

Προσύμφωνο Πώλησης Ακινήτου

Δεν είναι λίγες οι φορές που συμπολίτες μας, οι οποίοι δε γνωρίζουν και δεν έχουν απευθυνθεί σε δικηγόρο για να τους κατευθύνει σχετικά, έχουν πέσει θύματα επιτήδειων που επιχειρούν να μεταβιβάσουν την κυριότητα ακινήτων με την κατάρτιση προσυμφώνου. Μάλιστα οι «θύτες» διαβεβαιώνουν τους υποψήφιους αγοραστές ότι με την κατάρτιση του προσυμφώνου (και όχι οριστικού συμβολαίου) θα αποκτήσουν την κυριότητα στο ακίνητο που τους ενδιαφέρει «γλιτώνοντας» με αυτόν τον τρόπο τα συμβολαιογραφικά έξοδα. Τι είναι όμως πραγματικά το προσύμφωνο όσον αφορά την πώληση ενός ακινήτου; Πώς καταρτίζεται; Ποια τα πλεονεκτήματά του και ποιες οι παγίδες που κρύβονται πίσω από αυτό;

Έννοια Προσυμφώνου

Ο αγοραστής που επιθυμεί να αποκτήσει το ακίνητο οφείλει να γνωρίζει ότι την κυριότητα ακινήτου μπορεί να αποκτήσει μόνο με οριστική συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου και μεταγραφή αυτής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο. **Με κανέναν άλλον τρόπο δεν μπορεί να αποκτήσει ο υποψήφιος αγοραστής την κυριότητα ακινήτου, και ως εκ τούτου κυριότητα δεν αποκτάται με την κατάρτιση προσυμφώνου.** Μάλιστα η κυριότητα αποκτάται όχι τη στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, αλλά από τη στιγμή που αυτό μεταγραφεί.

Το προσύμφωνο πώλησης ακινήτου είναι μια συμφωνία μεταξύ των μερών (αγοραστή και πωλητή), με βάση την οποία ο ιδιοκτήτης του προς μεταβίβαση ακινήτου, ήτοι ο πωλητής, υπόσχεται στον αγοραστή που επιθυμεί να αποκτήσει το ακίνητο, να παρασταθεί και να υπογράψει ενώπιον συμβολαιογράφου το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου. Το προσύμφωνο δεν είναι απαραίτητο για την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου. Τα μέρη δύνανται να επιλέξουν να καταρτίσουν προσύμφωνο πριν υπογράψουν το οριστικό συμβόλαιο όταν έχουν συμφωνήσει σε όλες τις λεπτομέρειες της μεταβίβασης του ακινήτου (λ.χ. τίμημα, τρόπο καταβολής κλπ), αλλά για κάποιο λόγο δεν δύνανται αμέσως να υπογράψουν το οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ενώπιον του συμβολαιογράφου (λχ. Επειδή ο αγοραστής χρειάζεται λίγο χρόνο για να έχει στη διάθεσή του τα χρήματα, ή για να αρθεί ένα βάρος που πιθανόν έχει το ακίνητο, όπως είναι η προσημείωση υποθήκης κá).

Έτσι, για να μην αφήσουν τη συμφωνία τους τα μέρη (πωλητής και αγοραστής) σε προφορικό επίπεδο, που ουδεμία δέσμευση επιφέρει για τη μεταβίβαση ακινήτου, έχουν τη δυνατότητα να υπογράψουν προσύμφωνο μεταβίβασης του ακινήτου, πάντα σε συμβολαιογράφο για να έχει νομική ισχύ.

Χαρακτηριστικά του Προσυμφώνου

Το προσύμφωνο ως μια προπαρασκευαστική σύμβαση πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 166 του Αστικού Κώδικα, υπόκειται στον τύπο που ορίζει ο νόμος για τη σύμβαση που πρέπει να συναφθεί (ιδιωτικό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο), διαφορετικά το προσύμφωνο θα είναι άκυρο, κατ' άρθρο 159 του Αστικού Κώδικα και θα θεωρείται σαν να μην έγινε ποτέ (κατ' άρθρο 180 του ίδιου κώδικα).

Ο τύπος που ορίζει ο νόμος για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου είναι το συμβολαιογραφικό έγγραφο και ως εκ τούτου το προσύμφωνο που αφορά τη σύναψη οριστικού συμβολαίου για τη μεταβίβαση ακινήτου πρέπει να καταρτιστεί και αυτό συμβολαιογραφικά,

άλλως είναι άκυρο και δεν εξασφαλίζει τον αγοραστή. Έτσι, προσύμφωνο για την μεταβίβαση ακινήτου δε γίνεται να καταρτιστεί με ιδιωτικό έγγραφο ή προφορικά.

Το προσύμφωνο ΔΕΝ εγγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο και δεν απαιτεί την πληρωμή φόρου για την υπογραφή του.

Δυνάμει των ανωτέρω, επιγραμματικά τα κυριότερα χαρακτηριστικά του προσυμφώνου είναι τα ακόλουθα:

- Με το προσύμφωνο για την πώληση ενός ακινήτου, δε μεταβιβάζεται η κυριότητα του ακινήτου, γιατί το προσύμφωνο δεν αποτελεί οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου αν και καταρτίζεται και αυτό συμβολαιογραφικά.
- Το εν λόγω προσύμφωνο αποτελεί μια προπαρασκευαστική πράξη πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, με το οποίο ο ιδιοκτήτης – πωλητής του ακινήτου δίνει υπόσχεση στον αγοραστή ότι θα προσέλθει και θα υπογράψει το οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας.
- Ο Αστικός Κώδικας επιβάλλει την τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου για την κατάρτιση προσυμφώνου με σκοπό τη μελλοντική μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με την υπογραφή οριστικού συμβολαίου, με ποινή ακυρότητας του προσυμφώνου αν δεν τηρηθεί ο συμβολαιογραφικός αυτός τύπος.
- Το προσύμφωνο δεν μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο και δεν απαιτεί την πληρωμή φόρου για την υπογραφή του.
- Το πιο σημαντικό: Το προσύμφωνο ΔΕΝ αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας, αλλά απλή υπόσχεση κατάρτισης οριστικού συμβολαίου. Με το προσύμφωνο ΔΕΝ αλλάζει η νομική κατάσταση του ακινήτου, δεν αλλάζει χέρια το ακίνητο και τυχόν βάρη εξακολουθούν να υφίστανται.

Γιατί να Υπογράψω Προσύμφωνο για την Αγορά ενός Ακινήτου

Η υπογραφή του προσυμφώνου για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ως ειπώθηκε και ανωτέρω δεν είναι υποχρεωτική για την μετέπειτα σύναψη του οριστικού συμβολαίου, αλλά επιλέγεται από τα μέρη στην περίπτωση που η υπογραφή του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου δε δύναται να υπογραφεί άμεσα.

Τα θετικά σημεία του προσυμφώνου συνοψίζονται στο ότι με την κατάρτιση αυτού, ο πωλητής δεσμεύεται ενοχικά για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που δεν προσέλθει να υπογράψει την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας μεταβίβασης κυριότητας τότε ο αγοραστής έχει το δικαίωμα α) είτε να απαιτήσει την παρουσία του στο συμβόλαιο είτε β) να προχωρήσει μόνος του στη σχετική δικαιοπραξία (με ρήτρα αυτοσύμβασης) είτε γ) να επιδιώξει δικαστικά την καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως του πωλητή (δηλαδή την δικαστική υποχρέωση συμμετοχής του στη δικαιοπραξία).

Οι Συνήθειες Παρερμηνείας ως προς το Προσύμφωνο Μεταβίβασης Κυριότητας Ακινήτου

Όπως πολλάκις αναφέραμε ανωτέρω είναι σύνηθες το φαινόμενο επιτήδειοι να υπόσχονται τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου με την κατάρτιση και μόνο προσυμφώνου τη

στιγμή που το προσύμφωνο εκ των πραγμάτων και λόγω της φύσεώς του ΔΕΝ αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας και επομένως ο αγοραστής ΔΕΝ αποκτά κυριότητα με το προσύμφωνο.

Επιπλέον, ένας κακόπιστος πωλητής μπορεί να καταρτίσει περισσότερα του ενός προσύμφωνα, ήτοι να υποσχεθεί ότι θα μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου του όχι σε έναν αλλά πολλούς διαφορετικούς υποψήφιους αγοραστές και τελικά μπορεί να συνάψει οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου με ένα άλλο αγοραστή με τον οποίο πιθανός δεν έχει συνάψει προσύμφωνο. Κύριος του ακινήτου θα είναι αυτός που θα υπογράψει οριστικό συμβόλαιο με τον πωλητή και το μεταγράψει στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο, ανεξαρτήτως αν έχει συνάψει προηγουμένως προσύμφωνο ή όχι με αυτόν. Οι προηγούμενοι υποψήφιοι αγοραστές που απλώς έχουν καταρτίσει προσύμφωνο με τον πωλητή, δε θα αποκτήσουν ποτέ την κυριότητα του ακινήτου, απλώς θα περιοριστούν στην αξίωσή τους για καταβολή αποζημίωσης εκ μέρους του πωλητή.

Αξίζει στο σημείο αυτό επίσης να διευκρινιστεί ότι όπως είπαμε κυριότητα αποκτάται με τη μεταγραφή του οριστικού συμβολαίου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο. Έτσι, ακόμα και αν ένας κακόπιστος πωλητής καταρτίσει περισσότερα από ένα οριστικά συμβόλαια αγοραπωλησίας – μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου εκείνος που πραγματικά αποκτά την κυριότητα είναι όποιος μεταγράφει πρώτος τον οριστικό του τίτλο. Οι τυχόν υπόλοιποι ακόμη και εάν έχουν οριστικό συμβόλαιο ΔΕΝ θα αποκτήσουν ποτέ την κυριότητα του ακινήτου. Σε αυτή τη περίπτωση λαμβάνεται υπόψη η χρονική προτεραιότητα της μεταγραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας και μεταβίβασης κυριότητας.

Στο Δικηγορικό μας γραφείο ασχολούμαστε καθημερινά με υποθέσεις αγοραπωλησίας ακινήτων, μελετάμε με μεγάλη προσοχή του τίτλους ιδιοκτησίας, ώστε να δούμε την αλληλουχία και τη νομιμότητα του τρόπου κτήσεως του προς μεταβίβαση ακινήτου και να διαφυλάξουμε τα δικαιώματα των πελατών μας. Θα χαρούμε να συνδράμουμε αποτελεσματικά σε οποιαδήποτε υπόθεση αγοραπωλησίας ακινήτου σας αφορά. 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 συμβουλευθούμε υπεύθυνα και να σας υποδείξουμε τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την επίλυση του προβλήματός σας, σας προσκαλούμε 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