

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 118(Ι) του 2019

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2018

Προοίμιο.  
139(Ι) του 2015.  
Μέρος VIB.

ΕΠΕΙΔΗ, με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ. 10) Νόμο του 2015 θεσπίσθηκαν και εισήχθησαν στο Μέρος VIB του βασικού νόμου συγκεκριμένα άρθρα προς προστασία πολιτών, οι οποίοι καλούνται «εγκλωβισμένοι αγοραστές», μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και μεγάλος αριθμός αλλοδαπών, κυρίως Ευρωπαίων πολιτών,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, οι ως άνω αναφερόμενες διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, υποβληθείσες σε εκ των υστέρων δικαστικό έλεγχο συνταγματικότητας, ήτοι σε καταστατικό έλεγχο ασκηθέντα μετά την έκδοση και θέση του σε ισχύ του εν λόγω Νόμου, κρίθηκαν με αποφάσεις επαρχιακών δικαστηρίων ως αντισυνταγματικές,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίθηκε ειδικότερα ότι οι διατάξεις του ως άνω Νόμου αντιβαίνουν σε συγκεκριμένα άρθρα του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας, ήτοι στο άρθρο 23 περί του δικαιώματος ιδιοκτησίας, στο άρθρο 25 περί του δικαιώματος άσκησης επαγγέλματος και στο άρθρο 26 περί του δικαιώματος του συμβάλλεσθαι ελευθέρως,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίθηκε ότι ο υπό κρίση Νόμος προσέδωσε υπέρμετρες εξουσίες στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει των οποίων δύναται να προχωρεί, έστω και υπό όρους και προϋποθέσεις, σε απαλλαγή, εξάλειψη και/ή ακύρωση υποθήκης, άλλου εμπραγμάτου βάρους ή απαγόρευσης και σε μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματι αγοραστή, αλλά και σε μεταφορά της εν λόγω υποθήκης επί άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας του πωλητή, ουσιαστικά άνευ της συναινέσεως του αντισυμβαλλομένου στη σύμβαση υποθήκης πιστωτικού ιδρύματος, αλλά και άνευ συναινέσεως του ίδιου του πωλητή,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίθηκε ότι εγείρεται ζήτημα κατά πόσο η διά νόμου ανάθεση τέτοιων εξουσιών στο Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και δη της εξουσίας να εξετάζει υποβαλλόμενες βάσει των διατάξεων του επίδικου Νόμου ενστάσεις είναι δόκιμη και/ή πρόσφορη, όπως και ζήτημα κατά πόσο ο συγκεκριμένος λειτουργός μη έχοντας τις νομικές γνώσεις και/ή την καθοδήγηση νομικής επιχειρηματολογίας από τα μέρη, είναι σε θέση να εκπληρώσει το καθήκον που η επίδικη νομοθεσία του έχει αναθέσει και το οποίο θεωρήθηκε ως οιονεί δικαστικό καθήκον, με αποτέλεσμα να υφίσταται ευρύτερο ζήτημα που άπτεται της αρχής της διάκρισης των εξουσιών και θίγει ταυτόχρονα συγκεκριμένα συνταγματικά δικαιώματα των εμπλεκόμενων μερών,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίθηκε περαιτέρω ότι σχετικές αποφάσεις του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο οποίος ενεργώντας δυνάμει των διατάξεων του επίδικου Νόμου προχώρησε σε μεταβίβαση ακινήτων επ' ονόματι αιτητών/αγοραστών ελευθέρων παντός εμπραγμάτου βάρους χωρίς τη συγκατάθεση των επηρεαζόμενων ενυπόθηκων δανειστών και των πωλητών και χωρίς καταβολή στο δικαιούχο ενυπόθηκο δανειστή δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης ως επιβάλλεται από τις σχετικές συνταγματικές διατάξεις, συνιστούν στέρηση των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων από τους ιδιοκτήτες τους, χωρίς ταυτόχρονα το δικαίωμα και/ή η επιλογή μεταφοράς της υποθήκης επί άλλου ακινήτου εγγεγραμμένου επ' ονόματι του πωλητή να δύναται καθ' οιονδήποτε τρόπο να αποτελέσει και/ή να θεωρηθεί ως ικανοποιητική αποζημίωση ή ανταπόδοση για τον αντισυμβαλλόμενο στη σύμβαση υποθήκης, λαμβανομένου υπ' όψιν του γεγονότος ότι οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής αποξένωσης ιδιοκτησίας βάσει της παραγράφου 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος, καθίσταται δυνατή μόνο με αναγκαστική απαλλοτρίωση και μόνον κατόπιν καταβολής προκαταβολικώς δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, κρίθηκε ακόμη ότι ο βάσει των διατάξεων του επίδικου Νόμου περιορισμός θεμελιώδους δικαιώματος του ατόμου, στην προκειμένη περίπτωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας δεν έχει αιτιολογηθεί επαρκώς από το νομοθέτη ως τούτο ήταν επιβεβλημένο κατά την ψήφιση του επίδικου Νόμου, με συγκεκριμενοποίηση των λόγων που είχαν οδηγήσει στη θέσπιση των σχετικών διατάξεων, συνεπώς αυτός δεν συνάδει με το Σύνταγμα ως προσκρούουν στο Άρθρο 23 του Συντάγματος,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, περαιτέρω έγινε μνεία στο Άρθρο 26 του Συντάγματος περί της ελευθερίας του συμβάλλεσθαι, όπως και στο ότι οποιαδήποτε μεταγενέστερη της κατάρτισης και σύναψης της σύμβασης παρέμβαση του νομοθέτη δεν συμβαδίζει με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και επ' ουδενί προσδίδει σε αυτόν το δικαίωμα νομοθετικής παρέμβασης και επηρεασμού υφιστάμενων συμβάσεων, αλλ' ούτε στην προκειμένη περίπτωση τέτοια παρέμβαση καθίσταται επιτρεπτή κατ' επίκλησιν της θέσης ότι τα πιστωτικά ιδρύματα ενήργησαν εκμεταλλεόμενα την

