

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 9) ΤΟΥ 2023

- Προοίμιο. ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 9 του Συντάγματος κατοχυρώνει το δικαίωμα αξιοπρεπούς διαβίωσης και κοινωνικής ασφάλειας,
- ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 30 του Συντάγματος δεν επιτρέπει την απαγόρευση προσφυγής ενώπιον Δικαστηρίου,
- 39 του 1962. ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, η Δημοκρατία έχει κυρώσει δυνάμει του περί της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την Προάσπιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Κυρωτικού) Νόμου την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών του Συμβουλίου της Ευρώπης του 1950, καθώς και τα Πρόσθετα Πρωτόκολλα στη ρηθείσα Σύμβαση, η οποία δυνάμει των διατάξεων του Άρθρου 169.3 του Συντάγματος έχει αυξημένη ισχύ έναντι οιοδήποτε ημεδαπού νόμου,
- ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 6 του ρηθέντος κυρωτικού Νόμου προβλέπει ότι κάθε πρόσωπο έχει δικαίωμα η υπόθεσή του να δικαστεί δίκαια, δημόσια και εντός λογικής προθεσμίας από ανεξάρτητο και αμερόληπτο δικαστήριο που λειτουργεί νόμιμα, το οποίο θα αποφασίσει ως προς αμφισβητήσεις για τα αστικής φύσης δικαιώματα και υποχρεώσεις του,
- ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 13 του ίδιου ρηθέντος κυρωτικού Νόμου διασφαλίζει το δικαίωμα αποτελεσματικής προσφυγής σε κάθε πρόσωπο του οποίου παραβιάζονται τα δικαιώματα και οι ελευθερίες που αναγνωρίζονται στην εν λόγω Σύμβαση,
- 14 του 1969. ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, η Δημοκρατία έχει κυρώσει δυνάμει του περί των Διεθνών Συμφωνιών (Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα και Αστικά και Πολιτικά Δικαιώματα (Κυρωτικού) Νόμου το Διεθνές Σύμφωνο για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα του ΟΗΕ του 1966, το οποίο δυνάμει των διατάξεων του

Άρθρου 169.3 του Συντάγματος έχει αυξημένη ισχύ έναντι οιουδήποτε ημεδαπού νόμου,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 5(1) του ρηθέντος κυρωτικού Νόμου διαλαμβάνει ότι «Ουδεμία διάταξις του παρόντος Συμφώνου δύναται να ερμηνευθή ως επαγομένη το δικαίωμα εις εν Κράτος, μίαν ομάδα ή εν πρόσωπον, όπως επιδοθή εις δραστηριότητα ή εκτέλεση πράξις, σκοπούσας εις την κατάλυσιν οιουδήποτε των δικαιωμάτων ή ελευθεριών, των εν αυτώ αναγνωριζομένων, ή εις την υποβολήν αυτών εις περιορισμούς, εις έκτασιν μείζονα της προβλεπομένης εν τω παρόντι Συμφώνω»,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 11 του ρηθέντος κυρωτικού Νόμου διαλαμβάνει ότι «Τα Συμβαλλόμενα Κράτη αναγνωρίζουν το δικαίωμα παντός προσώπου εις έν ανάλογον επίπεδον διαβιώσεως, δι' εαυτόν και την οικογένειαν του, και δή εις επαρκήν [...] στέγασιν»,

Κεφ. 6. ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 23 του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, 11 του 1965 διαλαμβάνει ότι «Η ακίνητη ιδιοκτησία του εκ δικαστικής αποφάσεως 161 του 1989 οφειλέτη χρέους, η οποία δύναται να πωληθεί με εκτέλεση θα 228 του 1989 περιλαμβάνει μόνο την εγγεγραμμένη ακίνητη ιδιοκτησία που είναι 51(Ι) του 1999 εγγεγραμμένη στο όνομά του στα βιβλία του Επαρχιακού 134(Ι) του 1999 Κτηματολογικού Γραφείου και ότι όταν η ιδιοκτησία συνίσταται ολικά ή 58(Ι) του 2003 μερικά από κατοικία ή κατοικίες πρέπει να αφήνεται ή παρέχεται στον 66(Ι) του 2004 οφειλέτη χρέους τέτοια στέγαση, η οποία κατά τη γνώμη του 138(Ι) του 2006 Δικαστηρίου είναι απόλυτα αναγκαία γι' αυτόν και την οικογένειά του», 62(Ι) του 2014 101(Ι) του 2014 138(Ι) του 2014 109(Ι) του 2018.

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 1Α του Συντάγματος καθορίζει ρητά ότι «Ουδεμία διάταξη του Συντάγματος θεωρείται ότι ακυρώνει νόμους που θεσπίζονται, πράξεις που διενεργούνται ή μέτρα που λαμβάνονται από τη Δημοκρατία τα οποία καθίστανται αναγκαία από τις υποχρεώσεις της

ως κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ούτε εμποδίζει Κανονισμούς, Οδηγίες ή άλλες πράξεις ή δεσμευτικά μέτρα νομοθετικού χαρακτήρα που θεσπίζονται από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή από τις Ευρωπαϊκές Κοινότητες ή από τα θεσμικά τους όργανα ή από τα αρμόδιά τους σώματα στη βάση των συνθηκών που ιδρύουν τις Ευρωπαϊκές Κοινότητες ή την Ευρωπαϊκή Ένωση από του να έχουν νομική ισχύ στη Δημοκρατία»,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το κοινοτικό δίκαιο περιλαμβάνει σειρά μέτρων προστασίας των δανειοληπτών, περιλαμβανομένων ρυθμίσεων αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες και άλλες ελεγχόμενες τραπεζικές πρακτικές,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, συνεπεία της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης, της ραγδαίας αύξησης των δανειστικών επιτοκίων και των αυξημένων πληθωριστικών τάσεων τα νοικοκυριά δέχονται έντονες οικονομικές πιέσεις με αποτέλεσμα να υπάρχει πιεστική κοινωνική αναγκαιότητα νομοθετικής ρύθμισης των διαλαμβανομένων στον παρόντα Νόμο.

Συνοπτικός
τίτλος.

9 του 1965
51 του 1970
81 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

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 10) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 9) του 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 Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 10) του 2023.

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
76(I) του 2023
...(I) του 2023.

2. Το άρθρο 44Α του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης του εδαφίου (3) του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας επιφύλαξης:

«Νοείται έτι περαιτέρω ότι, ανεξαρτήτως των διατάξεων της δεύτερης επιφύλαξης, σε

περίπτωση που έχει αρχίσει οποιαδήποτε διαδικασία δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους πριν από την ημερομηνία έναρξης της ... (I) του 2023. ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 10) Νόμου του 2023, οι διατάξεις του εν λόγω Νόμου θα εφαρμόζονται, ανεξαρτήτως εάν στάλθηκαν οποιεσδήποτε ειδοποιήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 10) Νόμου του 2023.».

Τροποποίηση του άρθρου 44B του βασικού νόμου.

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

- (α) Με την αντικατάσταση της φράσης «Εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά στο παρόν Μέρος, οι διατάξεις» (πρώτη γραμμή), με τη φράση «Οι διατάξεις» και
- (β) με την προσθήκη στο τέλος αυτού, πριν από το σημείο της τελείας, της ακόλουθης φράσης:

«, περιλαμβανομένης της αμφισβήτησης ενώπιον αρμόδιου δικαστηρίου του εκάστοτε αληθούς ποσού ή υπολοίπου της οφειλής για την οποία συμφωνήθηκε ή ενεγράφη η υποθήκη, καθώς και του συνόμου της ισχύος αυτής.».

Τροποποίηση του άρθρου 44Γ του βασικού νόμου.

4. Το άρθρο 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση της παραγράφου (δ) του εδαφίου (3), με την ακόλουθη παράγραφο:

«(δ) έχει ασκηθεί από τον ενυπόθηκο οφειλέτη ή άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο ένδικο μέσο ή εκκρεμεί ενώπιον αρμόδιου δικαστηρίου οποιαδήποτε διαδικασία αγωγής ή έφεσης κατά δικαστικής απόφασης ή αίτησης παραμερισμού εκδοθείσας υπέρ αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή πρώην συνεργατικού πιστωτικού ιδρύματος ή εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων ή διαχειριστή πιστωτικών διευκολύνσεων δικαστικής απόφασης, στις οποίες διαδικασίες αποτελούν επίδικα θέματα είτε η αμφισβήτηση του ύψους του οφειλόμενου ποσού είτε η επίκληση ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις δανείων ή υποθηκών είτε η επίκληση οποιωνδήποτε άλλων παρανομιών και/ή λόγων ακυρότητας των συμβάσεων δανείων και/ή υποθηκών:

Νοείται ότι, οποιαδήποτε νέα ειδοποίηση Τύπου ΙΑ για σκοπούμενη πώληση ενυπόθηκου ακινήτου δεν δύναται να επιδοθεί στον ενυπόθηκο οφειλέτη μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της ουσίας της διαφοράς επί όλων των πιο πάνω ένδικων μέσων.».

Τροποποίηση 5. Το άρθρο 44ΙΕ τροποποιείται με την προσθήκη, στην κατάλληλη του άρθρου 44ΙΕ αλφαβητική σειρά, των ακόλουθων νέων όρων και των ορισμών τους του βασικού νόμου.

«“αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου·

“διαχειριστής πιστωτικών διευκολύνσεων” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου·

“εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων” έχει την έννοια που αποδίδεται

στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου·

“συνεργατικό πιστωτικό ίδρυμα” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου·».

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις 8 Δεκεμβρίου 2023.

Αρ. Φακ.: 23.02.064.141-2023

Α. Κωνσταντίνου/Ελ.Π

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλιστεί το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη και άλλων ενδιαφερόμενων προσώπων να προσφεύγουν σε αρμόδιο δικαστήριο για την αναστολή διαδικασίας εκποίησης ακινήτου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες καθορίζονται σχετικά και περιλαμβάνουν την αμφισβήτηση του ύψους του οφειλόμενου ποσού και την επίκληση ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις δανείων ή υποθηκών.

Γιώργος Λουκαΐδης,

Άριστος Δαμιανού,

Αντρέας Καυκαλιάς

και

Χρίστος Χριστοφίδης
εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας
ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις

Σταύρος Παπαδούρης
εκ μέρους του Κινήματος
Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών