



Εφόσον ο αγοραστής βρει μόνος του ή με την μεσολάβηση κτηματομεσίτη το ακίνητο που τον ενδιαφέρει και έχει εξασφαλίσει και την χρηματοδότησή του, θα πρέπει να προχωρήσει στον νομικό και τεχνικό του έλεγχο ώστε να είναι έτοιμος για την σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου.

1. Νομικός έλεγχος

Συγκεκριμένα, ο δικηγόρος θα πρέπει να προβεί:

- i. Σε έλεγχο στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, ώστε να διαπιστώσει αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει πράγματι σε αυτόν που εμφανίζεται ως πωλητής και αν ανήκε σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους του επί τουλάχιστον 20 χρόνια.
- ii. Σε έλεγχο στα βιβλία βαρών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ώστε να διαπιστώσει αν στο όνομα του πωλητή ή των δικαιοπαρόχων του υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, προσημειώσεις υποθηκών, κατασχέσεις ή δικαστικές διεκδικήσεις. (Στην περίπτωση που στην περιοχή του ακινήτου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ο έλεγχος είναι ευχερέστερος, γιατί όλες οι παραπάνω πληροφορίες, αναγράφονται στο κτηματολογικό φύλο του ακινήτου)
- iii. Σε μελέτη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του πίνακα κατανομής βαρών και του κανονισμού της πολυκατοικίας, αν το ακίνητο είναι οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) σε πολυκατοικία, ή σε συγκρότημα κατοικιών

Η αμοιβή του Δικηγόρου καθορίζεται σε συμφωνία με τον πελάτη και πάντα ανάλογα με τις τυχόν δυσκολίες που υπάρχουν στον έλεγχο του εκάστοτε ακινήτου.

2. Τεχνικός έλεγχος

– Πρόσληψη πολιτικού μηχανικού Όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο ή βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, είναι απολύτως απαραίτητη (αν και δεν επιβάλλεται από το νόμο) και η πρόσληψη πολιτικού μηχανικού, ο οποίος θα γνωρίζει την περιοχή και τους περιορισμούς της, προκειμένου να ελέγξει αν το συγκεκριμένο ακίνητο πληροί τους απαιτούμενους όρους δόμησης της περιοχής ή αν είναι πράγματι ελεύθερο ή δεσμευμένο από τον Δήμο για κάποια μελλοντική απαλλοτρίωση. Ο μηχανικός θα πρέπει να προβεί σε:

i. Έλεγχο αρτιότητας και οικοδομησιμότητας στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, στην τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Δήμου, και εν ανάγκη στην κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

ii. Έρευνα για τυχόν οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών, εκκρεμούσα απαλλοτρίωση για κοινωφελή σκοπό, εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου, για τυχόν χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, στρατιωτικής ζώνης, κλπ.

iii. Έρευνα για επιτρεπόμενες και απαγορευμένες χρήσεις γης. Η αμοιβή του μηχανικού καθορίζεται ελεύθερα με συμφωνία ανάμεσα σε αυτόν και τον πελάτη.