



# Αγορά Ακινήτου: Η σημασία κατάθεσης ενός Πωλητήριου Εγγράφου στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

*Η συνομολόγηση και υπογραφή Σύμβασης Πώλησης (Πωλητήριου Εγγράφου - ΠΩΕ), κατά την αγορά ενός ακινήτου, συστήνεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο δεν έχει τίτλο, για παράδειγμα όταν αυτό κατασκευάζεται, ή αν υπάρχουν οικονομικές και άλλες εκκρεμότητες που μεταθέτουν τη μεταβίβαση του ακινήτου στον αγοραστή σε μελλοντικό χρόνο. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, συστήνεται στους αγοραστές η άμεση μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομά τους, οπότε δεν είναι απαραίτητη η συνομολόγηση ΠΩΕ.*

**Εάν συμφωνήσετε στην αγορά ενός ακινήτου και υπογράψετε Σύμβαση Πώλησης, τότε, αφού τη χαρτοσημάνετε, να την καταθέσετε στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) το συντομότερο δυνατόν και όχι αργότερα από έξι (6) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της.**

**Με την κατάθεση του ΠΩΕ, ενεργοποιούνται οι διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, αρ. 81(Ι)/2011, οι οποίες αποσκοπούν στο**

**να σας προστατεύσουν, στην περίπτωση που ο πωλητής δεν ανταποκρίνεται στις συμβατικές του υποχρεώσεις που προβλέπονται στο ΠΩΕ.**

**Αν αγοράσατε ακίνητο με πωλητήριο έγγραφο, καλείστε να το καταθέσετε άμεσα στο ΤΚΧ για τους πιο κάτω λόγους:**

- I.** Με την κατάθεση του δικού σας ΠΩΕ, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή μεταγενέστερη κατάθεση ΠΩΕ στο ΤΚΧ, για την ίδια μονάδα/ ακίνητο από άλλο πρόσωπο.
- II.** Στις περιπτώσεις όπου ο πωλητής αρνείται ή/ και παραλείπει να υλοποιήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, ως αγοραστής, έχετε το δικαίωμα να αποταθείτε στο Δικαστήριο για έκδοση σχετικού Διατάγματος Δικαστηρίου, με σκοπό την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομά σας ή την αποζημίωσή σας (δικαίωμα ειδικής εκτέλεσης του Πωλητήριου Εγγράφου).
- III.** Έχετε το δικαίωμα να εκχωρήσετε, ως εκχωρητής, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σας τα οποία καθορίζονται στο ΠΩΕ, σε τρίτο πρόσωπο (εκδοχέα), χωρίς να είναι απαραίτητη η έγγραφη συγκατάθεση του πωλητή. Δηλαδή, μπορείτε να δωρίσετε ή να πωλήσετε τα δικαιώματα/υποχρεώσεις σας ως αγοραστής, σε ένα άλλο πρόσωπο. Η «σύμβαση εκχώρησης» κατατίθεται στο ΤΚΧ από τα συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή τον εκχωρητή και τον εκδοχέα,

εντός έξι (6) μηνών από την υπογραφή της, μαζί με την προσκόμιση σχετικού πιστοποιητικού διευθέτησης του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών του εκχωρητή από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων.

**IV.** Εφόσον εξασφαλίσετε χρηματοδότηση για την αγορά του ακινήτου, έχετε το δικαίωμα να εκχωρήσετε στον δανειστή σας τα δικαιώματα που προκύπτουν από το ΠΩΕ. Δηλαδή, διευκολύνετε τη δανειοδότησή σας με την επιβάρυνση του ΠΩΕ προς όφελος του δανειστή σας.

**V.** Σε περίπτωση που αγοράσετε μονάδα σε οικιστική ανάπτυξη, αποκτάτε το δικαίωμα να γνωρίζετε τον συντελεστή (ποσοστό) της αξίας της μονάδας σας, σε σχέση με τη συνολική αξία όλης της ανάπτυξης. Ο πωλητής, μετά την εξασφάλιση της πολεοδομικής άδειας, έχει υποχρέωση να καθορίσει τον συντελεστή αξίας κάθε τμήματος οικοδομής ή του υπό διαχωρισμού οικοπέδου και να τον καταθέσει στο ΤΚΧ, ώστε ο αγοραστής να γνωρίζει εκ των προτέρων, τον συντελεστή αξίας της μονάδας που θα αγοράσει. Το μέρος του ενυπόθηκου χρέους που αναλογεί στον αγοραστή,

καθορίζεται από τον συντελεστή αξίας κάθε ιδιοκτησίας, σε σχέση με τη συνολική αξία όλης της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας.

Εάν το ακίνητο, βαρύνεται με προγενέστερη υποθήκη, έχετε το δικαίωμα να καταβάλετε το «ενυπόθηκο χρέος» που σας αναλογεί, σύμφωνα με τον συντελεστή αξίας, στον ενυπόθηκο δανειστή απευθείας, δηλαδή στον χρηματοπιστωτικό οργανισμό και όχι στον πωλητή. Νοουμένου ότι καταβάλετε το πιο πάνω ποσό και στην περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής αρνείται να απαλλάξει το ακίνητο από την υποθήκη, τότε μπορείτε να προχωρήσετε με σχετική αίτηση στο Δικαστήριο, για έκδοση διατάγματος ειδικής εκτέλεσης, για την εγγραφή του ακινήτου στο όνομά σας, αγνοώντας την υποθήκη η οποία προηγείται της Σύμβασης Πώλησης (ΠΩΕ).

**VI.** Η κατάθεση του ΠΩΕ δημιουργεί επιβάρυνση (εμπράγματο βάρος) έναντι της ακίνητης ιδιοκτησίας, το οποίο ακολουθεί τη σειρά προτεραιότητας σε σχέση με άλλα εμπράγματα βάρη, σύμφωνα με την ημερομηνία κατάθεσής του.

**VII.** Εάν δεν καταθέσετε το ΠΩΕ στο ΤΚΧ εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπογραφής του, τότε κατά τη μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομά σας, θα κληθείτε να καταβάλετε τα τέλη μεταβίβασης αυξημένα κατά δέκα τοις εκατό (10%).

Για περισσότερες πληροφορίες επισκεφθείτε τον ιστότοπο <https://portal.dls.moi.gov.cy>

Παγκύπριος Αριθμός Τηλεξυπηρέτησης: 17100

