

# Οδηγός Αγοράς Ακινήτου – Βήμα προς Βήμα

## I. Εισαγωγή

Η αγορά ακινήτου στην Ελλάδα διέπεται από ένα παγιωμένο νομικό πλαίσιο που διασφαλίζει τη διαφάνεια των συναλλαγών και προστατεύει αποτελεσματικά τα δικαιώματα των συναλλασσόμενων μερών. Παρότι η διαδικασία είναι γενικά σαφής, περιλαμβάνει πλήθος σταδίων που απαιτούν προσεκτικό νομικό χειρισμό. Σε αυτό τον οδηγό, παρουσιάζονται τα κύρια βήματα της διαδικασίας αγοράς ενός ακινήτου.

## II. Προσυμβατικός νομικός έλεγχος

Στην ελληνική νομική πραγματικότητα, πριν από την υπογραφή οποιασδήποτε συμφωνίας ή την καταβολή τιμήματος, είναι απαραίτητος ο πλήρης νομικός έλεγχος. Τον έλεγχο αυτό διενεργεί δικηγόρος εκπροσωπώντας τον αγοραστή και περιλαμβάνει:

- Έλεγχο του τίτλου κυριότητας του πωλητή μέσω του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογίου
- Εξακρίβωση τυχόν βαρών, υποθηκών, προσημειώσεων ή άλλων δικαιωμάτων τρίτων
- Έλεγχο των πολεοδομικών στοιχείων, ώστε να διαπιστωθεί ότι το ακίνητο δεν παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις
- Επιβεβαίωση ότι δεν υφίστανται οφειλές σε φόρους, τέλη ή δημοτικά βάρη.
- Έλεγχο τυχόν κανονισμών οριζόντιας ιδιοκτησίας, δουλειών ή συμβατικών περιορισμών.

Ο προσυμβατικός νομικός έλεγχος είναι κρίσιμος για την ασφάλεια της συναλλαγής, καθώς εξασφαλίζει ότι το τίμημα που καταβάλλεται αφορά ακίνητο χωρίς νομικές ή οικονομικές εκκρεμότητες, αποτρέπει τον κίνδυνο εμφάνισης μελλοντικών διεκδικήσεων ή επιβαρύνσεων, και αποκλείει αιφνίδιες δυσάρεστες συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό οικονομικό και χρονικό κόστος.

### **III. Ο ρόλος του συμβολαιογράφου και του δικηγόρου**

Στην Ελλάδα, ο συμβολαιογράφος είναι υπεύθυνος για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας και για τη νομιμότητα της διαδικασίας. Ο ρόλος του είναι τυπικά ουδέτερος, καθώς δεν εκπροσωπεί καμία πλευρά αλλά ενεργεί ως δημόσιος λειτουργός με θεσμικό χαρακτήρα.

Ο δικηγόρος, αντίθετα, ενεργεί αποκλειστικά για λογαριασμό του αγοραστή:

- Διενεργεί τον νομικό έλεγχο.
- Συνεργάζεται με τον συμβολαιογράφο και τον δικηγόρο του πωλητή.
- Συντάσσει και διαπραγματεύεται τυχόν προσύμφωνο.
- Διαπραγματεύεται κρίσιμους όρους υπέρ του αγοραστή.
- Εξασφαλίζει ότι έχουν τηρηθεί όλες οι νόμιμες διαδικασίες πριν την υπογραφή.
- Σε περίπτωση αγοραστών που διαμένουν στο εξωτερικό, ο δικηγόρος μπορεί να υποκαταστήσει την αυτοπρόσωπη παράσταση του αγοραστή, εκπροσωπώντας τον με πληρεξούσιο.

Εν ολίγοις, ο δικηγόρος είναι ο βασικός συνεργάτης του αγοραστή σε όλη τη διαδικασία.

---

### **IV. Φόρος μεταβίβασης και λοιπά έξοδα**

Πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου, ο οποίος ανέρχεται σήμερα σε 3% επί του τιμήματος ή της αντικειμενικής αξίας (όποιο είναι υψηλότερο).

Επιπλέον, πρέπει να ληφθούν υπόψη:

- Αμοιβή δικηγόρου (περίπου 1-1,5% επί του τιμήματος,).
- Αμοιβή συμβολαιογράφου (περίπου 0,8-1,2%).
- Κόστη υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογίου (περίπου 0,5-0,7%).
- Προμήθεια μεσιτικού γραφείου (εφόσον υπάρχει, περίπου 2%).

Σε αυτό το στάδιο, ο δικηγόρος του αγοραστή αναλαμβάνει την υποβολή δηλώσεων και τη διασφάλιση ότι όλες οι οικονομικές υποχρεώσεις έχουν τακτοποιηθεί.

---

## **V. Σύνταξη και υπογραφή του τελικού συμβολαίου**

Αφού ολοκληρωθούν οι έλεγχοι και καταβληθούν οι φόροι, ο συμβολαιογράφος συντάσσει το τελικό συμβόλαιο. Η υπογραφή γίνεται με φυσική παρουσία αγοραστή, πωλητή, συμβολαιογράφου και δικηγόρων. Η φυσική παρουσία των μερών μπορεί να υποκατασταθεί από τον δικηγόρο δια πληρεξουσίου.

Το συμβόλαιο περιλαμβάνει:

- Ακριβή περιγραφή του ακινήτου
- Το τίμημα και τον τρόπο πληρωμής
- Δήλωση του πωλητή ότι το ακίνητο δεν φέρει βάρη
- Όρους παράδοσης
- Παραπομπές σε όλα τα πιστοποιητικά και τις βεβαιώσεις που απαιτούνται (π.χ. φορολογική ενημερότητα, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, πολεοδομική συμμόρφωση).

Μετά την υπογραφή, καταβάλλεται από τον αγοραστή το υπόλοιπο του τιμήματος και παραδίδεται σε αυτόν η κατοχή του ακινήτου.

---

## **VI. Μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολόγιο**

Το τελευταίο και καθοριστικό βήμα είναι η καταχώριση της μεταβίβασης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, ώστε η πράξη να έναντι παντός. Σε αυτό το στάδιο ο δικηγόρος προχωρά σε:

- Κατάθεση του συμβολαίου προς καταχώριση
- Πληρωμή των σχετικών τελών
- Παραλαβή του πιστοποιητικού καταχώρισης, που αποτελεί την επίσημη απόδειξη κυριότητας.

Με την διεκπεραίωση αυτής της διαδικασίας, η μεταβίβαση του ακινήτου ολοκληρώνεται οριστικά.

---

## **VII. Πώς μπορούμε να σας βοηθήσουμε**

Η διαδικασία αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα είναι παγιωμένη και σαφώς καθορισμένη. Ωστόσο, κάθε συναλλαγή χαρακτηρίζεται από ιδιαιτερότητές και απαιτεί προσεκτική νομική διαχείριση.

Η ομάδα μας στη **DS Legal** διαθέτει πολυετή εμπειρία στις αγοραπωλησίες ακινήτων, έχοντας εκπροσωπήσει Έλληνες όσο και αλλοδαπούς πελάτες, αγοραστές και πωλητές. Το γραφείο μας προσφέρει:

- **Ολοκληρωμένο νομικό έλεγχο**
- **Σύνταξη και διαπραγμάτευση συμβολαίων** που προστατεύουν τα συμφέροντα του πελάτη
- **Καθοδήγηση** σε θέματα φορολογίας και αδειών διαμονής
- **Εκπροσώπηση** ενώπιον συμβολαιογράφων και αρχών
- **Υποστήριξη** από το πρώτο βήμα μέχρι την οριστική μεταγραφή του πωλητήριου συμβολαίου.

Με την εγγύηση ενός έμπειρου και αφοσιωμένου συνεργάτη σε κάθε βήμα.