

Οι τίτλοι ιδιοκτησίας στην Κύπρο και γιατί κρίνουν τόσα πολλά

Τι είναι πραγματικά ένας ξεχωριστός τίτλος, τι σημαίνει στην πράξη η απουσία του και ποια ερωτήματα να θέσετε.

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ — εκκρεμεί ο τεχνικός έλεγχος από τη C.F.L. Ο οδηγός περιγράφει πώς είναι δομημένη η διαδικασία και τι να ρωτήσετε γι' αυτήν, και το γραφείο δεν τον έχει ακόμη εγκρίνει. Διαβάστε τον για να κατανοήσετε τη γενική εικόνα· ό,τι αφορά μια απόφαση επιβεβαιώστε το μαζί μας ή με την αρμόδια αρχή πριν ενεργήσετε.

Η ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΟΥ ΑΠΑΝΤΑ

Γιατί είναι σημαντικοί οι τίτλοι ιδιοκτησίας όταν αγοράζω ακίνητο στην Κύπρο;

Ο τίτλος ιδιοκτησίας είναι η εγγραφή του Κτηματολογίου που καταγράφει ποιος είναι ο ιδιοκτήτης ενός συγκεκριμένου ακινήτου. Για μια μονάδα σε ανάπτυξη, ο ξεχωριστός τίτλος είναι αυτό που την καθιστά αυτοτελή εγγραφή στο μητρώο και όχι μέρος ενός συνόλου — και η ιδιοκτησία που είναι εγγεγραμμένη στο όνομά σας είναι αυτό που σας επιτρέπει να την πωλήσετε, να τη μεταβιβάσετε ή να τη χρησιμοποιήσετε ως εξασφάλιση αυτοτελώς. Στις νέες αναπτύξεις οι ξεχωριστοί τίτλοι εκδίδονται συνήθως μετά την ολοκλήρωση και τις σχετικές εγκρίσεις, οπότε υπάρχει συχνά ένα διάστημα κατά το οποίο ένα ακίνητο έχει χτιστεί, κατοικείται και έχει εξοφληθεί, αλλά δεν έχει ακόμη ξεχωριστό τίτλο. Αυτό είναι σύνηθες και δεν αποτελεί αυτόματα πρόβλημα· σημασία έχει να διαπιστωθεί γραπτώς σε ποιο στάδιο βρίσκεται ο τίτλος, τι εκκρεμεί, ποιος πρέπει να ενεργήσει και τι προστατεύει τη θέση σας στο μεταξύ.

Τα βασικά στοιχεία

- Ο τίτλος ιδιοκτησίας είναι η εγγραφή του Κτηματολογίου για την ιδιοκτησία ενός συγκεκριμένου ακινήτου.
- Ο ξεχωριστός τίτλος καθιστά μια μονάδα μέσα σε ανάπτυξη αυτοτελή εγγραφή στο μητρώο.
- Η ιδιοκτησία που είναι εγγεγραμμένη στο όνομά σας είναι αυτό που σας επιτρέπει να πωλήσετε, να μεταβιβάσετε ή να χρησιμοποιήσετε το ακίνητο ως εξασφάλιση αυτοτελώς.

- Στις νέες αναπτύξεις οι ξεχωριστοί τίτλοι εκδίδονται συνήθως αφού ολοκληρωθεί το κτίριο και ληφθούν οι εγκρίσεις.
- Ένα ακίνητο μπορεί να έχει χτιστεί, να κατοικείται και να έχει εξοφληθεί πλήρως πριν εκδοθεί ο ξεχωριστός του τίτλος.
- Τα ουσιαστικά ερωτήματα είναι σε ποιο στάδιο βρίσκεται ο τίτλος, τι εκκρεμεί και ποιος πρέπει να ενεργήσει.
- Υπάρχουν καθιερωμένοι μηχανισμοί που προστατεύουν τη θέση του αγοραστή πριν εκδοθεί ο τίτλος.
- Μια απόκλιση ανάμεσα σε ό,τι χτίστηκε και σε ό,τι αδειοδοτήθηκε μπορεί να εμφανιστεί όταν τίθεται θέμα τίτλου ή μεταβίβασης.
- Η κατάσταση του τίτλου είναι νομικό ζήτημα για τον δικό σας δικηγόρο· το αν το κτίριο αντιστοιχεί στην άδειά του είναι τεχνικό.

