



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Η ΣΥΝΗΘΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

sioufaslaw.gr



Η ΣΥΝΗΘΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ι. Τα μέρη (πωλητής και αγοραστής) μετά από σχετικές διαπραγματεύσεις συμφωνούν τους βασικούς όρους της αγοραπωλησίας (ύψος τιμήματος, χρόνος υπογραφής συμβολαιογραφικής πράξης).

Μετά τη συμφωνία ο πωλητής παραδίδει στον αγοραστή τους τίτλους κυριότητας ώστε να διενεργηθεί από τον δικηγόρο του αγοραστή νομικός έλεγχος του ακινήτου στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό γραφείο.

Αφού βεβαιωθεί από τον δικηγόρο ότι οι τίτλοι είναι σε νομική τάξη και το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών προσκομίζεται ο τίτλος κτήσης στο συμβολαιογράφο προκειμένου να ενημερώσει τον πωλητή για τα έγγραφα και τα δικαιολογητικά που θα πρέπει να συλλέξει και να προσκομίσει για να υπογραφεί το συμβόλαιο αγοραπωλησίας (κατά κανόνα Φορολογική και

Αθήνα
Νέου Φαλήρου 6^Α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 45
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 0226549
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro





Ασφαλιστική ενημερότητα, Βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ, Βεβαίωση περί μη οφειλής ΕΝΦΙΑ, Βεβαίωση Μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών ή περί τακτοποίησης τους, Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, Έγγραφο Κτηματολογίου αναλόγως του σταδίου κτηματογράφησης της περιοχής του ακινήτου).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι συχνά, σε περιπτώσεις που από τη συμφωνία περί μεταβίβασης μεταξύ πωλητή και αγοραστή μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης πρόκειται να μεσολαβήσει μεγάλο χρονικό διάστημα και ιδίως αν το ακίνητο είναι μεγάλης αξίας και το συμφωνηθέν τίμημα είναι σημαντικό, είθισται και ενδείκνυται να συντάσσεται προ του συμβολαίου αγοραπωλησίας συμβολαιογραφικό προσύμφωνο προς εξασφάλιση και των δύο μερών ότι θα τηρηθεί η συμφωνία. Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο είναι δεσμευτικό και για τα δύο μέρη, αποτελεί τίτλο εκτελεστό και προβλέπει σχετικές ρήτρες σε περίπτωση αθέτησης του. Το προσύμφωνο δεν μεταγράφεται και το μόνο δικαιολογητικό έγγραφο που απαιτείται να προσκομισθεί εκ μέρους του πωλητή είναι η βεβαίωση περί μη οφειλής ΕΝΦΙΑ και έγγραφο Κτηματολογίου (εφόσον το ακίνητο ανήκει σε περιοχή που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο).

II. Όταν ολοκληρωθεί εκ μέρους του πωλητή η προσκόμιση όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών και ελεγχθούν ο συμβολαιογράφος συντάσσει Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου η οποία κατατίθεται στην Δ.Ο.Υ του ακινήτου, πληρώνεται από τον αγοραστή ο αναλογούν φόρος και εκδίδεται σχετική βεβαίωση.

III. Ορίζεται συνάντηση στο Γραφείο του συμβολαιογράφου για την ανάγνωση του συμβολαίου μεταβίβασης και την υπογραφή του από πωλητή και αγοραστή και καταβάλλεται από τον αγοραστή το συμφωνηθέν τίμημα (εφόσον η κάλυψη του τιμήματος προέρχεται εκ προϊόντος τραπεζικού δανείου πιστώνεται το συγκεκριμένο μέρος του τιμήματος και συμφωνείται να δοθεί αφού εγγράψει βάρος επί του ακινήτου η δανειοδότησα Τράπεζα προς εξασφάλιση του δανείου. Με την καταβολή του πιστωθέντος τιμήματος υπογράφεται ενώπιον του συμβολαιογράφου πράξη εξόφλησης η οποία κατά κανόνα δεν μεταγράφεται). Σημειωτέον ότι εφόσον υπάρχουν οφειλές του πωλητή προς την εφορία και ασφαλιστικούς φορείς ή και δάνεια του πωλητή με εμπράγματα εξασφάλιση του δανειστή επί του ακινήτου, μέρος του τιμήματος που αφορά τις οφειλές προς το Δημόσιο παραδίδεται στον συμβολαιογράφο για να το αποδώσει στην Εφορία και τα Ασφαλιστικά Ταμεία και μέρος που αφορά στις οφειλές προς δανειστές αποδίδεται σε αυτούς για την εξόφληση τους και την άρση των βαρών. Επίσης ο πωλητής θα πρέπει με την υπογραφή του συμβολαίου να παραδώσει στον αγοραστή τα κλειδιά του ακινήτου και αποδείξεις εξόφλησης των τελευταίων



λογαριασμών χρήσης του ακινήτου (Λογαριασμός Νερού, Ηλεκτρικού Ρεύματος και Κοινόχρηστα)

Μετά την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης ο αγοραστής πληρώνει όλα τα συμβολαιογραφικά έξοδα στον συμβολαιογράφο και αυτός παραδίδει: α) στον πωλητή ένα αντίγραφο, προκειμένου αφενός να ενημερώσει την εφορία για την διαγραφή του ακινήτου από τη δήλωση του και αφετέρου να μπορεί να δικαιολογήσει την προέλευση των χρημάτων σε περίπτωση Τραπεζικής κατάθεσης του ποσού, β) στον αγοραστή το συμβόλαιο με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά για να το καταθέσει προς μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Μόνο με την μεταγραφή του συμβολαίου ολοκληρώνεται η απόκτηση του ακινήτου. Κατά την μεταγραφή του συμβολαίου ο αγοραστής πληρώνει τα αναλογούντα δικαιώματα του Υποθηκοφυλακείου/κτηματολογικού Γραφείου.

IV. Τέλος, σε περίπτωση που για την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο δεν λειτουργεί ακόμα Κτηματολογικό Γραφείο θα πρέπει να δηλώνεται από τον αγοραστή η μεταβίβαση (με πληρωμή και του σχετικού τέλους) εκτός του υποθηκοφυλακείου και στο γραφείο κτηματογράφησης, ώστε να περιληφθεί στις μελλοντικές εγγραφές του Κτηματολογικού Γραφείου όταν αυτό αρχίσει να λειτουργεί.

Νεοκλής Νεοκλέους

Αναπληρωτής Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών

Επικεφαλής Τμήματος Real Estate

