

Η δικηγόρος Ρεθύμνου (Α.Μ. Δικηγορικού Συλλόγου 164) Ουρανία Ψυχάρη σπούδασε Νομική στο Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης. Στη συνέχεια εισήχθη στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα του Τομέα Ποινικών Επιστημών του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα στην κατεύθυνση «Ποινικό Δίκαιο - Ποινική Δικονομία». Μετέπειτα, παρακολούθησε το πρόγραμμα μεταπτυχιακών σπουδών του Τμήματος Πολιτικής Επιστήμης του Πανεπιστημίου Κρήτης και απέκτησε μεταπτυχιακό δίπλωμα στην κατεύθυνση «Πολιτική Ανάλυση και Θεωρία». Έχει διδάξει στο Τμήμα Δοκίμων Αστυφυλάκων Ρεθύμνου και στο Τμήμα Μουσικής Τεχνολογίας και Ακουστικής του Τμήματος Ρεθύμνου του ΤΕΙ Κρήτης. Ο τομέας εξειδίκευσής της είναι το Δίκαιο των Ακινήτων και διαθέτει πάνω από 10ετή εμπειρία στο αντικείμενο αυτό. Αναλαμβάνει την εκπροσώπηση ατόμων, ειδικά αλλοδαπών, που επιθυμούν να πωλήσουν ή να αγοράσουν ακίνητα (διαμερίσματα, βίλλες, κατοικίες ή οικόπεδα) στην περιοχή του Ρεθύμνου, των Χανίων και του Ηρακλείου Κρήτης. Μιλάει Αγγλικά, Γερμανικά και Ιταλικά.

#### **ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ:**

##### Αγορά ακινήτων:

Η παρουσία δικηγόρου κρίνεται απαραίτητη και καθοριστική για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Παρέχονται εξειδικευμένες υπηρεσίες για αλλοδαπούς πολίτες, υπηκόους κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή μη, που επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητο στην Ελλάδα. Ενδεικτικά παρέχονται οι κάτωθι υπηρεσίες: Έλεγχος τίτλων στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο / κτηματολογικό γραφείο. Ελέγχεται η νομική τάξη και ορθότητα των τίτλων κτήσεως του ακινήτου και η ύπαρξη βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, μισθώσεων.

Στη συνέχεια ελέγχεται, σε συνεργασία με εξειδικευμένο πολιτικό μηχανικό, η νομιμότητα του ακινήτου από πολεοδομικής πλευράς (για παράδειγμα, σε περίπτωση αγοράς οικοπέδου ελέγχεται η οικοδομησιμότητα του, σε περίπτωση αγοράς κτίσματος η πραγματοποίηση της κατασκευής του σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας κλπ.). Συντάσσεται από τον συμβολαιογράφο σε συνεργασία με τον δικηγόρο το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας και υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη και τους δικηγόρους τους. Στη συνέχεια, το αντίγραφο του συμβολαίου κατατίθεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό γραφείο που υπάγεται το ακίνητο για τη μεταγραφή του.

##### Εμπράγματο Δίκαιο

Πέρα από τις υπηρεσίες που αφορούν ακίνητα, όπως για παράδειγμα μεταβιβάσεις (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές κ.α.), προσφέρονται υπηρεσίες για την αναγνώριση ή διεκδίκηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών, εγγραφή ή εξάλειψη βαρών.

### Κληρονομικό Δίκαιο

Νομικές συμβουλές και υπηρεσίες σχετικά με ζητήματα που γεννά η κληρονομική διαδοχή, όπως για παράδειγμα δημοσίευση διαθηκών, περί κλήρου αγωγές κλπ.

### Οικογενειακό Δίκαιο

Νομικές συμβουλές και υπηρεσίες ιδίως δε σε περιπτώσεις διαζυγίων, διατροφής κλπ.

### Διαταγές πληρωμής

Έκδοση διαταγών πληρωμής από ακάλυπτες επιταγές, συναλλαγματικές, γραμμάτια, τιμολόγια.

### Μισθωτικό δίκαιο

Κατάρτιση μισθωτικών συμβάσεων, παροχή νομικών υπηρεσιών σε περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης της μισθωτικής σχέσης.

### Ποινικό Δίκαιο

Παροχή συμβουλών και υπηρεσιών σε όλα τα στάδια της ποινικής διαδικασίας.

### Μεταφράσεις - επικυρώσεις εγγράφων

Επίσημες μεταφράσεις κειμένων και πιστοποιητικών από και προς Αγγλικά, Γερμανικά και Ιταλικά, με εξειδίκευση σε νομικά κείμενα. Παρέχεται έκπτωση σε φοιτητές. Επίσης διεκπεραιώνονται επικυρώσεις αντιγράφων από τα πρωτότυπα έγγραφα.

Σύμφωνα με το άρθρο 36 του Κώδικα Περί Δικηγόρων ορίζεται ότι στο έργο του δικηγόρου περιλαμβάνονται:

- η έκδοση επικυρωμένων αντιγράφων κάθε είδους εγγράφων. Τα αντίγραφα αυτά έχουν πλήρη ισχύ ενώπιον οποιασδήποτε Δικαστικής ή άλλης Αρχής καθώς και έναντι ιδιωτών, φυσικών ή νομικών προσώπων.
- η μετάφραση εγγράφων που έχουν συνταχθεί σε ξένη γλώσσα, καθώς και η μετάφραση ελληνικών εγγράφων σε οποιαδήποτε ξένη γλώσσα. Η μετάφραση έχει πλήρη ισχύ έναντι οποιασδήποτε δικαστικής ή άλλης Αρχής, εφόσον συνοδεύεται από επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου που μεταφράστηκε και ο δικηγόρος βεβαιώνει ότι έχει επαρκή γνώση της γλώσσας από και προς την οποία μετέφρασε.

Η δικηγόρος Ρεθύμνου Ουρανία Ψυχάρακη αναλαμβάνει την επικύρωση αντιγράφων και την επίσημη μετάφραση εγγράφων από και προς Αγγλικά, Γερμανικά και Ιταλικά.

Η διαδικασία αγοράς ακινήτου με τη συνδρομή δικηγόρου, περιλαμβάνει τα επόμενα βήματα:

#### **ΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ**

Αρχικά ο αγοραστής διορίζει έναν δικηγόρο, που θα τον εκπροσωπήσει σε όλα τα βήματα της διαδικασίας της αγοράς, θα προβεί στον έλεγχο του ακινήτου στο οικείο Υποθηκοφυλακείο και θα συνεργαστεί με τον συμβολαιογράφο για την σύνταξη του συμβολαίου, καθώς και για οποιαδήποτε ενέργεια για την ολοκλήρωση της αγοράς. Ο διορισμός του δικηγόρου γίνεται μέσω ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου που ονομάζεται πληρεξούσιο. Το έγγραφο αυτό δίνει την πληρεξουσιότητα στον δικηγόρο γενικά να προβαίνει σε αγορά οποιουδήποτε ακινήτου στην Ελλάδα του υποδείξει ο εντολέας του, σύμφωνα με τους όρους, τις συμφωνίες και το τίμημα που εγκρίνει ο αγοραστής. Οι εντολές περιλαμβάνουν συνήθως την πληρωμή προκαταβολής, την υπογραφή προσυμφώνου, την πληρωμή του τιμήματος, την υπογραφή του οριστικού συμβολαιογραφικού συμβολαίου αγοράς, την υπογραφή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, την έκδοση ΑΦΜ, το άνοιγμα και την διαχείριση τραπεζικού λογαριασμού ώστε να πληρωθούν τα έξοδα της αγοράς του ακινήτου. Εάν ο πελάτης βρίσκεται στην Ελλάδα, το πληρεξούσιο συντάσσεται και υπογράφεται ενώπιον συμβολαιογράφου. Εάν βρίσκεται στο εξωτερικό, υπάρχουν οι παρακάτω δύο επιλογές:

1) Υπογραφή του πληρεξουσίου στα Ελληνικά σε ένα Ελληνικό Προξενείο στο εξωτερικό με τη συνδρομή μεταφραστή. Το πληρεξούσιο αυτό έχει άμεση ισχύ στην Ελλάδα.

2) Υπογραφή του πληρεξουσίου ενώπιον συμβολαιογράφου της αλλοδαπής χώρας στην ξένη γλώσσα, στο οποίο στη συνέχεια πρέπει να τεθεί η σφραγίδα APOSTILLE (σύμφωνα με την Συνθήκη της Χάγης του έτους 1961), η οποία θα προσδώσει στο έγγραφο την νομική ισχύ να χρησιμοποιηθεί στην Ελλάδα. Έπειτα το πληρεξούσιο αυτό μεταφράζεται στα Ελληνικά είτε από την Μεταφραστική Υπηρεσία του Υπουργείου Εξωτερικών ή από Έλληνα δικηγόρο που γνωρίζει επαρκώς την γλώσσα.

### **ΝΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ**

Ο δικηγόρος διεξάγει νομικό έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας του πωλητή στο οικείο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο και ελέγχει την ορθότητα και την ύπαρξη υποθηκών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων κλπ. Έπειτα, επειδή συνήθως η συγκέντρωση των εγγράφων για την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου είναι χρονοβόρα, είναι σύνηθες να υπογράφεται ένα συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας, στο οποίο αναφέρεται η πληρωμή προκαταβολής καθώς και οι λοιποί όροι και συμφωνίας (τίμημα, ημερομηνία ολοκλήρωσης, ποινικές ρήτρες σε περίπτωση υπαναχώρησης πωλητή ή αγοραστή κλπ.). Σημειώνεται ότι εκτός από τον νομικό έλεγχο του δικηγόρου, είναι απαραίτητο να γίνει και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου από πολιτικό μηχανικό. Για παράδειγμα, εάν ο αγοραστής ενδιαφέρεται για την αγορά οικοπέδου, ελέγχεται εάν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αν πρόκειται για την αγορά κατοικίας, ελέγχεται η νομιμότητα του κτίσματος.

### **ΑΝΟΙΓΜΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**

Ο αγοραστής ακινήτου στην Ελλάδα δύναται να ανοίξει Ελληνικό τραπεζικό λογαριασμό και να μεταφέρει σε αυτόν το τίμημα και τα λοιπά έξοδα της αγοράς. Η Ελληνική τράπεζα θα εκδώσει στη συνέχεια μια βεβαίωση εισαγωγής εμβάσματος από το εξωτερικό, την οποία θα παρουσιάσει ο αγοραστής στις Ελληνικές Φορολογικές Αρχές για να αποδείξει ότι τα χρήματα εισήλθαν νόμιμα από το εξωτερικό στην Ελλάδα.

### **ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΑΓΟΡΑΣ**

Μετά την ολοκλήρωση του νομικού και τεχνικού ελέγχου, ο δικηγόρος συνεργάζεται με τον συμβολαιογράφο για την σύνταξη του συμβολαίου αγοράς. Εάν ο αγοραστής είναι παρών στην Ελλάδα, μπορεί να υπογράψει το συμβόλαιο προσωπικά, ενώ εάν είναι στο εξωτερικό, μπορεί να υπογράψει εκ μέρους του ο πληρεξούσιος δικηγόρος του.

### **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ**

Μετά την υπογραφή του συμβολαίου, ο δικηγόρος καταθέτει ένα επίσημο αντίγραφο στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, ώστε να μεταγραφεί το ακίνητο στην μερίδα του νέου ιδιοκτήτη και να ολοκληρωθεί η αγορά.

#### **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ**

Σε προθεσμία 30 ημερών μετά την υπογραφή του συμβολαίου, ο αγοραστής οφείλει να δηλώσει στις Ελληνικές Φορολογικές Αρχές την αγορά του ακινήτου.