

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος του 2023 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 66(Ι) του 2023

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 2) ΤΟΥ 2023

Προοίμιο. ΕΠΕΙΔΗ, έχουν συσσωρευθεί σημαντικά επίπεδα χρέους, μεγάλο μέρος του οποίου είναι συγκεντρωμένο σε ενυπόθηκο χρέος που σχετίζεται με ακίνητα που προορίζονται για κατοικία,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίνεται αναγκαία η άρση της άδικης μεταχείρισης την οποία υφίστανται οι ενυπόθηκοι οφειλέτες, καθότι η αξία της ανταλλαγής καθορίζεται μονομερώς από τους ενυπόθηκους δανειστές και στις πλείστες περιπτώσεις ως τέτοια ορίζεται η καταναγκαστική αξία πώλησης του ακινήτου, η οποία είναι κατά πολύ χαμηλότερη από την εκτιμημένη αξία αυτού,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 26.1 του Συντάγματος προβλέπει τη διά νόμου υπαγωγή του δικαιώματος του συμβάλλεσθαι ελευθέρως σε όρους, περιορισμούς ή δεσμεύσεις που τίθενται στη βάση των γενικών αρχών του δικαίου των συμβάσεων, καθώς και για σκοπούς πρόληψης της εκμετάλλευσης από πρόσωπα που διαθέτουν ιδιαίζουσα οικονομική ισχύ,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, για σκοπούς διασφάλισης της ισορροπίας μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών αναφορικά με την άσκηση του δικαιώματος του συμβάλλεσθαι ελευθέρως, είναι απαραίτητη η λήψη μέτρων για πρόληψη της εκμετάλλευσης των ενυπόθηκων οφειλετών ή/και εγγυητών από τους ενυπόθηκους δανειστές, όπως πιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων που διαθέτουν ιδιαίζουσα οικονομική ισχύ,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, η διασφάλιση της ισορροπίας μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών επιτυγχάνεται μέσω του καθορισμού της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου, κατόπιν διορισμού εκτιμητών εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή, καθώς και εκ μέρους του ενυπόθηκου οφειλέτη για τη διενέργεια, ταυτόχρονα, ανεξάρτητων εκτιμήσεων του ακινήτου για σκοπούς υπολογισμού της αγοραίας αξίας αυτού,

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

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
98(Ι) του 2021

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 2) 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. 3) του 2023.

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.

Τροποποίηση
του βασικού
νόμου με την
προσθήκη
του νέου Μέρους
VIΓ.

2. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 44ΚΖ του Μέρους VIΒ, του ακόλουθου νέου Μέρους:

«ΜΕΡΟΣ VIΓ

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Η ΟΠΟΙΑ ΑΠΟΣΚΟΠΕΙ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ Ή ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΧΡΕΟΥΣ

Ερμηνεία. 44ΚΗ. Για τους σκοπούς του παρόντος Μέρους, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-

“αναδιάρθρωση” σημαίνει την άμεση ή έμμεση διάθεση και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, καθώς και μεταβίβαση δικαιωμάτων δυνάμει πωλητήριου εγγράφου κατατεθειμένου στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μεταξύ ενός ή περισσότερων ενυπόθηκων οφειλετών ή/και εγγυητών σχετικά με την ίδια πιστωτική διευκόλυνση ή χορήγηση ή οφειλή και ενός ή περισσότερων ενυπόθηκων δανειστών, η οποία αποσκοπεί στη μείωση ή την εξόφληση των πιστωτικών διευκολύνσεων ή χορηγήσεων που παραχωρήθηκαν προς δανειολήπτες από έναν ή περισσότερους ενυπόθηκους δανειστές ή/και σχετικών οφειλών αυτών·

169(I) του 2015
86(I) του 2018
129(I) του 2022.

“ενυπόθηκος δανειστής” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 και περιλαμβάνει αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου·

“επαγγελματική στέγη” σημαίνει ακίνητο το οποίο χρησιμοποιείται ως χώρος στέγασης επιχείρησης, η οποία έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τις επτακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€750.000)·

“κύρια κατοικία” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 44ΙΕ.

Εκτίμηση
ενυπόθηκου
ακινήτου στο
πλαίσιο
αναδιάρθρωσης.

44ΚΘ.-(1) Ανεξαρτήτως των διατάξεων του παρόντος Νόμου και οποιουδήποτε άλλου εν ισχύι Νόμου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών εκδιδόμενων κατ' εξουσιοδότηση Νόμου και υπό την επιφύλαξη του εδαφίου (2), σε περίπτωση αναδιάρθρωσης στο πλαίσιο της οποίας το ακίνητο συνιστά κύρια κατοικία ή επαγγελματική στέγη, ως αξία ανταλλαγής ορίζεται η αγοραία αξία που προκύπτει σύμφωνα με τη διαδικασία εκτίμησης ενυπόθηκου ακινήτου, όπως αυτή καθορίζεται στο παρόν Μέρος.

(2) Οι διατάξεις του παρόντος Μέρους δεν εφαρμόζονται σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου προς την Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ, η οποία φέρει αριθμό εγγραφής HE387704 στο μητρώο που τηρείται από τον Έφορο Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας, ή θυγατρική της εταιρεία, στο πλαίσιο του Σχεδίου “Ενοίκιο Έναντι Δόσης”, το οποίο αρχικά εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 94.380 απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 8 Φεβρουαρίου 2023, ως αυτό εκάστοτε τροποποιείται και εφαρμόζεται, η οποία μεταβίβαση αποσκοπεί στην εξόφληση των πιστωτικών διευκολύνσεων ή χορηγήσεων που παραχωρήθηκαν προς δανειολήπτες από έναν ή περισσότερους ενυπόθηκους δανειστές ή/και σχετικών οφειλών αυτών.

(3) Για τους σκοπούς της προβλεπόμενης στο εδάφιο (1) διαδικασίας εκτίμησης ενυπόθηκου ακινήτου διορίζονται δύο (2) εκτιμητές, ένας εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή και ένας εκ μέρους του ενυπόθηκου

οφειλέτη, για τη διενέργεια, ταυτόχρονα, ανεξάρτητων εκτιμήσεων του ακινήτου για σκοπούς υπολογισμού της αγοραίας αξίας αυτού, στους οποίους επιδίδονται από τον ενυπόθηκο οφειλέτη και από τον ενυπόθηκο δανειστή ή/και λαμβάνονται από αρμόδια τμήματα ή υπηρεσίες της Δημοκρατίας τα ίδια στοιχεία και πληροφορίες όσον αφορά το ακίνητο:

Νοείται ότι, ο ενυπόθηκος οφειλέτης δύναται, αντί να προβεί στον διορισμό εκτιμητή σύμφωνα με τα πιο πάνω, να ζητήσει όπως η αξία γενικής εκτίμησης που αφορά ακίνητο, όπως αυτή εκάστοτε ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, είναι η εκτιμημένη αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου:

Νοείται περαιτέρω ότι, ο ενυπόθηκος οφειλέτης ή/και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, καθώς και ο ενυπόθηκος δανειστής συνεργάζονται και διευκολύνουν τον εκτιμητή στην εκτέλεση του έργου του:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, οι δύο (2) εκτιμητές, κατά τη διενέργεια των ανεξάρτητων εκτιμήσεών τους, λαμβάνουν υπόψη και την εκάστοτε εκτίμηση του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, τα μέρη καταβάλλουν το κόστος υπηρεσιών του εκτιμητή τον οποίο εκάστος διορίζει.

(4) Οι εκτιμητές, με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (3), συντάσσουν εκθέσεις εκτίμησης ταυτόχρονα, ανεξάρτητα, χωρίς να διαβουλεύονται μεταξύ τους και χωρίς να ανακοινώνουν την εκτίμησή τους ο ένας στον άλλο ή σε τρίτο μέρος μέχρι την επίσημη παράδοσή τους στον ενυπόθηκο δανειστή και στον ενυπόθηκο οφειλέτη.

(5) Σε περίπτωση κατά την οποία, η ψηλότερη εκτίμηση με βάση τις εκθέσεις εκτίμησης που αναφέρονται στο εδάφιο (4) είναι μικρότερη από τη χαμηλότερη εκτίμηση συν το είκοσι πέντε τοις εκατόν (25%) αυτής, τότε ως αγοραία αξία θεωρείται ο μέσος όρος των δύο (2) εκτιμήσεων και η εν λόγω αγοραία αξία είναι τελική.

(6) Σε περίπτωση κατά την οποία, η ψηλότερη εκτίμηση με βάση τις εκθέσεις εκτίμησης που αναφέρονται στο εδάφιο (4) είναι ίση ή μεγαλύτερη από τη χαμηλότερη εκτίμηση συν το είκοσι πέντε τοις εκατόν (25%) αυτής, ο ενυπόθηκος δανειστής, εντός πέντε (5) ημερών από την ημέρα παραλαβής των εκθέσεων εκτίμησης, ζητεί από το Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου τον διορισμό τρίτου ανεξάρτητου εκτιμητή εντός δέκα (10) ημερών, ο οποίος, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τον διορισμό του, ετοιμάζει ανεξάρτητη εκτίμηση του ακινήτου και παραδίδει, ταυτόχρονα, πιστό αντίγραφο της έκθεσης εκτίμησης του στον ενυπόθηκο δανειστή, στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο.

(7) Σε περίπτωση διορισμού τρίτου ανεξάρτητου εκτιμητή δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (6), ως αγοραία αξία του ακινήτου θεωρείται, λαμβανομένων υπόψη και των εκτιμήσεων που έχουν ληφθεί δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (3), ο μέσος όρος των δύο πλησιέστερων εκτιμήσεων:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που οι τρεις (3) εκτιμήσεις διαφέρουν μεταξύ τους ισομερώς, ως αγοραία αξία θεωρείται ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων.

(8) Ως αξία ανταλλαγής του ενυπόθηκου ακινήτου ορίζεται η αγοραία αξία αυτού, όπως αυτή καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των εδαφίων (3) έως (7), μείον έξοδα για φόρους, τέλη, χρεώσεις και δικαιώματα απαραίτητα για τη διεκπεραίωση της μεταβίβασης στα οποία υπόκειται ο ενυπόθηκος οφειλέτης και καταβάλλονται από τον ενυπόθηκο δανειστή.».

