

Υ.Ο. 05.01.001/ 04.02.003.012.001

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022»

Το Υπουργικό Συμβούλιο, κατά τη συνεδρία του ημερομηνίας 30 Σεπτεμβρίου 2022, ενέκρινε το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» και εξουσιοδότησε τον Υπουργό Οικονομικών να καταθέσει το προτεινόμενο νομοσχέδιο στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφισή του σε Νόμο.

Σκοπός του παρόντος νομοσχεδίου, το οποίο ετοιμάστηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών, είναι η τροποποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας ώστε να διασφαλίζεται η διαδικασία αγοράς και μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επίλυσης του σοβαρού προβλήματος που υπάρχει σήμερα, με τους αγοραστής ακινήτων, οι οποίοι ενώ έχουν εκπληρώσει πλήρως τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του πωλητή, ο πωλητής αδυνατεί λόγω της ύπαρξης εμπράγματων βαρών, να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματι τους. Η εν λόγω τροποποίηση αφορά τα ακόλουθα:

α) Η κατάθεση σύμβασης πώλησης, δεν θα γίνεται αποδεκτή όταν η ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, βαρύνεται με εμπράγματο βάρος ή ο κύριος (ιδιοκτήτης) της ακίνητης ιδιοκτησίας τελεί υπό απαγόρευση.

β) Σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος είναι υποθήκη, η κατάθεση σύμβασης πώλησης γίνεται αποδεκτή, εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, σε συγκεκριμένο έγγραφο τύπο. Ο αγοραστής καταθέτει στο τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, ο οποίος καθορίστηκε στον έγγραφο τύπο, ολόκληρο το ποσό της σύμβασης πώλησης και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεχτεί. Σε περίπτωση που ο πωλητής έλαβε προκαταβολή από τον αγοραστή, αυτή κατατίθεται από τον πωλητή στον εν λόγω τραπεζικό λογαριασμό.

γ) Νοουμένου ότι καταβληθεί το πιο πάνω αναφερόμενο ποσό στον τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί ο πωλητής στον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει υποχρέωση όπως απαλλάξει/εξαλείψει την υποθήκη από το εν λόγω ακίνητο, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης.

δ) Το ακίνητο θα μπορεί να μεταβιβαστεί επ' ονόματι του αγοραστή, ελεύθερο παντός εμπράγματος βαρύνει ή απαγόρευσης.

ε) Η εγγραφή οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους ή απαγόρευσης, μεταγενέστερου της κατάθεσης της σύμβασης πώλησης, δεν θα αποτελεί εμπόδιο, για την μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή.

Το προτεινόμενο νομοσχέδιο έχει προκύψει μετά την ενσωμάτωση, στο μέγιστο δυνατό βαθμό των εισηγήσεων των βασικών εμπλεκομένων φορέων (Σύνδεσμοι Επι/τιών Ανάπτυξης Γης και Μεγάλων Αναπτύξεων, Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου και Κεντρική Τράπεζα Κύπρου), τα οποία λήφθηκαν κατά την άτυπη και κατά την δημόσια διαβούλευση του τροποποιητικού νομοσχεδίου.

Το θέμα της μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας ακίνητης ιδιοκτησίας συμπεριλήφθηκε στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΑΑ) ως ορόσημο στη μεταρρύθμιση 3(C3.5R3): Στρατηγική για την αντιμετώπιση ανεπαρκειών του συστήματος τίτλων ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το ΣΑΑ η Κυπριακή Δημοκρατία έχει δεσμευτεί όπως τροποποιήσει τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο έτσι ώστε να διαφυλάσσει τα συμφέροντα των αγοραστών, εκ των προτέρων. Η τροποποίηση θα πρέπει να ψηφιστεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων (ΒτΑ) μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022. Τονίζεται ότι η εκταμίευση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έγκαιρη επίτευξη όλων των στόχων και οροσήμων που έχουν τεθεί για κάθε μία από τις επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις του Σχεδίου.

Παρόλο που φορέας υλοποίησης για την επίτευξη της δέσμευσης του ΣΑΑ είναι το Υπουργείο Οικονομικών, το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί το καθ' ύλην αρμόδιο υπουργείο για τροποποιήσεις του βασικού νόμου.

Το σχετικό νομοσχέδιο μαζί με την Αιτιολογική Έκθεση υπογεγραμμένη από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας καθώς και , το συμπληρωμένο Ερωτηματολόγιο Αντικτύπου επισυνάπτεται και κατατίθεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων με σκοπό την ψήφιση του υπό αναφορά νομοσχεδίου σε νόμο.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

5 Οκτωβρίου 2022

ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:
«Ο ΠΕΡΙ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2022»

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός τίτλος.
81(Ι) του 2011
32(Ι) του 2012
48(Ι) του 2017
210(Ι) του 2020.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμους του 2011 έως 2020 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμοι του 2011 έως 2022.

Τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου.

2. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη αμέσως μετά την παράγραφο (γ) του εδαφίου (1) αυτού, της ακόλουθης νέας παραγράφου (δ):

«(δ) η ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος και ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης αυτής δεν τελεί υπό απαγόρευση:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος το οποίο επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης είναι ήδη κατατεθειμένη υποθήκη, η κατάθεση της σύμβασης γίνεται αποδεκτή από το αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, μόνο εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου.».

Τροποποίηση
του άρθρου 4
του βασικού
νόμου.

3. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη, αμέσως μετά το τέλος του εδαφίου (1) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (1Α):

ΚΕΦ.149
22(Ι) του 1995.
ΑΝΑΚ.3374
99(Ι) του 2013.

«(1Α) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, ο πωλητής έχει υποχρέωση να περιλαμβάνει ως αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία συνομολογείται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, πιστοποιητικό έρευνας ακινήτου αντικειμένου της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας το οποίο να φέρει την ίδια ημερομηνία με τη σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.» και

...(Ι) του 2022

- (β) με την αντικατάσταση στο εδάφιο (2) αυτού, των λέξεων «με το εδάφιο (1)» (πρώτη γραμμή) με τις λέξεις «με τα εδάφια (1) και (1Α)».

Τροποποίηση
του άρθρου 5
του βασικού
νόμου.

4. Το άρθρο 5 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη, μετά το εδάφιο (2) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (2Α):

9 του 1965
51 του 1970
3 του 1978

«(2Α)(α) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως

6 του 1981	αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, σε περίπτωση
181(I) του 2002	που πριν από την κατάθεσή της σύμβασης υπάρχει ήδη
59(I) του 2006	κατατεθειμένη υποθήκη, η οποία επιβαρύνει την ακίνητη
122(I) του 2007	ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, ο
52(I) του 2008	αγοραστής και/ή ο πωλητής, σε περίπτωση που ο τελευταίος
26(I) του 2010	έλαβε προκαταβολή από τον αγοραστή κατά την υπογραφή
120(I) του 2011	της σύμβασης, καταθέτει σε τραπεζικό λογαριασμό του
142(I) του 2014	πωλητή, ολόκληρο το ποσό, ως αυτό καθορίζεται στον Τύπο
197(I) του 2014	A του Παραρτήματος και ο ενυπόθηκος δανειστής
4(I) του 2015	υποχρεούται να το αποδεχτεί.
27(I) του 2015	
32(I) του 2015	
4 2(I) του 2015	
46(I) του 2015	
53(I) του 2015	
75(I) του 2015	
76(I) του 2015	
133(I) του 2015	
139(I) του 2015	
198(I) του 2015	
87(I) του 2018	
118(I) του 2019	
138(I) του 2019	
61(I) του 2020	
195(I) του 2020	
212(I) του 2020	
185(I) του 2021.	

(β) Τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου (α), κάθε ποσό το οποίο κατατίθεται από τον αγοραστή και/ή πωλητή στον τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή που καθορίστηκε στην έγγραφη δήλωση, περιλαμβανομένης τυχόν προκαταβολής που λήφθηκε από τον πωλητή κατά την υπογραφή της σύμβασης, λογίζεται ως πληρωμή από τον αγοραστή, δυνάμει σύμβασης, έναντι ή προς εξόφληση, ανάλογα με την περίπτωση, του τιμήματος πώλησης της

ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.

(γ) Ο ενυπόθηκος δανειστής με την αποδοχή ολόκληρου του ποσού, το οποίο καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος, υποχρεούται όπως εκδώσει προς τον αγοραστή γραπτή βεβαίωση πληρωμής κατά τον Τύπο Β, που εκτίθεται στο Παράρτημα του παρόντος Νόμου και απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.»

- (β) με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (7) αυτού, των ακόλουθων νέων εδαφίων (8), (9) και (10):

«(8) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, σε περίπτωση μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου σύμβασης, η οποία κατατέθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μετά την έναρξη ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή, σε οποιοδήποτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και η ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη που βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας αντικειμένου της σύμβασης και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη σύμβαση:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, επιβαρύνεται με υποθήκη που ήταν ήδη εγγεγραμμένη κατά τον χρόνο της αποδοχής της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή από τον ενυπόθηκο, δανειστή, ο οποίος υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη.

(9) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να ενεργήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου και να απαλλάξει το ακίνητο, και νοουμένου ότι ο αγοραστής έχει προσκομίσει τον Τύπο Β δεόντως υπογραμμένο και σφραγισμένο από τον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεταβιβάζει το αντικείμενο της σύμβασης, επ' ονόματι του αγοραστή, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη που δυνατό να επιβαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της σύμβασης πώλησης και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη σύμβαση πώλησης.

(10) Από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, οι διατάξεις του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου, ισχύουν και εφαρμόζονται μόνο σε σχέση με σύμβαση, η οποία έχει κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, πριν την έναρξη ισχύος του προαναφερθέντος Νόμου.».

Τροποποίηση
του άρθρου 7
του βασικού
νόμου.

5. Το άρθρο 7 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (4) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (4Α):

«(4Α) Το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει διάταγμα ειδικής εκτέλεσης στην περίπτωση που πριν από την κατάθεση της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη που επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, εάν ικανοποιηθεί ότι ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στην έγγραφη βεβαίωση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου.» και

- (β) με την προσθήκη αμέσως μετά το εδάφιο (7) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (8):

«(8) Από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, οι διατάξεις των εδαφίων (4) έως (6) του παρόντος άρθρου, ισχύουν και εφαρμόζονται μόνο σε σχέση με σύμβαση, η οποία είχε κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν την έναρξη της ισχύος του προαναφερθέντος Νόμου».

Τύπος ΑΈγγραφο Βεβαίωση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Νόμου

Η παρούσα Δήλωση εκδίδεται από υπό την ιδιότητα μας ως ο ενυπόθηκος δανειστής στην υποθήκη με αριθμό η οποία είναι εγγεγραμμένη προς όφελος μας επί του ακινήτου με αριθμό εγγραφής, φ/σχ., τεμάχιο στην ενορία/χωριό/κοινότητα στην πόλη/επαρχία (το «Ακίνητο») και αφορά τη σύμβαση ημερομηνίας (η «Σύμβαση») μεταξύ (ο «Πωλητής») και (ο «Αγοραστής») αναφορικά με την πώληση του (περιγραφή της αγορασθείσας μονάδας) που ανεγέρθηκε ή θα ανεγερθεί επί του Ακινήτου.

Δια της παρούσης βεβαιώνουμε ότι εφόσον το συνολικό ποσό της προαναφερθείσας σύμβασης, περιλαμβανομένης τυχόν προκαταβολής που λήφθηκε από τον πωλητή κατά την υπογραφή της Σύμβασης, κατατεθεί από τον Αγοραστή ή Πωλητή στον τραπεζικό λογαριασμό (καταθετικό λογαριασμό) με αριθμό IBAN που τηρείται στο όνομα του Πωλητή, θα εκδώσουμε άμεσα προς τον Αγοραστή σχετική βεβαίωση πληρωμής σύμφωνα με το άρθρο 5(2Α) του Νόμου.”

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής με την πληρωμή του ποσού από τον Αγοραστή σύμφωνα με τον Τύπο Α και την έκδοση προς τον αγοραστή του Τύπου Β, υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να απαλλάξει το Ακίνητο, ο Αγοραστής προσκομίζει στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τον Τύπο Β δεόντως υπογραμμένο και σφραγισμένο από τον ενυπόθηκο δανειστή και ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεταβιβάζει επ' ονόματι του Αγοραστή το αντικείμενο της σύμβασης, τηρουμένων των διατάξεων του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

.....
(Ενυπόθηκος Δανειστής)

.....
(Πωλητής)

.....
Ημερομηνία

.....
Ημερομηνία

Εγώ ο με αρ. ταυτότητας (Αγοραστής) έχω λάβει γνώση για τα πιο πάνω

.....
(Αγοραστής)

.....
Ημερομηνία

Τύπος Β**Βεβαίωση Πληρωμής που εκδίδεται από ενυπόθηκο δανειστή σύμφωνα με το εδάφιο
(2 Α) του άρθρου 5 του Νόμου**

Η παρούσα Βεβαίωση Πληρωμής εκδίδεται από υπό την ιδιότητα μας ως ο ενυπόθηκος δανειστής στην υποθήκη με αριθμό η οποία είναι εγγεγραμμένη προς όφελος μας επί του ακινήτου με αριθμό εγγραφής, φ/σχ., τεμάχιο στην ενορία/χωριό/κοινότητα στην πόλη/επαρχία (το «Ακίνητο») και αφορά τη σύμβαση με ημερομηνία και αριθμό ΠΩΕ μεταξύ (ο «Πωλητής») και (ο «Αγοραστής») αναφορικά με την πώληση του(περιγραφή της αγορασθείσας μονάδας) που ανεγέρθηκε ή θα ανεγερθεί επί του Ακινήτου.

Δια της παρούσης βεβαιώνουμε ότι το συνολικό ποσό των (ποσό ολογράφως) έχει κατατεθεί από τον Αγοραστή στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό IBAN που τηρείται στο όνομα του Πωλητή.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής με την πληρωμή του ποσού από τον Αγοραστή σύμφωνα με τον Τύπο Α και την έκδοση προς τον Αγοραστή του Τύπου Β, υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να απαλλάξει το Ακίνητο, από την υποθήκη, ο Αγοραστής προσκομίζει στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τον Τύπο Β δεόντως υπογραμμένο και σφραγισμένο από τον ενυπόθηκο δανειστή και ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεταβιβάζει επ' ονόματι του Αγοραστή το αντικείμενο της σύμβασης, τηρουμένων των διατάξεων του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

.....

(Ενυπόθηκος Δανειστής)

.....

Ημερομηνία

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός του παρόντος νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του βασικού νόμου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαδικασία αγοράς και μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επίλυσης ως εκ τούτου του σοβαρού προβλήματος που υπάρχει σήμερα, με τους αγοραστές ακινήτων, οι οποίοι ενώ έχουν εκπληρώσει πλήρως τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του πωλητή, ο πωλητής αδυνατεί λόγω της ύπαρξης εμπραγμάτων βαρών, να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματι τους.

Συγκεκριμένα, με το νομοσχέδιο προβλέπονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

- (α) Η κατάθεση σύμβασης πώλησης, στο Αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δεν θα γίνεται αποδεκτή όταν η ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, επιβαρύνεται με εμπράγματο βάρος ή ο κύριος της ακίνητης ιδιοκτησίας τελεί υπό απαγόρευση.
- (β) Σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος είναι υποθήκη, η κατάθεση σύμβασης πώλησης, γίνεται αποδεκτή εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, σε συγκεκριμένο έγγραφο τύπο και ο αγοραστής καταθέτει στον καθοριζόμενο στον έγγραφο τύπο τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, ολόκληρο το ποσό της σύμβασης πώλησης και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεχτεί.
- (γ) Σε περίπτωση που καταβληθεί το πιο πάνω αναφερόμενο ποσό στον τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί ο πωλητής στον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει υποχρέωση όπως απαλλάξει/εξαλείψει την υποθήκη από το εν λόγω ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης.
- (δ) Το ακίνητο θα μπορεί πλέον να μεταβιβαστεί επ' ονόματι του αγοραστή, ελεύθερο παντός εμπράγματος βάρους ή απαγόρευσης και

- (ε) Η εγγραφή οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους ή απαγόρευσης, μεταγενέστερου της κατάθεσης της σύμβασης πώλησης, δεν θα αποτελεί εμπόδιο, για την μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή.



Γιώργος Α. Σαββίδης

Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας

9 Ιουνίου 2022



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ

I. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ

Γενικές Οδηγίες

- ❖ Συμβουλευτείτε τον **Οδηγό Ανάλυσης Αντίκτυπου (ΑΑ)** για σκοπούς διεξαγωγής της ανάλυσης και συμπλήρωσης του παρόντος ερωτηματολογίου (www.reform.gov.cy)
- ❖ Επιβεβαιώστε ότι το θέμα δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις που εξαιρούνται της διαδικασίας ΑΑ βάση του πιο πάνω Οδηγού ΑΑ
- ❖ Για σχετική βοήθεια / καθοδήγηση απευθυνθείτε στον αρμόδιο για θέματα Έξυπνης Ρύθμισης, Λειτουργό Σύνδεσμο του Υπουργείου σας
- ❖ Για περαιτέρω βοήθεια μπορείτε να απευθύνεστε στο αρμόδιο Γραφείο Υποστήριξης (Help Desk) υπό την Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Συμπληρώστε το έντυπο στην ηλεκτρονική του μορφή και αποστείλετε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Το συμπληρωμένο και κατάλληλα υπογεγραμμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ θα πρέπει να συνοδεύει τη νομοθετική πρόταση η οποία υποβάλλεται στη Νομική Υπηρεσία για νομοτεχνικό έλεγχο και παράλληλα να κοινοποιείται στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης. Σε περίπτωση εφαρμογής του SME Test, το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο θα προωθείται στη Μονάδα Αξιολόγησης για το SME Test για ποιοτική αξιολόγηση της ανάλυσης των επιπτώσεων στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.
- ❖ Κατά την υποβολή του προτεινόμενου νομοθετικού μέτρου στο Υπουργικό Συμβούλιο (ΥΣ) για έγκριση, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ και τη σχετική γνωμάτευση της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test, όπου εφαρμόζεται.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ		
Τίτλος Προτεινόμενης Νομοθεσίας	Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Τροποποιητικός Νόμος του 2022	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ		
Αρμόδιο Υπουργείο	Υπουργείο Εσωτερικών Υπουργείο Οικονομικών	
Αρμόδιο Τμήμα/ Υπηρεσία/ Γραφείο εφαρμογής της προτεινόμενης νομοθεσίας	Υπουργείο Εσωτερικών	
Στοιχεία επικοινωνίας λειτουργού αρμόδιου για διεξαγωγή ΑΑ	Όνομα: Μικαέλλα Παπανικολάου Αγαθοκλέους	
	Τίτλος: Λειτουργός Α'	
	e-mail: mpapanicolaou@papd.mof.gov.cy	
	Τηλέφωνο: 22601276	
ΤΥΠΟΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	Επέλεξε (v)	<i>Προσδιορίστε συνοπτικά, τις σημαντικότερες διατάξεις της νέας νομοθεσίας ή, κατά περίπτωση, τις κύριες διατάξεις που τροποποιούνται, αντικαθίστανται, καταργούνται ή κωδικοποιούνται.</i>
Νέα νομοθεσία		
Κατάργηση (πλήρης) υφιστάμενης νομοθεσίας		
Τροποποίηση / αντικατάσταση / εκσυγχρονισμός /	v	Τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου: σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος το οποίο επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί

¹ Σε περίπτωση νέας νομοθεσίας, να γίνεται αναφορά στις σημαντικότερες διατάξεις του νομοσχεδίου όπου διαφαίνεται το βασικό αντικείμενο, η στόχευση, η ρυθμιζόμενη ομάδα στόχος και οι βασικές ρυθμίσεις που εισάγει το νομοσχέδιο. Σε περίπτωση πλήρους κατάργησης υφιστάμενης νομοθεσίας δεν απαιτείται ο προσδιορισμός των επιμέρους διατάξεων

<p>κατάργηση προνοιών υφιστάμενης νομοθεσίας</p>	<p>το αντικείμενο σύμβασης πώλησης είναι ήδη κατατεθειμένη υποθήκη, η κατάθεση της σύμβασης γίνεται αποδεκτή εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου.</p> <p>Τροποποίηση του άρθρου 4 του βασικού νόμου: Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, ο πωλητής έχει υποχρέωση να περιλαμβάνει ως αναπόσπαστο μέρος σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία συνομολογείται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022, πιστοποιητικό έρευνας ακινήτου αντικειμένου της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, το οποίο θα πρέπει να φέρει την ίδια ημερομηνία με τη σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.</p> <p>Τροποποίηση του άρθρου 5 του βασικού νόμου: Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, σε περίπτωση που πριν από την κατάθεσή της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη η οποία επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, ο αγοραστής και/ή ο πωλητής, σε περίπτωση που ο τελευταίος έλαβε προκαταβολή από τον αγοραστή κατά την υπογραφή της σύμβασης, καταθέτει στο τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, ολόκληρο το ποσό, ως αυτό καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεκτεί.</p> <p>Κάθε ποσό το οποίο κατατίθεται από τον αγοραστή και/ή πωλητή στον τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή που καθορίστηκε στην έγγραφη δήλωση, περιλαμβανομένης τυχόν προκαταβολής που λήφθηκε από τον πωλητή κατά την υπογραφή της σύμβασης, θα λογίζεται ως πληρωμή από τον αγοραστή, δυνάμει σύμβασης, έναντι ή προς</p>
--	---

	<p>εξόφληση (ανάλογα με την περίπτωση) του τμήματος πώλησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.</p> <p>Ο ενυπόθηκος δανειστής με την αποδοχή ολόκληρου του ποσού το οποίο καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος, υποχρεούται όπως εκδώσει προς τον αγοραστή γραπτή βεβαίωση πληρωμής κατά τον Τύπο Β που εκτίθεται στο Παράρτημα του παρόντος Νόμου και απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου.</p> <p>Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, σε περίπτωση μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικείμενου σύμβασης η οποία κατατέθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μετά την έναρξη της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή, σε οποιοδήποτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και η ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη που βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας αντικείμενου της σύμβασης και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη σύμβαση.</p> <p>Νοείται ότι σε περίπτωση που η ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, βαρύνεται με υποθήκη που ήταν ήδη εγγεγραμμένη κατά τον χρόνο της αποδοχής της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη.</p>
--	---



		<p>Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να ενεργήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Άρθρου και να απαλλάξει το ακίνητο, και νοουμένου ότι ο αγοραστής έχει προσκομίσει τον Τύπο Β δεόντως υπογραμμένο και σφραγισμένο από τον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεταβιβάζει το αντικείμενο της σύμβασης, επ' ονόματι του αγοραστή, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της σύμβασης πώλησης και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη σύμβαση πώλησης.</p> <p>Τροποποίηση του άρθρου 7 του βασικού νόμου:</p> <p>Το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει διάταγμα ειδικής εκτέλεσης στην περίπτωση που πριν από την κατάθεση της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη που επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, αν ικανοποιηθεί ότι ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στην έγγραφη βεβαίωση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου.</p> <p>Προσθήκη του Τύπου Α και Β στο Παράρτημα του βασικού νόμου.</p>
Κωδικοποίηση νομοθεσίας		

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ		
B1	ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	<i>Σύντομη περιγραφή του προβλήματος, της αναγκαιότητας και των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων από την προτεινόμενη ρυθμιστική παρέμβαση</i>
B1.1	Ποιά ανάγκη προτίθεται να καλύψει ή ποιο πρόβλημα επιχειρεί να αντιμετωπίσει η	Μετά τις πολλές προσπάθειες υλοποίησής της Μνημονιακής υποχρέωσης της Κυπριακής Δημοκρατίας "to enable swift transfer of title

	<p>προτεινόμενη νομοθεσία; Γιατί θεωρείται αναγκαία η παρέμβαση της κυβέρνησης;</p>	<p>deeds" την οποία το Υπουργείο Οικονομικών (ΥΠΟΙΚ) σε συνεργασία με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) είχε αναλάβει να υλοποιήσει, δυστυχώς χωρίς να επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα, το θέμα της μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας ακίνητης ιδιοκτησίας έχει συμπεριληφθεί στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΑΑ). Σύμφωνα με το ΣΑΑ η Κυπριακή Δημοκρατία έχει δεσμευτεί όπως τροποποιήσει τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο έτσι ώστε να διαφυλάσσει τα συμφέροντα των αγοραστών εκ των προτέρων. Η τροποποίηση θα πρέπει να ψηφιστεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων (ΒτΑ) μέχρι την 31.12.22 και το νομοσχέδιο πρέπει να κατατεθεί στη ΒτΑ εννέα (9) μήνες πριν.</p> <p>Η εκταμίευση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έγκαιρη επίτευξη όλων των στόχων και οροσήμων που έχουν τεθεί για κάθε μία από τις επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις του Σχεδίου.</p>
B1.2	<p>Ποιος ο σκοπός της προτεινόμενης νομοθεσίας και τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή της;</p>	<p>Σκοπός του παρόντος νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του βασικού νόμου έτσι ώστε να διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι η μεταβίβαση υποθηκευμένης ακίνητης ιδιοκτησίας σε αγοραστή εκτελείται μόλις ο αγοραστής εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις έναντι του πωλητή.</p>
B2	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ	<i>Περιγραφή νομοθετικής ή / και άλλης ρύθμισης που έχει εξεταστεί (περιλαμβανομένης της μη ρύθμισης, αν έχει αξιολογηθεί)</i>
B2.1	Πρώτη επιλογή (προτεινόμενη)	Νομοθετική ρύθμιση
B2.2	Δεύτερη επιλογή	
B2.3	Τρίτη επιλογή	

	...			
B2α	Αιτιολόγηση της προτεινόμενης επιλογής	Επειδή η μεταβίβαση τίτλων ιδιοκτησίας ρυθμίζεται από νόμο, δεν εξετάστηκε άλλη επιλογή πέραν της νομοθετικής ρύθμισης.		
B3	ΔΙΑΛΟΓΟΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ	<i>Περιγραφή της διαδικασίας διαβούλευσης με εμπλεκόμενους φορείς του Δημοσίου Τμήμα</i>		
B3.1	Έχει πραγματοποιηθεί διάλογος κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με άλλα εμπλεκόμενα υπουργεία/ υπηρεσίες/ τμήματα;	<table border="1"> <tr> <td>Ναι</td> <td>Το νομοσχέδιο ετοιμάστηκε από το Υπουργείο Οικονομικών και Εσωτερικών ενώ λήφθηκαν υπόψη οι θέσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.</td> </tr> </table>	Ναι	Το νομοσχέδιο ετοιμάστηκε από το Υπουργείο Οικονομικών και Εσωτερικών ενώ λήφθηκαν υπόψη οι θέσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.
Ναι	Το νομοσχέδιο ετοιμάστηκε από το Υπουργείο Οικονομικών και Εσωτερικών ενώ λήφθηκαν υπόψη οι θέσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.			
B3.2	Σε ποιο στάδιο πραγματοποιήθηκε ο διάλογος, με ποιους φορείς και ποια τα κύρια αποτελέσματά του (συνοπτικά); <i>[Παρακαλώ επισυνάψετε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]</i>	<p>Τα Υπουργεία Οικονομικών και Εσωτερικών συνεργάστηκαν σε όλη τη διάρκεια της ετοιμασίας της προτεινόμενης ρύθμισης.</p> <p>Με την Κεντρική Τράπεζα ανταλλάχθηκαν απόψεις σε ξεχωριστή συνάντηση κατά την άτυπη διαβούλευση ενώ συμμετείχαν στην επίσημη διαβούλευση και συμφωνεί με την προτεινόμενη ρύθμιση.</p>		
B4	ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ	<i>Περιγραφή της διαδικασίας και των αποτελεσμάτων διαβούλευσης με άλλους άμεσα εμπλεκόμενους φορείς (Stakeholders)</i>		
B4.1	Έχει πραγματοποιηθεί δημόσια διαβούλευση κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με εκπρόσωπους άλλων εμπλεκόμενων φορέων;	<table border="1"> <tr> <td>Ναι</td> <td> <p>Στις 16 Φεβρουαρίου δημοσιεύθηκε ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών για την έναρξη δημόσιας διαβούλευσης για την προτεινόμενη ρύθμιση η οποία έληξε στις 2 Μαρτίου 2022.</p> <p>Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε συνεργασία με το ΥΠΟΙΚ είχε ετοιμάσει το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος</p> </td> </tr> </table>	Ναι	<p>Στις 16 Φεβρουαρίου δημοσιεύθηκε ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών για την έναρξη δημόσιας διαβούλευσης για την προτεινόμενη ρύθμιση η οποία έληξε στις 2 Μαρτίου 2022.</p> <p>Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε συνεργασία με το ΥΠΟΙΚ είχε ετοιμάσει το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος</p>
Ναι	<p>Στις 16 Φεβρουαρίου δημοσιεύθηκε ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών για την έναρξη δημόσιας διαβούλευσης για την προτεινόμενη ρύθμιση η οποία έληξε στις 2 Μαρτίου 2022.</p> <p>Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε συνεργασία με το ΥΠΟΙΚ είχε ετοιμάσει το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος</p>			

		<p>του 2022» το οποίο σκοπό έχει τη δημιουργία μηχανισμού διαφύλαξης των συμφερόντων των αγοραστών ακίνητης περιουσίας διασφαλίζοντας εκ των προτέρων ότι η μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας θα εκτελεστεί άμεσα και μόλις ο αγοραστής εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις.</p> <p>Το προτεινόμενο νομοσχέδιο το οποίο είχε προκύψει μετά την ενσωμάτωση, στο μέγιστο δυνατό βαθμό των εισηγήσεων των βασικών εμπλεκόμενων (Σύνδεσμοι Επι/τιών Ανάπτυξης Γης και Μεγάλων Αναπτύξεων, Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου και Κεντρική Τράπεζα Κύπρου), τα οποία λήφθηκαν κατά την άτυπη διαβούλευση του τροποποιητικού η οποία έχει πραγματοποιηθεί.</p> <p>Απόψεις υπέβαλαν ο Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και ο Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου οι οποίες λήφθηκαν υπόψη στο μέγιστο δυνατό βαθμό, ενώ ενημερώθηκαν όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς για το αποτέλεσμα της διαβούλευσης.</p>
B4.2	<p>Σε ποιο/α στάδιο/α πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;</p>	<p>(π.χ. αξιολόγηση προβλήματος και αναγκαιότητας παρέμβασης, αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών, συλλογή δεδομένων, ανάλυση επιπτώσεων, σύνταξη νομοθεσίας)</p> <p>Πραγματοποιήθηκε άτυπη διαβούλευση κατά την ετοιμασία του προσχεδίου της ρύθμισης και κατόπιν επίσημη διαβούλευση για την ετοιμασία του τελικού νομοσχεδίου.</p>

B4.3	<p>Με ποιους φορείς πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;</p> <p>Σε περίπτωση που εκτιμάται ότι η πρόταση αναμένεται να έχει οικονομικές επιπτώσεις για τις επιχειρήσεις, να εξηγηθεί περαιτέρω κατά πόσο και με ποιο τρόπο συμμετείχαν στη διαβούλευση οι εκπρόσωποι της επιχειρηματικής κοινότητας και κυρίως των μικρομεσαίων επιχειρήσεων {SME Test}</p>	<p>(π.χ. κοινωνικά σύνολα, εκπροσώπους επιχειρήσεων, περιβαλλοντικές οργανώσεις)</p> <p>Πραγματοποιήθηκε επίσημη ανοικτή διαβούλευση. Ξεχωριστά ηλεκτρονικά μηνύματα στάλθηκαν στους ακόλουθους φορείς:</p> <p>Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου Κυπριακό Σύνδεσμο Καταναλωτών Παγκύπρια Ένωση Καταναλωτών και Ποιότητας Ζωής Σύνδεσμο Προστασίας Καταναλωτών Σύνδεσμοι Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Μεγάλων Αναπτύξεων</p>
B4.4	<p>Τι μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν για τη διεξαγωγή της διαβούλευσης σε κάθε στάδιο και ποια η χρονική διάρκεια της διαβούλευσης στην κάθε περίπτωση;</p>	<p>(π.χ. συζητήσεις/ συσκέψεις, γραπτή επικοινωνία, δημόσιες ακροάσεις, στοχευμένες ομάδες, εμπλοκή εμπειρογνομόνων, ανάρτηση στο διαδίκτυο)</p> <p>Πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις, αναρτήθηκε στο διαδίκτυο ανακοίνωση για δημόσια διαβούλευση καθώς και προσχέδιο της προτεινόμενης ρύθμισης, υποβολή γραπτών θέσεων και απόψεων των εμπλεκόμενων φορέων και δημόσιες συζητήσεις στα ΜΜΕ.</p>
B4.5	<p>Ποια τα κύρια αποτελέσματα της διαβούλευσης;</p> <p><i>[Παρακαλώ επισυνάψτε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]</i></p>	<p>Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου συμφώνησε με την προτεινόμενη ρύθμιση, ο Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου και ο Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Γης υπέβαλαν τις θέσεις τους οι οποίες λήφθηκαν υπόψη στο μέγιστο δυνατό βαθμό.</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p>erotimatologio_dia Ερωτηματολόγιο vouleusis (ΣΤΚ).doc CCCI.docx</p>
B5	<p>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ</p>	<p><i>Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων οικονομικής φύσης στις διάφορες ομάδες επηρεαζόμενων</i></p> <p>Έχει εκπονηθεί ειδική οικονομική</p>

μελέτη για το αντικείμενο / σκοπό της προτεινόμενης νομοθεσίας;			X
[Αν Ναι, να επισυναφθεί]			
1. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στους πολίτες/νοικοκυριά από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τους πολίτες/νοικοκυριά; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B5.4]	Ναι	Αφορά τους αγοραστές υποθηκευμένων ακινήτων.
B5.2	Επηρεάζει την οικονομική κατάσταση ή/και την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών ή των διαφόρων ομάδων πληθυσμού?	Ναι	Την επηρεάζει θετικά εφόσον διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι η μεταβίβαση υποθηκευμένης ακίνητης ιδιοκτησίας σε αγοραστή εκτελείται μόλις ο αγοραστής εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις έναντι του πωλητή. Η γρήγορη και χωρίς προβλήματα μεταβίβαση τίτλων ιδιοκτησίας ενδυναμώνει την αγορά ακινήτων και ενισχύει τη νομική ασφάλεια προς όφελος όλων των αγοραστών ακινήτων είτε αυτοί είναι νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
B5.3	Αναμένεται να έχει επίδραση από πλευράς διοικητικού φόρτου και κόστους για συμμόρφωση των πολιτών με αυτήν?	Ναι	Επιβάλλεται υποχρέωση προσκόμισης του Τύπου Α, έγγραφης δήλωσης έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου, για την κατάθεση σύμβασης πώλησης ακινήτου στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Ο Τύπος Α δεν αποτελεί προϋπόθεση για την κατάθεση σύμβασης πώλησης στο ΤΚΧ με το υφιστάμενο καθεστώς.
B5.	Εκτίμηση ΔΦ για τους πολίτες	(Απάντηση σε €)	

3α	(αν Ναι στη Β5.3).	
Β5.3β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τους πολίτες και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη των διαφόρων ομάδων πληθυσμού, βάση ποιοτικής προσέγγισης	
II. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στις επιχειρήσεις² από την προτεινόμενη νομοθεσία [Να επισημαίνεται όπου οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι σημαντικές και δυσανάλογα βαρύτερες για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και κυρίως για τις πολύ μικρές ή/και μικρές επιχειρήσεις - {SME Test}]		
Β5.4	<p>Αφορά ή/και επηρεάζει τις επιχειρήσεις; Αν ναι, σε ποιους τομείς δραστηριότητας³ επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα οι επιχειρήσεις;</p> <p>[Αν Ναι εξηγήστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β5.13]</p>	<p>Ναι</p> <p>Ενισχύεται η νομική ασφάλεια και η διαφάνεια στις συναλλαγές που αφορούν τον κατασκευαστικό τομέα, με θετικό αντίκτυπο στις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα, τις επιχειρήσεις που αγοράζουν ακίνητα και τα πιστωτικά ιδρύματα που χορηγούν πιστωτικές διευκολύνσεις για κατασκευαστικά έργα.</p> <p>Ο όποιος περιορισμός του δικαιώματος του επιχειρείν ή του δικαιώματος του συμβάλλεσθαι ελεύθερως για τον κατασκευαστικό τομέα ενδεχομένως να επιφέρει η προτεινόμενη ρύθμιση αιτιολογείται για λόγους δημοσίου</p>

² Οι απαντήσεις πιο κάτω θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις απόψεις που έχουν εκφράσει οι εμπλεκόμενοι φορείς στα πλαίσια των διαδικασιών διαβούλευσης που έχουν πραγματοποιηθεί.

³ Να επισημανθεί ο τομέας βάση του Συστήματος Ταξινόμησης Οικονομικών Δραστηριοτήτων NACE Αναθ. 2 της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας

		<p>συμφέροντος καθότι η γρήγορη και χωρίς προβλήματα μεταβίβαση τίτλων ιδιοκτησίας ενδυναμώνει την αγορά ακινήτων και ενισχύει τη νομική ασφάλεια προς όφελος όλων των αγοραστών ακινήτων είτε αυτοί είναι νομικά ή φυσικά πρόσωπα.</p> <p>Με την καταβολή από τον αγοραστή του 100% του τιμήματος πώλησης στην τράπεζα του πωλητή διασφαλίζεται η ολοκλήρωση των έργων στο μέγιστο δυνατό βαθμό, καθώς η προστασία του αγοραστή απαιτεί όχι μόνο ότι θα του μεταβιβαστεί το ακίνητο αλλά και ότι θα ολοκληρωθούν οι εργασίες.</p> <p>Ειδικότερα, η προστασία των αγοραστών και η μη επανάληψη ή ελαχιστοποίηση του φαινομένου των εγκλωβισμένων αγοραστών ακινήτων διασφαλίζει μεγαλύτερη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, δεδομένου ότι τα στεγαστικά δάνεια που παραχωρούνται με εξασφάλιση ακίνητης ιδιοκτησίας (που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης) όντως θα εξασφαλίζονται με τον τίτλο της ακίνητης ιδιοκτησίας.</p> <p>Σε σχέση με το τελευταίο, το άρθρο 124 του Ευρωπαϊκού Κανονισμού 575/2013 για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις προνοεί (μεταξύ άλλων) ότι οι αρμόδιες αρχές εκτιμούν περιοδικά και τουλάχιστον μια φορά τον χρόνο εάν ο συντελεστής στάθμισης κινδύνου 35 % για τα ανοίγματα που εξασφαλίζονται με ακίνητα</p>
--	--	--

		<p>που προορίζονται για κατοικία σύμφωνα είναι κατάλληλος. Οι αρμόδιες αρχές δύνανται να ορίσουν υψηλότερο συντελεστή στάθμισης ή αυστηρότερα κριτήρια από αυτά που προβλέπονται στο άρθρο 125 παράγραφος 2 για λόγους χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών έχει ήδη εκδώσει τελικό προσχέδιο με τεχνικά πρότυπα (draft Regulatory Standards) για τον τρόπο αξιολόγησης της καταλληλότητας των συντελεστών στάθμισης, όπου η εμπειρία για τις πιστωτικές ζημιές αλλά και οι εκτιμώμενες πιστωτικές ζημιές θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη. Συνεπώς, το φαινόμενο των εγκλωβισμένων αγοραστών ακινήτων είναι παράγοντας όπου στο παρελθόν έχει προκαλέσει πιστωτικές ζημιές στα πιστωτικά ιδρύματα και είναι παράγοντας που αναμένεται να ληφθεί υπόψη για ενδεχόμενες μελλοντικές ζημιές.</p>						
B5.5	<p>Παρακαλώ καταγράψετε (κατά προσέγγιση), τον αριθμό και το αντίστοιχο ποσοστό (%) των επιχειρήσεων στην κάθε κατηγορία βάση μεγέθους που επηρεάζεται από την εν λόγω προτεινόμενη νομοθεσία;</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="885 1467 1109 1579"></td> <td data-bbox="1109 1467 1340 1579"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="885 1646 1109 1758"></td> <td data-bbox="1109 1646 1340 1758"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="885 1825 1109 1937"></td> <td data-bbox="1109 1825 1340 1937"></td> </tr> </table>						

B5.6	Οδηγεί σε αύξηση του ΔΦ και του κόστους συμμόρφωσης για τις επιχειρήσεις μέσω πρόσθετων νομικών υποχρεώσεων συμμόρφωσης;	(π.χ. διαδικασίες εγγραφής, αδειοδότησης, γνωστοποίησης, υποβολής εκθέσεων κλπ) Προσθήκη υποχρέωσης για υπογραφή του Τύπου Α στις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα. Προσθήκη υποχρέωσης για υπογραφή του Τύπου Α και Β στα πιστωτικά ιδρύματα.	
B5.6α	Εκτίμηση ΔΦ ανά κατηγορία επιχειρήσεων και συνολικά (αν Ναι στη Β5.6).	(Απάντηση σε €)	

⁴ Μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) θεωρούνται αυτές που εργοδοτούν λιγότερους από 250 υπαλλήλους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών δεν υπερβαίνει τα €50 εκ. ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού τους δεν υπερβαίνει τα €43 εκ..

B5.6β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τις επιχειρήσεις και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη του μεγέθους των επιχειρήσεων, βάση ποιοτικής προσέγγισης	Τα οφέλη από την ενίσχυση της νομικής ασφάλειας και της χρηματοοικονομικής σταθερότητας είναι πολύ πιο σημαντικά από τον περιορισμένο διοικητικό φόρτο που ενδεχομένως δημιουργεί ο προτεινόμενος μηχανισμός.	
B5.7	Έχει επιπτώσεις στα έσοδα ή τις δαπάνες μίας επιχείρησης;	Όχι	(π.χ. πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις, τέλη, επιχορηγήσεις)
B5.8	Έχει επιπτώσεις στις διαδικασίες, το κόστος ή/και τις δυνατότητες για δημιουργία νέας επιχείρησης (start-up) ή για επέκταση των δραστηριοτήτων υφιστάμενης;	Όχι	(π.χ. διαδικασίες εγγραφής εταιρείας, πρόσβαση στη χρηματοδότηση)
B5.9	Έχει επιπτώσεις στις εγχώριες συνθήκες ανταγωνισμού, στην εξωστρέφεια των κυπριακών επιχειρήσεων και γενικότερα στην ανταγωνιστικότητά τους τόσο στην εγχώρια αγορά όσο και στην ενιαία ευρωπαϊκή ή στην παγκόσμια αγορά;	Όχι	(π.χ. όρια τιμών, ποσοστώσεις παραγωγής ή πώλησης, περιορισμοί στην προώθηση, απαιτήσεις προσαρμογής, πιστοποίησης κοκ)
B5.10	Έχει επιπτώσεις στις δυνατότητες / ικανότητες των επιχειρήσεων να καινοτομούν ή και να συμμετέχουν σε δραστηριότητες έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης; Αναμένεται η ανάπτυξη ή η προώθηση της ανάπτυξης νέων καινοτόμων μεθόδων, προϊόντων ή και υπηρεσιών	Όχι	(π.χ. νομοθεσίες βασισμένες στην επίδοση, τεχνολογικά ουδέτερες κοκ)

	από την εφαρμογή της προτεινόμενης νομοθεσίας;		
B5.11	Έχει επιπτώσεις ως προς την ενίσχυση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της χρήσης των ΤΠΕ γενικότερα, περιλαμβανομένου για σκοπούς συμμόρφωσης προς τη νομοθεσία (digital compliance);	Όχι	(π.χ. νομοθεσίες για ανάπτυξη ή προώθηση η-υπηρεσιών, νέων πληροφοριακών συστημάτων κοκ)
ΜΕΤΡΙΑΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ (SME Test)			
<i>[Να απαντηθεί αν Μικρές και Πολύ Μικρές επιχειρήσεις δεν εξαιρούνται της εφαρμογής της νομοθεσίας και προκύπτει σημαντικός και δυσανάλογος, τόσο ως προς τις άλλες κατηγορίες επιχειρήσεων όσο και ως προς το σκοπό που εξυπηρετεί η νομοθεσία ΔΦ θέση εκτιμήσεων στη Β5.6 ή άλλες δυσανάλογες επιβαρύνσεις βάση απαντήσεων στις Β5.7-Β5.11 (να διακρινιστεί πιο κάτω)]</i>			
B5.12	Έχουν αξιολογηθεί/προωθούνται μέτρα μετριασμού του αντίκτυπου ή αντισταθμιστικά μέτρα για τις μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις; Αν Ναι, ποια είναι αυτά και γιατί (π.χ. αν κρίνεται δυσανάλογος ο σχετικός αντίκτυπος); Αν Όχι, να αιτιολογηθεί.		(βλέπε παραδείγματα μέτρων μετριασμού στον Οδηγό ΑΑ – SME Test)
III. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στα Δημόσια Οικονομικά και την Οικονομία από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.13	Αφορά ή/και επιφέρει οποιοσδήποτε αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας; <i>[Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β6.1]</i>	Ναι	Η γρήγορη και χωρίς προβλήματα μεταβίβαση τίτλων ιδιοκτησίας ενδυναμώνει την αγορά ακινήτων και ενισχύει τη νομική ασφάλεια προς όφελος όλων των αγοραστών ακινήτων, ενισχύοντας τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
B5.14	Συνεπάγεται αντίκτυπος στον κρατικό προϋπολογισμό τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα;	Όχι	(π.χ. μείωση / αύξηση δημοσίων δαπανών / εσόδων, ανάγκες χρηματοδότησης, βιωσιμότητα δημόσιου τομέα)

B5.1 5	Προκύπτει μακροοικονομικός ή/και άλλος αντίκτυπος στην οικονομία και τις προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης της χώρας;	Ναι	(π.χ. πληθωρισμός, ανεργία, χρηματοοικονομική σταθερότητα, επενδύσεις κλπ) Ενίσχυση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας.
B6	ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στη Δημόσια Υπηρεσία και Διοίκηση	
B6.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τη δημόσια υπηρεσία; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B7.1]	Όχι	
B6.2	Θα επιφέρει οποιαδήποτε αναδιοργάνωση στη Δημόσια Υπηρεσία;	Όχι	(π.χ. σύσταση νέου φορέα, αλλαγή στο εργασιακό καθεστώς, αλλαγή/μεταφορά αρμοδιοτήτων, δημιουργία μηχανισμού εφαρμογής και ελέγχου της νομοθεσίας κλπ)
B6.3	Θα επιφέρει αλλαγές στις υποχρεώσεις, διαδικασίες, διοικητικά καθήκοντα και γενικότερα στο φόρτο εργασίας των επηρεαζόμενων φορέων;	Ναι	(π.χ. στη φύση των εργασιών, στις επιχειρησιακές διαδικασίες, στις λογιστικές υποχρεώσεις, στις υποχρεώσεις πληροφόρησης κλπ) Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου αναλαμβάνει να εκτελεί την μεταβίβαση σε περίπτωση έκδοσης του Τύπου Β, εάν το πιστωτικό ίδρυμα δεν συνεργάζεται.
B6.3 α	Εκτίμηση ΔΦ για τη Δημόσια Υπηρεσία (αν Ναι στη B6.3).	(Απάντηση σε € + εξηγήσεις)	
B6.3 β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τη ΔΥ και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, βάση ποιοτικής προσέγγισης	Ενδεχόμενος πρόσθετος διοικητικός φόρτος στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από την εφαρμογή του μηχανισμού μεταβίβασης ακινήτων κρίνεται ως διαχειρίσιμος.	
B7	ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων κοινωνικής	

		από τις από την προτεινόμενη νομοθεσία	
B7.1	<p>Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής κοινωνικό αντίκτυπο;</p> <p><i>[Αν Ναι εξηγείστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B8.1]</i></p>	Όχι	
B7.2	<p>Προκύπτει αντίκτυπος στην απασχόληση και στη δομή και λειτουργία της αγοράς εργασίας;</p>	Όχι	<i>(π.χ. ζήτηση / προσφορά, κινητικότητα, δημόσιος / ιδιωτικός τομέας, ηλικιακή κατανομή, ειδικές ομάδες εργαζομένων, ρόλος συντεχνιών, εργοδότες)</i>
B7.3	<p>Επηρεάζει τις συνθήκες απασχόλησης και εργασίας;</p>	Όχι	<i>(π.χ. ωράριο, μισθοί, εργασιακή ασφάλεια και ικανοποίηση, υγεία και ασφάλεια, ευκαιρίες επαγγελματικής ανέλιξης, κατάρτισης / επιμόρφωσης κοκ)</i>
B7.4	<p>Προκύπτει αντίκτυπος στις αρχές και αξίες της δημοκρατίας ή στο ρόλο, τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και γενικά τη συμμετοχή των πολιτών στο πλαίσιο λειτουργίας μίας δημοκρατικής κοινωνίας;</p>	Όχι	<i>(π.χ. συνάφεια με το Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της ΕΕ, το Σύνταγμα της ΚΔ κοκ)</i>
B7.5	<p>Προκύπτει αντίκτυπος στη δημόσια υγεία, στις συνθήκες διαβίωσης, στη φυσική ή πνευματική υγεία των ατόμων, στις δυνατότητες πρόσβασης τους σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας;</p>	Όχι	<i>(π.χ. πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας)</i>
B7.6	<p>Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα ισότητας (μεταξύ φύλων, εθνικοτήτων, θρησκευτικών ομάδων, ατόμων με αναπηρία, ηλικιακών ομάδων κλπ) και μη διάκρισης;</p>	Όχι	<i>(π.χ. στους τομείς της εκπαίδευσης, της εργασίας, της πρόσβασης στη χρηματοδότηση)</i>

B7.7	Προκύπτει άμεσα ή έμμεσα (π.χ. μέσω οικογένειας, κοινότητας κλπ) αντίκτυπος ως προς τα συμφέροντα, δικαιώματα και συνθήκες ζωής των παιδιών;	Όχι	(π.χ. σε συνάφεια με Σύμβαση ΟΗΕ για τα Δικαιώματα του Παιδιού)
B7.8	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εγκληματικότητας και δημόσιας ασφάλειας;	Όχι	(π.χ. τάση πολιτών, επίπεδα ελέγχου, ποινές, συστήματα ασφάλειας, υπηρεσίες / μηχανισμοί εκτάκτου ανάγκης κοκ)
B7.9	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εδαφικής συνοχής μεταξύ των διαφόρων τύπων περιοχών, όπως αστικά κέντρα, ύπαιθρος, ορεινές, παράκτιες, και προοπτικών ανάπτυξης;	Όχι	(π.χ. διαθεσιμότητα και πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες όπως εκπαίδευσης, υγείας, φροντίδας κλπ, ευκαιρίες απασχόλησης, προώθηση επενδύσεων, χρηματοδότηση της ανάπτυξης κοκ)
B7.10	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα διαχείρισης, προστασίας και ασφάλειας προσωπικών δεδομένων (για πολίτες ή/και επιχειρήσεις);		(π.χ. νομοθεσία για εισαγωγή και χρήση η-υπογραφής, η-αυθεντικοποίησης κοκ)
B7.11	Προκύπτει αντίκτυπος σε ότι αφορά το επίπεδο και την αποτελεσματικότητα του εκπαιδευτικού συστήματος, στην ανάπτυξη πολιτιστικής κουλτούρας ή και στην κοινωνική συνοχή και ενσωμάτωση των νέων;	Όχι	(π.χ. ανάπτυξη γνώσεων και δεξιοτήτων, επαγγελματικού προσανατολισμού κοκ)
B8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	<i>Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στο περιβάλλον και στην περιβαλλοντική συμπεριφορά</i>	
B8.1	Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής περιβαλλοντικό αντίκτυπο; <i>[Αν Ναι εξηγείστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε</i>	Όχι	

	στην Ενότητα Γ]		
B8.2	Θα επιφέρει αλλαγές στη χρήση των φυσικών πόρων;	Όχι	(π.χ. υδάτινων πόρων, εδάφους, χλωρίδας και πανίδας κοκ)
B8.3	Θα επιφέρει αλλαγές στην άμεση χρήση οποιασδήποτε μορφής ενέργειας ή στην παραγωγική / καταναλωτική συμπεριφορά με επακόλουθες μεταβολές στην κατανάλωση ενέργειας;	Όχι	(π.χ. προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας)
B8.4	Θα επιφέρει αλλαγές στο σύστημα μεταφορών ή/και στις ανάγκες μετακίνησης των πολιτών, με επακόλουθες περιβαλλοντικές επιπτώσεις;	Όχι	(π.χ. προώθηση χρήσης μέσω μαζικής μεταφοράς, αλλαγές στο οδικό δίκτυο, αλλαγή χρήσεων γης κοκ)
B8.5	Θα επιφέρει αλλαγές ή/και επιδράσεις στην ανθρώπινη υγεία και στην ποιότητα ζωής;	Όχι	(π.χ. μέσω νέων ρυθμίσεων για τη χρήση γης που ενδεχομένως να επιφέρουν μεταβολές στις εκπομπές ρύπων, στο θόρυβο κοκ)
B8.6	Θα επιφέρει αλλαγές στη διαχείριση των αποβλήτων εκ μέρους των αρμόδιων αρχών, περιλαμβανομένης της παραγωγής ενέργειας από αυτά;	Όχι	(π.χ. ανακύκλωση, πολιτική τιμολόγησης βάσει ρύπανσης κλπ)
B8.7	Θα επιφέρει αλλαγές στο δομημένο περιβάλλον, στο αστικό τοπίο, σε περιοχές ή σημεία σημαντικής πολιτιστικής κληρονομιάς κλπ;	Όχι	(π.χ. αλλαγή σε πολεοδομικούς συντελεστές, χρήση γης κοκ)
B8.8	Θα έχει επιπτώσεις στην κλιματική αλλαγή ή στις	Όχι	(π.χ. προώθηση προγραμμάτων προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή)

δυνατότητες για μετριασμό ή προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή;		
---	--	--

Γ. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ <i>(Το παρόν Πίνακα μπορεί να αξιοποιηθεί για σκοπούς δημοσίευσης των αποτελεσμάτων της ΑΔ)</i> Συμπληρώσατε βάση των απαντήσεων που έχουν δοθεί στις σχετικές ερωτήσεις πιο πάνω		
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ		
1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών		<p>Η ρύθμιση αποτελεί ορόσημο του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας με ορίζοντα ψήφισης τις 31/12/2022, ενώ αποτελεί ανεκπλήρωτη μνημονιακή υποχρέωση της Κυπριακής Δημοκρατίας.</p> <p>Σκοπός του παρόντος νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του βασικού νόμου έτσι ώστε να διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι η μεταβίβαση υποθηκευμένης ακίνητης ιδιοκτησίας σε αγοραστή εκτελείται μόλις ο αγοραστής εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις έναντι του πωλητή.</p>
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης		
3. Εκτίμηση οικονομικών επιπτώσεων		
4. Εκτίμηση επιπτώσεων στη δημόσια υπηρεσία		
5. Εκτίμηση κοινωνικών		

επιπτώσεων			
6. Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων			
7. Εκτίμηση ΔΦ			
8. Ειδική ανάλυση επιπτώσεων για Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις {Σύνοψη SME Test}			

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ

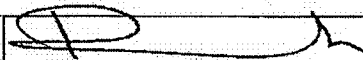
Επιβεβαιώνεται ότι το περιεχόμενο της πιο πάνω ΑΑ έχει ελεγχθεί και τα αποτελέσματα αυτής επικυρώνονται από τον/η Γενικό/ή Διευθυντή/ρια του Υπουργείου

Υπογραφή

Όνοματεπώνυμο

Τίτλος/Υπουργείο

Ημερομηνία



Γιωργος Ναιτσημ

Γενικός Διευθυντής Υπουργείου Οικονομικών

17.05.2022

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ SME TEST (όπου εφαρμόζεται)

[Το παρόν Τμήμα συμπληρώνεται από εκπρόσωπο της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test]

Συμπληρώστε βάση σχετικής αξιολόγησης για το επίπεδο/ποιότητα ανάλυσης στην κάθε υπο-ενότητα και συνολικά

[Επιλέξτε με V το καταλληλότερο μεταξύ ME – Μη Επαρκής, I- Ικανοποιητική, Π – Πλήρης και επεξηγήστε αν κρίνεται αναγκαίο]

1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών ρύθμισης					
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης – εμπλοκή					

επιχειρηματικής κοινότητας					
3. Ανάλυση Αντίκτυπου στο σύνολο και στις επιμέρους κατηγορίες επιχειρήσεων					
4. Προώθηση ή αιτιολόγηση της μη προώθησης μέτρων μετριασμού (όπου εφαρμόζεται)					
Συνολική Αξιολόγηση του SME Test					
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ SME TEST					
Ημερομηνία παραλαβής του συμπληρωμένου ερωτηματολογίου					
Ημερομηνία ολοκλήρωσης ελέγχου SME Test					
ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ / ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ					
Συστάσεις προς το αρμόδιο Υπουργείο:					
Επισημάνσεις προς το Υπουργικό Συμβούλιο:					
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ					
Στοιχεία επικοινωνίας εκπροσώπου Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test	Όνομα:				
	Email:				
	Τηλέφωνο:				
Υπογραφή					



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αρ. Φακ.: Υ.Σ. 05.05.008
Αρ. Τηλ.: 22602859
Αρ. Φαξ.: 22663492
E-mail: skyriacou@cm.gov.cy

30 Σεπτεμβρίου 2022

Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Οικονομικών,

Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών,

Θέμα: Προσχέδιο Απόφασης με τίτλο: «Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022».

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και να σας διαβιβάσω, συνημμένα, Προσχέδιο της σχετικής Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία λήφθηκε στη Συνεδρία του ημερ. 30.9.2022, για τις δικές σας ενέργειες.

(Σόνια Γεωργιάδου)

για Γραμματέα
Υπουργικού Συμβουλίου

ΣΓ/μκ/επιστολή προς ΓΔ.ΥΟΙΚ & ΕΣ



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 30/9/2022

Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022».

Αρ. Απόφασης

(Αρ. Πρότασης 1250/2022).

1. Το Συμβούλιο αποφάσισε:
 - α) Να εγκρίνει το νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην Πρόταση ως Συνημμένο.
 - β) Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Οικονομικών:
 - i) Να καταθέσει το πιο πάνω νομοσχέδιο στη Βουλή των Αντιπροσώπων, για ψήφισή του σε Νόμο.
 - ii) Να επιφέρει στο εν λόγω νομοσχέδιο οποιεσδήποτε τροποποιήσεις κρίνει σκόπιμες κατά το στάδιο της επεξεργασίας και συζήτησής του στη Βουλή των Αντιπροσώπων, προ της ψήφισής του, άνευ επαναφοράς του στο Συμβούλιο.
2. Σκοπός του πιο πάνω νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του βασικού νόμου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαδικασία αγοράς και μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επίλυσης του σοβαρού προβλήματος που υπάρχει σήμερα, με τους αγοραστές ακινήτων, οι οποίοι ενώ έχουν εκπληρώσει πλήρως τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του πωλητή, ο πωλητής αδυνατεί λόγω της ύπαρξης εμπράγματων βαρών, να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματι



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 30/9/2022

τους. Συγκεκριμένα με το πιο πάνω νομοσχέδιο προβλέπονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

- α) Η κατάθεση σύμβασης πώλησης, στο Αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δεν θα γίνεται αποδεκτή όταν η ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, επιβαρύνεται με εμπράγματο βάρος ή ο κύριος της ακίνητης ιδιοκτησίας τελεί υπό απαγόρευση.
- β) Σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος είναι υποθήκη, η κατάθεση σύμβασης πώλησης γίνεται αποδεκτή, εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, σε συγκεκριμένο έγγραφο τύπου και ο αγοραστής καταθέτει στον καθοριζόμενο στον έγγραφο τύπο τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, ολόκληρο το ποσό της σύμβασης πώλησης και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεχτεί.
- γ) Σε περίπτωση που καταβληθεί το πιο πάνω αναφερόμενο ποσό στον τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί ο πωλητής στον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει υποχρέωση όπως απαλλάξει/εξαλείψει την υποθήκη από το εν λόγω ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης.
- δ) Το ακίνητο θα μπορεί να μεταβιβαστεί επ' ονόματι του αγοραστή, ελεύθερο παντός εμπράγματος βάρους ή απαγόρευσης.
- ε) Η εγγραφή οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους ή απαγόρευσης, μεταγενέστερου της κατάθεσης της σύμβασης



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 30/9/2022

πώλησης, δεν θα αποτελεί εμπόδιο, για την μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή.

Θεοδόσης Α. Τσιόλας

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