

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2023 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 155(Ι) του 2023

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 4) ΤΟΥ 2023

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
185(Ι) του 2021
82(Ι) του 2022
147(Ι) του 2022
173(Ι) του 2022
204(Ι) του 2022
10(Ι) του 2023
65(Ι) του 2023
66(Ι) του 2023
76(Ι) του 2023.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 4) 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. 5) του 2023.

Τροποποίηση
του άρθρου 44Β
του βασικού
νόμου.

2. Το άρθρο 44Β του βασικού νόμου τροποποιείται με τη διαγραφή του εδαφίου (2Α).

Τροποποίηση
του άρθρου 44Γ
του βασικού
νόμου.

3. Το άρθρο 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την τροποποίηση του εδαφίου (1) ως ακολούθως:

(i) Με την αντικατάσταση της λέξης «οφειλόμενου» (έκτη και ενδέκατη γραμμή), με τη λέξη «απαιτούμενου», αντίστοιχα:

- (ii) με την αντικατάσταση στην πρώτη επιφύλαξη, της λέξης «οφειλόμενου» (δεύτερη γραμμή), με τη λέξη «απαιτούμενου»· και
- (iii) με την αντικατάσταση στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης 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, η έγγραφη ειδοποίηση από αδειοδοτημένο ίδρυμα κατά τον Τύπο «Ι» 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»·

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

«(ε) ο ενυπόθηκος οφειλέτης είναι επιλέξιμος οφειλέτης και το αδειοδοτημένο ίδρυμα, παρά το ότι είχε υποχρέωση δυνάμει του περί της Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, δεν έχει προσέλθει σε διαμεσολάβηση δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIA του εν λόγω Νόμου.»· και

84(Ι) του 2010
125(Ι) του 2014
126(Ι) του 2014
125(Ι) του 2015
80(Ι) του 2017
174(Ι) του 2017
75(Ι) του 2018
159(Ι) του 2018
125(Ι) του 2020
153(Ι) του 2023
154(Ι) του 2023.

- (δ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (4), με το ακόλουθο εδάφιο:

«(4) Χωρίς επηρεασμό της γενικότητας του εδαφίου (3), επιλέξιμος οφειλέτης δύναται, εντός είκοσι μίας (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης Τύπου «ΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2), να καταχωρίσει παράπονο στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το οποίο εξετάζεται και για το οποίο εκδίδεται γραπτώς τελική απόφαση από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, εντός σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία υποβολής 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 κατά την οποία ο επιλέξιμος οφειλέτης ασκήσει το δικαίωμά του δυνάμει των διατάξεων του παρόντος εδαφίου και νοουμένου ότι ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος επιληφθεί του παραπόνου εντός της προθεσμίας των είκοσι μίας (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης Τύπου «ΙΑ», ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος επιδίδει άμεσα το παράπονο στο αδειοδοτημένο ίδρυμα και το αδειοδοτημένο ίδρυμα δεν προχωρεί με την διαδικασία σκοπούμενης πώλησης πριν από την παρέλευση των σαράντα πέντε (45) ημερών ή μέχρι να παρέλθει η δέκατη (10^η) εργάσιμη ημέρα από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου, όποιο επέλθει αργότερα:

Νοείται περαιτέρω ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το αδειοδοτημένο ίδρυμα και ο επιλέξιμος οφειλέτης δηλώνουν εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών, από την έκδοση της απόφασης, κατά πόσο αποδέχονται την απόφαση ως δεσμευτική:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση κατά την οποία 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, η διαδικασία σκοπούμενης πώλησης του ακινήτου αναστέλλεται μέχρι την έκδοση απόφασης από αρμόδιο Δικαστήριο που θα αποφασίσει για το ύψος του νόμιμα απαιτητού ποσού, η δε απόφαση του αρμόδιου Δικαστηρίου θα αφορά απόφαση Πρωτόδικου Δικαστηρίου

σε πολιτική αγωγή, η οποία είτε είναι εκκρεμούσα είτε θα καταχωριστεί στο μέλλον και θα περιλαμβάνει ως επίδοκο θέμα το ύψος του απαιτούμενου ποσού:

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

Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση κατά την οποία 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 ενόσω εκκρεμεί η εξέταση του παραπόνου από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, ο επιλέξιμος οφειλέτης δύναται να καταχωρίσει αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (ε) του εδαφίου (3) του άρθρου 44Γ ως εάν εκκρεμούσε διαδικασία δυνάμει του Μέρους VIA του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου.».

Τροποποίηση του βασικού νόμου με την προσθήκη του νέου άρθρου 44ΓΒ.

4. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 44ΓΑ, του ακόλουθου νέου άρθρου:

«Μεταβατικές διατάξεις αναφορικά με παράπονο στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για επιβεβαίωση χρέους. 155(Ι) του 2023.

44ΓΒ. Οι διατάξεις του άρθρου 44Γ εφαρμόζονται σε 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 Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 5) Νόμου του 2023 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 προβλέπονται πιο πάνω, θεωρείται άκυρη και αποστέλλεται εκ νέου:

Νοείται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία το αδειοδοτημένο ίδρυμα έχει ήδη αποστείλει έγγραφες ειδοποιήσεις κατά τον Τύπο «ΙΑ», αναφορικά με τις περιπτώσεις που προβλέπονται πιο πάνω, αποστέλλεται εκ νέου η ειδοποίηση κατά τον Τύπο «ΙΑ».

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, του ακόλουθου νέου όρου και του ορισμού αυτού:

«Χρηματοοικονομικός Επίτροπος» σημαίνει τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, ο οποίος διορίζεται 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 ό,τι 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 τις διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€250.000)».

Αντικατάσταση του Τύπου «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου.

6. Ο Τύπος «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου αντικαθίσταται από τον ακόλουθο Τύπο:

“ΤΥΠΟΣ «Ι»
[Άρθρο 44Γ(1)]

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΙ
ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 5) ΤΟΥ 2023

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ

Προς.....

από.....

Ειδοποιείσθε 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.

Καλείσθε 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 ειδοποιείσθε 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 δικαιώματός 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.....”.