

καταρτισί  
με

ΑΡΙΘΜΟΣ 2470  
ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΓΡΟΥ  
ΤΙΜΗΜΑ 1.770.000 ΔΡΑΧΜΕΣ  
ΕΚΤΙΜΗΣΗ Δ.Ο.Υ. 1.773.779 ΔΡΑΧΜΕΣ

---

Στην Αθήνα σήμερα στις έξι (6) του μηνός Νοεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες (2000), ημέρα Δευτέρα, στο συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται στην οδό Κηφισίας αριθμός 25Α, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τον Συμβολαιογράφο Αθηνών και κάτοικο Αγίας Παρασκευής Αττικής **ΙΩΑΝΝΗ-ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟ ΚΟΛΛΙΑ** του Δημοσθένους, με έδρα τη Αθήνα, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο:

**αφ ενός η ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ σύζυγος Χρήστου ΦΩΚΙΑΝΟΥ** το γένος **Ευαγγέλου και Ελένης ΚΟΥΡΟΥΤΗ**, οικοκυρά, γεννημένη στη Κέα Κυκλάδων το έτος 1925, κάτοικος Πειραιώς οδός Σημίτου αριθ. 4 , κάτοχος του υπ αριθμό Α.646933/13-5-1963 του Α' Α.Τ Πειραιώς δελτίου ταυτότητας, με Α.Φ.Μ. 039914857, η οποία θα ονομάζεται παρακάτω για συντομία "**πωλήτρια**" και **αφ ετέρου ο ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ - ΟΡΕΣΤΗΣ ΦΑΚΙΟΛΑΣ** του **Ρωσσέτου και της Σταυρούλας**, ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος Νέας Σμύρνης Αττικής οδός Ραιδεστού αριθμός 18, γεννημένος εις Μ. Βρετανία το έτος 1965, κάτοχος του υπ' αριθμό Ρ.536371/13.4.1994 δελτίου ταυτότητας του Α.Τ Αμφιθέας με ΑΦΜ 055979825, ο οποίος θα ονομάζεται παρακάτω για συντομία "**αγοραστής**"

Οι ανωτέρω ζήτησαν την σύνταξη του παρόντος, με το οποίο δήλωσαν, συμφώνησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία τα εξής:

Η αφενός συμβαλλόμενη Κωνσταντίνα Φωκιανού δήλωσε ότι έχει στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή της ένα αγρό μετά των εις αυτόν δύο στάβλων επιφανείας του ενός μέτρων τετραγωνικών έξι και 10/100 (6,10) και του ετέρου μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 40/100 (14,40), εκτός σχεδίου πόλεως που βρίσκεται στην θέση "Καλαμίτσι" της εξοχής της νήσου ΚΕ-ΑΣ της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας **ΙΟΥΛΙΔΟΣ ΚΕΑΣ**, επονομαζόμενο «Μούντου».

#### **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο ανωτέρω αγρός εμφανίζεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α, και τον αριθμό τρία (3) στο από Οκτωβρίου 2000 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου-τοπογράφου Μηχανικού Αντώνη Χρ. Τάτση το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με τον Ν.651/1977 ότι είναι άρτιος και οικοδομήσιμος σύμφωνα με τη ισχύουσα εκτός σχεδίου πολεοδομική νομοθεσία ότι βρίσκεται εκτός ΖΟΕ και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83 άρθρα 8 και 9 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, και το οποίο διάγραμμα αφού υπεγράφη από τους συμβαλλόμενους και εμένα το συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν, έχει έκταση **τέσσερις χιλιάδες ογδόντα (4.080) τετραγωνικά μέτρα** και συνορεύει: **ΒΟΡΕΙΑ - ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με ιδιοκτησία Νικολάου Κρητικού επί καμπύλης πλευράς Α-Β μέτρων σαράντα οκτώ και 68/100 (48,68), **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με αγροτικό δρόμο επί τεθλασμένης πλευράς προσώπου Β-Γ μέτρων ογδόντα δύο και 60/100 (82,60),

**ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** με ιδιοκτησία Σουλτάνας Παπαμιχαήλ επί πλευράς Γ-Δ μέτρων εκατόν δύο και 66/100 (102,66) και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** με ιδιοκτησία κληρονόμων Γεωργίου Δαλαρέτου επί τεθλασμένης πλευράς Α-Δ μέτρων πενήντα και 55/100 (50,55). Επί του ανωτέρω αγρού ευρίσκονται οι ανωτέρω δύο στάβλοι.

#### **ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ**

Ο ανωτέρω αγρός σε μεγαλύτερη έκταση, περιτοιχισμένος γύρωθεν από αμνημονεύτων χρόνων δια τοίχου εκ ξηρολιθιάς περιέχων δύο βελανόδενδρα με συνολική επιφάνεια δέκα οκτώ χιλιάδες εκατόν ενενήντα πέντε (18.195) τετρ. μέτρα, περιήλθε στην αφ ενός συμβαλλόμενη από διανομή κληρονομιαίας περιουσίας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 3067/1977 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Ιουλίδος Κέας Αντωνίου Παναγιώτου Κορακάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέας στον τόμο 118 με αριθμό 49, όπως διορθώθηκε το ανωτέρω συμβόλαιο διανομής με την υπ αριθμόν 17.628/1993 πράξη διορθώσεως της συμβολαιογράφου Πειραιώς Μαρίας συζύγου Ιωάννου Λιώτη το γένος Θωμά Τσιλικά, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών της Κοινότητας Ιουλίδος Κέας στο τόμο 153 και αριθμό 74, σε συνδυασμό με την υπ αριθμόν 6737/1993 πράξη κατάθεσης τοπογραφικού διαγράμματος και αναγνώρισης των πραγματικών ορίων του συμβολαιογράφου Κέας Αντωνίου Π. Κορακάκη, μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών Κέας στο τόμο 151 και με αύξοντα αριθμό 53.

Αρχικά είχαν περιέλθει, μεταξύ άλλων ακινήτων, τα τρία δέκατα έκτα (3/16) εξ αδιαιρέτου του ανωτέρω ακινήτου,

από κληρονομία εξ αδιαθέτου του αποβιώσαντος το έτος 1976 στη Αθήνα πατέρα της Ευαγγέλου Κουρούτη του Γεωργίου και της Μαρίας, την οποία κληρονομία αποδέχθηκε με τους άλλους συγκληρονόμους με την υπ αριθμόν 3066/1977 πράξη του συμβολαιογράφου Ιουλίδος Κέας Αντωνίου Παναγιώτου Κορακάκη μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών της Κοινότητας Ιουλίδος Κέας στο τόμο 118 και αριθ. 48, όπως η πράξη αυτή διορθώθηκε με την υπ αρ. 17.627/93 πράξη του ιδίου Συμ/φου, νομίμως μεταγραφείσα. Ολόκληρος ο ανωτέρω αγρός είχε περιέλθει στον ανωτέρω αποβιώσαντα κατόπιν διανομής κληρονομίας της ακινήτου περιουσίας της αποβιωσάσης αδιαθέτως το έτος 1951 Μαρίας χήρας Γεωργίου Κουρούτη γενομένης δυνάμει του υπ αριθ. 8758/1954 διανεμητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Κέας Ιωάννου Π. Περίδου, μεταγραφέντος στα βιβλία μεταγραφών του τέως Δήμου Κέας στο τόμο 90 και αριθ. 95, και την οποία κληρονομία αποδέχθηκαν οι κληρονόμοι προηγουμένως δια της υπ αριθ. 8757/1954 πράξεως του τότε συμβολαιογράφου Κέας Ιωάννου Π. Περίδου μεταγραφείσης στα βιβλία μεταγραφών της Κοινότητος Ιουλίδος στο τόμο 90 και αριθ. 94.

#### **ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.**

Στην συνέχεια η αφ ενός συμβαλλόμενη «πωλήτρια» δήλωσε ότι σήμερα με το συμβόλαιο αυτό **πωλεί**, παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει κατά **πλήρη** κυριότητα, νομή και κατοχή στον αφ' ετέρου συμβαλλόμενο αγοραστή Αλέξανδρο-Ορέστη Φακιολά το πιο πάνω περιγραφόμενο ακίνητο,

με όλα τα παρακολουθήματα και παραρτήματά του και με όλα τα δικαιώματά της σε αυτό και από αυτό, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές της, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις της, με τίμημα που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλομένων και που το θεωρούν όπως δήλωσαν ρητά και ανεπιφύλακτα και οι δύο, εύλογο, δίκαιο αληθινό, αγοραίο και ανάλογο μεταξύ παροχής και αντιπαροχής δραχμών ένα εκατομμύριο επτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (1.770.000).

Ο αγοραστής κατέβαλε ολόκληρο το παραπάνω τίμημα στην πωλήτρια ενώπιόν μου σε μετρητά τα οποία έλαβε η πωλήτρια και δεν έχει έτσι αυτή καμία απαίτηση από τον αγοραστή σχετικά με το τίμημα της αγοραπωλησίας αυτής εξοφληθείσα πλήρως .

Έτσι μετά τα παραπάνω η πωλήτρια δήλωσε ότι αποξενώνεται από κάθε τίτλο και δικαίωμά της κυριότητας, νομής και κατοχής στο πίο πάνω ακίνητο, αναγνωρίζει δε και αποκαθιστά τον αγοραστή αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο του ακινήτου που περιγράφεται πίο πάνω, το οποίο μπορεί στο εξής να κατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως αυτός θέλει κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Δηλώνει ακόμη η πωλήτρια ότι εγγυάται και υπόσχεται το πωλούμενο ακίνητο ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, εκνίκηση από τρίτο πρόσωπο, απαίτηση από κληρονομιά ή άλλη αιτία, διεκδίκηση, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, μεσεγγύηση, φόρους τέλη και εισφορές κάθε είδους, δουλεία, εκτός από ρυμοτομία γιατί βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, μισθωτική

σχέση και χρήση, αμφισβήτηση, διαφορά και από κάθε γενικά νομικό ελάττωμα.

Ο δε αγοραστής Αλέξανδρος- Ορέστης Φακιολάς δήλωσε ότι κατέβαλε στην πωλήτρια το τίμημα που συμφωνήθηκε με τον προαναφερόμενο τρόπο και παρέλαβε το ακίνητο (αγρό) στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του και ότι αποδέχεται απόλυτα την πώληση και μεταβίβαση που έγινε με το συμβόλαιο αυτό και όλα τα παραπάνω εκτεθέντα.

Στην συνέχεια οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να διαρρήξουν, ακυρώσουν και γενικά προσβάλουν το συμβόλαιο αυτό και την σύμβαση της πώλησης που καταρτίστηκε για οποιονδήποτε λόγο ουσιαστικό ή τυπικό και αιτία και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και από κάθε αγωγή και ένστασή τους.

Το παρόν συντάχθηκε βάσει σχεδίου των δικηγόρων των συμβαλλομένων, και συγκεκριμένα του δικηγόρου της πωλήτριας, Πέτρου Κρητικού, κατοίκου Πειραιώς οδός Ακτή Μιαούλη αρ. 17-19, (ΑΜ ΔΣΠ 1445 ΑΦΜ 026342388) και της δικηγόρου του αγοραστή, Αλκηστης Φακιολά, κατοίκου Αθηνών οδός Μεσογείων αρ. 304, (ΑΜ ΔΣΠ ..... ΑΦΜ - 045510290)

Τα δικαιώματα του παραπάνω σχεδίου, το οποίο θεωρήθηκε νόμιμα από τον Δικηγορικό Σύλλογο Πειραιά και προσαρτάται στο παρόν καθώς και τα δικαιώματα του δικηγόρου της πωλήτριας, τα οποία απορρέουν από το παρόν, καταβλήθηκαν στο Ταμείο του Συλλόγου αυτού, όπως

προκύπτει από το υπ αριθ. 7538/2000 διπλότυπο το οποίο προσαρτάται στο παρόν. Η δικηγόρος του αγοραστή δεν κατέβαλε προείσπραξη δικηγορικής αμοιβής στο ΔΣΠ, λόγω συγγενείας (Β βαθμού) με τον αγοραστή.

Σημειώνεται ότι:

1) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι στην σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

2) Μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και την δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον ν.1599/86.

3) Η πωλήτρια δήλωσε ότι δεν έχει πουθενά στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι το αγροτεμάχιο δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή της.

4) Η αφ ενός συμβαλλόμενη μου υπέβαλε επίσης υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 με την οποία μου δήλωσε υπεύθυνα εν γνώσει των συνεπειών του νόμου περί ανακριβούς δηλώσεως, σύμφωνα με την υπ αριθ. **Φ.21/116** απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, ότι δεν ασκεί επιχείρηση, ότι δεν είναι μέλος Κοινοπραξίας, Αστικής Εταιρείας, Ομορρύθμου Εταιρείας, Ομόρρυθμο μέλος Ετερορρύθμου Εταιρείας, Διαχειριστής ΕΠΕ, Διευθύνων Σύμβουλος, Διευθυντής που ασκεί διοίκηση σε Α.Ε, Διευθυντής, Διαχειριστής, Διευθύνων Σύμβουλος ή μέλος Συνεταιρισμού ή Ενώσεως Συνεταιρισμών, Διευθυντής, Διαχειριστής, και γενικά εντεταλμένος στη Διοίκηση σε Δημόσια, Δημοτική, Κοινοτική επιχείρηση και εκμετάλλευση κερδοσκοπικού χαρακτήρα ανεξάρτητα αν είναι νομικό πρόσωπο,

σε αλλοδαπή επιχείρηση και αλλοδαπό οργανισμό, σε ημεδαπό ή αλλοδαπό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα καθώς και σε κάθε είδους ιδρύματα, δεν είναι υπόχρεος καταβολής εισφορών νεοανεγειρόμενου κτίσματος,-

5) Οι συμβαλλόμενοι μου δήλωσαν ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του ν.2538/97 ότι ο πωλούμενος αγρός δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων βελτιώσεων.

6) Οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στην ΔΟΥ Κέας την υπ' αριθμόν 457/31-10-2000 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν και θα το αποστείλω στο Υποθηκοφυλακείο για την μεταγραφή. Η αξία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, δηλώθηκε δραχμές (1.770.000) και ο Οικονομικός Έφορος όρισε την προσωρινή του αξία σε δραχμές (1.773.779) .Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί είναι 164.429 δραχμές και καταβλήθηκε στην ανωτέρω ΔΟΥ, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμόν 1129498/2000 διπλότυπο είσπραξης της ανωτέρω ΔΟΥ το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

**Προσαρτώνται στο παρόν:**

α) Η υπεύθυνη δήλωση της πωλήτριας προς τη Δ.Ο.Υ Γ' Πειραιά σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 80 και 81 του **N.2238/1994**, με αριθμό πρωτ. 1967/23-8-2000 απ' όπου προκύπτει ότι η πωλήτρια δεν είχε εισόδημα από το πωλούμενο ακίνητο την τελευταία πενταετία.

β) Το υπ' αριθμό 7169/23-8-2000 αποδεικτικό φορολογικής

ενημερότητος της πωλήτριας, το οποίο εκδόθηκε από τη ΔΟΥ Γ΄ Πειραιά, σύμφωνα με το άρθρο 26 του **v.1882/90**.

γ) οι υπεύθυνες δηλώσεις του Ν. 1599/86 υπογραφείσες υπό των συμβαλλομένων που δήλωσαν σύμφωνα με τον **N.2242/1994**, ότι το πωλούμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, και ότι οι αναφερόμενοι στάβλοι έχουν κτισθεί πριν από την ισχύ του **N. 1337/83**..

δ) η υπ αριθ. πρωτ. 1967/23-8-2000 υπεύθυνη δήλωση υποβληθείσα στη Δ.Ο.Υ. Γ΄ Πειραιά, σύμφωνα με το **N. 2459/97**.

ε) Η υπ' αριθμόν 158/ΙΣΤ/1976 ληξιαρχική πράξη θανάτου του Ευαγγέλου Κουρούτη, συνταγείσα από το Ληξιαρχείο Αθηνών από την οποία προκύπτει ότι αυτός πέθανε στις 16/10/1976 και συνεπώς η κληρονομιά αυτή δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 105 του Ν.Δ.118/73 διατάξεις του άρθρου 105 του Ν.Δ.118/73 και σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλόμενων δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου φορολογικής υποχρέωσης.

στ) η υπ αριθ. πρωτ. 1415/20-10-2000 βεβαίωση του Δήμου Κέας ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον **N. 2130/93**.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

Τις διατάξεις του Α.Ν 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο ΑΝ 1521/50 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή τους που απαγορεύουν το ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα του v.4045/60 και την αλληλέγγυο υποχρέωση τους για να πληρώσουν φόρους και τέλη των τριών πριν την μεταβίβαση Οικονομικών ετών, τις διατάξεις

του ισχύοντος ΓΟΚ (ν.1577/86) των νόμων 651/1977, 720/1977, 1828/1989, ν.1892/90 1882/90 και ΠΔ 129/1989 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2238/1994, ν.2130/93 τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, το ν.1337/83, του ν.4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής και τις συνέπειες παραλείψεως της.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε πέντε (5) φύλλα, για το οποίο με δύο αντίγραφα θα εισπράξω για τέλη και δικαιώματά μου σαράντα μία χιλιάδες οκτακόσιες δέκα έξι (41.816) δραχμές και το οποίο διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν καθώς και εγώ ο συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΟΙ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ

υπογραφές

υπογραφές

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ- ΑΘΗΝΑ ΑΥΘΗΜΕΡΟΝ

(Τ.Σ) ΙΩΑΝΝΗΣ- ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ ΚΟΛΛΙΑΣ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΝΙΚΑΙΑΣ