

23.02.064.069

Κατάθεση 6/7/2023

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2023

Συνοπτικός τίτλος. 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 7) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2023 (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 Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 2) του 2023.

9 του 1965
51 του 1970
3 του 1978
6 του 1981
18(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
49(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(I) του 2019
61(I) 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
204(I) του 2022
10(I) του 2023.

Τροποποίηση του άρθρου 44B του βασικού νόμου. 2. Το εδάφιο (2) του άρθρου 44B του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση της φράσης «πιστωτικό ίδρυμα δυνάμει των διατάξεων του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου» (τέταρτη και πέμπτη γραμμή), με τη λέξη «ίδρυμα» και
- (β) με την προσθήκη στην πρώτη επιφύλαξη αυτού, αμέσως μετά τη λέξη «φορά» (δεύτερη γραμμή), της φράσης «από το εκάστοτε αδειοδοτημένο ίδρυμα το οποίο αποτελεί ενυπόθηκο δανειστή».

Τροποποίηση του άρθρου 44Γ του βασικού νόμου. 3. Το άρθρο 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την τροποποίηση του εδαφίου (1) αυτού ως ακολούθως:
- (i) Με την αντικατάσταση της λέξης «οφειλόμενου» (έκτη και ενδέκατη γραμμή), με τη λέξη «απαιτούμενου»·
 - (ii) με την αντικατάσταση στην πρώτη επιφύλαξη αυτού, της λέξης «οφειλόμενου» (δεύτερη γραμμή), με τη λέξη «απαιτούμενου» και
 - (iii) με την αντικατάσταση στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης αυτού, του σημείου της τελείας με άνω και κάτω τελεία και την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας επιφύλαξης:

«Νοείται έτι περαιτέρω ότι, η έγγραφη ειδοποίηση από αδειοδοτημένο ίδρυμα κατά τον Τύπο "1" του Δεύτερου Παραρτήματος, αποστέλλεται μόνο μετά την παρέλευση τουλάχιστον τριάντα (30) ημερών από την αποστολή της ειδοποίησης που αναφέρεται στον Τύπο "Θ" του Δεύτερου Παραρτήματος»·
- (β) με την αντικατάσταση στο εδάφιο (2) της φράσης «τριάντα (30) ημερών» (όγδοη γραμμή), με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών»·
- (γ) με τη διαγραφή της παραγράφου (ε) του εδαφίου (3) αυτού· και
- (δ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (4) αυτού με το ακόλουθο νέο εδάφιο:
- «(4) Χωρίς επηρεασμό της γενικότητας του εδαφίου (3), επιλέξιμος οφειλέτης δύναται, εντός είκοσι μία (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, σύμφωνα με το εδάφιο (2) να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο

για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης για τους ακόλουθους επιπρόσθετους λόγους:

- (α) Το ποσό το οποίο δηλώνει το αδειοδοτημένο ίδρυμα στην έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο "I" του Δεύτερου Παραρτήματος ως απαιτούμενο, σύμφωνα με τις καταστάσεις που επισυνάπτονται στον Τύπο "I" είτε αναφορικά με την πιστωτική διευκόλυνση είτε με το ενυπόθηκο χρέος είναι μεγαλύτερο από το πραγματικό:

Νοείται ότι, το Δικαστήριο που εκδικάζει την ορθότητα του ύψους του απαιτούμενου ποσού δυνάμει της ειδοποίησης κατά τον Τύπο "I", για τους σκοπούς της σχετικής έφεσης, είναι το Δικαστήριο ενώπιον του οποίου καταχωρίζεται η σχετική έφεση:

Νοείται περαιτέρω ότι, τυχόν απόφαση του Δικαστηρίου σε σχέση με το πραγματικό ποσό που οφείλεται δυνάμει της πιστωτικής διευκόλυνσης δεν είναι δεσμευτική και δεν έχει ισχύ δεδικασμένου σε οποιαδήποτε αγωγή ή άλλη διαδικασία μεταξύ του επιλέξιμου οφειλέτη και του αδειοδοτημένου ιδρύματος.

- (β) Το αδειοδοτημένο ίδρυμα, παρά το ότι είχε σχετική υποχρέωση, δεν απέστειλε τις απαραίτητες ειδοποιήσεις ή/και γνωστοποιήσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα.
- (γ) Το αδειοδοτημένο ίδρυμα, παρά το ότι είχε υποχρέωση δυνάμει του περί της Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών

Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, δεν έχει προσέλθει σε διαμεσολάβηση δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIA του εν λόγω νόμου:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο επιλέξιμος οφειλέτης ασκήσει το δικαίωμα του δυνάμει του παρόντος εδαφίου, η προθεσμία καταχώρισης της σχετικής έφεσης, είτε αυτή περιλαμβάνει και λόγους δυνάμει του εδαφίου (3) είτε όχι είναι είκοσι μία (21) ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, σύμφωνα με το εδάφιο (2).».

Προσθήκη του νέου άρθρου 44ΓΑ στον βασικό νόμο.

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

«Μεταβατικές διατάξεις.

44ΓΑ.-(1) Οι διατάξεις του άρθρου 44Γ ισχύουν για όλες τις διαδικασίες εκποίησης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους για τις οποίες δεν έχει πραγματοποιηθεί ή δεν έχει πραγματοποιηθεί επιτυχώς ο πρώτος πλειστηριασμός κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 7) Νόμου και το ενυπόθηκο υπό εκποίηση ακίνητο αποτελεί κύρια κατοικία επιλέξιμου οφειλέτη, και, ως εκ τούτου, οποιαδήποτε έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο "Θ", "Ι" και "ΙΑ" του Δεύτερου Παραρτήματος η οποία έχει αποσταλεί αναφορικά με τις περιπτώσεις

που αναφέρονται πιο πάνω θεωρείται άκυρη και αποστέλλεται εκ νέου.

(2) Σε περίπτωση που αδειοδοτημένο ίδρυμα είχε υποχρέωση αλλά δεν έχει αποστείλει όλες ή μέρος των επιστολών του Κώδικα εντός των χρονικών ορίων που αναφέρονται σε αυτόν ή δεν έχει προσέλθει σε διαμεσολάβηση δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIA του περί της Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσης Νόμου εντός των χρονικών ορίων του υπό αναφορά νόμου, τα σχετικά χρονικά περιθώρια εφαρμόζονται από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 7) Νόμου.».

Τροποποίηση
του άρθρου
44ΙΕ του
βασικού
νόμου.

5. Το άρθρο 44ΙΕ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την προσθήκη, στην κατάλληλη αλφαβητική σειρά, των ακόλουθων όρων και ορισμών αυτών:

«“αδειοδοτημένο ίδρυμα” σημαίνει αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό δυνάμει των διατάξεων του περί Εργασιών Πιστωτικών

Ιδρυμάτων Νόμου ή αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου.

“επιλέξιμος οφειλέτης” σημαίνει ενυπόθηκο οφειλέτη του οποίου το ενυπόθηκο υπό εκποίηση ακίνητο αποτελεί κύρια κατοικία:

Νοείται ότι, ενυπόθηκος οφειλέτης ο οποίος έχει λάβει από αδειοδοτημένο ίδρυμα όλες τις επιστολές που προβλέπονται στις παραγράφους 5(2)(β), 5(2)(γ), 5(2)(δ) και 5(2)(ε) του Κώδικα μετά την έναρξη της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 7) Νόμου και δεν έχει προσκομίσει στο αδειοδοτημένο ίδρυμα όλες τις απαιτούμενες και άλλες πληροφορίες εντός των χρονοδιαγραμμάτων που προβλέπονται από τις εν λόγω επιστολές, δεν θεωρείται επιλέξιμος οφειλέτης.

“Κώδικας” σημαίνει τον Κώδικα Συμπεριφοράς για τον χειρισμό

Επίσημη
Εφημερίδα,
Παράρτημα

Τρίτο (I):

3.4.2015

31.7.2020

25.11.2022.

δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες, ο οποίος περιλαμβάνεται στο Παράρτημα 2 της περί της Διαχείρισης Καθυστερήσεων Οδηγίας της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, ως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

53(I) του 2017

171(I) του 2017

7(I) του 2018

69(I) του 2019

12(I) του 2020

153(I) του 2022.

“νόμιμος ελεγκτής” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Ελεγκτών Νόμου·

“νόμιμο ελεγκτικό γραφείο” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Ελεγκτών Νόμου·

“πιστωτική διευκόλυνση” σημαίνει-

(α) οποιαδήποτε σύμβαση παροχής χρηματοπιστωτικής χορήγησης η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων,

δάνειο και όριο πιστωτικής κάρτας, ανεξαρτήτως του κατά πόσο η σχετική σύμβαση έχει τερματισθεί ή όχι και/ή έχει λήξει ή όχι και/ή σε σχέση με αυτή εκκρεμούν οποιεσδήποτε νομικές διαδικασίες ή όχι, νοουμένου ότι από τη σύμβαση προκύπτουν συνεχιζόμενες και/ή μη πλήρως διευθετημένες υποχρεώσεις του οφειλέτη έναντι του πιστωτή αυτού.

- (β) τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του εξ αποφάσεως πιστωτή έναντι του εξ αποφάσεως οφειλέτη που ενσωματώνονται σε ή/και προκύπτουν από δικαστική απόφαση η οποία δεν είναι ποινικής ή διοικητικής φύσης ή από διαιτητική απόφαση και αφορά σύμβαση παροχής χρηματοπιστωτικής χορήγησης στην οποία ο εξ αποφάσεως οφειλέτης ήταν συμβαλλόμενο μέρος ως πρωτοφειλέτης, νοουμένου ότι από την απόφαση

προκύπτουν συνεχιζόμενες και/ή μη πλήρως διευθετημένες υποχρεώσεις του εξ αποφάσεως οφειλέτη έναντι του εξ αποφάσεως πιστωτή, και ο όρος «πιστωτικές διευκολύνσεις» θα ερμηνεύεται ανάλογα.

64(I) του 2015
197(I) του 2015.

“σύμβουλος αφερεγγυότητας” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Συμβούλων Αφερεγγυότητας Νόμου.

“Χρηματοοικονομικός Επίτροπος” σημαίνει τον διοριζόμενο Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου.» και

- (β) με την προσθήκη στον ορισμό του όρου «κύρια κατοικία» πριν την άνω τελεία (τέταρτη γραμμή), της φράσης «, και σε ότι αφορά επιλέξιμο οφειλέτη σημαίνει 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 τα τρακόσια πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000)».

Τροποποίηση της ειδοποίησης που προβλέπεται στον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου. Η ειδοποίηση που προβλέπεται στον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου.

6. Η ειδοποίηση που προβλέπεται στον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου αντικαθίσταται από την ακόλουθη νέα ειδοποίηση:

«ΤΥΠΟΣ "Ι"

[Άρθρο 44Γ(Ι)]

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965
ΜΕΧΡΙ 2014

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ

Προς... .. από... ..
.....

Ειδοποιείτε ότι έγινε απαιτητό το ποσό των... ..
... [θα πρέπει να συμπληρώνεται είτε το υπόλοιπο του δανείου
είτε το εξασφαλισθέν ποσό της υποθήκης, οποιοδήποτε είναι μικρότερο]
(λεπτομέρειες του οποίου περιέχονται εις την επισυνημμένη κατάσταση
λογαριασμού), πλέον τόκοι επί προς
... .. επί τοις εκατόν από της... ..
το οποίο οφείλετε σύμφωνα με τη δήλωση σύμβασης υποθήκης με αρ.
Υ... .. και ημερομηνία

... πλέονέξοδα μέχρι σήμερα περιλαμβανομένων των εξόδων της ειδοποίησης αυτής.

Καλείστε προς τούτο, όπως εντός σαράντα πέντε (45) ημερών καταβάλετε το πιο πάνω ποσό και τους οφειλόμενους τόκους, πλέον όλα τα ήδη διενεργηθέντα έξοδα για είσπραξη αυτών και ειδοποιήστε ότι αν δεν καταβάλετε το πιο πάνω ποσό πλήρως μαζί με τους περαιτέρω τόκους, οι οποίοι θα οφείλονται μέχρι την ημέρα πληρωμής, καθώς και τα έξοδα, θα προχωρήσω με την διαδικασία πλειστηριασμού που προβλέπεται στο Μέρος VIΑ του νόμου στην πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου και στην μεταβίβαση τούτου στον αγοραστή.

Η καταβολή του ποσού να γίνει
.....
.....

(Να δοθεί η ακριβής διεύθυνση για καταβολή των οφειλόμενων ποσών)

Εάν έχετε διαφορετική γνώμη, παρακαλώ όπως με πληροφορήσετε για τούτο γραπτώς σε διάστημα σαράντα πέντε (45) ημερών, από την ημερομηνία της επιβεβαιωμένης αποστολής της παρούσας ειδοποίησης στη διεύθυνση

.....
.....

(Να αναφερθεί πλήρης διεύθυνση)

Η παρούσα είναι άνευ βλάβης του δικαιώματος μας να αξιώσουμε σε οποιαδήποτε άλλη διαδικασία, οποιοδήποτε οφειλόμενο προς εμάς ποσό πέραν του ποσού που αναφέρεται στην παρούσα ως απαιτητό ποσό.

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ):.....

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ):.....

.....

(ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:.....».

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις 6 Ιουλίου 2023.

Κ. Πηλείδης/ΓΧ

pn-2

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

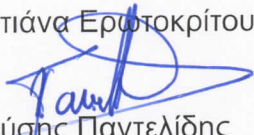
Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλιστούν τα δικαιώματα του ενυπόθηκου οφειλέτη κύριας κατοικίας με την τροποποίηση των σχετικών όρων και ορισμών.

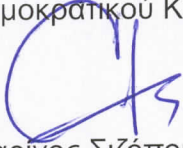
Ειδικότερα, εισάγεται, μεταξύ άλλων, ο όρος «επιλέξιμος οφειλέτης», ώστε να σημαίνει τον ενυπόθηκο οφειλέτη του οποίου το ενυπόθηκο υπό εκποίηση ακίνητο αποτελεί την κύρια κατοικία αυτού στην οποία διαμένει είτε ο ιδιοκτήτης είτε τα μέλη της οικογένειάς του για περίοδο πέραν των έξι (6) μηνών κατ' έτος, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τα €350.000.

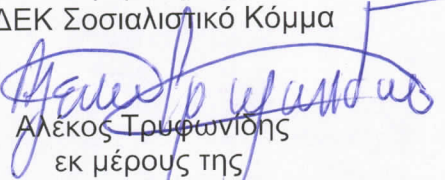
Περαιτέρω, εισάγονται νέες ρυθμίσεις σύμφωνα με τις οποίες ο επιλέξιμος οφειλέτης θα δύναται να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης, εντός είκοσι μία (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, εφόσον υφίσταται κάποιος από τους λόγους που προβλέπονται στον προτεινόμενο νόμο.

Επιπρόσθετα, προτείνεται η εισαγωγή μεταβατικών διατάξεων σε σχέση με διαδικασίες που βρίσκονται στο στάδιο πλειστηριασμού.

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου


Χρύσης Παντελίδης
εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας
του Δημοκρατικού Κόμματος


Μαρίνος Σιζόπουλος
εκ μέρους της
ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα


Αλέκος Τρυφωνίδης
εκ μέρους της
Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων