

Καταθεση
4.2.21

νέο κείμενο

23.02.062.021

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 3) ΤΟΥ 2020

Συνοπτικός
τίτλος.

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(Ι) του 2020
212(Ι) του 2020.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 3) του 2020 (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 2021.

Τροποποίηση
του άρθρου 44Α
του βασικού
νόμου.

2. Το άρθρο 44Α του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη στο τέλος του εδαφίου (1) αυτού, πριν από το σημείο της τελείας της ακόλουθης φράσης:

«αλλά δεν επεκτείνονται σε συμβάσεις υποθήκης που αφορούν σε-

- (α) ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί την κύρια κατοικία ή που αποτελεί συνήθη τη διαμονή του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή ή της οικογένειας αυτών, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις τρακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000),
- (β) επαγγελματική στέγη ή ακίνητη ιδιοκτησία εντός της οποίας ασκείται η εργασία, το επιτήδευμα ή η οποία χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε άλλο επαγγελματικό σκοπό του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή, αναλόγως της περίπτωσης, της οποίας η εκτιμημένη αξία δεν υπερβαίνει τις εκατό πενήντα χιλιάδες ευρώ (€150.000),
- (γ) ακίνητη ιδιοκτησία του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή που χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς και περιλαμβάνει την κηπουρική, την καλλιέργεια οπωρών, την γαλακτοκομία και την κτηνοτροφία, της οποίας η εκτιμημένη αξία δεν υπερβαίνει τις διακόσιες χιλιάδες ευρώ (€200.000), περιλαμβανομένων και των προσαρτημάτων και των επεκτάσεων αυτής:

Νοείται ότι, για σκοπούς του παρόντος άρθρου η εκτιμημένη αξία καθορίζεται βάσει της

εκάστοτε εν ισχύι γενικής εκτίμησης, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 69 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή,

Κεφ. 224. του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου».

- 3 του 1960
- 78 του 1965
- 10 του 1966
- 75 του 1968
- 51 του 1971
- 2 του 1978
- 16 του 1980
- 23 του 1982
- 68 του 1984
- 82 του 1984
- 86 του 1985
- 189 του 1986
- 12 του 1987
- 74 του 1988
- 117 του 1988
- 43 του 1990
- 65 του 1990
- 30(I) του 1992
- 90(I) του 1992
- 6(I) του 1993
- 58(I) του 1994
- 40(I) του 1996
- 31(I) του 1998
- 144(I) του 1999
- 123(I) του 2001
- 57(I) του 2005
- 5(I) του 2006
- 55(I) του 2006
- 136(I) του 2006
- 120(I) του 2007
- 121(I) του 2007
- 150(I) του 2007

165(Ι) του 2007
27(Ι) του 2010
61(Ι) του 2010
82(Ι) του 2010
83(Ι) του 2010
48(Ι) του 2011
45(Ι) του 2012
155(Ι) του 2013
110(Ι) του 2014
178(Ι) του 2014
180(Ι) του 2014
41(Ι) του 2015
48(Ι) του 2015
54(Ι) του 2015
15(Ι) του 2016
66(Ι) του 2016
67(Ι) του 2016
32(Ι) του 2017
138(Ι) του 2017
139(Ι) του 2017
71(Ι) του 2018
78(Ι) του 2018
79(Ι) του 2018
42(Ι) του 2019
43(Ι) του 2019
145(Ι) του 2019.

Τροποποίηση
του άρθρου 44B
του βασικού
νόμου.

3. Το εδάφιο (3) του άρθρου 44B του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με τη διαγραφή της φράσης «Εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά στο παρόν Μέρος,» (πρώτη γραμμή) και

- (β) με την προσθήκη στο τέλος αυτού, πριν από το σημείο της τελείας της ακόλουθης φράσης:

«,περιλαμβανομένης της επί τω δικαστηρίω αμφισβήτησης του εκάστοτε αληθούς ποσού ή υπολοίπου της οφειλής για την οποία συμφωνήθηκε ή ενεγράφη η υποθήκη και του συννόμου της ισχύος αυτής ταύτης της υποθήκης».

Τροποποίηση
του άρθρου 44Γ
του βασικού
νόμου.

3. Το εδάφιο (3) του άρθρου 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση του σημείου και της λέξης «,μόνο» αυτού, (τέταρτη γραμμή), με τη φράση «και να υποβάλει αίτηση έκδοσης διατάγματος αναστέλλοντος την πώληση»·

- (β) με την προσθήκη στην παράγραφο (δ) αυτού, αμέσως μετά τη φράση «το άρθρο 32» (δεύτερη γραμμή) της φράσης «ή διατάγματος που έχει ανασταλτικό ή απαγορευτικό αποτέλεσμα δυνάμει οιουδήποτε άλλου άρθρου» και

- (γ) με την προσθήκη αμέσως μετά την παράγραφο (ζ) αυτού, των ακόλουθων νέων παραγράφων:

«(η) έχει εκδοθεί προστατευτικό διάταγμα υπέρ του ενυπόθηκου οφειλέτη σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3) του άρθρου 44B ή εκκρεμεί ενώπιον του δικαστηρίου αίτηση για έκδοση τέτοιου διατάγματος·

- (θ) η σκοπούμενη πώληση κατά την κρίση του

δικαστηρίου αποβαίνει καταστροφική για τον ενυπόθηκο οφειλέτη σε σχέση με το επιτήδευμα ή το επάγγελμά τους

- (i) στην περίπτωση που το δικαστήριο κρίνει ότι είναι εύλογο και δίκαιο υπό τις περιστάσεις να εκδοθεί διάταγμα παραμερισμού της ειδοποίησης λαμβανομένου υπόψη ως προστατευτέου του δικαιώματος του οφειλέτη στην περιουσία του, βάσει του άρθρου 23 του Συντάγματος.».

Τροποποίηση του άρθρου 44Z του βασικού νόμου.

4. Το άρθρο 44Z του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στο τέλος της επιφύλαξης της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) αυτού, του σημείου της τελείας με άνω και κάτω τελεία και την προσθήκη αμέσως μετά των ακόλουθων νέων επιφυλάξεων:

« Νοείται περαιτέρω ότι, η διενέργεια πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα δεν δύναται να επηρεάσει ή καθ' οιονδήποτε τρόπο να παραβιάσει τα δικαιώματα του ενυπόθηκου οφειλέτη ως εάν ο πλειστηριασμός να διενεργείτο με φυσική παρουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (α):

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, στην περίπτωση διενέργειας πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα, ο αγοραστής αποδεδειγμένα κατέχει το τίμημα της αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, το αντίστοιχο δε ποσό δεν δύναται να αποτελεί έσοδο από παράνομες δραστηριότητες, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της 188(I) του 2007 Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της 58(I) του 2010

80(I) του 2012 Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες
192(I) του 2012 Δραστηριότητες Νόμο και/ή οποιουδήποτε άλλου
101(I) του 2013 νόμου προβλέπει περί της πρόληψης
188(I) του 2014 αδικημάτων διαφθοράς και της αποκόμισης
18(I) του 2016 παράνομου οφέλους.».
13(I) του 2018
158(I) του 2018
81(I) του 2019.

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις 4 Φεβρουαρίου 2021.

ΑΚ/ΓΧ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός του νόμου που προτείνεται είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε από τις διατάξεις που αφορούν την πώληση ενυπόθηκου ακινήτου από τον ενυπόθηκο δανειστή να εξαιρούνται συμβάσεις υποθήκης που αφορούν-

- (α) ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία ευρίσκεται η κύρια κατοικία ή που αποτελεί συνήθη διαμονή του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή ή της οικογένειας αυτών, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις τρακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€350.000),
- (β) επαγγελματική στέγη ή ακίνητη ιδιοκτησία εντός της οποίας ασκείται η εργασία, το επιτήδευμα ή η οποία χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε άλλο επαγγελματικό σκοπό του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή, αναλόγως της περίπτωσης, της οποίας η εκτιμημένη αξία δεν υπερβαίνει τις εκατό πενήντα χιλιάδες ευρώ (€150.000),
- (γ) ακίνητη ιδιοκτησία του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή που χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς και περιλαμβάνει την κηπουρική, την καλλιέργεια οπωρών, την γαλακτοκομία και την κτηνοτροφία, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις διακόσιες χιλιάδες ευρώ (€200.000).

Περαιτέρω και σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, διασφαλίζεται το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη να προσφύγει σε αρμόδιο δικαστήριο και να υποβάλει αίτηση έκδοσης απαγορευτικού διατάγματος για αναστολή της σκοπούμενης πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου ή για παραμερισμό της ειδοποίησης πώλησης, αμφισβητώντας είτε το ποσό της οφειλής είτε τη νομιμότητα της υποθήκης.

Τέλος, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις σκοπείται η προστασία των δικαιωμάτων του ενυπόθηκου οφειλέτη στην περίπτωση διενέργειας πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου με ηλεκτρονικά μέσα και επιπροσθέτως διασφαλίζεται ότι το ποσό που καταβάλλεται από τον αγοραστή για την αγορά του ακινήτου δεν προέρχεται από παράνομες δραστηριότητες.

Κωστής Ευσταθίου

Ηλίας Μυριάνθους
εκ μέρους της Κινήματος
Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ

Μιχάλης Γιωργάλλας
εκ μέρους της Αλληλεγγύης