

41(Ι)/2015

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ,  
ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

- Συνοπτικός τίτλος.  
Κεφ. 224.
1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2015 και θα διαβάζεται μαζί με τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο (που στο εξής θα αναφέρεται ως «ο βασικός νόμος»).
- 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(Ι) του 1992  
90(Ι) του 1992  
6(Ι) του 1993  
58(Ι) του 1994  
40(Ι) του 1996  
31(Ι) του 1998  
144(Ι) του 1999  
123(Ι) 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(I) του 2007  
27(I) του 2010  
61(I) του 2010  
82(I) του 2010  
83(I) του 2010  
48(I) του 2011  
45(I) του 2012  
155(I) του 2013  
110(I) του 2014  
178(I) του 2014  
180(I) του 2014.

Τροποποίηση  
του άρθρου 11  
του βασικού  
νόμου.

2. Το εδάφιο (1) του άρθρου 11 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση, στο τέλος της επιφύλαξης της παραγράφου (ζ) αυτού, του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω τελείας και το διαζευκτικό «ή» και με την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας παραγράφου (η):

«(η) όπου αυτό δημιουργείται με απόφαση του Διευθυντή για την εξασφάλιση διόδου σε περικόλειστο τεμάχιο, που προέρχεται από διαίρεση και διανομή, στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων των εδαφίων (1), (2) και (3) του άρθρου 29.».

Τροποποίηση  
του άρθρου 27  
του βασικού  
νόμου.

3. Το άρθρο 27 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) αυτού, με την ακόλουθη νέα παράγραφο (α):

«(α) καμία ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία ευρίσκεται εντός των οικιστικών, εμπορικών, τουριστικών, παραθεριστικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και κτηνοτροφικών ζωνών και καμία οικοδομή δεν διαιρείται σε ξεχωριστά τεμάχια, παρά μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου ή Κανονισμού:

Νοείται ότι, συνιδιοκτήτη ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία εμπίπτει σε οικιστική ζώνη και δεν δύναται να διαχωριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις οποιασδήποτε εκάστοτε σε ισχύ πολεοδομικής νομοθεσίας, δύναται να διαιρεθεί σε τεμάχια με ελάχιστη έκταση την ελάχιστη απαιτούμενη έκταση για τη δημιουργία οικοπέδου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές παραμέτρους της πολεοδομικής ζώνης στην περιοχή από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι ο αριθμός των νέων τεμαχίων που προκύπτουν μετά τη διαίρεση δεν υπερβαίνει τον αριθμό των συνιδιοκτητών, με τους όρους ή δεσμεύσεις που ο Διευθυντής επιβάλλει, περιλαμβανομένων των όρων που θέτει η Πολεοδομική Αρχή:

41(Ι) του 2015. Νοείται περαιτέρω ότι, η πιο πάνω επιφύλαξη τυγχάνει εφαρμογής για συνιδιοκτησίες που ήταν εγγεγραμμένες πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2015, εκτός από τις περιπτώσεις που η συνιδιοκτησία δημιουργείται κατόπιν μεταβίβασης ακινήτου από γονέα σε τέκνο ή τέκνα ή κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.»

(β) με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (3) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (4):

«(4) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), διαίρεση τεμαχίου δύναται να διενεργείται από τον Διευθυντή, σε περίπτωση που -

(α) αποσπάται συγκεκριμένο τμήμα, ανεξαρτήτως του εμβαδού του, από τεμάχιο το οποίο κατόπιν της διαίρεσης έχει υπόλοιπο εκτάσεως πέραν της ελάχιστης έκτασης που προβλέπεται στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1) και το τμήμα αυτό συγχωνεύεται με συνορεύον τεμάχιο,

(β) αναπροσαρμόζονται τα σύνορα τεμαχίων και κανένα από τα τεμάχια αυτά δεν έχει εμβαδό μικρότερο της ελάχιστης έκτασης που προβλέπεται στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1), εκτός εάν και τα δύο τεμάχια έχουν μικρότερη έκταση και πριν από την αναπροσαρμογή, και

(γ) τμήμα του τεμαχίου, ανεξαρτήτως του εμβαδού του, το οποίο προκύπτει κατόπιν διαίρεσης, αποτελεί ξεχωριστή εγγραφή, εφόσον αφορά πηγή, λάκκο, διάτρηση ή άλλη παρόμοια εξειδικευμένη χρήση, μαζί με τον αναγκαίο για τη λειτουργία της γύρω χώρο.».

Τροποποίηση  
του άρθρου 28  
του βασικού  
νόμου.

4. Το άρθρο 28 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση από το εδάφιο (1) αυτού, της φράσης «χωρίς παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27, οποιοσδήποτε συγκύριος δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή πιστοποιητικό ότι ο διαχωρισμός της ιδιοκτησίας είναι αδύνατος λόγω των προαναφερόμενων διατάξεων, και αφού ο συγκύριος αυτός» (δεύτερη μέχρι πέμπτη γραμμή), με τη φράση «σε δύο τουλάχιστον τεμάχια χωρίς παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27, από τον οποίο να προκύπτει τεμάχιο με ελάχιστη έκταση αυτή που αναλογεί σε έναν τουλάχιστον συγκύριο, οποιοσδήποτε συγκύριος δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή πιστοποιητικό ότι ο διαχωρισμός της ιδιοκτησίας είναι αδύνατος λόγω των προαναφερόμενων διατάξεων, και ο συγκύριος αυτός, αφού»·

(β) με την αντικατάσταση από το εδάφιο (2) αυτού, της φράσης «εγγεγραμμένη αξία της οποίας είναι μικρότερη των δέκα λιρών» (πρώτη και δεύτερη γραμμή), με τη φράση «αξία της οποίας είναι μικρότερη των χιλίων ευρώ» και με την προσθήκη, αμέσως μετά τις λέξεις «κανένας διαχωρισμός αυτής» (τρίτη γραμμή), της φράσης «σε δύο τουλάχιστον τεμάχια από τα οποία να προκύπτει τεμάχιο με ελάχιστη

έκταση αυτή που αναλογεί σε έναν τουλάχιστο συγκύριο»· και

- (γ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (3) αυτού, με το ακόλουθο νέο εδάφιο (3):

«(3) Οι διατάξεις των εδαφίων (1) και (2) δεν εφαρμόζονται σε οποιαδήποτε ιδιοκτησία που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, όταν η ιδιοκτησία αυτή μαζί με άλλες ιδιοκτησίες κατέχονται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες από τους ίδιους συγκυρίους, εκτός εάν καταστεί αδύνατη η διαίρεση και η διανομή μεταξύ των συγκυρίων, όπως προβλέπεται στο άρθρο 29.».

Τροποποίηση του άρθρου 29 του βασικού νόμου.

5. Το άρθρο 29 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση στο τέλος της επιφύλαξης του εδαφίου (2) αυτού, του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και με την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας επιφύλαξης:

«Νοείται περαιτέρω ότι, όπου είναι πρακτικά αδύνατο λόγω του αριθμού των μερών που έχουν συμφέρον σ' αυτήν και του αριθμού των τεμαχίων που δύναται να προκύψουν μετά από διαίρεσή τους ή λόγω ουσιωδώς μεγαλύτερης αξίας κάποιας ιδιοκτησίας από την αξία που αναλογεί στους συγκυρίους, ο Διευθυντής δύναται να παραχωρήσει τεμάχια σε πέραν του ενός συγκυρίου, κατά ιδανικές μερίδες.»· και

- (β) με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (8) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (9):

«(9) Όταν κατατεθεί αίτηση για διαχωρισμό δυνάμει του παρόντος άρθρου από συγκύριο ή συγκυρίους και η αίτηση αφορά περιπτώσεις για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 27, ο Διευθυντής αναστέλλει το διαχωρισμό μέχρι να εκδοθούν χωριστές εγγραφές για τα τμήματα που προκύπτουν από τη διαίρεση, σύμφωνα με την άδεια της Πολεοδομικής Αρχής και της αρμόδιας αρχής δυνάμει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται:

Νοείται ότι, όταν οιοσδήποτε συγκύριος προσκομίσει διάταγμα Δικαστηρίου ως προς τα έξοδα που καταβλήθηκαν για την εκτέλεση των όρων της αρμόδιας αρχής και για τη διενέργεια των χωριστών εγγραφών, το διάταγμα αποτελεί επιβάρυνση στην ιδιοκτησία που αναλογεί στους συγκυρίους που με βάση το διάταγμα υποχρεούνται στην καταβολή του αναλογούντος σε αυτούς μέρους των εξόδων:

Κεφ. 6. Νοείται περαιτέρω ότι, η τοιαύτη επιβάρυνση επενεργεί ως η εγγραφή δικαστικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.».

14 του 1960  
11 του 1965  
161 του 1989  
228 του 1989

51(I) του 1999  
 134(I) του 1999  
 58(I) του 2003  
 66(I) του 2004  
 138(I) του 2006  
 62(I) του 2014  
 101(I) του 2014  
 138(I) του 2014.

Τροποποίηση  
 του άρθρου 34  
 του βασικού  
 νόμου.

6. Το άρθρο 34 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο 34:

«Διαχωρισμός  
 από συγκυρίους.

34. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία, που αποτελείται από πέραν της μίας εγγραφής, διαχωρίστηκε από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες, ο Διευθυντής δύναται, με αίτηση για εγγραφή της ιδιοκτησίας που διαχωρίστηκε με τον τρόπο αυτό, να διατάξει όπως η εγγραφή της ιδιοκτησίας πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους του διαχωρισμού, εάν αυτοί δεν παραβαίνουν τις διατάξεις του άρθρου 27, και με βάση την αξία που αντιστοιχεί στο συμφέρον κάθε εγγεγραμμένου κυρίου, το οποίο είχε πριν από το διαχωρισμό:

Νοείται ότι, όταν η υπό διαχωρισμό ιδιοκτησία ή μερίδα αυτής υπόκειται σε οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος ή όταν ο κύριος αυτής τελεί υπό απαγόρευση, δυνάμει των διατάξεων οποιοδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου, ο διαχωρισμός δεν εγγράφεται, εκτός εάν το πρόσωπο, προς όφελος του οποίου επενεργεί το

εμπράγματο βάρος ή η απαγόρευση, δώσει εγγράφως τη συγκατάθεσή του:

Νοείται περαιτέρω ότι, εάν το πρόσωπο, προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος ή η απαγόρευση, αρνείται να δώσει τη συγκατάθεσή του, οποιοσδήποτε από τους εγγεγραμμένους κυρίους που επηρεάζονται δύναται να ζητήσει την έκδοση τέτοιου διατάγματος από το Δικαστήριο, ως ήθελε κρίνει σκόπιμο υπό τις περιστάσεις.».

Τροποποίηση του άρθρου 65B του βασικού νόμου. 7. Το εδάφιο (4) του άρθρου 65B του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση από την παράγραφο (η) αυτού, των λέξεων «εντός είκοσι ετών από την ημερομηνία της υπογραφής της σχετικής σύμβασης» (δεύτερη και τρίτη γραμμή), με τη φράση «σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο από την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης».

Τροποποίηση του άρθρου 65IB του βασικού νόμου. 8. Το άρθρο 65IB του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση από το εδάφιο (1) αυτού, της λέξης «τριών» (πρώτη γραμμή), με τη λέξη «έξι»· και
- (β) με την αντικατάσταση από το εδάφιο (3) αυτού, των λέξεων «του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου» (τρίτη και τέταρτη γραμμή), με τις λέξεις «των περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμων του 2011 και 2012, όπως αυτοί

εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται» και με την αντικατάσταση από τον πλαγιότιτλο αυτού των υφιστάμενων αναφορών με τις ακόλουθες:

«81(I) του 2011  
32(I) του 2012.».

Τροποποίηση  
του άρθρου 75  
του βασικού  
νόμου.

9. Το άρθρο 75 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης του εδαφίου (1) αυτού, του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω τελείας και τη λέξη «και» και με την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας παραγράφου (γ):

«(γ) απών από τη Δημοκρατία σε γνωστή διεύθυνση στο εξωτερικό, η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση δύναται να διενεργηθεί ταχυδρομικώς με συστημένη επιστολή, νοουμένου ότι αποδεικνύεται με απόδειξη παραλαβής από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται· σε κάθε περίπτωση δε προσάγεται στον Διευθυντή κάθε σχετική ταχυδρομική απόδειξη.»· και

(β) με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (5) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (6):

«(6) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις των εδαφίων (1) και (5), ειδοποίηση ή κοινοποίηση, η οποία απαιτείται να δοθεί δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, δύναται, αντί με ταχυδρομική επίδοση, να διενεργηθεί ως ακολούθως:

- (α) Ειδοποίηση ή κοινοποίηση που δίδεται από τον Διευθυντή, λόγω του αριθμού των προσώπων στα οποία θα επιδοθεί ή λόγω της άγνωστης διεύθυνσης των προσώπων αυτών, δύναται να δημοσιευθεί σε δύο (2) τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και η ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης θεωρείται ότι είναι η ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης ή κοινοποίησης· οποιαδήποτε δε έξοδα καταβάλλονται από τον αιτητή·
- (β) ειδοποίηση ή κοινοποίηση που δίδεται από πρόσωπο άλλο από τον Διευθυντή δύναται να διενεργηθεί με δημοσίευση, όπως προβλέπεται στην παράγραφο (α), νοουμένου ότι το επιτρέψει ο Διευθυντής, εάν πεισθεί από τα στοιχεία που παρουσιάζονται και επιβεβαιώνονται με ένορκη δήλωση του αιτητή ότι η ταχυδρομική επίδοση στο πρόσωπο ή στα πρόσωπα που απευθύνεται είναι πρακτικά αδύνατη, λόγω -
- (i) διαμονής του προσώπου αυτού ή των προσώπων αυτών σε άγνωστη διεύθυνση στο εξωτερικό· ή
  - (ii) άγνωστης διεύθυνσης του προσώπου αυτού ή των προσώπων αυτών· ή
  - (iii) του μεγάλου αριθμού των προσώπων αυτών.».