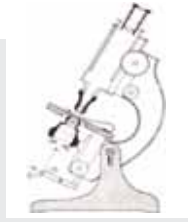


στο μικροσκόπιο...



ΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ

Αγορά πρώτου σπιτιού

Είναι ένα υπέροχο συναίσθημα η αγορά πρώτου σπιτιού. Υστερα από μήνες ψάξιμο, επιτέλους βρήκατε το ιδανικό σπίτι. Κάνετε μια προσφορά στον κτηματομεσίτη και ο πωλητής την δέχεται. Τι γίνεται μετά; Με το σημερινό άρθρο θα μοιραστούμε μερικές χρήσιμες συμβουλές που θα σας βοηθήσουν να ξεπεράσετε τον νομικό λαβύρινθο που θα αντιμετωπίσετε πριν αποκτήσετε τελικά το σπίτι σας.

Έγκριση δανείου χωρίς περιοριστικούς όρους

Πρώτα απ' όλα πρέπει να γνωρίζετε την οικονομική σας κατάσταση. Πρέπει να ξέρετε μέχρι ποσα μπορείτε να ξοδέψετε. Είτε αγοράζετε σε πλειστηριασμό, ή σε ιδιωτική πώληση, πρέπει να έχετε γραπτή έγκριση δανείου χωρίς περιοριστικούς όρους. Τις περισσότερες φορές γραπτή έγκριση δανείου δίνεται μονο όταν η τράπεζα έχει εκτιμήσει την αξία του ακινήτου. Υπογραφή συμβολαίου χωρίς έγκριση δανείου είναι ριψοκίνδυνη ενέργεια, πολύ ριψοκίνδυνη.

Έλεγχος για τερμίτες και για το οίκημα

Αφού ο πωλητής έχει δεχτεί την προσφορά σας, καλό θα είναι, καθώς ενεργείτε για την έγκριση δανείου από την τράπεζα, να ζητήσετε να γίνει έλεγχος για τερμίτες και για την αληθινή κατάσταση που βρίσκεται το οίκημα. Όλα τα συμβόλαια γραφουν πως ο αγοραστής δέχεται το οίκημα όπως είναι όταν υπογράφει το συμβόλαιο. Κρίμα αν αργότερα διαπιστώσετε ότι υπάρχουν τερμίτες ή προβλήματα με την κατασκευή. Με ένα σχετικά μικρό ποσό για έναν έλεγχο, μπορεί να γλυτώσετε μεγάλα έξοδα αργότερα.

Συμβουλευτείτε τον δικηγόρο σας

Χρειάζεστε κάποιον ειδικό να ελέγξει το συμβόλαιο για τυχόν παγίδες. Σύμφωνα με τον νομο, ο κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει το συμβόλαιο πώλησης σε πιθανούς αγοραστές. Ζητήστε να δειτε το συμβόλαιο και δώστε το στον δικηγόρο σας να το ελέγξει.

Cooling off

Ας υποθέσουμε πως τα χρήματα για το δάνειο έχουν εγκριθεί και το οίκημα είναι σε καλή κατάσταση. Χωρίς αμφιβολία, ο κτηματομεσίτης θα σας πείξει να υπογράψετε το προσύμφωνο της πώλησης και να καταθέσετε μια προκαταβολή για να είναι έγκυρη η πώληση. Οι κτηματομεσίτες προσφέρουν να αποσύρουν από άλλους αγοραστές το οίκημα αν προκαταβάλετε 0,25% της ολικής τιμής. Αυτό σημαίνει πως έχετε πεντε εργάσιμες μερες (cooling off) να συμβουλευτείτε τον δικηγόρο σας, να κανονίσετε το δάνειο, να ελέγξετε για τερμίτες και την κατάσταση του οικήματος. Αν στο τέλος των πεντε ημερών, εσείς, ο δικηγόρος σας ή η τράπεζα δεν είστε έτοιμοι, μπορείτε να αποχωρίσετε αλλά θα χάσετε την προκαταβολή. Αν δεν αποχωρίσετε, τότε πρέπει να καταβάλετε το 10% της ολικής τιμής αλλιώς ο πωλητής ακυρώνει το συμβόλαιο της πώλησης.

Αν αγοράζετε ακίνητο για πρώτη φορά καλό θα είναι να αποφύγετε να υπογράψετε συμβόλαιο με το σύστημα cooling off.

Κρατική βοήθεια

Υπάρχει κρατικό επίδομα ύψους \$7000 και απαλλάγη φορων για ορισμένους αγοραστές πρώτης κατοικίας αξίας κάτω των \$500,000. Σύμφωνα με κρατική ανακοίνωση αυτό το επίδομα θα αλλάξει σύντομα. Υπάρχουν οροί, αλλά η τράπεζα ή ο δικηγόρος σας μπορούν να σας βοηθήσουν να πάρετε όλα τα επιδόματα που δικαιούστε.

Το άρθρο αυτό προσπαθεί να δώσει μια γενική εικόνα σε θέματα που τυχόν ενδιαφέρουν. Δεν καλύπτει όλες τις πλευρές και δεν είναι νομική συμβουλή. Συμβουλευτείτε τον δικηγόρο σας ή άλλους ειδικούς πριν βασιστείτε ή ενεργήσετε βάσει του περιεχομένου του.

Π. Παναγιωτόπουλος, Δικηγόρος
(02) 9789 2242
35 Isabel Street, Belmore



Εκκλησιαστικές μπίζνες και οθωμανικά φιρμάνια

Του **ΑΝΔΡΕΑ ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΥ**

Ανάμεσα στα άλλα απίστευτα που συμβαίνουν στις ημέρες μας κλονίζονται συθέμελα και κάποιοι ιστορικοί μύθοι. Η Εκκλησία για δεκαετίες ολόκληρες με πάθος πολέμησε για να χτίσει την εικόνα του θεματοφύλακα της ιστορικής φυνισιογνομίας του σύγχρονου έθνους. Λίγοι Έλληνες έχουν ξεχάσει το περίφημο Λάβαρο της Αγίας Λαύρας που ιεράρχες κατέβασαν στην πλατεία Συντάγματος για να διατρανώσουν την αντίθεσή τους στην ανίερση, κατά τη γνώμη τους, προσπάθεια να απαλειφθεί η αναφορά του θρησκευματος στις ταυτότητες. Η επιβίωση του έθνους οφείλεται στην Ορθοδοξία, επιμένουν οι εκπρόσωποι της Εκκλησίας. Διότι εκείνη ήταν που ύψωσε το ανάστημά της στον Οθωμανό κατακτητή. Και κάτω από διωγμούς, κατακραυγή και βασανιστήρια κράτησε ψηλά το εθνικό φρόνημα.

Κάτω από το άγρυπνο μάτι του Τούρκου δυνάστη, υποστηρίζουν εκκλησιαστικοί παράγοντες, κι αντιστεκόμενη σε εξισλαμισμούς και εκτελέσεις ιερωμένων η Εκκλησία κατορθωσε να εκπαιδεύσει τα Ελληνόπαιδα (Κρυφό Σχολείο) και να διατηρήσει αλώβητο το σώμα του ελληνορθόδοξου πληρώματος (απομονωμένα μοναστήρια και διωκόμενες εκκλησιές). Δίχως την Εκκλησία και την ορθόδοξη πίστη η οθωμανική καταγίδα θα είχε συνεπάρει τα πάντα. Δεν θα υπήρχε πλέον Ελληνισμός, καταλήγει η σχετική διδασκαλία.

Το σκάνδαλο όμως της ληστρικής εξαγοράς αξιοποιήσιμης γης από τη Μονή Βατοπεδίου ξεδιπλώνει μια εντελώς διαφορετική ιστορία. Για να πεισθεί το (όχι ιδιαιτέρως δύσπιστο είναι η αλήθεια) Νομικό Συμβούλιο του Κράτους να εγκρίνει τις απίστευτες ανταλλαγές οι ίδιοι οι ελληνορθόδοξοι μοναχοί του Αγίου Ορους παρουσίασαν φιρμάνια σουλτάνων με τα οποία η μοναστηριακή περιουσία αποδίδεται αυτούσια στον ορθόδοξο κλήρο. Προκύπτει από τα σχετικά ντοκουμέντα πως το οθωμανικό κράτος όχι

μόνο δεν κυνήγησε την ορθόδοξη Εκκλησία αλλά της δώρησε κτήματα, προστάτευσε τα ιδιοκτησιακά της δικαιώματα και της παρέσχε καταφανή πολιτική προστασία.

Δεν είναι εύκολο για τον απλό πολίτη να κατανοήσει πώς μια μαχόμενη Εκκλησία, που υποτίθεται πως εδιώχθη για την πίστη της και στελέχη της θεωρείται πως θυσιάστηκαν στο βωμό της σύγκρουσης με τους «άπιστους» οθωμανούς απολάμβανε τέτοιων προνομίων στη διάρκεια της λεγόμενης Τουρκοκρατίας. Μάλιστα, τα ντοκουμέντα που προσκόμισε η Ιερά Μονή Βατοπεδίου σημειώνουν με ξεκάθαρο τρόπο πως οι Μονές του Αγίου Ορους δεν υπήρξαν «δορυάλωτες». Δηλαδή, δεν κατελήφθησαν υπό των Τούρκων με το δόρυ, έπειτα από κάποια σύγκρουση, αλλά συνθηκολόγησαν πριν από την κατάκτηση. Φροντίζοντας δηλαδή να εξασφαλίσουν τα προνόμιά τους δίχως να θιγούν στο παραμικρό τα περιουσιακά τους στοιχεία.

Αν κάτι τέτοιο είχε γραφεί στο περίφημο βιβλίο Ιστορίας της Στ' Δημοτικού, ή και όπου αλλού, οι συντάκτες του θα είχαν ριχθεί στην πυρά. Μπροστά όμως στην εξασφάλιση οικονομικών συμφερόντων οι θεματοφύλακες της Ορθοδοξίας δεν διστάζουν μπροστά και στη χειρότερη αποκάλυψη. Αυτά μάλιστα αποδεικνύουν πόσο αστήρικτα είναι τα επιχειρήματα που διστακτικά τελευταία προβάλλονται πως οι ευνοϊκές αυτές ρυθμίσεις γίνονται δήθεν για την οικονομική ισχυροποίηση του Αγίου Ορους ώστε μελλοντικά να είναι σε θέση να παίξει τον ρόλο Οικουμενικού Πατριαρχείου της Ορθοδοξίας. Αν πρόκειται η κοιτίδα της ορθόδοξης πίστης στο μέλλον να οικοδομηθεί πάνω σε φιρμάνια και μπαξίσια μουςουλμάνων ηγητόρων τότε μπορούμε να απορρίψουμε τη σχετική «εθνική» τιμή. Και καιρός είναι να γίνει συνείδηση πως το αυτοδιοίκητο αφορά τις μονές στον Αθώ. Τα περιουσιακά στοιχεία στην υπόλοιπη Ελλάδα φορολογούνται όπως του καθενός. Δεν μπορεί να υπάρχουν πατρίκιοι από τη μια και υποζύγια από την άλλη στη χώρα.