

23.02.064.133

- Για κατάθεση 30/11/23

JH

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 Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 9) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2023 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και οι παρών Νόμοι θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 2) του 2023.

9 του 1965  
51 του 1970  
3 του 1978  
6 του 1981  
181(I) του 2002  
59(I) του 2006  
122(I) του 2007  
52(I) του 2008  
26(I) του 2010  
120(I) του 2011  
142(I) του 2014  
197(I) του 2014  
4(I) του 2015  
27(I) του 2015  
32(I) του 2015  
42(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  
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  
65(I) του 2023  
66(I) του 2023.

Τροποποίηση  
του άρθρου 44B  
του βασικού  
νόμου.

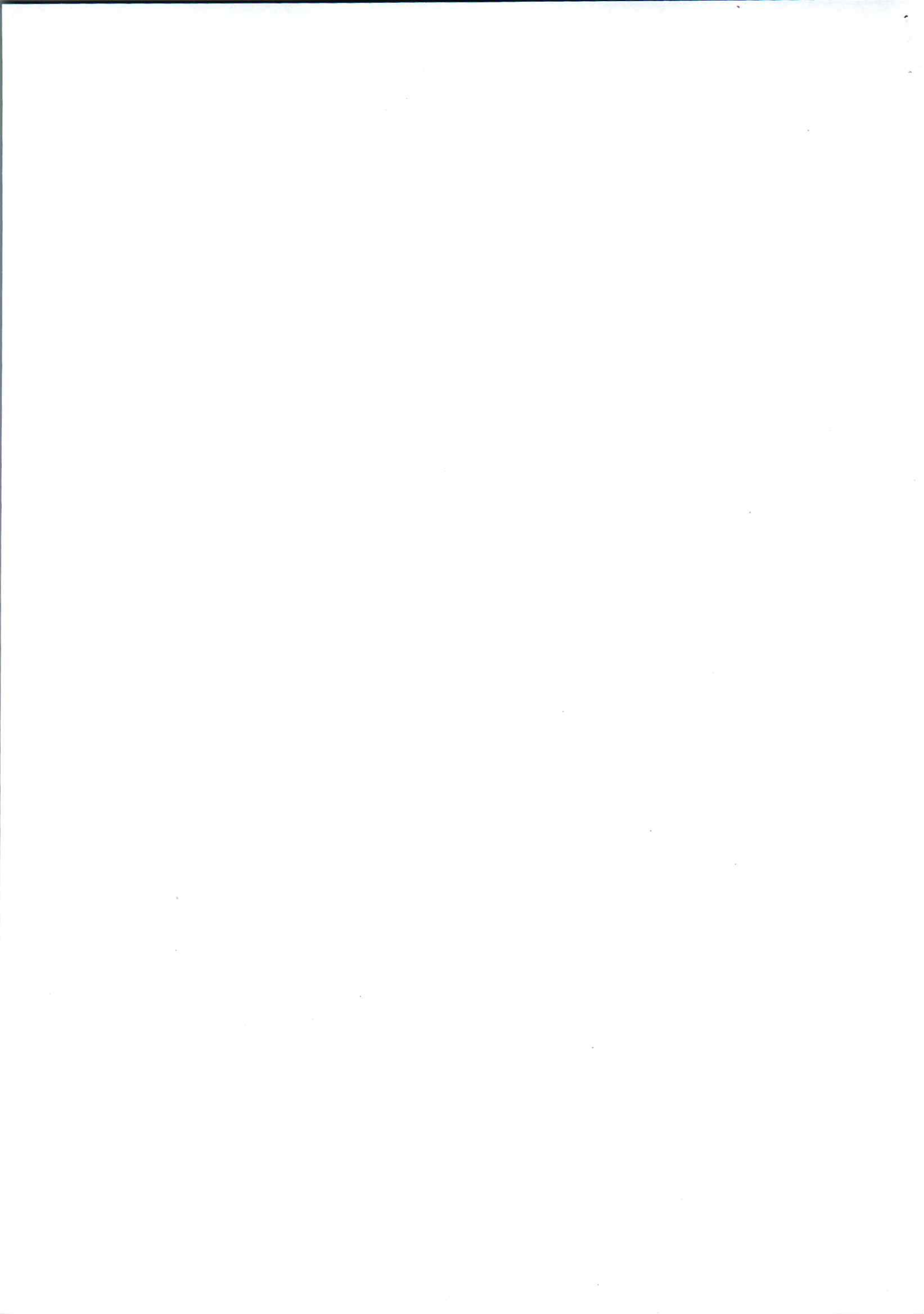
2. Το εδάφιο (2A) του άρθρου 44B του βασικού νόμου διαγράφεται.

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» και
- (γ) με την αντικατάσταση της παραγράφου (ε) του εδαφίου (3) αυτού με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

«(ε) ο ενυπόθηκος οφειλέτης είναι επιλέξιμος οφειλέτης και το αδειοδοτημένο ίδρυμα, παρά το ότι 84(I) του 2010 είχε υποχρέωση δυνάμει του περί της 125(I) του 2014 Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου 126(I) του 2014 Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών 125(I) του 2015 Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, 80(I) του 2017 δεν έχει προσέλθει σε διαμεσολάβηση 174(I) του 2017 δυνάμει των διατάξεων του Μέρους 75(I) του 2018 VIA του εν λόγω νόμου, όπου το 159(I) του 2018 Δικαστήριο εξετάζει εάν βάσιμα 125(I) του 2020 αμφισβητείται η εκπλήρωση από ... (I) του 2023. αδειοδοτημένο ίδρυμα, της υποχρέωσης αναδιάρθρωσης των χορηγήσεων του χρεώστη βάσει των





προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς, και ικανοποιείται ότι η αναστολή της σκοπούμενης πώλησης δεν συνιστά δυσανάλογο μέτρο σε σχέση με τη φερόμενη μη εκπλήρωση της ως άνω υποχρέωσης αναδιάρθρωσης.»

(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 τύπου «ΙΑ», σύμφωνα με το εδάφιο (2) να καταχωρίσει παράπνομο στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το οποίο θα εξετάζεται εντός 45 ημερών από την υποβολή του, για το ποσό το οποίο δηλώνει το αδειοδοτημένο ίδρυμα στην έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «ΙΑ» του Δεύτερου Παραρτήματος ως απαιτούμενο:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο επιλέξιμος οφειλέτης ασκήσει το δικαίωμα του δυνάμει του παρόντος εδαφίου, επιδίδει το παράπνομο στο αδειοδοτημένο ίδρυμα και το αδειοδοτημένο ίδρυμα δεν προχωρεί με την διαδικασία σκοπούμενης πώλησης πριν την παρέλευση των σαράντα πέντε (45) ημερών ή μέχρι να παρέλθει η δέκατη (10<sup>η</sup>) μέρα από την έκδοση της απόφασης του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου, όποιο επέλθει αργότερα:

Νοείται περαιτέρω ότι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα



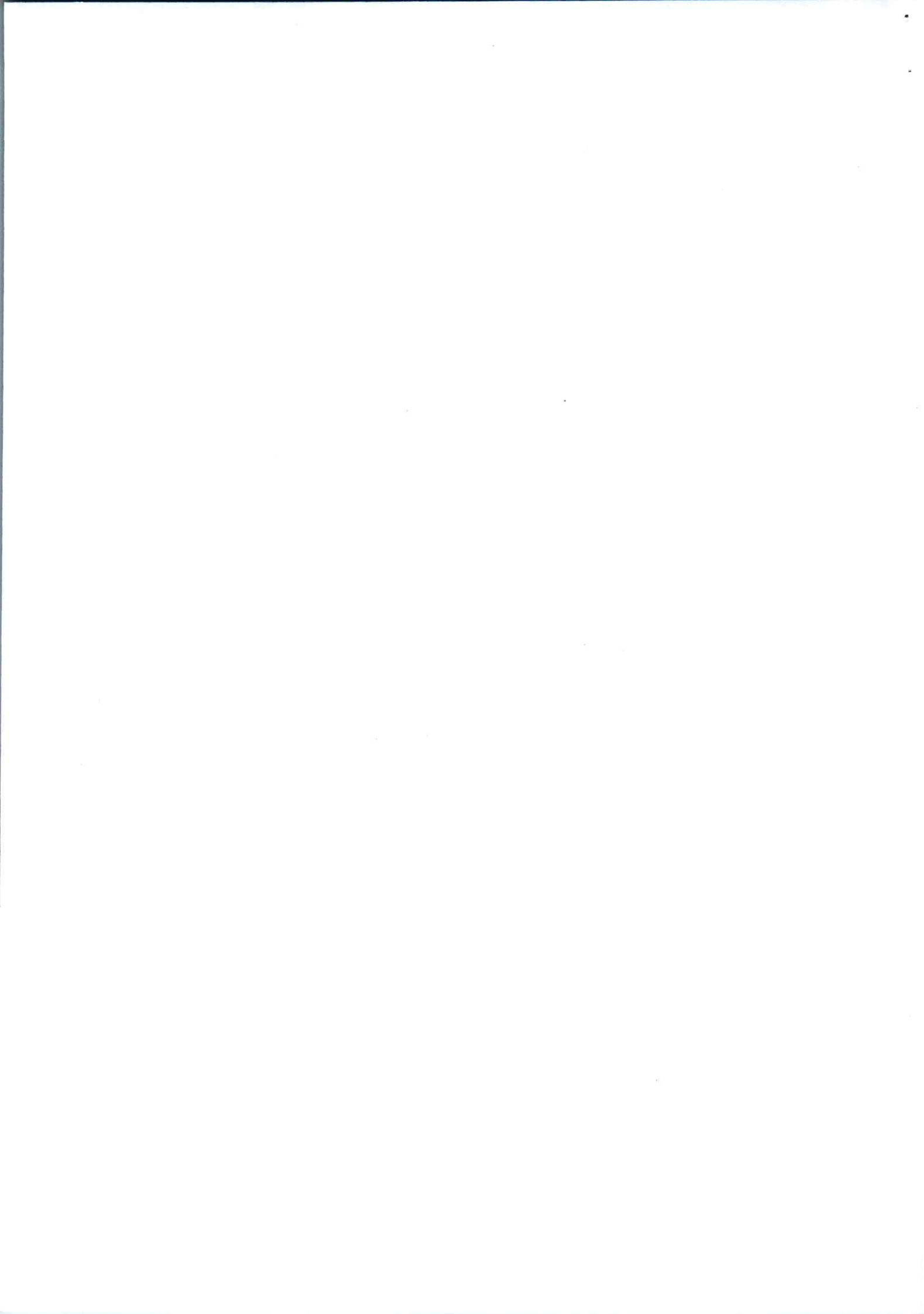


Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το αδειοδοτημένο Ίδρυμα και ο επιλέξιμος οφειλέτης θα πρέπει να δηλώσουν εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών κατά πόσο δέχονται την απόφαση ως δεσμευτική:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος εκδώσει απόφαση με την οποία το αδειοδοτημένο ίδρυμα και ο επιλέξιμος οφειλέτης δεν συμφωνούν ή το αδειοδοτημένο ίδρυμα δεν συμφωνεί και δεν γίνεται δεκτή η απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου ως δεσμευτική, τότε η διαδικασία σκοπούμενης πώλησης του ακινήτου αναστέλλεται μέχρι την έκδοση απόφασης από αρμόδιο Δικαστήριο που θα αποφασίσει για το ύψος του νόμιμα απαιτητού ποσού. Απόφαση από αρμόδιο Δικαστήριο σημαίνει την έκδοση απόφασης Πρωτόδικου Δικαστηρίου σε πολιτική αγωγή, η οποία είτε είναι εκκρεμούσα είτε θα καταχωριστεί στο μέλλον, η οποία θα περιλαμβάνει ως επίδικο θέμα το ύψος του οφειλόμενου ποσού:

Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος εκδώσει απόφαση με την οποία ο επιλέξιμος οφειλέτης δεν συμφωνεί αλλά συμφωνεί το αδειοδοτημένο ίδρυμα και δεν γίνεται δεκτή η απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου ως δεσμευτική, τότε το αδειοδοτημένο ίδρυμα δύναται να προχωρήσει με την διαδικασία της σκοπούμενης πώλησης και θα υποχρεούται όπως καταβάλει στον επιλέξιμο οφειλέτη οποιοσδήποτε αποζημιώσεις ήθελε αποφασίσει το Δικαστήριο:

Νοείται έτι έτι έτι περαιτέρω ότι εάν το αδειοδοτημένο ίδρυμα, στο οποίο έχει επιδοθεί το



παράπονο ή έχει λάβει γνώση για εξέταση παραπόνου από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο δυνάμει του παρόντος εδαφίου, προχωρεί την διαδικασία σκοπούμενης πώλησης ενώσω εκκρεμεί η εξέταση του παραπόνου από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, τότε ο επιλέξιμος οφειλέτης δύναται να καταχωρήσει αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 44Γ(3)(ε), ωσάν να εκκρεμούσε διαδικασία δυνάμει του Μέρους VIA του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου.».

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 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 Υποθηκείσεως 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" και "Ι" του Δεύτερου Παραρτήματος η οποία έχει αποσταλεί αναφορικά με τις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο πάνω θεωρείται άκυρη και αποστέλλεται εκ νέου:



Νοείται ότι, σε περίπτωση που το αδειοδοτημένο ίδρυμα έχει ήδη αποστείλει έγγραφες ειδοποιήσεις κατά τον τύπο "ΙΑ", αναφορικά με τις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο πάνω, θα αποστέλλεται εκ νέου μόνο η ειδοποίηση κατά τον τύπο "ΙΑ".

(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:

«"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·

«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 τη διαγραφή στο τέλος του ορισμού του όρου «κύρια κατοικία» της φράσης «, και σε ότι αφορά επιλέξιμο οφειλέτη σημαίνει την κατοικία που χρησιμοποιείται για τη διαμονή του ιδιοκτήτη της ή/και των μελών της οικογένειας





αυτού, για περίοδο πέραν των έξι (6) μηνών κατ' έτος, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τα διακόσια πενήντα χιλιάδες ευρώ (€250.000)».

Τροποποίηση της ειδοποίησης 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)]

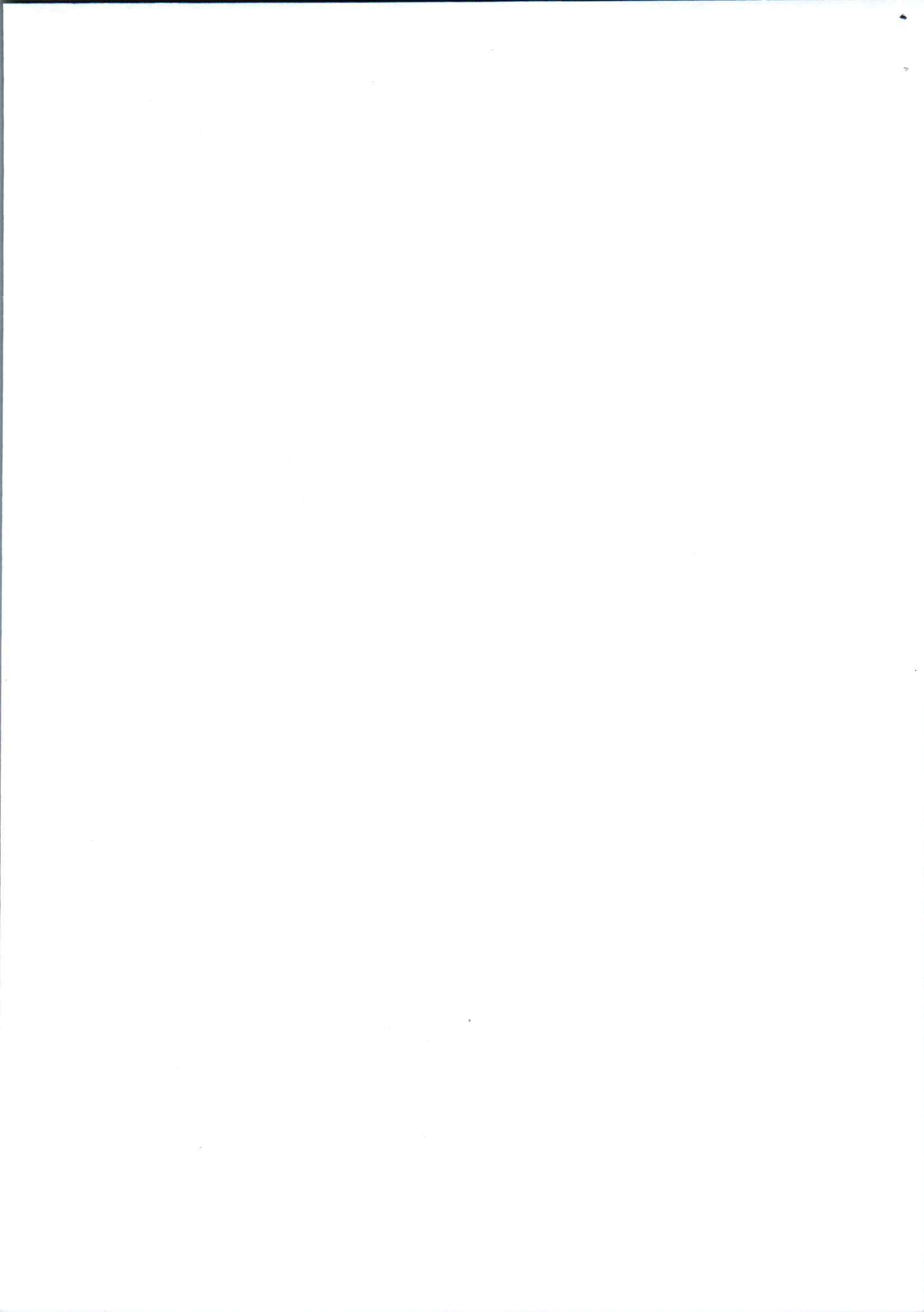
ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ  
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965  
ΜΕΧΡΙ 2023

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ  
ΟΦΕΙΛΕΤΗ

Προς.....  
από.....

.....

Ειδοποιείστε 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 ..... πλέον  
 .....έξοδα 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 VIA 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 του σώματος στις 30 Νοεμβρίου 2023.

ΣΧΚ/ΓΧ





## 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.

Περαιτέρω, εισάγονται νέες ρυθμίσεις σύμφωνα με τις οποίες ο επιλέξιμος οφειλέτης θα δύναται να καταχωρίσει παράπονο στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο.

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

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου,  
εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος

Ηλίας Μυριάνθους,  
εκ μέρους της ΕΔΕΚ-Σοσιαλιστικό Κόμμα

Αλέκος Τρυφωνίδης  
εκ μέρους της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία  
Δημοκρατικών Δυνάμεων

