



Του Γιώργου Μουσκίδη

Αγοραστές ακινήτων σε συνεχή κίνδυνο

Στην εκδήλωση που πραγματοποιήθηκε στις 24 Οκτωβρίου με συνδιοργανωτές τον ΚΣΙΑ και το ΕΤΕΚ, εξήχθη ως κύριο μήνυμα τα όσα μπορούν να προκύψουν από τον τίτλο του άρθρου μας. Και δεν είναι σχήμα λόγου, όπως θα αποδειχουμε στη συνέχεια.

Υψηλόβαθμα στελέχη των κρατικών υπηρεσιών και των δήμων που ασχολούνται με τον τομέα των ακινήτων ήταν μεταξύ των κύριων ομιλητών της εκδήλωσης. Το πρώτο ξεκάθαρο μήνυμα που εξήχθη από τις τοποθετήσεις των πιο πάνω ήταν ότι πολύ δύσκολα εξασφαλίζεται ο αγοραστής, στην περίπτωση που δεν υπάρχει τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου που αγοράζει.

Η κατάθεση στο Κτηματολόγιο πωλητήριου εγγραφου στις περιπτώσεις

Δέκα χρόνια μετά, είμαστε σχεδόν στο ίδιο σημείο

που δεν υπάρχει τίτλος ιδιοκτησίας, διασφαλίζει ότι ο πωλητής δεν μπορεί να ξαναπωλήσει το ίδιο ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο. Επίσης, επιτρέπει στον αγοραστή να απευθυνθεί στο Δικαστήριο

και να απαιτήσει τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομά του, αν ο πωλητής δεν τηρήσει τους όρους της σύμβασης.

Αυτό όμως εξυπακούει ότι προϋπάρχει ο τίτλος ιδιοκτησίας. Εάν ο πωλητής (εταιρεία ανάπτυξης για τα καινούρια ακίνητα) δεν καταφέρει ή δεν θέλει να εκδώσει τίτλο, τότε ο αγοραστής θα βρεθεί σε αδιέξοδο. Εάν υπήρξαν παρατυπίες στο κατασκευαστικό μέρος, πιθανόν να μην μπορεί ποτέ να εκδοθεί ο τίτλος.

Ένα δεύτερο μήνυμα είναι ότι κανένα ακίνητο (διαμέρισμα, σπίτι, κατάστημα, γραφείο) δεν μπορεί να κατοικηθεί ή να χρησιμοποιηθεί, εάν δεν διαθέτει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης. Αυτό λέει ξεκάθαρα ο νόμος.

Ποιος όμως ακολουθεί τον συγκεκριμένο νόμο; Ποιος θα περιμένει ένα με δύο χρόνια, τουλάχιστον, για να εκδοθεί το πιστοποιητικό, για να κατοικήσει στο ακίνητο; Και σε τελευταία ανάλυση, τι κόστος θα συνεπάγεται αυτό;

Το τρίτο μήνυμα ήταν ότι τα πλείστα συμβόλαια που υπογράφονται μεταξύ εταιρειών ανάπτυξης γης και αγορα-

στών περιέχουν απαγορευτικές ρήτρες, κατά παράβαση του περί προστασίας των καταναλωτών νόμου.

Όλα τα πιο πάνω προβλήματα, που αναφέρθηκαν ως μηνύματα που εξήχθησαν από τη συγκεκριμένη εκδήλωση, θα μπορούσαν να λυθούν με έναν πολύ πιο απλό τρόπο, αφού όλα έχουν την ίδια αφετηρία. Αυτή η αφετηρία δεν είναι άλλη από την καθυστέρηση που υπάρχει στην έκδοση πιστοποιητικού τελικής έγκρισης και τίτλου από τη στιγμή που μια κατασκευή ολοκληρώνεται. Όλα, δηλαδή, τα πιο πάνω θα επιλύονταν, εφόσον τόσο το πιστοποιητικό όσο και ο τίτλος εκδίδονταν την ώρα της παράδοσης του ακινήτου στον αγοραστή, δηλαδή με την παράδοση του κλειδιού να παραδίδεται και ο τίτλος.

Αυτό θα μπορούσε εύκολα να επιτευχθεί, εάν οι έλεγχοι από τα διάφορα τμήματα ξεκινούσαν τη στιγμή που το κέλυφος της κατασκευής συμπληρωνόταν.

Η Πολεοδομία, το Κτηματολόγιο, οι δημοτικές Αρχές και οι έπαρχοι να καθίσουν με το ΕΤΕΚ και να καθορίσουν τις λύσεις, να επιφέρουν τις απαραίτητες αλλαγές που χρειάζεται η νομοθεσία, για να επιλύσουμε αυτό το πολύ σοβαρό πρόβλημα.

Θυμίζουμε ότι η Κύπρος είχε εκτεθεί σοβαρά τόσο στη Βουλή των Λόρδων όσο και στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο για τις απαράδεκτες καθυστερήσεις στην έκδοση τίτλων. Δέκα χρόνια αργότερα, δυστυχώς, είμαστε σχεδόν στο ίδιο σημείο.

Καταλήγοντας, μέχρι να διορθωθεί το πιο πάνω πρόβλημα και αφού η αγορά ακινήτου είναι η μεγαλύτερη επένδυση που κάνει κάποιος στη ζωή του, είναι αδιανόητο κάποιος αγοραστής να μη συμβουλευτεί τους ειδικούς, πριν προχωρήσει σε μια τέτοια αγορά.

Και οι ειδικοί φυσικά δεν είναι άλλοι από τους επαγγελματίες κτηματομεσίτες για τα πλείστα θέματα και οι μηχανικοί για κάποια τεχνικά θέματα. Με σύμβουλο έναν επαγγελματία κτηματομεσίτη οι κίνδυνοι που προαναφέραμε μειώνονται στο ελάχιστο εάν δεν υπάρχει τίτλος και εκμηδενίζονται εκεί που υπάρχει τίτλος.

* Διευθυντής FOX Smart Estate Agency, πρόεδρος Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΚΣΙΑ)

