

Προϋποθέσεις Έκδοσης και Μεταβίβασης Τίτλων Ακινήτων

Δρ Ελίκκος Α. Ηλία

Πρώτος Κτηματολογικός Λειτουργός

Ειδικός Επιστήμονας ΤΕ.ΠΑ.Κ.

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

MSc Πανεπιστήμιο Otago Νέας Ζηλανδίας

Διδάκτορας Μηχανικός ΕΜΠ

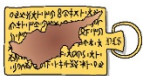


Λεμεσός
30 Μαΐου, 2018



Περιεχόμενο Παρουσίασης

- Ορισμοί
- Μεταβίβαση Τίτλου
- Έκδοση Τίτλου
- Τι πρέπει να γνωρίζω σε αγοραπωλησία



Ακίνητο



Χωράφι

γεωτεμάχιο



Οικόπεδο

γεωτεμάχιο



Σπίτι



Διαμέρισμα/
Μονάδα



Εγγεγραμμένο Ακίνητο

VS

Μη Εγγεγραμμένο Ακίνητο

- Εγγεγραμμένο στο μητρώο του Κτηματολογίου (ΤΚΧ).
- Διαθέτει τίτλο.
- Έτοιμο να μεταβιβαστεί, εκτός αν υπάρχει εμπόδιο (πχ εγγραφή Δικαστικής Απόφασης-Memo).



- Δεν διαθέτει τίτλο.
- Δεν μπορεί να μεταβιβαστεί.
- Μπορεί να είναι υπό κατασκευή οικόπεδο/ διαμέρισμα/σπίτι.
- Μπορεί να αγοραστεί με Πωλητήριο Έγγραφο (ΠΩΕ)



Έκδοση Τίτλου

VS

Μεταβίβαση Τίτλου

- Εγγραφή νέου ακινήτου (οικόπεδο, διαμέρισμα, μεζονέτα).
- Εγγραφή δρόμου μετά από απαλλοτρίωση.
- Με αφαίρεση ρυμοτομίας
- Με αναπροσαρμογή συνόρων.
- Εκδίδεται στον αρχικό ιδιοκτήτη.
- Τα τέλη της έκδοσης είναι χαμηλά.

- Προϋποθέτει την ύπαρξη εγγραφής του ακινήτου στο ΤΚΧ.
- Μπορεί να γίνει με πώληση, με δωρεά, ή με ανταλλαγή .
- Τα τέλη της δωρεάς είναι μηδενικά ή χαμηλά, ενώ της πώλησης είναι ψηλά.

Πωλητήριο Έγγραφο ΠΩΕ

- Σύμβαση (συμφωνία) αγοράς-πώλησης ακινήτου (εγγεγραμμένου ή μη εγγεγραμμένου).
- Μπορεί να κατατεθεί στο ΤΚΧ ως αποδεικτικό στοιχείο για μελλοντική τιτλοποίηση, ή για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης.



VS

Τίτλος Ιδιοκτησίας Πιστοποιητικό Εγγραφής Ακίνητης Ιδιοκτησίας

- Τεκμήριο κυριότητας (ιδιοκτησίας), το οποίο αναγνωρίζεται από τους πολίτες και το Κράτος (Τμήματα / Υπηρεσίες / Φορείς/ Οργανισμούς).



Μεταβίβαση Τίτλου



Τεχνολογικό
Πανεπιστήμιο
Κύπρου

Δρ Ελίκκος Α. Ηλία

Μεταβίβαση Ακίνητης Ιδιοκτησίας

Καμιά μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας δεν είναι έγκυρη και κανένα εμπράγματο βάρος (περιορισμός) σε αυτή δεν είναι έγκυρο, εκτός αν εγγραφεί ή καταχωρηθεί στο ΤΚΧ.



Άρθρο 40, του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, Κεφ. 224.

Μεταβίβαση Κυριότητας

Εάν το ακίνητο είναι εγγεγραμμένο στο ΤΚΧ, η μεταβίβαση μπορεί να γίνει με διαδικασία η οποία ολοκληρώνεται την ίδια μέρα, στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.



Μεταβίβαση Κυριότητας

Δικαιοπάροχος: το πρόσωπο το οποίο μεταβιβάζει ένα δικαίωμά του.

Δικαιοδόχος: το πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάζεται ένα δικαίωμα.

Στην περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας είναι απαραίτητο να προσκομισθεί, από τον δικαιοπάροχο, στο ΤΚΧ απόδειξη πληρωμής των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλων φόρων/τελών σχετικών με την ακίνητη ιδιοκτησία (αποχετευτικά τέλη, φόρος κληρονομιάς, δημοτικά/κοινοτικά τέλη, φόρος κεφαλαιουχικών κερδών, ΦΠΑ).

Πρέπει επίσης να πληρωθούν, από τον δικαιούχο, τα μεταβιβαστικά τέλη, εκτός εάν καταβλήθηκε ΦΠΑ.

Τέλη Μεταβίβασης Ακίνητης Ιδιοκτησίας

(τα οποία ισχύουν από τις 16 Ιουλίου 2015)

Δωρεές: Για δωρεά από γονέα προς τέκνο δεν καταβάλλονται τέλη. Σε άλλους συγγενείς μέχρι τρίτου βαθμού τα τέλη υπολογίζονται στο ένα τοις δεκάκις χιλοίς (1‰) σε αξίες 1.1.2013.

Πωλήσεις: Υπολογίζονται επί της αγοραίας αξίας, με 50% μείωση στο ποσό που υπολογίζεται ως ακολούθως:

€ 0 – 85.000	3%
€ 85.000-170.000	5%
> € 170.000	8%

Δεν καταβάλλονται μεταβιβαστικά τέλη στην περίπτωση που προσκομιστεί βεβαίωση καταβολής ΦΠΑ.

Έκδοση Τίτλου



Τεχνολογικό
Πανεπιστήμιο
Κύπρου

Δρ Ελίκκος Α. Ηλία

Έκδοση Τίτλου

Η έκδοση τίτλου ακινήτου μπορεί να γίνει με την εγγραφή του στο ΤΚΧ. Στις πλείστες περιπτώσεις αφορά νέο ακίνητο το οποίο μπορεί να δημιουργηθεί μετά από:

1. Κάθετο διαχωρισμό με τον οποίο γεωργικό γεωτεμάχιο διαχωρίζεται σε δύο ή περισσότερα γεωτεμάχια.
2. Κάθετο διαχωρισμό με τον οποίο γεωτεμάχιο διαχωρίζεται σε οικόπεδα με όρους αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. Ανάλογα με τους όρους που τίθενται, δυνατό να διαπλατυνθεί υφιστάμενο οδικό δίκτυο, ή να δημιουργηθεί νέο οδικό δίκτυο, χώρος πρασίνου, ή άλλος χώρος.
3. Οριζόντιο διαχωρισμό με τον οποίο διαμερίσματα πολυκατοικίας ή μεζονέτες, εγγράφονται ως νέα ακίνητα. Το οικόπεδο/γεωτεμάχιο εγγράφεται ως κοινόκτητο.

Έκδοση Τίτλου

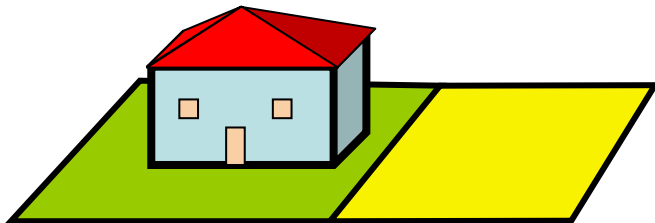
Ο Διευθυντής του ΤΚΧ έχει τη διακριτική ευχέρεια να μην εγκρίνει την έκδοση τίτλου, στην περίπτωση που τα νέα ακίνητα δεν μπορούν κατάλληλα, με ασφάλεια και άνετα να καρπούνται ως ξεχωριστά και αυτοτελή.

Γήπεδο γκολφ στη Νέα Ζηλανδία στο οποίο η πρόσβαση γίνεται μόνο με ελικόπτερο.



Κάθετος Διαχωρισμός Ακινήτου

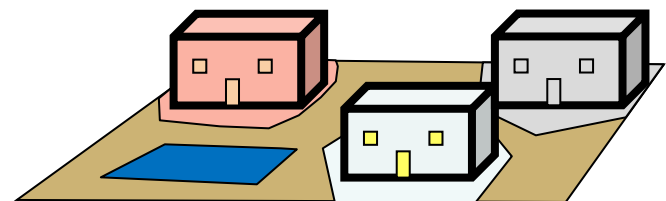
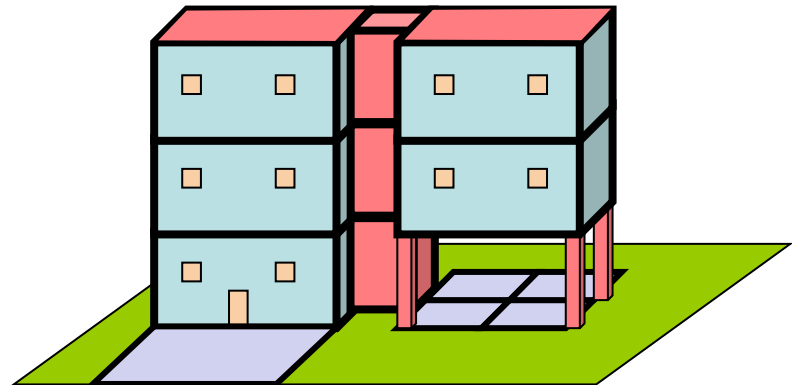
Έχει ως αποτέλεσμα την εγγραφή του ακινήτου (πχ χωράφι, οικόπεδο, οικόπεδο με σπίτι) ως μιας ενιαίας αυτοτελούς ιδιοκτησίας.



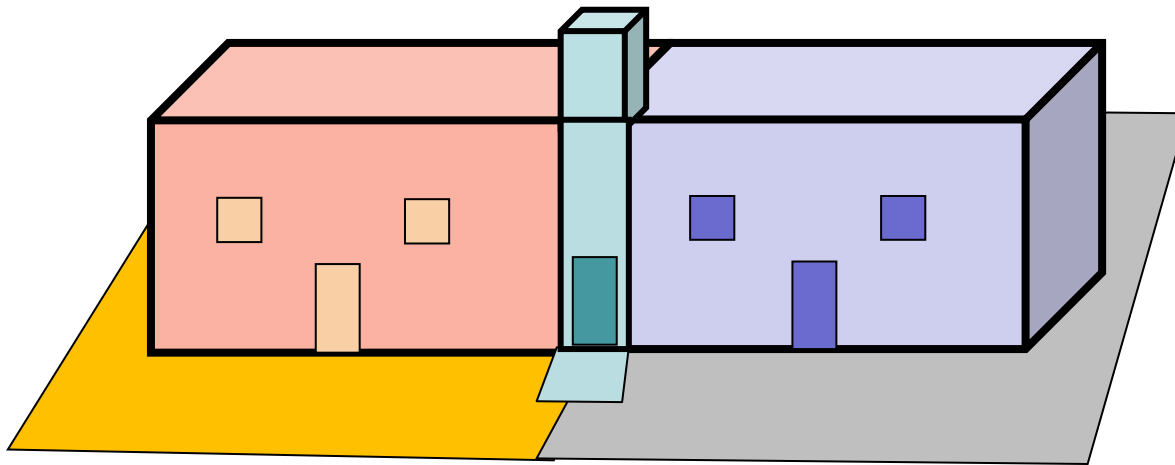
VS

Οριζόντιος Διαχωρισμός Ακινήτου

Έχει ως αποτέλεσμα την εγγραφή ακίνητης μονάδας (πχ διαμέρισμα, μεζονέτα), με ταυτόχρονη εγγραφή κοινόκτητων/κοινόχρηστων μερών του ακινήτου.



Ειδική κατηγορία διαχωρισμού Μισά Οικόπεδα

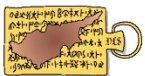
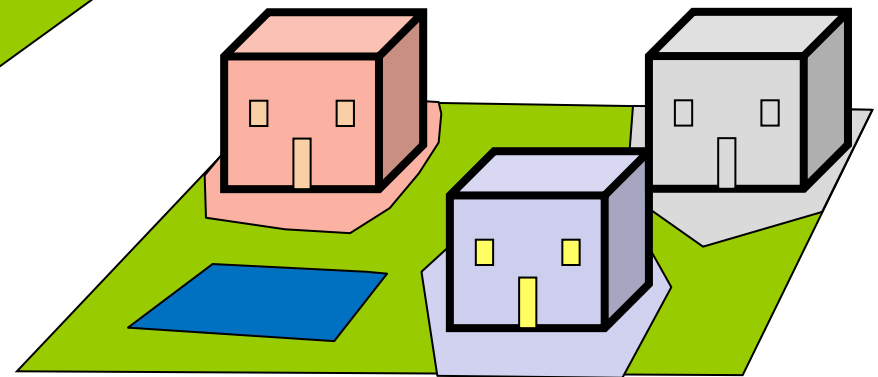
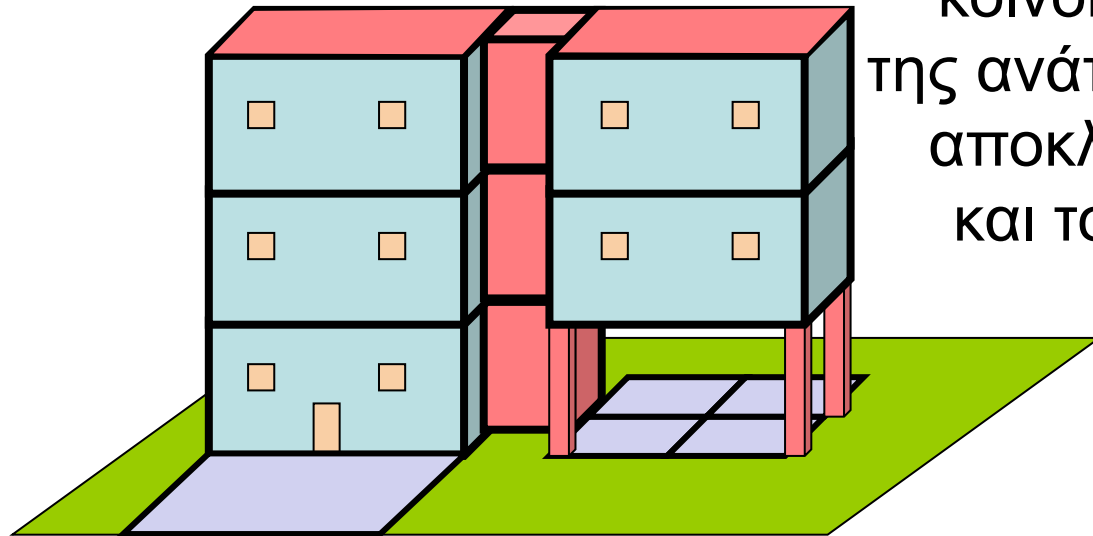


Επιτρέπεται ο κάθετος διαχωρισμός σε μισά οικόπεδα, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:


1. Εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησία.
2. Κανένας από τους συγκυρίους του οικοπέδου δεν έχει άλλο μισό οικόπεδο (εκτός αν αποκτήθηκε με δωρεά/κληρονομιά).
3. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομής (στο μέρος του αιτητή), να έχει εξασφαλισθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης από την αρμόδια αρχή.

Μονάδες που εγγράφονται με οριζόντιο διαχωρισμό

Με την εγγραφή των μονάδων καθορίζονται τα εμβαδά τους, τα κοινόκτητα/κοινόχρηστα τμήματα της ανάπτυξης, χώροι στάθμευσης, αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης και το μερίδιο κάθε μονάδας στο σύνολο της ανάπτυξης.



Στάδια μέχρι τη μεταβίβαση τίτλου σε υπό ανάπτυξη ακίνητο



Αδειοδότηση ανάπτυξης

Υλοποίηση ανάπτυξης

Έγκριση κατασκευής

Εγγραφή μονάδων στο ΤΚΧ

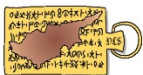
Έκδοση τίτλων μονάδων στον ιδιοκτήτη

Μεταβίβαση τίτλου μονάδας στον αγοραστή

Έκδοση Τίτλου

Τι χρειάζεται για την εγγραφή μονάδων (έκδοση τίτλων) οριζόντιου διαχωρισμού:

1. Άδεια διαίρεσης.
2. Άδεια οικοδομής.
3. Πιστοποιητικό έγκρισης αρμόδιας αρχής για την άδεια οικοδομής (καθαρό, με σημειώσεις, με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες).
4. Συμπληρωμένο έντυπο χαρακτηριστικών των μονάδων.
5. Βεβαίωση για ανεξάντλητο συντελεστή δόμησης (στις περιπτώσεις που υπάρχει).



Αγόρασα το διαμέρισμα που βλέπεις στον πρώτο όροφο δεξιά, κατέθεσα το ΠΩΕ και στο Κτηματολόγιο αρνούνται να μου εκδώσουν τον τίτλο ιδιοκτησίας μου.



Πόσοι πρέπει να συγκατατεθούν προκειμένου να εκδοθεί ο Τίτλος;



Αναγκαστική Έκδοση Τίτλου / Αναγκαστική Μεταβίβαση Τίτλου

Νέες Νομοθεσίες επιτρέπουν την αναγκαστική έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας μονάδων και την αναγκαστική μεταβίβασή τους σε αγοραστάς.

- Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος Κεφ. 224 όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν. αρ. 48(I)/2011.
- Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος αρ. 9/1965, όπως έχει τροποποιηθεί με το Ν. 139(I)/2015.



Τι πρέπει να γνωρίζω κατά την αγοραπωλησία ακινήτου



1. Επίγνωση των δικαιωμάτων / περιορισμών των προσώπων σε σχέση με ένα ακίνητο

Είναι ουσιώδους σημασίας, η γνώση του συνόλου των δικαιωμάτων και των περιορισμών των προσώπων σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί αντικείμενο αγοραπωλησίας.



1.1 Επίγνωση του συνόλου των δικαιωμάτων και περιορισμών των προσώπων σε σχέση με το ακίνητο

Το ακίνητο είναι εγγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο;
Σε ποια πολεοδομική ζώνη εντάσσεται το ακίνητο;
Ποιος είναι ο συντελεστής δόμησης, κάλυψης και σε ποιο ύψος μπορεί να ανεγερθεί οικοδομή;
Ποια είναι η προσβασιμότητα του ακινήτου; Εφάπτεται ή διέρχεται από αυτό εγγεγραμμένος δρόμος, ή μονοπάτι; Υπάρχει δικαίωμα διόδου, ή είναι περικλειστο;
Διέρχεται από αυτό ή συνορεύει με αργάκι, αυλάκι, ποταμό;
Είναι υποθηκευμένο;
Υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί, εμπράγματα βάρη που επηρεάζουν το ακίνητο, ή απαγορεύσεις εναντίον του ιδιοκτήτη;
Το πραγματικό εμβαδό του ακινήτου συνάδει με αυτό του Τίτλου;

1.2 Ειδικότερα για αγορά μονάδας η οποία προκύπτει με οριζόντιο διαχωρισμό

1	Η υπό κατασκευή ανάπτυξη διαθέτει πολεοδομική και οικοδομική άδεια;
2	Η ανάπτυξη γίνεται σύμφωνα με τις άδειες, ή υπάρχει παρέκκλιση;
3	Ζητήθηκε οποιαδήποτε τροποποίηση στις άδειες;
4	Ποιοι είναι οι κοινόχρηστοι χώροι; Υπάρχουν αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης και από ποιούς θα χρησιμοποιούνται;
5	Υπάρχουν κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης, ή χώροι στάθμευσης αναπήρων;
6	Ποιο είναι το μερίδιο ιδιοκτησίας της μονάδας στο συνολικό μερίδιο της ανάπτυξης;
7	Υπάρχουν ανεξάντλητοι συντελεστές δόμησης και εάν ναι σε ποιους θα εγγραφούν;

1.3 Ειδικότερα για αγορά μονάδας η οποία προκύπτει με οριζόντιο διαχωρισμό

8	Σε πόσες μονάδες διαχωρίζεται η ανάπτυξη και πως χωροθετούνται;
9	Υπάρχουν πέραν του ενός ιδιοκτήτες στην ανάπτυξη και υπάρχει οποιαδήποτε μεταξύ τους συμφωνία διανομής κατατεθειμένη στο ΤΚΧ;
10	Είναι υποθηκευμένο το ακίνητο και για ποιο ποσό;
11	Υπάρχει δυνατότητα οι πληρωμές για αγορά της μονάδας να κατατίθεται απευθείας στον Τραπεζικό Οργανισμό προς εξόφληση του δανείου που έγινε για την ανάπτυξη;
12	Ποιο είναι το χρονοδιάγραμμα συμπλήρωσης της ανάπτυξης, εξασφάλισης έγκρισης από τις αρμόδιες αρχές, έκδοσης τίτλου για τις μονάδες και μεταβίβασης στον αγοραστή; Ποιες οι συνέπειες του πωλητή σε περίπτωση παραβίασης των χρονοδιαγραμμάτων;

2. Πύλη Κτηματολογίου - DLS portal Εργαλείο Διαφάνειας και Ενημέρωσης



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ | ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ



ΠΥΛΗ ΓΙΑ ΠΟΛΙΤΕΣ | ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ | ΠΛΗΘΥΝΣΗ ΣΕ ΧΑΡΤΕΣ | ΓΕΩ-ΠΥΛΗ "INSPIRE"

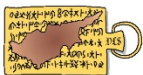
Αναζήτηση Υπόβαθρο Αναγνώριση Ακύρωση επιλογής Μεγέθυνση Σμίκρυνση Επαναφορά Αρχική Εκτύπωση Μέτρηση Μεγ. Χάρτη

ΓΚΒΔ
ΧΒΔ

Γ. ΜΗΚ: 33.03352 Γ. ΠΛ: 34.67058
κλίμακα 1:4514

3. Ανάπτυξη με βάση τους Πολεοδομικούς/Οικοδομικούς Όρους

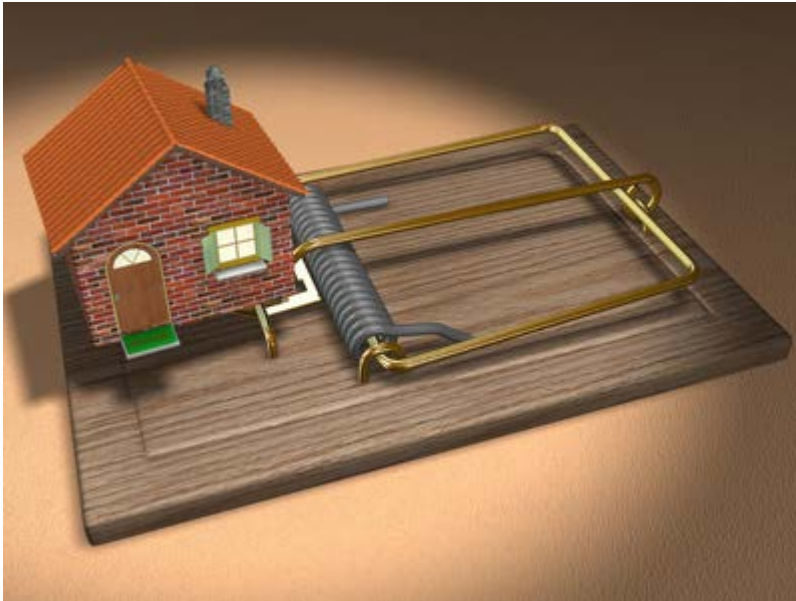
- Οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες, επενδυτές, μηχανικοί, εργολάβοι, να διασφαλίζουν ότι η ανάπτυξη γίνεται εντός των όρων που θέτουν οι αρμόδιες πολεοδομικές/οικοδομικές αρχές.
- Η τάση να εξαντλούνται και να ξεπερνιούνται οι οικοδομικοί συντελεστές, συνιστά κακή πρακτική.
- Οι όροι που τίθενται από τις πολεοδομικές/οικοδομικές αρχές να είναι δικαιολογημένοι και να εξισορροπούν το δημόσιο συμφέρον με το σκοπό της ανάπτυξης.
- Οι πολεοδομικές/οικοδομικές αρχές να ελέγχουν στο στάδιο υλοποίησης της ανάπτυξης και να λαμβάνουν μέτρα σε περιπτώσεις παραβίασης των όρων που θέτουν.
- Το “σύστημα” να επιβραβεύει τους πειθαρχούντες και να τιμωρεί τους παρανομούντες.



4. Καθαρή/Εντιμη Συναλλαγή

Τα εμπλεκόμενα σε μια αγοραπωλησία πρόσωπα πρέπει να είναι επαρκώς ενημερωμένα και η συναλλαγή να γίνεται στο πλαίσιο ηθικής δεοντολογίας. Σε καμία περίπτωση δεν εφαρμόζεται η πρακτική της λαϊκής παροιμίας:

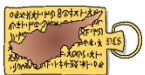
“Εγιώ στραώννω τζαι πουλώ τζαι εσού άμπλεπε τζαι γόραζε”.



5. Συμβουλή από Ειδικούς

Η κατανόηση του συνόλου των δικαιωμάτων και περιορισμών, που αφορούν ένα ακίνητο, είναι πολλές φορές δύσκολη για τα πρόσωπα που δεν ασχολούνται με τον τομέα των ακινήτων. Επιπρόσθετα, οι διαδικασίες μπορεί να είναι πολύπλοκες. Για τη μείωση των κινδύνων οι οποίοι δυνατό να προκύψουν σε μια αγοραπωλησία, είναι χρήσιμη η αναζήτηση βοήθειας από επαγγελματίες στο χώρο της αγοράς ακινήτων, δηλαδή:

- Εγγεγραμμένων Αδειούχων Κτηματομεσιτών (Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών)
- Αρμόδιων Χωρομετρών (Συμβούλιο Κτηματογράφησης, ΤΚΧ, ΕΤΕΚ)
- Εκτιμητών (ΕΤΕΚ)



Τεχνολογικό
Πανεπιστήμιο
Κύπρου

Δρ Ελίκκος Α. Ηλία

Ευχαριστώ