Αναλυτικά

Ο τίτλος ιδιοκτησίας εμφανίζεται σχεδόν σε κάθε συζήτηση για ακίνητα στην Κύπρο, συνήθως ως ανησυχία χωρίς λεπτομέρειες. Αξίζει να τον κατανοήσετε με απλά λόγια, γιατί επηρεάζει τι μπορείτε να κάνετε με ένα ακίνητο πολύ καιρό αφότου μετακομίσετε.

Ο οδηγός αυτός αφορά την πρακτική πλευρά του ζητήματος: σε τι χρησιμεύει ένας ξεχωριστός τίτλος, τι σημαίνει όταν δεν έχει ακόμη εκδοθεί και τι πρέπει να διαπιστώσετε πριν δεσμευτείτε.

Σε τι χρησιμεύει ένας ξεχωριστός τίτλος

Ο τίτλος ιδιοκτησίας είναι η εγγραφή του μητρώου που καταγράφει ποιος είναι ο ιδιοκτήτης ενός συγκεκριμένου ακινήτου. Για μια μονάδα μέσα σε μεγαλύτερη ανάπτυξη, ο ξεχωριστός τίτλος είναι το έγγραφο που την καθιστά αυτοτελή εγγραφή στο μητρώο και όχι μέρος ενός συνόλου.

Αυτό έχει σημασία, γιατί η ιδιοκτησία που είναι εγγεγραμμένη στο όνομά σας είναι αυτό που σας επιτρέπει να διαχειρίζεστε το ακίνητο αυτοτελώς — να το πωλήσετε, να το μεταβιβάσετε ή να το χρησιμοποιήσετε ως εξασφάλιση — χωρίς να εξαρτάστε από τη θέση κάποιου άλλου.

Γιατί ένας τίτλος μπορεί να μην έχει εκδοθεί ακόμη

Στις νέες αναπτύξεις οι ξεχωριστοί τίτλοι εκδίδονται συνήθως αφού ολοκληρωθεί το κτίριο και ολοκληρωθούν οι σχετικές εγκρίσεις και εγγραφές. Υπάρχει ένα διάστημα, μερικές φορές μακρύ, κατά το οποίο μια μονάδα έχει χτιστεί, κατοικείται και έχει εξοφληθεί, αλλά δεν έχει ακόμη ξεχωριστό τίτλο.

Οι λόγοι ποικίλλουν και δεν είναι όλοι ανησυχητικοί. Σημασία έχει να γνωρίζετε ποιος λόγος ισχύει για το δικό σας ακίνητο, γιατί η απάντηση καθορίζει πόσο θα διαρκέσει η κατάσταση και τι πρέπει να γίνει για να διευθετηθεί.

- **Ρωτήστε σε ποιο στάδιο βρίσκεται ο τίτλος.** Όχι αν υπάρχει, αλλά σε ποιο σημείο της διαδικασίας βρίσκεται και τι ακριβώς εκκρεμεί.
- **Ρωτήστε τι εκκρεμεί και ποιος πρέπει να ενεργήσει.** Ένα βήμα που εξαρτάται από τον αναπτυξιακό φορέα είναι διαφορετικός κίνδυνος από ένα βήμα που εξαρτάται από τη διεκπεραίωση μιας αρχής.
- **Ρωτήστε τι σας προστατεύει στο μεταξύ.** Υπάρχουν καθιερωμένοι μηχανισμοί για την προστασία της θέσης του αγοραστή πριν εκδοθεί ο τίτλος. Διαπιστώστε γραπτώς ποιος ισχύει για εσάς.

Πού συναντά ο τίτλος το ίδιο το κτίριο

Ο τίτλος και οι άδειες είναι διαφορετικά πράγματα που συναντώνται στο σημείο της πώλησης. Σε ένα ακίνητο του οποίου η κατασκευή δεν αντιστοιχεί σε ό,τι αδειοδοτήθηκε, η απόκλιση μπορεί να εμφανιστεί όταν τίθεται θέμα τίτλου ή μεταβίβασης.

Γι' αυτό αξίζει ένας έλεγχος κατάστασης και συμμόρφωσης πριν συμφωνήσετε τιμή και όχι μετά: το τεχνικό ζήτημα και το ζήτημα του τίτλου είναι συνήθως το ίδιο ζήτημα ιδωμένο από δύο πλευρές.

Τι αλλάζει αυτό στον τρόπο που αγοράζετε

Τίποτα από αυτά δεν κάνει κακή αγορά ένα ακίνητο χωρίς εκδομένο ξεχωριστό τίτλο. Μεγάλο μέρος της κυπριακής αγοράς λειτούργησε με αυτόν τον τρόπο. Το κάνει αγορά με μια συγκεκριμένη, γνώσιμη κατάσταση, η οποία πρέπει να διαπιστωθεί και να κατανοηθεί, όχι να θεωρηθεί δεδομένη.

Η πρακτική διαφορά ανάμεσα σε καλή και κακή έκβαση είναι σχεδόν πάντα αν τα ερωτήματα τέθηκαν πριν συμφωνηθεί η τιμή.

Συχνές ερωτήσεις

Είναι επισφαλές να αγοράσω χωρίς εκδομένο ξεχωριστό τίτλο;

Δεν είναι αυτόματα επισφαλές, και μεγάλο μέρος της αγοράς λειτουργεί με αυτόν τον τρόπο. Είναι μια κατάσταση με συγκεκριμένα δεδομένα, και αυτά τα δεδομένα πρέπει να διαπιστωθούν — γραπτώς — πριν συμφωνηθεί η τιμή.

Ποιος μπορεί να μου πει την πραγματική κατάσταση του τίτλου ενός ακινήτου;

Είναι νομικό ζήτημα και ανήκει σε δικηγόρο που ενεργεί για λογαριασμό σας. Την τεχνική πλευρά — αν το κτίριο αντιστοιχεί σε ό,τι αδειοδοτήθηκε — μπορεί να τη διαπιστώσει ένα γραφείο σχεδιασμού και επιθεωρήσεων.

Σημαίνει ένα πρόβλημα τίτλου πάντα και πρόβλημα στο κτίριο;

Όχι, αλλά τα δύο συναντώνται αρκετά συχνά ώστε να αξίζει να ελέγχονται μαζί. Η απόκλιση ανάμεσα σε ό,τι χτίστηκε και σε ό,τι αδειοδοτήθηκε είναι το συνηθισμένο κοινό σημείο.

Ερωτήματα για τον τίτλο πριν συμφωνήσετε τιμή

Θέστε τα γραπτώς και κρατήστε τις απαντήσεις. Μια προφορική διαβεβαίωση δεν είναι θέση στην οποία μπορείτε να βασιστείτε αργότερα.

- ☐ ⁰¹ Έχει αυτό το ακίνητο εκδομένο ξεχωριστό τίτλο σήμερα;
- ☐ ⁰² Αν όχι, σε ποιο στάδιο βρίσκεται και τι ακριβώς εκκρεμεί;
- ☐ ⁰³ Ποιος πρέπει να ενεργήσει για κάθε εκκρεμότητα — ο αναπτυξιακός φορέας, μια αρχή ή ο πωλητής;
- ☐ ⁰⁴ Ποια είναι η ρεαλιστική εκτίμηση για τη διευθέτηση και ποιος τη δίνει;
- ☐ ⁰⁵ Τι προστατεύει τη θέση μου στο μεταξύ και είναι αυτό καταχωρισμένο;
- ☐ ⁰⁶ Αντιστοιχεί το ακίνητο, όπως χτίστηκε, σε ό,τι αδειοδοτήθηκε;
- ☐ ⁰⁷ Υπάρχουν επιβαρύνσεις, βάρη ή κοινές υποχρεώσεις;
- ☐ ⁰⁸ Για μονάδα: ποιοι είναι οι κοινόχρηστοι χώροι και πώς κατέχονται και διαχειρίζονται;
- ☐ ⁰⁹ Τι πρέπει να γίνει κατά τη μεταβίβαση και από τι εξαρτάται;
- ☐ ¹⁰ Ποιες από αυτές τις απαντήσεις υπάρχουν γραπτώς και από ποιον;

Χρειάζεστε έλεγχο για συγκεκριμένο ακίνητο;

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Λεμεσός, Κύπρος.

<https://cfl.ochi.cy/gr/services/plot-zoning-consultation>

Ο οδηγός αυτός παρέχει γενικές πληροφορίες για τον τρόπο με τον οποίο είναι δομημένη η διαδικασία και δεν αποτελεί συμβουλή για συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν αναφέρει αμοιβές, νόμιμες προθεσμίες ή νομικά όρια — αυτά εξαρτώνται από το οικοπέδό σας, την αρμόδια αρχή και τους ισχύοντες κανονισμούς και πρέπει να επιβεβαιώνονται για τη δική σας περίπτωση.