ιδιάζουσα οικονομική τους θέση, καθότι όπως τονίζεται, τέτοιος ισχυρισμός δεν είχε προβληθεί στον δεδομένο χρόνο από το νομοθέτη και ούτε είχε αιτιολογηθεί επαρκώς κατά την ψήφιση του επίδικου Νόμου, ενώ επίσης δεν αποτελεί ούτε και αντικείμενο του υπό αναφορά Νόμου, συνεπώς με το συγκεκριμένο Νόμο πλήττεται το συνταγματικά κατοχυρωμένο αντίστοιχο δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή και εκθεμελιώνεται συνακόλουθα η συνομολογηθείσα σύμβαση υποθήκης,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, επιπροσθέτως των πιο πάνω, κρίθηκε ότι η διά του επίδικου Νόμου παρασχεθείσα εξουσία στο Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προχωρεί σε μεταφορά υποθήκης επί άλλου ακινήτου εγγεγραμμένου επ' ονόματι του πωλητή χωρίς τη συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή αλλά και του πωλητή, καταργεί την αρχική βούληση και επιθυμία των μερών, επιφέροντας ταυτόχρονα δέσμευση άλλης ιδιοκτησίας του πωλητή εν τη απουσία των επηρεαζομένων μερών και/ή ιδιοκτητών, χωρίς προηγούμενη ακρόαση ως τούτο επιβάλλεται από τις αρχές φυσικής δικαιοσύνης,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, παρά ταύτα επ' ουδενί έχει εκλείψει η πιεστική κοινωνική ανάγκη που είχε οδηγήσει στην ψήφιση του υπό κρίση Νόμου, ήτοι η ανάγκη καθίδρυσης νομοθετικά αποτελεσματικού μηχανισμού προστασίας των χιλιάδων εγκλωβισμένων αγοραστών και απεγκλωβισμού τους από ουσιαστικά αθέμιτες πρακτικές των πιστωτικών ιδρυμάτων αλλά και των ίδιων των πωλητών, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα αγοραστές οι οποίοι αποδεδειγμένα ενήργησαν με συνέπεια και καλή πίστη, εκπληρώνοντας στο ακέραιο και/ή στο μεγαλύτερο βαθμό όλες τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, να έχουν τελικά βρεθεί σε εξαιρετικά δυσμενή θέση χωρίς οποιαδήποτε ουσιαστική προστασία και/ή προοπτική ή δυνατότητα ικανοποίησης της δίκαιης αξίωσής τους για μεταβίβαση του βεβαρμένου ακινήτου επ' ονόματί τους ελευθέρου παντός εμπραγμάτου βάρους,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, εξακολουθεί να υφίσταται η αδήριτη και πιεστική ανάγκη επίλυσης του μείζονος αυτού κοινωνικού προβλήματος το οποίο δημιούργησε πλείστα όσα προβλήματα στη Δημοκρατία, ταυτόχρονα όμως αναγνωρίζεται και η ανάγκη εξισορρόπησης όλων των συμφερόντων όπως και διασφάλισης των συνταγματικών δικαιωμάτων όλων των εμπλεκόμενων μερών, ήτοι αφενός του καλόπιστου αγοραστή και αφετέρου τόσο του πωλητή όσο και του ενυπόθηκου δανειστή, κατά τρόπο που ο πυρήνας συγκεκριμένων συνταγματικών δικαιωμάτων όλων των μερών να μην επηρεάζεται και/ή εκμηδενίζεται,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, λόγω της συνεχιζόμενης απaráδεκτης αυτής κατάστασης και συνακόλουθα του επηρεασμού χιλιάδων καλόπιστων αγοραστών, μεταξύ των οποίων χιλιάδων αλλοδαπών, η Δημοκρατία ευρίσκεται σε δεινή θέση και διασύρεται επίσης ανεπανόρθωτα στην αλλοδαπή με ανυπολόγιστες συνέπειες επί της εικόνας της χώρας ως αξιόπιστου οικονομικού κέντρου, με ισχυρισμούς και παράπονα σε ευρωπαϊκά σώματα από Ευρωπαίους πολίτες για προφανή αναποτελεσματικότητα του κράτους, έτι δε για συγκάλυψη και αποφυγή εφαρμογής Ευρωπαϊκής νομοθεσίας και για αδυναμία παρέμβασής του σε εξαιρετικές και ιδιάζουσες περιπτώσεις ως η συγκεκριμένη και εφόσον εκ των πραγμάτων κρίνεται σκόπιμο και επάναγκες,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, τόσο από τη νομοθετική εξουσία όσο και από την εκτελεστική εξουσία έχει αναγνωρισθεί επανειλημμένα η ύπαρξη του εν λόγω κοινωνικού προβλήματος, το οποίο αδιαμφισβήτητα ταλανίζει και επηρεάζει ποικιλοτρόπως χιλιάδες καλοπίστως ενεργησάμενος αγοραστές, ημεδαπούς αλλά και αλλοδαπούς, όπως και η πιεστική και επιτακτική ανάγκη επίλυσής του για λόγους δημοσίου συμφέροντος, ήτοι προς αποκατάσταση της αξιοπιστίας της Δημοκρατίας στην αλλοδαπή,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, επ' ουδενί έχει εκλείψει η ανάγκη προστασίας και αποκατάστασης, κατ' ελάχιστον εκείνων των ενεργησάντων με συνέπεια και καλόπιστων αγοραστών, οι οποίοι ενώ αποδεδειγμένα έχουν προβεί σε πλήρη ή κατά πολύ μεγάλο βαθμό εξόφληση και/ή σε διακανονισμό όλων των συμβατικών τους υποχρεώσεων, παρά ταύτα εξακολουθούν να ευρίσκονται σε αδιέξοδο, αλλά για τους οποίους είναι ευχερές χωρίς την ουσιαστική κρίση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας περί της εκπληρώσεως ή μη των ανειλημμένων συμβατικών τους υποχρεώσεων και σε ποιο βαθμό, να διαπιστωθεί ευχερώς κατά πόσο αυτοί έχουν κατά τεκμήριο εκπληρώσει όλες τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, ειδικότερα δε εάν στη δεδομένη στιγμή έχουν, μεταξύ άλλων, προβεί σε πλήρη εξόφληση του συμφωνηθέντος τιμήματος και έχουν διακανονήσει πλήρως οποιοσδήποτε άλλες υποχρεώσεις τους,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, περαιτέρω έχει διαπιστωθεί ότι στις πλείστες των περιπτώσεων, τα πιστωτικά ιδρύματα καταφανώς ενήργησαν αθέμιτα και/ή καταχρηστικά, ήτοι παρά την ύπαρξη σχετικής απαγορευτικής ρήτηρας στις συναφθείσες συμβάσεις υποθήκης ως προς μη διαφοροποίηση με οποιονδήποτε τρόπο αυτής και ειδικότερα μη δυνατότητας επιβάρυνσης του ίδιου ακινήτου με δεύτερη και/ή άλλες υποθήκες, εντούτοις προχώρησαν σε επιβάρυνση του ίδιου ακινήτου με δεύτερη ή/και με άλλες διαδοχικές υποθήκες, χωρίς κατ' ουσίαν σε οποιοδήποτε στάδιο οι αγοραστές να ενημερώνονταν ή να είχαν τη δυνατότητα να ενημερωθούν και/ή να είχαν εξ αρχής γνώση ή επίγνωση περί των συγκεκριμένων πρακτικών των πιστωτικών ιδρυμάτων και περί των συνεπειών τους, ώστε να ήταν σε θέση να αντιδράσουν ικανοποιητικά και/ή να ενεργήσουν

προληπτικά και αποτρεπτικά διασφαλίζοντας τα συμφέροντά τους, θέτοντάς τους με τον τρόπο αυτό και εν αγνοία τους σε δυσμενέστερη του χρόνου σύναψης, τόσο της σύμβασης πώλησης όσο και της σύμβασης υποθήκης θέση,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, τα πιστωτικά ιδρύματα αδιαμφισβήτητα στις πλείστες των περιπτώσεων ενήργησαν από θέση ισχύος έναντι των επηρεαζόμενων αγοραστών εκμεταλλευόμενα την ιδιάζουσα οικονομική τους ισχύ, πολλές φορές εν γνώσει ή σε σύμπραξη και/ή συμπαιγνία με τους πωλητές, καθότι η επιβάρυνση του ίδιου ακινήτου με δεύτερη υποθήκη, στις πλείστες των περιπτώσεων αφορούσε στην παροχή δανειακής διευκόλυνσης προς εξυπηρέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του ίδιου πωλητή/επιχειρηματία, αλλά και με πλήρη επίγνωση ότι οι εν λόγω αγοραστές δεν θα είχαν την ικανότητα να αντιδράσουν στην εφαρμογή των συγκεκριμένων πρακτικών, εκμεταλλευόμενα τα εν λόγω πιστωτικά ιδρύματα αλλά και οι πωλητές τη διαπραγματευτική τους ισχύ έναντι του πλέον αδύνατου μέρους, ήτοι των αγοραστών τόσο πριν, όσο και κατά ή μετά τη συνολολόγηση της σύμβασης υποθήκης, γεγονός δυνάμενο κατ' αναλογίαν να εξομοιωθεί με αθέμιτη εμπορική πρακτική και/ή καταχρηστική συμπεριφορά, ως η περίπτωση της εξ' αρχής περιλήψης σε συμβάσεις στεγαστικής πίστης μονομερώς και άνευ ατομικής διαπραγματεύσεως των όρων της σύμβασης, καταχρηστικών ρητρών που σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) υπόκεινται σε δικαστικό έλεγχο εκτίμησης καταχρηστικότητας αυτεπαγγέλτως,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, στις πλείστες των περιπτώσεων, οι συναφθείσες συμβάσεις πώλησης ακινήτων αποτελούνταν από όρους προδιατυπωμένους οι οποίοι δεν είχαν τύχει ατομικής διαπραγμάτευσης με τους επηρεαζόμενους αγοραστές, χωρίς ειδική αλλά αντίθετα αόριστη αναφορά στον χρόνο της έκδοσης του τίτλου ιδιοκτησίας και συνακόλουθα στην υποχρέωση του πωλητή για μεταβίβαση του επίδικου ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή σε συγκεκριμένο χρόνο, ήτοι χωρίς να προσδιορίζεται και ούτε να καθορίζεται το ακριβές χρονικό σημείο μεταβίβασης του ακινήτου από τον πωλητή επ' ονόματι του αγοραστή, καθ' ήν στιγμή οι αγοραστές δεσμεύονταν εξ' αρχής και με τη συνολολόγηση της σύμβασης είχαν συμβατική υποχρέωση για πλήρη αποπληρωμή του συνολικού ποσού της οφειλής προς τον πωλητή σε προκαθορισμένο χρόνο, χωρίς ταυτόχρονα να προσδιορίζεται επακριβώς πότε ο πωλητής πρέπει να εκπληρώσει τις δικές του συμβατικές υποχρεώσεις, ήτοι τη μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή, γεγονός το οποίο επίσης εκλαμβάνεται ως καταχρηστική συμπεριφορά και/ή πρακτική δυνάμενη στην προκειμένη περίπτωση να εξομοιωθεί με αθέμιτη εμπορική πρακτική, εν πάση δε περιπτώσει συνιστώσα εκμετάλλευση της θέσης ισχύος του πωλητή έναντι του άλλου μέρους δυνάμενη να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του αγοραστή/καταναλωτή, η οποία ελέγχεται με βάση Ευρωπαϊκή νομοθεσία (Οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαΐου 2005 για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά), η οποία έχει μεταφερθεί στην εθνική νομοθεσία με τον περί Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (Αρ. Νόμου 103(Ι) του 2007),

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, περαιτέρω η εκ των υστέρων παρέμβαση διά νόμου σε ήδη συνολολογηθείσες συμβάσεις υποθήκης, στην παρούσα φάση δικαιολογείται αλλά και επιβάλλεται άνευ ετέρου προς προστασία των χιλιάδων εγκλωβισμένων αγοραστών, ημεδαπών και αλλοδαπών οι οποίοι εφόσον έχουν ενεργήσει με συνέπεια και καλόπιστα, πρέπει στη συγκεκριμένη περίπτωση λόγω της αδυναμίας της θέσης τους έναντι του άλλου μέρους αλλά και της άνευ προοπτικής δυνατότητας απεγκλωβισμού τους, να τύχουν από το κράτος εκείνης της ιδιαίτερης και αναγκαίας προστασίας ως προς τα δικαιώματά τους, ιδίως επειδή αυτά πλήττονται από πράξεις ή παραλείψεις του ετέρου των μερών το οποίο ενεργεί όχι μόνο από θέση ισχύος, αλλά στις πλείστες των περιπτώσεων και καταχρηστικά,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, η άσκηση της όποιος εξουσίας από εντεταλμένο λειτουργό, στη συγκεκριμένη περίπτωση ουσιαστικά εξαντλείται στη διαπίστωση της εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων του αγοραστή, ενώ στην περίπτωση ένστασης υποβληθείσας από το έτερο των μερών και/ή από άλλον επηρεαζόμενο εξαντλείται στη διαπίστωση των στοιχείων που τεκμηριώνουν αυτή,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, ο απεγκλωβισμός των επηρεαζόμενων αγοραστών κατά την προβλεπόμενη στον παρόντα Νόμο διαδικασία, με γνωστοποίηση εξ' αρχής σε όλα τα επηρεαζόμενα μέρη της πρόθεσης για μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή ελευθέρου παντός εμπράγματος βάρους με τη σύμπραξη ουσιαστικά όλων των μερών, εξυπηρετεί εκτός των άλλων τα συμφέροντα της Δημοκρατίας και επιβάλλεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος που υπαγορεύονται από την ανάγκη αποκατάστασης της αξιοπιστίας της χώρας σε ευρωπαϊκό επίπεδο και ανάκτησης της απολεσθείσας εμπιστοσύνης των Ευρωπαίων πολιτών προς τους θεσμούς και το κράτος δικαίου στην Κυπριακή Δημοκρατία,

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  
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.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2018 (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 2019.

Τροποποίηση  
του άρθρου 44ΙΗ  
του βασικού  
νόμου.

2. Το άρθρο 44ΙΗ του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη αμέσως μετά τη λέξη «Νόμου» (τέταρτη γραμμή), της φράσης «μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019».

Τροποποίηση  
του άρθρου 44ΙΘ  
του βασικού  
νόμου.

3. Το εδάφιο (1) του άρθρου 44ΙΘ του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη αμέσως μετά την παράγραφο (δ) αυτού, της ακόλουθης νέας παραγράφου:

«(ε) τον εκδοχέα στον οποίο, δυνάμει συμφωνίας εκχώρησης με τον αγοραστή, εκχωρήθηκαν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της κατατεθειμένης στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σύμβασης.».

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

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

«44ΚΑΑ. Σε περίπτωση που τηρούνται οι προβλεπόμενες στο εδάφιο (1) του άρθρου 44Κ προϋποθέσεις, ο Διευθυντής γνωστοποιεί εγγράφως στον αγοραστή, στον πωλητή, στον ενυπόθηκο δανειστή και σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί εμπράγματο βάρος ή/και απαγόρευση την καταχώριση αίτησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44ΙΘ, όπως και το γεγονός ότι η εξέταση της εν λόγω αίτησης έχει ολοκληρωθεί.».

Τροποποίηση  
του άρθρου 44ΚΒ  
του βασικού  
νόμου.

5. Το άρθρο 44ΚΒ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση του εδαφίου (1) αυτού, με το ακόλουθο νέο εδάφιο:

«(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44ΚΑΑ, σε περίπτωση κατά την οποία πληρούνται οι προβλεπόμενες στο εδάφιο (1) του άρθρου 44Κ προϋποθέσεις, ο Διευθυντής μετά την πάροδο των τριάντα (30) ημερών και αφού έχει εξετάσει οποιαδήποτε στοιχεία ενδεχομένως να έχουν τεθεί ενώπιόν του από τον αγοραστή, τον πωλητή, τον ενυπόθηκο δανειστή και/ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί εμπράγματο βάρος ή/και απαγόρευση, γνωστοποιεί στον εν λόγω αγοραστή, πωλητή, ενυπόθηκο δανειστή και/ή σε οποιοδήποτε πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί εμπράγματο βάρος ή/και απαγόρευση με έγγραφη ειδοποίηση κατά τον τύπο

«ΙΕ», την πρόθεσή του να προβεί σε μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή μετά την παρέλευση χρονικού διαστήματος σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης.»

- (β) με την προσθήκη αμέσως μετά το εδάφιο (7) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου:

«(8) Σε περίπτωση μη τεκμηρίωσης της υποβληθείσας δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου ένστασης, ο Διευθυντής προχωρεί σε έκδοση αιτιολογημένης απόφασης, την οποία κοινοποιεί στο ενιστάμενο πρόσωπο και στον αγοραστή, με την οποία πληροφορεί τον ενιστάμενο για τους λόγους απόρριψης της ένστασής του, καθώς και για την απόφασή του να προχωρήσει στη διαδικασία μεταβίβασης του ακινήτου, εκτός εάν, εντός χρονικού διαστήματος τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της εν λόγω απόφασης προσκομίσει εκδοθέν δικαστικό διάταγμα που να απαγορεύει τη μεταβίβαση του ακινήτου.»

Τροποποίηση  
του άρθρου 44ΚΓ  
του βασικού  
νόμου.

6. Το άρθρο 44ΚΓ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη αμέσως μετά τη λέξη «αντίστοιχα» (τρίτη γραμμή), της φράσης «την οποία κοινοποιεί στον ενυπόθηκο δανειστή και/ή σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί εμπράγματο βάρος και/ή απαγόρευση»

- (β) με την αντικατάσταση του εδαφίου (5) αυτού, με το ακόλουθο νέο εδάφιο:

«(5) Τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (3) και (4), υφιστάμενη επί του ακινήτου υποθήκη, άλλο εμπράγματο βάρος ή απαγόρευση, διαγράφεται από το Διευθυντή πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή διενεργείται αυτεπάγγελτα από το Διευθυντή ή κατόπιν αίτησης υποβληθείσας από τον αγοραστή, τον ενυπόθηκο δανειστή και/ή το δανειστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 44ΙΘ, ουδεμία τέτοια μεταβίβαση επ' ονόματι του αγοραστή διενεργείται, εφόσον εκκρεμούν οφειλές του αγοραστή προκύπτουσες από τις συμβατικές αυτού υποχρεώσεις, σε σχέση με την καταβολή των ακόλουθων οφειλών:

- |                 |      |   |
|-----------------|------|---|
| 24 του 1980     | (i)  | Φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας, δυνάμει των διατάξεων του περί Φορολογίας Ακίνητου Ιδιοκτησίας Νόμου                  |
| 60 του 1980     |      |   |
| 68 του 1980     |      |   |
| 25 του 1981     |      |   |
| 10 του 1984     |      |   |
| 33 του 1987     |      |   |
| 239 του 1991    |      |   |
| 72(Ι) του 1994  |      |   |
| 120(Ι) του 2002 |      |   |
| 147(Ι) του 2004 |      |   |
| 134(Ι) του 2010 |      |   |
| 115(Ι) του 2011 |      |   |
| 187(Ι) του 2012 |      |   |
| 33(Ι) του 2013  |      |   |
| 93(Ι) του 2013  |      |   |
| 114(Ι) του 2013 |      |   |
| 123(Ι) του 2013 |      |   |
| 108(Ι) του 2014 |      |   |
| 161(Ι) του 2014 |      |   |
| 177(Ι) του 2014 |      |   |
| 140(Ι) του 2015 |      |   |
| 86(Ι) του 2016. |      |   |
| 111 του 1985    | (ii) | τελών ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου και των διατάξεων του περί Κοινοτήτων Νόμου |
| 1 του 1986      |      |   |
| 8 του 1986      |      |   |
| 25 του 1986     |      |   |
| 39 του 1986     |      |   |
| 50 του 1986     |      |   |

114 ΤΟΥ 1986  
121 ΤΟΥ 1986  
149 ΤΟΥ 1986  
14 ΤΟΥ 1987  
63 ΤΟΥ 1987  
165 ΤΟΥ 1987  
320 ΤΟΥ 1987  
39 ΤΟΥ 1988  
204 ΤΟΥ 1988  
119 ΤΟΥ 1990  
143 ΤΟΥ 1991  
190 ΤΟΥ 1991  
223 ΤΟΥ 1991  
40(I) ΤΟΥ 1992  
54(I) ΤΟΥ 1992  
87(I) ΤΟΥ 1992  
23(I) ΤΟΥ 1994  
37(I) ΤΟΥ 1995  
8(I) ΤΟΥ 1996  
65(I) ΤΟΥ 1996  
85(I) ΤΟΥ 1996  
20(I) ΤΟΥ 1997  
112(I) ΤΟΥ 2001  
127(I) ΤΟΥ 2001  
128(I) ΤΟΥ 2001  
139(I) ΤΟΥ 2001  
153(I) ΤΟΥ 2001  
23(I) ΤΟΥ 2002  
227(I) ