

# Αγορά Ακινήτου με Ασφάλεια.

Ανδρέας Σωκράτους  
Διευθυντής Τμήματος  
Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

# Εισαγωγή

Η ανάπτυξη των αστικών περιοχών και η μετακίνηση μεγάλου μέρους του πληθυσμού στα αστικά κέντρα δημιούργησε την ανάγκη δημιουργίας ακινήτων τα οποία θα χρησιμοποιούνταν είτε ως κατοικίες είτε ως χώροι εργασίας.

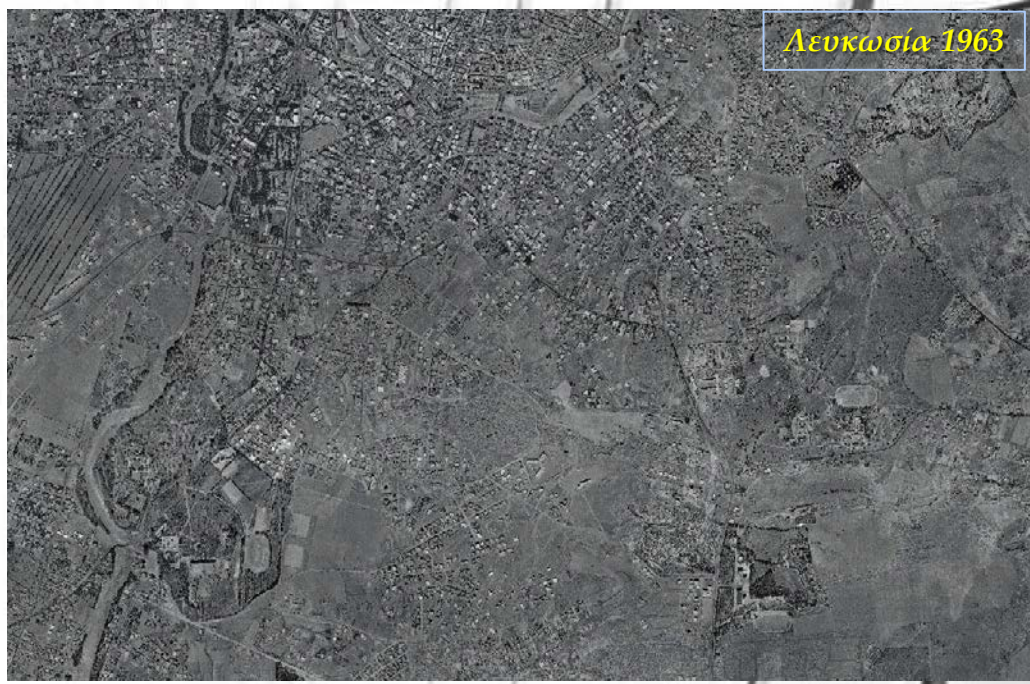
Η ανάγκη εξασφάλισης οικιστικής και επαγγελματικής στέγης οδήγησαν στη δημιουργία ενός συστήματος το οποίο έχει σκοπό την ορθή ανάπτυξη και την εξασφάλιση των συναλλαγών μεταξύ των ιδιοκτητών και των αγοραστών.



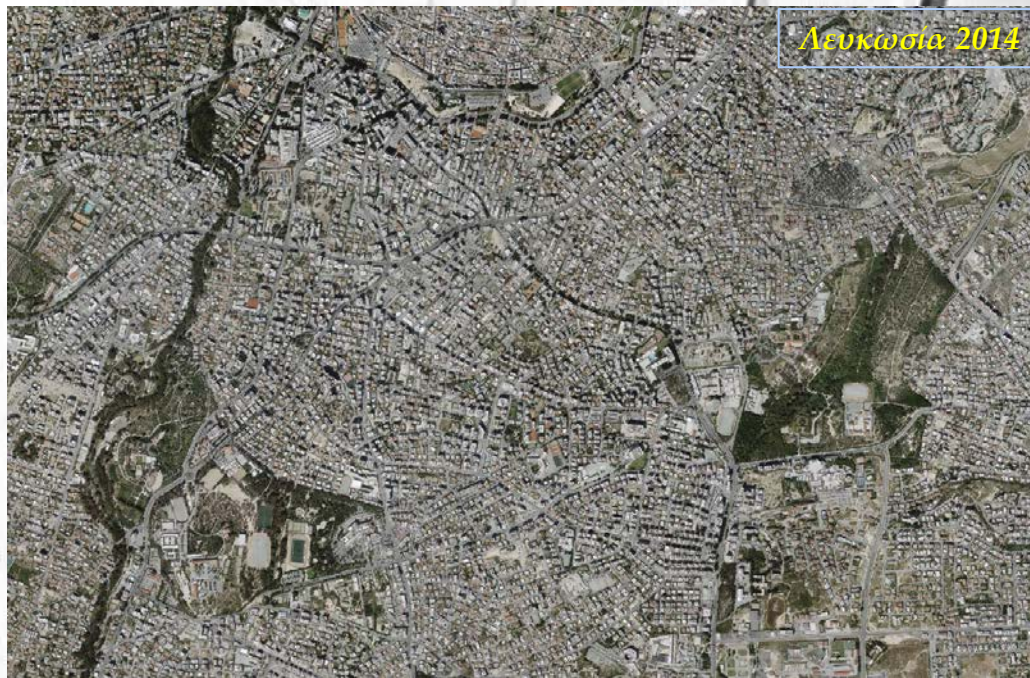
Λευκωσία, 17 Δεκεμβρίου 1941



Λευκωσία 1963



Λευκωσία 2014



# Βασικοί παράγοντες διασφάλισης του συστήματος

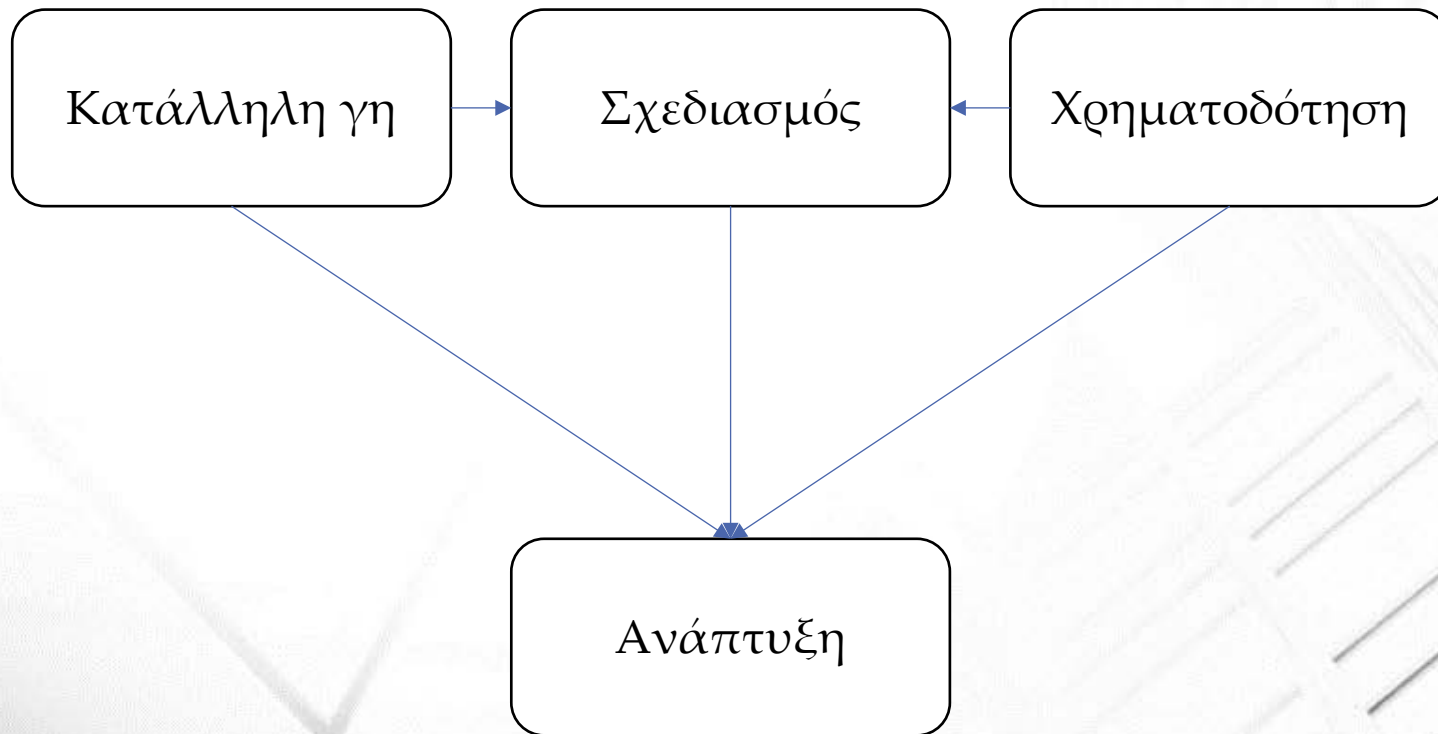
A Σχεδιασμός → Αδειοδότηση → Ανέγερση → Έκδοση τίτλων

B Προώθηση → Πώληση → Μεταβίβαση

Δύο ανεξάρτητες διαδικασίες οι οποίες, παρόλο που η μια εξαρτάται από την άλλη, με το υφιστάμενο Σύστημα μπορεί να ξεκινούν ανεξάρτητα και παράλληλα. Αποτέλεσμα είναι ο τελικός στόχος που είναι η μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στον αγοραστή να μην γίνει ποτέ.



# Βασικές Προϋποθέσεις Ανάπτυξης Ακινήτων.



# Κατάλληλη Γη για σκοπούς της ανάπτυξης

Θα πρέπει τα Τεχνικά και Νομικά χαρακτηριστικά του τεμαχίου να επιτρέπουν τόσο τη χρήση όσο και την έκταση της ανάπτυξης η οποία σχεδιάζεται. Π.χ. Πολεοδομικές Ζώνες, πρόνοιες Τοπικού Σχεδίου ή Δήλωσης Πολιτικής, εμβαδόν, σχήμα, Εμπράγματα Δικαιώματα και Δουλείες, Περιορισμοί, κτλ.

Αριθμός Εγγράφου  
Αναφορά Κτηματολόγιου Σχεδίου  
Φύλλο : ---  
Σχέδιο : 2-208-342  
Τμήμα : 3  
Ελίτρεκα : 1:2000 LTM

Επάρχια : 5 ΛΕΜΕΣΟΣ  
Δήμος/Κοινότητα : 013 ΔΗΜΟΣ ΓΕΡΜΑΛΟΓΕΙΑΣ  
Ενορία : ΧΟΛΕΤΡΕΣ  
Τοποθεσία :  
Διεύθυνση : Δεκάτρια : 9 Τετρ. Μέτρα : 15  
Εκταση : Όπως φαίνονται στο επίσημο Κτηματολόγιο σχέδιο  
Εύνοια :

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΚΑΙ ΣΥΜΦΕΡΟΝ

Διακριτικός Αριθμός	Όνομα και Διεύθυνση	Μερίδιο
		1/2

Αριθμός Φακέλου : 5/Α/560/1995

Ημερομηνία Εγγράφου : 31/05/1995

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑΣ

ΧΩΡΑΦΙ  
ΔΙΑΤΡΕΦΗ ΕΣΑΙΟΥΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΝΕΡΟΥ  
ΦΥΤΕΙΑ ΛΕΜΟΝΙΩΝ  
ΕΛΑΙΕΣ : 1

Αγοραία Αξία σε τιμές 01/01/1980 : 643.740,20  
Εκτιμημένη Αξία : 685,43

ΕΜΕΙΣΙΟΙΣ  
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ / ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Ημερομηνία Έκδοσης: 12/06/2009

ΕΛΕΝΑΒΕΤ ΚΑΝΝΙΩΤΟΥ  
Υποβιβασμένη Τμήματος Κτηματολόγιου και Χωρομετρίας

# Χρηματοδότηση Έργου

Εσωτερική χρηματοδότηση (κεφάλαια ιδιοκτήτη).

Μέσω δανεισμού (υποθήκευση ακινήτου).

Μέσω συμφωνιών πώλησης (Πωλητήριο Έγγραφα).

Συμφωνία Αντιπαροχής



# ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ Ανάπτυξης

Τμήμα Πολεοδομίας  
και Οικήσεως.

- Πολεοδομική Αδειοδότηση Έργου. Μετατροπή χωραφίου σε οικόπεδο, πολεοδομικές ζώνες και χρήσεις κτλ.
- Διαχωρισμός γης σε οικόπεδα

Αρμόδια Οικοδομική  
Αρχή

- Έκδοση Άδειων Οικοδομής και έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών της'.
- Έκδοση Άδειας Διαίρεσης (κτιρίων) και της έκδοσης σχετικών πιστοποιητικών της.

Τμήμα Κτηματολογίου  
και Χωρομετρίας

- Αποτύπωση της επιτόπου κατάστασης.
- Έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις εκδοθέντες άδειες και πιστοποιητικά των Αρμοδίων Αρχών.

# Διαδικασία Ανάπτυξης.

- Έκδοση Πολεοδομικής Άδειας.
- Έκδοση Άδειας Οικοδομής και Διαίρεσης (μετά το 2011).
- Ανέγερση Οικοδομής.
- Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Οικοδομής.
- Έκδοση Άδειας Διαίρεσης (πριν από το 2011)
- Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
- Χωρομετρική Εργασία.
- Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης.
- Αντίκριση Εμπραγμάτων Βαρών
- Έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας
- Απαλλαγή Εμπραγμάτων Βαρών
- Μεταβίβαση Ακινήτου στον Αγοραστή

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ  
Ο περί Πολεοδομίας και Χωροτομίας Νόμος του 1972  
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Διεύθυνση Γραφείου : ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΠΑΦΟΥ  
Τ.Θ. 60521 - 8104 ΠΑΦΟΣ  
Τηλ : ΚΙΝΥΡΑ 1 - 8011 ΠΑΦΟΣ  
26-811836  
Ημερ :

ΔΗΜΟΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ  
Αντώνη Παπαδόπουλου 6, Τ.Θ. 33033, Τηλ: 23821323  
5310 Παραλίμνι

№ 2051

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ, ΚΕΦ. 96  
ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

ΓΙΑ ΕΠΙΣΗΜΗ ΧΡΗΣΗ	
Στήλη	Κώδικας
1	1
2-5	
6-13	

Αρ. Φακ: [Redacted]

ΔΗΜΟΣ ΕΓΚΟΜΗΣ  
Αρ. Φακ: [Redacted]

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΓΚΡΙΣΕΩΣ**

Πιστοποιείται ότι η εργασία που περιγράφεται πιο κάτω, που εξουσιοδοτήθηκε με την άδεια αρ. [Redacted] ημερομηνίας [Redacted] εκτελέστηκε και ικανοποιεί την Αρμόδια Αρχή.

Περιγραφή εργασίας: [Redacted]

Διαχωρισμός γκαράζ με [Redacted] σε εμπορεύσιμα (25) οικόπεδα, εξοπλισμό των οικόπεδων αρ. 13,14 και 15, διαμόρφωση των οικόπεδων σύμφωνα με τον σχετικό σχέδιο.

Ημερομηνία: 18/1/10 Υπογραφή: [Redacted]

Διεύθυνση: [Redacted] Αρμ. Αρχή: Δρ. Νίκος Παυλιδής, Δήμαρχος Εγκωμής

(Σφραγίδα)



# Συστήματα Ελέγχου των Διαδικασιών

- Ο έλεγχος της διαδικασίας όσον αφορά την τήρηση των όρων των Άδειων (Οικοδομής και Διαίρεσης) γίνεται από τις οικίες Οικοδομικές Αρχές. Ο αριθμός των Οικοδομικών Αρχών ανέρχεται σε 36.
- Σύμφωνα με τη σχετική Νομοθεσία η επιβολή σε περιπτώσεις παρατυπιών γίνεται με την έκδοση σχετικών Πιστοποιητικών και μέσω Δικαστικών Αποφάσεων.

# Τύποι Πιστοποιητικών Αρμοδίων Αρχών

**Πιστοποιητικό Έγκρισης:** Εκδίδεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ταύτιση των σχετικών Αδειών με την επιτόπου κατάσταση.

**Πιστοποιητικό Έγκρισης με Σημειώσεις:** Εκδίδεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν επουσιώδεις διαφοροποιήσεις των επιτόπου καταστάσεων σε σχέση με τις σχετικές Άδειες. Οι παρατηρήσεις αναφέρονται στους τίτλους ιδιοκτησίας.

**Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών:** εκδίδεται στις περιπτώσεις που παρατηρούνται ουσιώδεις παρατυπίες. Αναγράφονται στο τίτλο ιδιοκτησίας και αποτελούν εμπόδιο για την εκούσια μεταβίβαση του ακινήτου και εκούσια εγγραφή εμπραγμάτου βάρους.



# Προϋποθέσεις Αγοράς Ακινήτου

Ανάγκες  
Αγοραστή

Διαθέσιμα  
Ακίνητα

Χρηματοδότηση  
Αγοραστή

Συμφωνία  
Αγοράς

# Ανάγκες Αγοραστή

Για σκοπούς ιδιοκατοίκησης

Για επαγγελματική στέγη

Για επένδυση

Για εξοχική κατοικία

Άλλο



# Διαθέσιμα Ακίνητα

Ακίνητο με  
Τίτλο  
Ιδιοκτησίας

Αγορά με  
Πωλητήριο  
Έγγραφο

Αγορά από  
υφιστάμενο  
αγοραστή  
μέσω  
Εκχώρησης  
Πωλητηρίου  
Εγγράφου



# Χρηματοδότηση Αγοραστή

Αποταμιεύσεις (προσωπικά κεφάλαια)

Δανεισμός

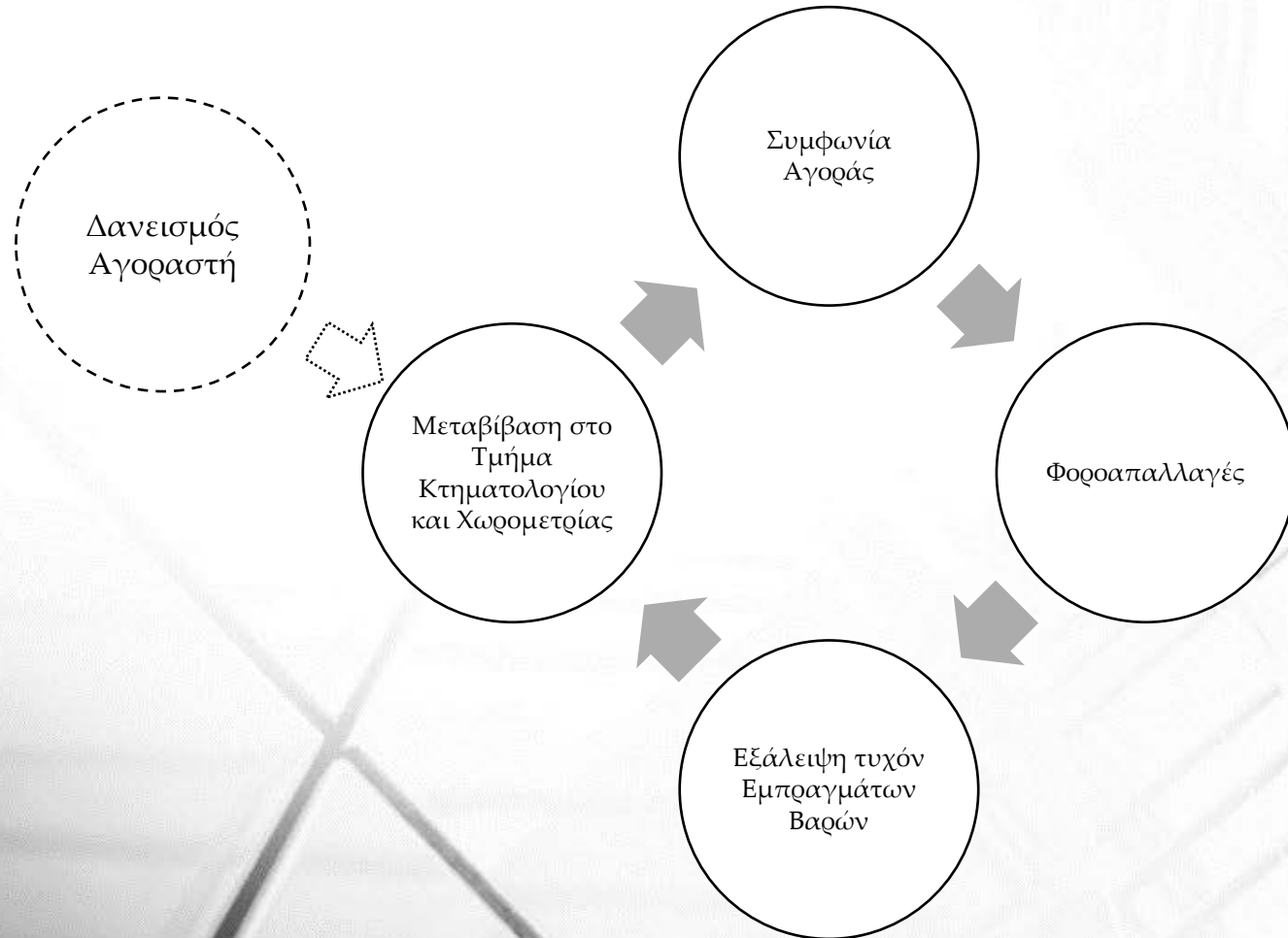
Ανταλλαγή με άλλο ακίνητο

Μέσω αντιπαροχής



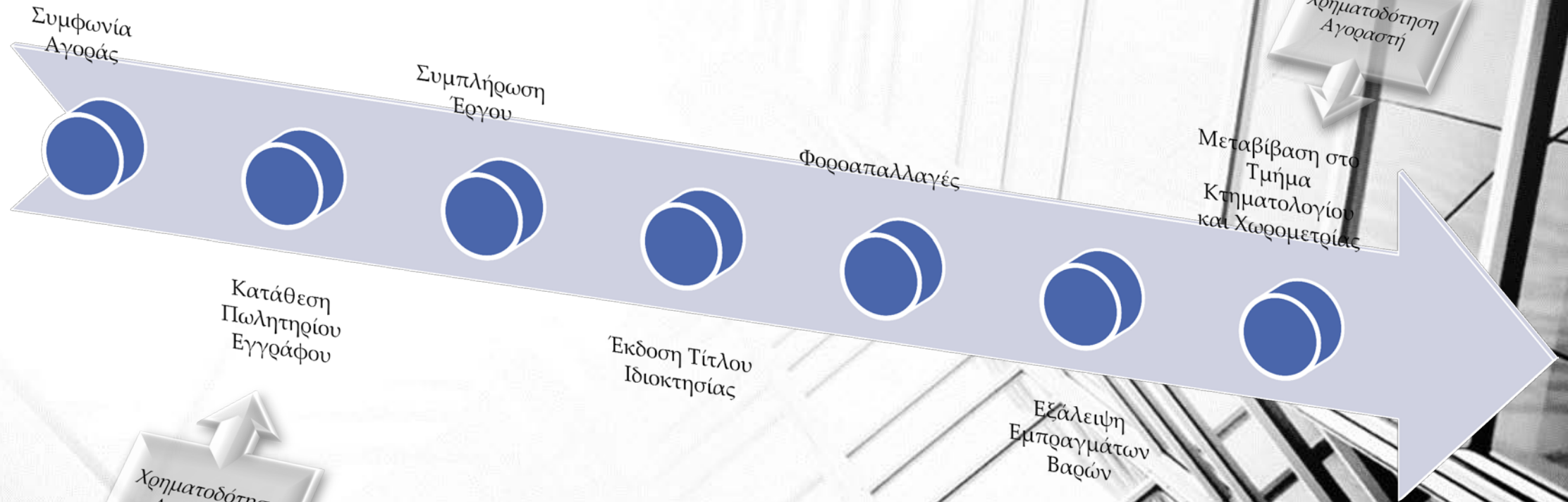
# Συμφωνία Αγοράς

## Ακίνητο με Τίτλο Ιδιοκτησίας



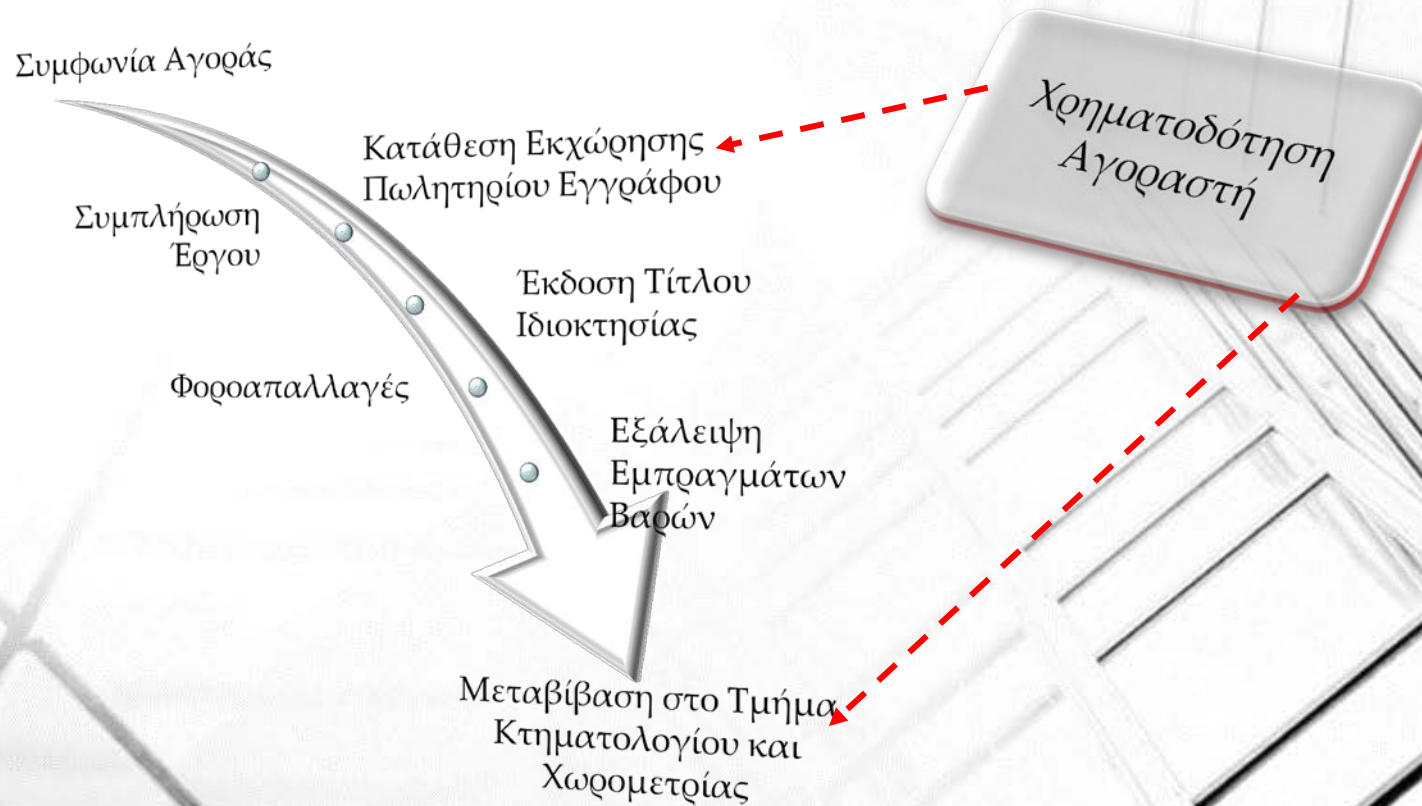
# Συμφωνία Αγοράς

Ακίνητο ΧΩΡΙΣ τίτλος ιδιοκτησίας με Πωλητήριο Έγγραφο



# Συμφωνία Αγοράς

Εκχώρηση δικαιωμάτων Πωλητηρίου Εγγράφου από υφιστάμενο αγοραστή



# Σχετικές Νομοθεσίες

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος.

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμος, Κεφ. 224

Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμος (9/1965)

Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011

Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149

Νομοθεσίες οι οποίες προασπίζουν τα δικαιώματα του καταναλωτή



# Στόχευση Νομοθεσιών

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος.

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμος, Κεφ. 224

Αφορούν τη διαδικασία της Αδειοδότησης, Ανέγερσης, Ελέγχου και έκδοσης των Τίτλων Ιδιοκτησίας



# Στόχευση Νομοθεσιών

Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμος (9/1965)

Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος του 2011

Αφορούν τη διαδικασία εξασφάλισης του αγοραστή μέσω της κατάθεσης του Πωλητηρίου Εγγράφου και τη μεταβίβαση του Τίτλου Ιδιοκτησίας στο όνομά του.



# Στόχευση Νομοθεσιών

Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149

Νομοθεσίες οι οποίες προασπίζονται τα δικαιώματα του καταναλωτή

Αφορούν τη διαδικασία της πώλησης του ακινήτου και την προστασία τόσο του αγοραστή όσο και του πωλητή.

# Προβλήματα τα οποία διαπιστώνονται.

Τα προβλήματα τα οποία διαπιστώνονται αφορούν:

A. Τη διαδικασία έκδοσης των τίτλων ιδιοκτησίας.

B. Τη διαδικασία μεταβίβασης του Τίτλου Ιδιοκτησίας στον αγοραστή.



# Προβλήματα Διαδικασίας Έκδοσης Τίτλων

Μη συμπλήρωση του έργου

Επεμβάσεις σε γειτονικά τεμάχια

Συμπλήρωση του έργου χωρίς Πολεοδομική Άδεια

Συμπλήρωση του Έργου χωρίς Άδεια Οικοδομής

Διαφορετική χωροθέτηση από τις σχετικές Άδειες

Διαφορετική οικοδόμηση από την Αδειοδοτημένη

Μη τήρηση των όρων των σχετικών Αδειών



# Προβλήματα Διαδικασίας Μεταβίβασης

Ύπαρξη Υποθηκών που προηγούνται των Πωλητηρίων Εγγράφων

Ύπαρξη Εμπραγμάτων Βαρών που προηγούνται των Πωλητηρίων Εγγράφων

Έκδοση Διατάγματος Εκκαθάρισης / Πτώχευσης για τον Ιδιοκτήτη

Διαφοροποίηση Αντικείμενου Πώλησης από τις εκδοθείσες Άδειες

Μη τήρηση των όρων συμφωνίας μεταξύ Πωλητή – Αγοραστή

Κακοτεχνίες – Προβληματικές Κατασκευές



# Παραδείγματα

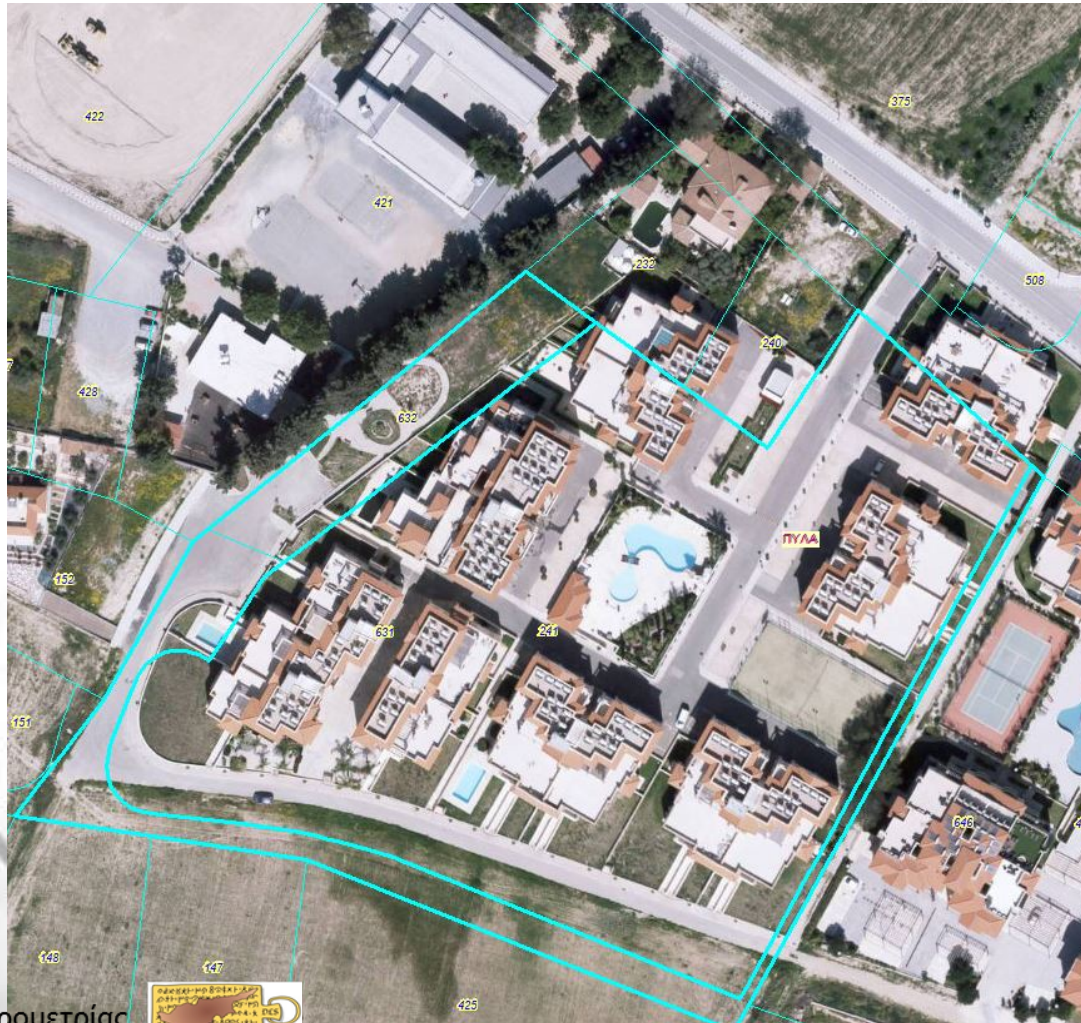
Παράδειγμα μη υλοποίησης των όρων των Αδειών



Παρόλο που υπάρχουν υλοποιημένες αναπτύξεις δεν έχουν παραχωρηθεί τα οδικά δίκτυα με αποτέλεσμα να παραμένει εγκλωβισμένη ολόκληρη η περιοχή

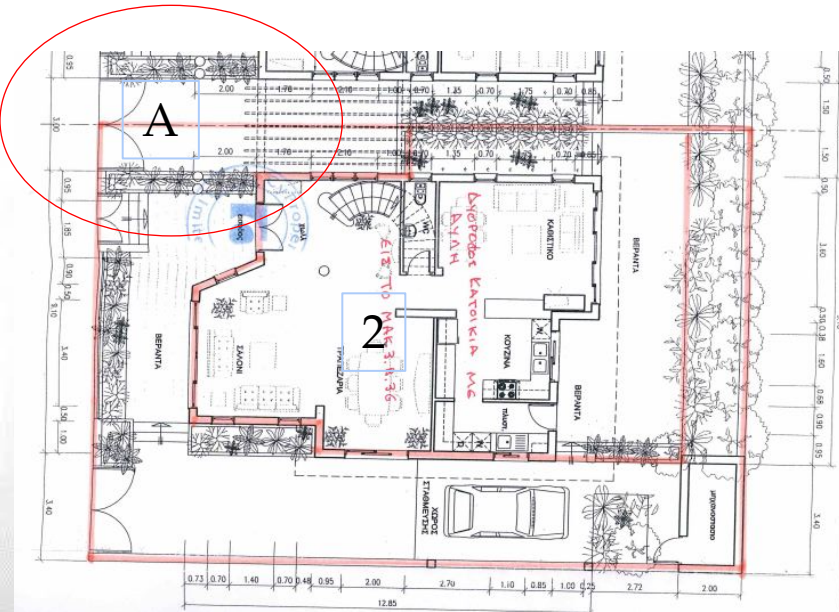
# Παραδείγματα

Ανάπτυξη αποτελούμενη από 96 μονάδες για τις οποίες οι σχετικές άδειες καλύπτουν μόνο τις 10



# Παραδείγματα

Διαφορές Αδειών από το αντικείμενο πώλησης



Με βάση τις σχετικές Άδειες, το μέρος A φαίνεται ως ο χώρος στάθμευσης της κατοικίας 1. Με βάση το Πωλητήριο φαίνεται μέρος του να ανήκει στην κατοικία 2



# Παραδείγματα

## Προβλήματα κατά τη διαδικασία Μεταβίβασης

Υποθήκες Προηγούνται του Πωλητηρίου Εγγράφου

Άλλα εμπράγματα βάρη προηγούνται του Πωλητηρίου Εγγράφου

Ο αγοραστής τελεί υπό απαγόρευση

Μη καταβολή φορολογιών

Μη ολοκλήρωση συμφωνιών αντιπαροχής ή άλλων πωλητηρίων τα οποία προηγούνται και επηρεάζουν αυτό του αγοραστή

Διαφορές μεταξύ αγοραστή – πωλητή αναφορικά με υποχρεώσεις και όρους της συμφωνίας που δεν υλοποιήθηκαν



# Εισηγήσεις

## Διαδικασία Ανάπτυξης και έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας

Αναβάθμιση του ρόλου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, σχεδιασμός Πολεοδομικών Ζωνών, οδικών δικτύων, ρύθμιση και στόχευση της ανάπτυξης

Η εφαρμογή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 να γίνεται από μια κεντρική Αρχή η οποία θα διεκπεραιώνει το έργο της μέσω ενός Επαρχιακού Γραφείου ανά επαρχία

Αναβάθμιση του ρόλου του Επιβλέποντα Μηχανικού με ευθύνη και ποινές στην περίπτωση μη συμμόρφωσης με τους όρους και σχέδια των αδειών

Εμπλοκή Αρμόδιων Χωρομετρών στη τελική χωρομετρία και αποτύπωση των επιτόπου καταστάσεων χωρίς την άμεση εμπλοκή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Προσκόμιση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας όλων των απαιτούμενων αδειών, πιστοποιητικών, εγγράφων και συγκαταθέσεων (από Τράπεζες, συνιδιοκτήτες, κτλ) και έκδοση τίτλων σε 2 εβδομάδες

# Εισηγήσεις

## Διαδικασία Πώλησης και Μεταβίβασης

Τα πωλητήρια έγγραφα θα πρέπει να συνοδεύονται απαραίτητα από σχέδια των αδειών οικοδομής και διαίρεσης

Η κατάθεση πωλητηρίου να υπέχει θέση μεταβίβασης. Δηλαδή να προσκομίζονται οι σχετικές φοροαπαλλαγές, απαλλαγές υποθηκών κτλ.

Επιβολή ποινών στις περιπτώσεις μη τήρησης συμφωνιών (μη συμπλήρωση αντιπαροχών, μεταβιβάσεων, κτλ)



**Σας ευχαριστώ για  
το χρόνο σας.**



# Συζήτηση

