



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

## Ποιότητα ζωής

### Σύνοψη διαμεσολάβησης

#### Υπολογισμός δικαιωμάτων μεταγραφής από το Υποθηκοφυλακείο Αθηνών

---

**Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη:** Ιωάννης Π. Σαγιάς  
**Ειδικοί επιστήμονες:** Ζωή Ι. Καραμήτρου

---

Ιούλιος 2017

**Πολίτης προσέφυγε στον Συνήγορο του Πολίτη, ζητώντας να διαμεσολαβήσει για τον τρόπο υπολογισμού των τελών μεταγραφής συμβολαιογραφικής πράξης από το υποθηκοφυλακείο Αθηνών.**

**Ο ενδιαφερόμενος πολίτης κατέθεσε προς μεταγραφή συμβόλαιο, από τη σύνταξη του οποίου είχε παρέλθει έτος, με συνέπεια να απαιτείται η επανεκτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και η σύνταξη φύλλου προσδιορισμού της αξίας από την αρμόδια ΔΟΥ, η οποία όρισε νέα αντικειμενική αξία.**

**Ο Συνήγορος διαπίστωσε** ότι το υποθηκοφυλακείο Αθηνών προσδιόρισε τα δικαιώματα μεταγραφής, λαμβάνοντας υπόψη την αξία που ανέφερε το συμβόλαιο και όχι τη νέα αντικειμενική, η οποία με βάση τον αναδρομικό προσδιορισμό νέων μειωμένων αξιών ήταν χαμηλότερη. Σε έγγραφη απάντησή του προς τον πολίτη και με αναφορά στο πλέγμα των διατάξεων που διέπουν τον προσδιορισμό των τελών μεταγραφής, το υποθηκοφυλακείο κατέληγε ότι ο υπολογισμός των δικαιωμάτων έγινε νομίμως, με βάση τη μεγαλύτερη αξία.

**Ο Συνήγορος του Πολίτη** απευθύνθηκε εγγράφως προς το υποθηκοφυλακείο Αθηνών, υποστηρίζοντας το σύννομο του αιτήματος του πολίτη και θεωρώντας την ερμηνευτική προσέγγιση της υπηρεσίας εσφαλμένη. Συγκεκριμένα η Ανεξάρτητη Αρχή τόνισε ότι η ταύτιση των εννοιών «δηλούμενη» και «αντικειμενική» αξία δεν υφίσταται εν προκειμένω, επομένως ο υπολογισμός των τελών θα όφειλε να ακολουθήσει το νεώτερο φύλλο υπολογισμού της ΔΟΥ που εκδόθηκε με τις νέες ισχύουσες αντικειμενικές αξίες.

**Μετά την παρέμβαση του Συνηγόρου του Πολίτη,** το υποθηκοφυλακείο Αθηνών προέβη σε επανεξέταση του θέματος, αποδέχθηκε τη θέση της Ανεξάρτητης Αρχής και ικανοποίησε το αίτημα του πολίτη, με συνέπεια την επιστροφή ενός σημαντικού ποσού.