

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΕΧΟΥΜΕ ΟΤΑΝ ΑΓΟΡΑΖΟΥΜΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Είναι γνωστό σε όλους μας ότι στη χώρα μας δεν υπάρχει ακόμα Εθνικό Κτηματολόγιο, ώστε κάθε αγορά γης να γίνεται με απόλυτη ασφάλεια. Τα τελευταία χρόνια, άρχισε επιτέλους η σύνταξη του και ελπίζουμε, αν κάτι δεν «στραβώσει» στο μεταξύ, σε λίγα χρόνια η λέξη «κτηματικά» να εξαφανιστεί από τα πινάκια των δικαστηρίων! Μέχρι τότε όμως, καθένας που θέλει να αγοράσει γη αισθάνεται -ή θάπρεπε να αισθάνεται-, ότι επενδύει χρήματα στο χρηματιστήριο... Με το άρθρο αυτό θα σας δώσουμε μερικές συμβουλές, ώστε να περιορίσετε τα έξοδα, τα τρεξίματά σας και το “ρίσκο” που αναλαμβάνετε όταν ακριβώς επενδύετε τους κόπους μιας ζωής, προσπαθώντας να εξασφαλίσετε τα παιδιά σας ή τα γεράματά σας! Υποθέτουμε βέβαια ότι πριν κατασταλάξετε στην συγκεκριμένη περιοχή, ψάξατε και διαπιστώσατε ότι η περιοχή αυτή όπως προβλέπεται να εξελιχθεί (πληθυσμιακά, επαγγελματικά, συγκοινωνιακά κλπ), θα μπορέσει να εξυπηρετήσει τις μελλοντικές σας ανάγκες!

Κατ’ αρχήν θα πρέπει να ξεκαθαρίσουμε ότι υπάρχει διαφορά μεταξύ “αγροτεμαχίου” και “οικοπέδου”. Αγροτεμάχιο είναι η έκταση γης (γήπεδο) που βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ενώ οικόπεδο είναι έκταση γης που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Και για τα δυο υπάρχει περίπτωση να μπορούν ή να μη μπορούν να κτιστούν. Παρακάτω θα χρησιμοποιούμε και για τα δυο τη λέξη “ακίνητο”.

A. ΠΡΩΤΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

Πριν την αγορά ακινήτου θα πρέπει να κάνετε τουλάχιστον τις παρακάτω ενέργειες:

1. Ζητήστε από τον πωλητή να σας δείξει τα ακριβή σύνορα του ακινήτου (μάντρες, συρματοπλέγματα κλπ). Όπου δεν υπάρχουν, πριν τους ελέγχους ζητήστε να τοποθετήσει ο πωλητής πασσάλους που να μην μπορούν να μετακινηθούν από κανέναν (με βάση από μπετόν κλπ).

2. Ζητήστε από τον πωλητή φάκελο που να περιέχει:

- α. Τους τίτλους ιδιοκτησίας (συμβόλαια, πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου κλπ) του ακινήτου, που να καλύπτουν τουλάχιστον 20ετία.
- β. Βεβαίωση του δασαρχείου (όχι απλή απάντηση σε αίτηση), ότι δεν είναι δασικό [αν υπάρχει έστω και υπόνοια για τέτοια περίπτωση]
- γ. Βεβαίωση του Δήμου ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)
- δ. Βεβαίωση της Εφορίας ότι το ακίνητο έχει δηλωθεί στο ειδικό έντυπο Ε9 της φορολογικής του δήλωσης.
- ε. Βεβαίωση του αρμόδιου φορέα (Δήμος, πολεοδομία κλπ) ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας με όλα τα απαραίτητα στοιχεία (αντίγραφο μερίδων, πιστοποιητικά κλπ) [όπου εκπονείται πράξη εφαρμογής ή γίνεται κτηματογράφηση].
- στ. Βεβαίωση του Δήμου για το αν στην περιοχή εκπονείται Πράξη Εφαρμογής σχεδίου [όπου εκπονείται πράξη εφαρμογής και δεν έχει επικυρωθεί ακόμα]

- ζ. Τοπογραφικό σχέδιο όπου πρέπει να προσδιορίζεται ακριβώς η θέση του ακινήτου, οι διαστάσεις του (πλευρές, διαγώνιοι), η επιφάνειά του και θα αναφέρεται αν μπορεί να κτιστεί και με ποιους Νόμους και Διατάγματα (όπου χρειάζεται να υπάρχει σχετική βεβαίωση μηχανικού).
- η. Αντίγραφο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ενημερωμένο με τις τροποποιήσεις που πιθανόν να έχουν γίνει μετά την αρχική έγκριση [αν βρίσκεται σε περιοχή που έχει, ή που εκπονείται σχέδιο].
- θ. Απόσπασμα κτηματολογικού πίνακα και χάρτη [αν βρίσκεται σε περιοχή που εκπονείται ή επικυρώθηκε Πράξη Εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου]
- ι. Αν υπάρχει κτίσμα στο ακίνητο, κάθε έγγραφο ή σχέδιο που το αφορά (άδειες, εξαιρέσεις από κατεδάφιση, νομιμοποιήσεις, σχέδια, δηλώσεις στην εφορία κλπ). Αν πρόκειται για εξ αδιαιρέτου τμήμα ακινήτου, τα ίδια στοιχεία για κάθε κτίσμα που υπάρχει μέσα στη συνολική ιδιοκτησία.

B. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ

Με τα στοιχεία αυτά κι ότι άλλο κριθεί αναγκαίο κατά την πορεία των ελέγχων:

1. Αν θέλετε να κάνετε πρόχειρο έλεγχο των διαστάσεων του ακινήτου μην ξεχνάτε ποτέ ότι τα οικόπεδα μετριούνται πάντα οριζόντια, δηλ αν το έδαφος έχει κλίση, τότε οι διαστάσεις του και η επιφάνεια του είναι μικρότερες απ' αυτές που μετράτε πάνω στη γη. Ποτέ μην συνυπολογίζετε "ιδιωτικούς" δρόμους, χωρίς να συμβουλευτείτε μηχανικό. Πρέπει να ξέρετε ότι, γενικά, οι δρόμοι με το Ν.1337/83 περιήλθαν στους Δήμους και τις Κοινότητες όπου ανήκαν (ιδιωτικοί δρόμοι δεν υπάρχουν πλέον). Κι ακόμα ότι η νομοθεσία απαγορεύει γενικά στους ιδιώτες (έστω κι αν είναι μηχανικοί) να χαράζουν καινούργιους δρόμους.
2. Ελέγξτε αν οι τίτλοι ιδιοκτησίας του είναι "καθαροί" [ο έλεγχος γίνεται από Δικηγόρο].
3. Ελέγξτε αν υπάρχουν κάποιες δεσμεύσεις του ακινήτου ("δουλείες" οργανισμών κλπ) που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα στη μελλοντική χρήση ή δόμησή του [Δικηγόρος - Μηχανικός].
4. Ελέγξτε μήπως το ακίνητο έχει προκύψει από πρόσφατη παράνομη κατάτμηση. Στην περίπτωση αυτή υπάρχει θέμα ακυρότητας του συμβολαίου κατάτμησης κι υπάρχει κίνδυνος να καταλήξετε τελικά εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτης του αρχικού ακινήτου [Δικηγόρος-Μηχανικός].
5. Ελέγξτε αν το ακίνητο ή τμήμα του έχει χαρακτηριστεί δασικό από δασικό κτηματολόγιο. (αν υπάρχει δασικό κτηματολόγιο στην περιοχή). Η μεταβίβαση περιοχής που έχει χαρακτηριστεί "δημόσια δασική έκταση" απαγορεύεται από το Νόμο. Σημειώνω ότι οι χαρακτηρισμοί δασικών περιοχών έχουν γίνει με βάση αεροφωτογραφίες (πχ του 1937) σε συνδυασμό με επί τόπου έλεγχο από τα κτηματογραφικά συνεργεία του δασαρχείου και δεν εξαρτώνται απ' το πόσους ιδιοκτήτες άλλαξε το ακίνητο από τότε μέχρι σήμερα, τους αρχικούς τίτλους ιδιοκτησίας κλπ. [Δικηγόρος - Μηχανικός]
6. Ελέγξτε για την περιοχή ισχύουν πρόσθετοι περιορισμοί αρτιότητας ή δόμησης. Ειδικά για την Αττική, συμβουλευτείτε οπωσδήποτε τους χάρτες του Οργανισμού Ρυθμ. Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ), γιατί έχουν προσδιορίσει τι επιτρέπεται να γίνει στο μέλλον για τις περισσότερες περιοχές. [Μηχανικός]
7. Ελέγξτε αν περνάει κάποιο ρέμα, απ' το ακίνητο, ή πολύ κοντά από αυτό [Μηχανικός]. Και στις δύο περιπτώσεις πιθανόν να μην μπορέσετε να κτίσετε (σε κάποιες περιπτώσεις απαιτείται έγκριση της ΕΥΔΑΠ) αλλά κι αν κτίσετε, μπορεί να έχετε μελλοντικά λειτουργικά

