

23.02.063.212

11/12/2022

Κατάθεσι 2/12/22
Κ.Ε. Οικονομικών

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (Αρ. 3) ΤΟΥ 2022

Συνοπτικός τίτλος.	1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 8) Νόμος του 2022 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 3) του 2022 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 4) του 2022.
9 του 1965	
51 του 1970	
3 του 1978	
6 του 1981	
181(Ι) του 2002	
59(Ι) του 2006	
122(Ι) του 2007	
52(Ι) του 2008	
26(Ι) του 2010	
120(Ι) του 2011	
142(Ι) του 2014	
197(Ι) του 2014	
4(Ι) του 2015	
27(Ι) του 2015	
32(Ι) του 2015	
42(Ι) του 2015	
46(Ι) του 2015	
53(Ι) του 2015	
75(Ι) του 2015	
76(Ι) του 2015	
133(Ι) του 2015	
139(Ι) του 2015	
198(Ι) του 2015	
87(Ι) του 2018	
118(Ι) του 2019	
138(Ι) του 2019	
61(Ι) του 2020	

195(I) του 2020
212(I) του 2020
98(I) του 2021
185(I) του 2021
82(I) του 2022
147(I) του 2022
173(I) του 2022.

Τροποποίηση
του βασικού
νόμου με την
προσθήκη του
νέου άρθρου
44IAB.

2. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 44IA, του ακόλουθου νέου άρθρου:

«Ανταλλαγή
ενυπόθηκου
ακινήτου
έναντι
εξόφλησης
ενυπόθηκου
χρέους.

44IAB.-(1) Ανεξαρτήτως των διατάξεων του παρόντος Νόμου και οποιουδήποτε άλλου εν ισχύι Νόμου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών εκδιδόμενων κατ' εξουσιοδότηση Νόμου, σε περίπτωση που ενυπόθηκος οφειλέτης προχωρήσει σε ανταλλαγή ενυπόθηκου ακινήτου έναντι εξόφλησης ενυπόθηκου χρέους προς ενυπόθηκο δανειστή και το ακίνητο συνιστά κύρια κατοικία ή επαγγελματική στέγη, ως αξία ανταλλαγής ορίζεται η αγοραία αξία που προκύπτει από τη διαδικασία εκτίμησης ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44Δ.

(2) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου-

“ενυπόθηκος δανειστής” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 και

περιλαμβάνει εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων, όπως
169(I) του 2015 ο όρος αυτός ορίζεται στον περί Αγοραπωλησίας
86(I) του 2018 Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή
129(I) του 2022 Θέματα Νόμο.

“επαγγελματική στέγη” σημαίνει ακίνητο το οποίο
χρησιμοποιείται ως χώρος στέγασης επιχείρησης,
η οποία έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν
υπερβαίνει τις επτακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ
(€750.000).

“κύρια κατοικία” σημαίνει, ανεξαρτήτως των
διατάξεων του άρθρου 44IE, την κατοικία που
χρησιμοποιείται για τη διαμονή του ιδιοκτήτη της
ή/και των μελών της οικογένειάς αυτού, για περίοδο
πέραν των έξι (6) μηνών κατ’ έτος, η εκτιμημένη
αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες
πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000).».

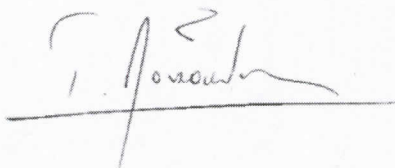
Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις 2 Δεκεμβρίου 2022.

ΔΠ/ΓΧ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε, σε περίπτωση που ενυπόθηκος οφειλέτης επιλέξει να προχωρήσει στην ανταλλαγή ενυπόθηκου ακινήτου έναντι εξόφλησης χρέους προς ενυπόθηκο δανειστή και το ακίνητο συνιστά κύρια κατοικία ή επαγγελματική στέγη, ως αξία ανταλλαγής να ορίζεται η αγοραία αξία που προκύπτει από την υφιστάμενη διαδικασία εκτίμησης ακινήτου.

Η παρούσα τροποποίηση κρίνεται αναγκαία για την άρση της άδικης μεταχείρισης την οποία υφίστανται οι δανειολήπτες σήμερα, καθότι η αξία της ανταλλαγής καθορίζεται μονομερώς από τις τράπεζες και στις πλείστες περιπτώσεις ως η εν λόγω αξία ορίζεται η καταναγκαστική αξία πώλησης του ακινήτου, η οποία είναι κατά πολύ χαμηλότερη από την εκτιμημένη αξία αυτού.



Γιώργος Λουκαΐδης

Άριστος Δαμιανού

Άντρος Καυκαλιάς

Χρίστος Χριστοφίδης

εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας
ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις