

Εξάλειψη Προσημείωσης Υποθήκης

Στην πράξη όταν οι Τράπεζες πρόκειται να χορηγήσουν ένα δάνειο, εξασφαλίζουν την αποπληρωμή του με την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ένα (ή περισσότερα) ακίνητα του δανειολήπτη ή του εγγυητή. Στο πλαίσιο μάλιστα της εξασφάλισής τους αυτής συνήθως το ποσό για το οποίο εγγράφεται η προσημείωση υποθήκης στο εν λόγω ακίνητο είναι μεγαλύτερο από το ποσό του δανείου που χορηγήθηκε. Η προσημείωση υποθήκης είναι ουσιαστικά μια εξασφάλιση του δανειστή σε περίπτωση μη ομαλής αποπληρωμής του δανείου. Όταν λοιπόν το δάνειο εξοφληθεί ομαλά, η προσημείωση υποθήκης παύει να έχει λόγο ύπαρξης και θα πρέπει να εξαλειφθεί για να είναι το ακίνητό σας ελεύθερο από κάθε βάρος και εξασφάλιση. Στο εν λόγω άρθρο θα απαντήσουμε σε ορισμένα από τα πιο συνήθη ερωτήματα που εγείρονται σχετικά με την προσημείωση υποθήκης και την εξάλειψη αυτής, τη διαδικασία και το κόστος της.

Διαδικασία Εξάλειψης Προσημείωσης Υποθήκης

Αρχικά, αξίζει να αναφέρουμε ότι η εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης γίνεται με την έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης δύναται να γίνει συναινετικά, δηλαδή με τη συναίνεση του δανειολήπτη/ οφειλέτη ή αναγκαστικά, ήτοι χωρίς τη συναίνεση αυτού, με μονομερή ενέργεια της τράπεζας, σε περίπτωση που ο οφειλέτης είναι αφερέγγυος.

Όταν έρχεται η ώρα της αποπληρωμής του δανείου σας, η επόμενη κίνηση στην οποία θα πρέπει να προβείτε είναι η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης που έχει εγγραφεί σε ακίνητό σας, προς εξασφάλιση της Τράπεζας – δανειστή σας. Για να επιτευχθεί αυτό ο δανειολήπτης/οφειλέτης καταθέτει μέσω του πληρεξούσιου δικηγόρου του αίτηση ασφαλιστικών μέτρων στο αρμόδιο δικαστήριο, με την οποία ζητάει να εκδοθεί δικαστική απόφαση η οποία θα διατάζει την ανάκληση της απόφασης εγγραφής της προσημείωσης υποθήκης από το ακίνητό του και την εξάλειψη του βάρους της προσημείωσης όπως αυτό αποτυπώνεται στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου στον τόπο όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Η διαδικασία εξάλειψης της προσημείωσης υποθήκης γίνεται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, είτε συναινετικά, είτε κατ' αντιδικία.

Η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης ολοκληρώνεται με την κατάθεση της δικαστικής απόφασης στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, προκειμένου να «διαγραφεί» η εγγραφείσα αυτή εμπράγματη ασφάλεια από το ακίνητο του δανειολήπτη ή του εγγυητή.

Απαιτούμενος Χρόνος και Κόστος Εξάλειψης της Προσημείωσης Υποθήκης

Συναινετικά η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης γίνεται κατόπιν χορήγησης από το δανειστή βεβαίωσης εξόφλησης του δανείου και η διαδικασία ολοκληρώνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα, μόλις μερικών ημερών.

Στην κατ' αντιδικία εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης και πάλι ο χρόνος είναι σύντομος λόγω της διαδικασίας των ασφαλιστικών μέτρων που ακολουθείται και η διαδικασία ολοκληρώνεται μέσα σε μερικούς μήνες.

Το κόστος της εξάλειψης της προσημείωσης υποθήκης διαφέρει ανάλογα με τη διαδικασία που θα ακολουθηθεί. Στη συναινετική εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης οι Τράπεζες καταχρηστικά απαιτούν από το δανειολήπτη να πληρώσει το κόστος παράστασης του δικηγόρου της Τράπεζας προκειμένου να συναινέσουν στην εξάλειψη. Με τον τρόπο αυτό ο δανειολήπτης πληρώνει διπλά έξοδα καθώς καταβάλλει τόσο την αμοιβή του δικού του δικηγόρου, όσο και του δικηγόρου της τράπεζας. Βέβαια όπως αναφέραμε η προσημείωση υποθήκης όταν γίνεται συναινετικά ολοκληρώνεται μέσα σε λίγες ημέρες, σε σχέση με την κατ' αντιδικία, η οποία απαιτεί μερικούς μήνες για να ολοκληρωθεί. Στην κατ' αντιδικία εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης ο δανειολήπτης επιβαρύνεται μόνο με τα έξοδα του δικηγόρου του.

Απαιτούμενα Δικαιολογητικά

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης είναι τα ακόλουθα:

1. Επικυρωμένο Αντίγραφο της Απόφασης Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης.
2. Κτηματολογικό Φύλλο και Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, είτε Πιστοποιητικό Βαρών σε περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περιοχή στην οποία δε λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο.
3. Τίτλο Κτήσης του Ακινήτου (Το συμβόλαιο βάσει του οποίου αποκτήσατε το ακίνητο).
4. Βεβαίωση Εξόφληση του δανείου, στην περίπτωση της συναινετικής εξάλειψης της προσημείωσης.

Το δικηγορικό μας γραφείο έχει μεγάλη εμπειρία σε πάσης φύσεως υποθέσεις εγγραφής και εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης και μπορεί να σας συνδράμει αποτελεσματικά σε οποιαδήποτε υπόθεση αφορά το ακίνητό σας. Σας προσκαλούμε να ζητήσετε τη συμβουλή μας και να μας τιμήσετε με την εμπιστοσύνη σας αναθέτοντάς μας την υπόθεσή σας. Ακόμη και αν δεν γνωρίζετε από που πρέπει να ξεκινήσετε, εμείς θα σας κατευθύνουμε! Μην ξεχνάτε ότι η κάθε υπόθεση είναι μοναδική και σε καμία περίπτωση το παρόν άρθρο δε δύναται να αποτελέσει νομική συμβουλή για το ζήτημά σας, καθώς οι σωστοί χειρισμοί μιας υπόθεσης ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης.

Εάν αναζητάτε Δικηγόρο για την ανάθεση της υπόθεσής σας, προκειμένου να σας συμβουλευόμαστε υπεύθυνα και να σας υποδείξουμε τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την επίλυση του προβλήματός σας, μπορείτε να επικοινωνήσετε μαζί μας καλώντας μας τηλεφωνικά ή αποστέλλοντάς μας σχετικό email στο info@sakellari.gr.

Σακελλάρη Πολυξένη

Δικηγόρος

Κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στον τομέα του Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 6944878594

Email: info@sakellari.gr