προβλήματα (από πλημμύρες κλπ). Και μην φανταστείτε ότι θα μπορέσετε να μπαζώσετε το ρέμα! Είναι ποινικό αδίκημα κι ο οποιοσδήποτε μπορεί να σας καταγγείλει! [Μηχανικός]

8. Σε περίπτωση που το ακίνητο ανήκει εξ αδιαίρετου και σε άλλο συνιδιοκτήτη θα πρέπει να ελεγχθούν οι τυχόν συμφωνίες για τη συνιδιοκτησία (ποσοστά συνιδιοκτησίας, δικαιώματα χρήσης, ποσοστά δόμησης κλπ) [Δικηγόρος - Μηχανικός].

Αν μάλιστα στο συνιδιοκτήτο τμήμα υπάρχουν κατασκευές, θα πρέπει να ελεγχθεί αν είναι νόμιμες τόσο πολεοδομικά, όσο και σύμφωνα με τα ποσοστά, τη θέση κλπ που προβλέπει η σύσταση συνιδιοκτησίας [Μηχανικός-Δικηγόρος].

9. Αν στην περιοχή του ακινήτου έχει προχωρήσει η Πράξη Εφαρμογής σχεδίου, ελέγξτε αν ο πωλητής έχει υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας. Σημειώνω ότι θα πρέπει οπωσδήποτε να μάθετε και να αναφέρετε και στο συμβόλαιο, τις ιδιοκτησίες που είχε στην περιοχή που εντάσσεται στο σχέδιο ("Γειτονιά"), ο κάτοχος του ακινήτου στις 10 Μαρτίου 1982. **Προσοχή γιατί οι εισφορές σε γη και χρήμα που οφείλει το ακίνητο σας, υπολογίζονται γενικά με βάση αυτή την ημερομηνία κι όχι με το ποιος το έχει σήμερα.** Μπορεί να φθάνουν μέχρι 60% και βαρύνουν αναλογικά το κάθε ακίνητο του τότε ιδιοκτήτη, έστω κι αν έχει μεταβιβαστεί αργότερα!

Μπορεί δηλ. να σας πουλήσουν 300τμ και, γράφοντας μια φράση στο συμβόλαιο (πχ ότι γνωρίζετε καλά τις διατάξεις του Ν.1337/83), να έχετε αγοράσει στην πραγματικότητα πχ 200 τμ, τα δε υπόλοιπα να σας τα πάρει το σχέδιο ή να σας τα μετατρέψει σε χρηματική εισφορά. Αυτό ισχύει σε οποιαδήποτε περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο με τον Οικιστικό Νόμο 1337/83, άσχετα με το αν προχώρησε ή όχι η Πράξη Εφαρμογής. [Δικηγόρος-Μηχανικός].

Αν δεν έχει επικυρωθεί η Πράξη Εφαρμογής, τότε θα πρέπει να ξέρετε ότι υπάρχει πάντα πιθανότητα μετακίνησης των ορίων του ακινήτου, μέχρι την τελική επικύρωση της από το Νομάρχη.

Αν έχει επικυρωθεί η Πράξη Εφαρμογής, τότε τα πράγματα είναι πιο εύκολα. Απ' το αντίγραφο του κτηματολογικού πίνακα και χάρτη, ελέγξτε αν είναι συμπληρωμένα όλα τα στοιχεία του πίνακα (ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη, συμβόλαια κλπ). Αν υπάρχουν ελλείψεις (πχ να αναφέρεται σαν "άγνωστος" ο ιδιοκτήτης), απαγορεύεται η μεταβίβαση πριν διορθωθεί ο πίνακας απ' το Νομάρχη. Σημειώνω εδώ ότι η διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών πινάκων είναι χρονοβόρα και δαπανηρή. Κατά τα λοιπά όλα τα στοιχεία που σας ενδιαφέρουν (τελική επιφάνεια, σχήμα ακινήτου κλπ), Είναι καταχωρημένα σ' αυτόν τον πίνακα [Μηχανικός].

9. Προσέξτε μήπως το ακίνητο ρυμοτομείται απ' το σχέδιο της περιοχής. Επισημαίνω ότι είναι δυνατόν να μην φαίνονται στα εγκεκριμένα σχέδια, πρόσφατες τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου. Κι ακόμα ότι, ένα ακίνητο που ρυμοτομείται δεν σημαίνει ότι οπωσδήποτε χάνει απ' την αξία του, ίσως μάλιστα να γίνεται καλύτερο (πχ αν κάποιο "δρομάκι" γίνεται δρόμος). Αλλά **σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να μπορείτε να εκτιμήσετε αυτό που τελικά αγοράζετε κι όχι αυτό που φαίνεται ότι αγοράζετε** [Μηχανικός].

10. Ελέγξτε αν επιτρέπεται να κατασκευαστεί στην περιοχή κτίσμα με τη χρήση που επιθυμείτε (πχ κατάστημα, εργαστήριο κλπ). Ακόμα, πριν πάρετε την τελική απόφαση, κάντε ένα πρώτο έλεγχο για το πως μπορεί να κτιστεί το συγκεκριμένο ακίνητο (προμελέτη) , λαμβάνοντας πάντα υπ' όψη σας τους περιορισμούς που μπορεί να σας θέσει η πολεοδομία Τα πρόσθετα χρήματα που θα ξοδέψετε, θα συνυπολογιστούν στα έξοδα της τελικής άδειας. [Μηχανικός που ξέρει καλά την πολεοδομική νομοθεσία].

11. Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα, ελέγξτε αν είναι νόμιμο ή αυθαίρετο.

Αν είναι νόμιμο, μην αρκεστείτε απλά στο στέλεχος της άδειας, αλλά δείτε κι αν έχουν τηρηθεί ή όχι τα σχέδια και οι μελέτες. Αν κτίστηκε χωρίς άδεια, τότε τα πράγματα δυσκολεύουν πολύ. Συμβουλευτείτε οπωσδήποτε τον μηχανικό σας για το αν είναι νομιμοποιημένο, αν εκδόθηκε δηλ. η τελική άδεια **κι όχι απλά η εξαίρεση από κατεδάφιση** (δείτε τι ακριβώς γράφει η απόφαση) και τι άλλα προβλήματα πιθανολογεί ότι μπορεί να έχει.

Έχετε υπ' όψη σας ότι για να νομιμοποιηθεί ένα κτίσμα δεν αρκεί να μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο πολεοδομικά, αλλά θα χρειαστεί να αποδειχτεί και η στατική του επάρκεια από πολιτικό μηχανικό, κάτι εξαιρετικά δύσκολο και ακριβό. Τα ίδια ισχύουν κι αν σκοπεύετε να κάνετε οποιαδήποτε τροποποίηση ή προσθήκη.

Ακόμα πρέπει να ξέρετε ότι ειδικά για επαγγελματική χρήση, σε πολλές περιπτώσεις απαιτείται βεβαίωση της πολεοδομίας ότι ο χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί νόμιμα (πχ όπου απαιτείται και άδεια λειτουργίας από υγειονομικές υπηρεσίες κλπ).

Γ. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ.

Για να δείτε αν το ακίνητο σας ικανοποιεί, εκτός απ' την τιμή του (αξία γης, καλλιεργειών, κατασκευών κλπ) κι όσα αφορούν τη χρήση που θα κάνετε (δηλ. πως κτίζεται κλπ), θα πρέπει να προσπαθήσετε να καταλάβετε πως θα εξελιχθεί η περιοχή σε λίγα χρόνια (πχ αν υπάρχουν πρόκειται να κατασκευαστούν πλατείες δρόμοι και ικανοποιητικές πρασιές, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κλπ), πως θα κτιστούν τα γύρω οικόπεδα (πχ δυνατότητα επαφής τους με τα πλάγια όρια, το ύψος τους σε σχέση με τη θέα του ακινήτου σας), αν κάποιοι παράγοντες αυξάνουν το κατασκευαστικό κόστος δόμησης (πχ. είδος εδάφους) κλπ. Προσέξτε ακόμα μήπως εκεί κοντά αναπτύσσονται ή μπορούν να αναπτυχθούν δραστηριότητες που πιθανόν να σας ενοχλούν (πχ κέντρα διασκέδασης κλπ). Κι ακόμα ελέγξτε τι γίνεται και με τα δίκτυα υποδομής (φως, νερό, αποχέτευση κλπ).

Δυστυχώς, αν στην περιοχή κτίζονται αυθαίρετα ή εκ συστήματος παραβιάζονται οι άδειες, θα πρέπει να σταθμίσετε και αυτόν τον παράγοντα. Και μην υπολογίσετε ότι και εσείς θα κάνετε τα ίδια, αφού ανά πάσα στιγμή η κατάσταση αυτή μπορεί να ανατραπεί!

Δ. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ

Αν μετά τα παραπάνω και τους πρόσθετους ελέγχους που πιθανόν να σας προτείνουν ο δικηγόρος και ο μηχανικός σας αποφασίσετε τελικά να αγοράσετε το ακίνητο, τότε:

1. Το ακίνητο θα πρέπει να αποτυπωθεί (ή να ελεγχθεί) τελικά από το μηχανικό σας, που θα πρέπει να απαιτήσετε να το μετρήσει επί τόπου (δηλ. να μην το αντιγράψει **σε καμία περίπτωση** από προηγούμενο σχέδιο). Πρέπει να συνειδητοποιήσουμε ότι οι νόμοι γίνονται για να προστατευθούμε από κακοτοπιές που δεν μπορούμε να φανταστούμε! Γι' αυτό και για τη σύνταξη συμβολαίου απαιτείται πρόσφατο τοπογραφικό σχέδιο. Το τοπογραφικό μάλιστα, θα πρέπει να έχει συνταχθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε ακόμα κι αν χαθούν τα όρια του ακινήτου (περιφράξεις, πάσσαλοι κλπ), να μπορεί κάποιος άγνωστος μηχανικός να τα ξαναβάλει στις ίδιες ακριβώς θέσεις έστω κι αν δεν ξέρει την περιοχή. Δηλαδή εκτός από τις διαστάσεις των πλευρών και των διαγωνίων του, την επιφάνεια του κλπ, θα πρέπει να αναγράφονται τα ονόματα των γειτόνων, η απόσταση απ' τις γωνίες του ΟΤ, να υπάρχει απόσπασμα του εγκεκριμένου σχεδίου ή οδοιπορικό σκαρίφημα με σαφείς προσδιορισμούς (πχ αποστάσεις του ακινήτου από κεντρικούς δρόμους, εκκλησίες κλπ).

Πάνω στο τοπογραφικό σχέδιο του μηχανικού φαίνεται αν το ακίνητο έχει τις απαραίτητες προϋποθέσεις για να μπορεί να κτιστεί, αν είναι δηλ. άρτιο και οικοδομήσιμο, χωρίς όμως αυτό να

σημαίνει ότι μπορείτε να κτίσετε απ' την επόμενη μέρα (πχ σε περιοχές που εκπονείται Πράξη Εφαρμογής Οικιστικού Σχεδίου απαιτείται κάποια διαδικασία). Προσέξτε μόνο μήπως το ακίνητο κτίζεται με βάση το άρθρο 25 του Ν.1337/83, γιατί τότε προβλέπονται πρόσθετοι περιορισμοί στη δόμηση (μικρότερος ΣΔ από 10-20%).

2. Όπου δεν υπάρχουν σαφή όρια, ζητήστε απ' τον πωλητή να τοποθετήσει με ευθύνη του πασσάλους στα άκρα των ορίων αυτών. Αν υπάρχουν αμφισβητήσεις των ορίων με γείτονες, ζητήστε να συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη αναγνώρισης ορίων μεταξύ του πωλητή και των γειτόνων του. Τα όρια αυτά πρέπει να συμπίπτουν με τα όρια του ακινήτου που πωλείται, όπως περιγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας και αποτυπώνονται στα σχετικά σχεδιαγράμματα. Διαφορετικά πρέπει να προηγηθούν οι απαραίτητες διορθώσεις.

3. Αν θέλετε για οποιοδήποτε λόγο να βεβαιωθείτε ότι το ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ζητήστε βεβαίωση αρτιότητας από τη πολεοδομία της περιοχής. Για να πάρετε την βεβαίωση από την πολεοδομία όμως, θα πρέπει να καταθέσετε τοπογραφικό σχεδιάγραμμα μηχανικού, με τα απαραίτητα παραστατικά (κατάθεση αμοιβής στην Τράπεζα κλπ) [Μηχανικός].

Η παραπάνω βεβαίωση είναι απαραίτητη αν έχετε απαλλαγή φόρου για αγορά πρώτης κατοικίας ή σκοπεύετε να κτίσετε στο οικόπεδο πρώτη κατοικία (οπωσδήποτε το δηλώνετε στην εφορία, ώστε να δικαιούστε μετά τις σχετικές φοροαπαλλαγές). Προσέξτε όμως γιατί στις περιοχές που εκπονείται Πράξη Εφαρμογής, για να σας δοθεί βεβαίωση θα πρέπει να ακολουθήσετε την διαδικασία προέγκρισης για δόμηση πριν την επικύρωση της παραπάνω Πράξης [Μηχανικός].

Απ' την πολεοδομία μπορείτε να ζητήσετε και τους όρους δόμησης της περιοχής (πάντα γραπτά) και απόσπασμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ώστε να περιλαμβάνονται και οι πρόσφατες εγκεκριμένες τροποποιήσεις).

4. Αν θέλετε να κτίσετε αμέσως, βεβαιωθείτε ότι δεν υπάρχει αναστολή οικοδομικών εργασιών στην περιοχή [Μηχανικός]. Ακόμα ελέγξτε μήπως το σχέδιο της περιοχής έχει ακυρωθεί πρόσφατα από το ΣΤΕ, ιδίως για τις περιοχές β' κατοικίας (παραθεριστικές) που εντάχτηκαν στο σχέδιο με τον Ν.1337/83 [Μηχανικός].

Όπου εκπονείται Πράξη Εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου, αν θέλετε να κτίσετε πριν ολοκληρωθεί, ζητήστε απ' τον πωλητή να φροντίσει για την έκδοση οικοδομησιμότητας, ώστε να είστε σίγουροι ότι θα σας επιτραπεί η δόμηση πριν την επικύρωση της Πράξης Εφαρμογής. Η έκδοση της αδείας αυτής σας προστατεύει και από πολλές απ' τις παραπάνω κακοτοπιές.

5. Σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο με τον οικιστικό Ν.1337/83, αν για οποιοδήποτε λόγο έχετε αμφιβολίες για τη δήλωση ιδιοκτησίας του ιδιοκτήτη στις 10 Μαρτίου 1982, ελέγξτε τη μερίδα του στο υποθηκοφυλακείο [Δικηγόρος].

6. Αν το οικόπεδο έχει υποχρέωση καταβολής ΤΑΠ (αν βρίσκεται δηλ. εντός σχεδίου), βεβαιωθείτε ότι η επιφάνεια που αναφέρεται στο τοπογραφικό, συμπίπτει με την επιφάνεια που έχει δηλωθεί στο Δήμο για το ΤΑΠ. Σε αντίθετη περίπτωση ζητήστε από το Δήμο να διορθώσει τους καταλόγους του.

7. Ζητήστε από το Δικηγόρο σας να προβεί και σε ένα τελευταίο έλεγχο τίτλων, για να αποφύγετε περίπτωση πρόσφατης μεταβολής.

8. Ζητήστε από το Δικηγόρο και το μηχανικό σας να ελέγξουν το σχέδιο του συμβολαίου πριν το υπογράψετε. Προσέξτε ιδιαίτερα μήπως αναφέρονται δεσμεύσεις (πχ δουλεία ΔΕΗ ή ΔΕΦΑ) που θα μπορούσαν να σας δημιουργήσουν προβλήματα στη χρήση του ακινήτου ή στο κτίσιμό του.

E. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ

Τι έξοδα όμως έχει συνήθως μια αγοροπωλησία ακινήτου (εκτός φυσικά από το τίμημα του) και ποιος τα επιβαρύνεται (αν δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη συμφωνία);

Αμοιβή μηχανικού για τη σύνταξη του τοπογραφικού [πωλητής] ή τον έλεγχό του [αγοραστής].

Αμοιβή δικηγόρου για τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας και του συμβολαίου και έξοδα παράστασης στα συμβόλαια (αν και όπου απαιτείται) [αγοραστής ή και πωλητής].

Συμβολαιογραφικά έξοδα [αγοραστής και πωλητής].

Φόροι: μεταβίβασης [αγοραστής], υπεραξίας [πωλητής]

Μεσιτικά έξοδα, αν μεσολάβησε μεσίτης [πωλητής και αγοραστής]

από καθέναν που εμπλέκεται στην αγοροπωλησία (δικηγόρο, μηχανικό, συμβ/φο, μεσίτη κλπ) ζητήστε τη νόμιμη απόδειξη πληρωμής και φροντίστε να φαίνεται στα συμβόλαια η συμμετοχή τους. Μόνον έτσι κατοχυρώνονται οι ευθύνες καθενός ξεχωριστά και δεν κινδυνεύετε κι από μελλοντικές οικονομικές διεκδικήσεις τους.

Πιστεύω να έγινε κατανοητό ότι η αγορά ενός ακινήτου δεν είναι απλή υπόθεση! Οι οδηγίες που προανέφερα δεν καλύπτουν προφανώς την κάθε αγοροπωλησία και δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ούτε πλήρεις, ούτε απαραβίαστες. Σε κάθε περίπτωση συμβουλευτείτε το δικηγόρο και το μηχανικό σας. Και, κυρίως μην επαναπαύεστε στις προφορικές διαβεβαιώσεις οποιουδήποτε έχει κέρδος απ' την αγοροπωλησία!

Διονύσης Κλαδάκης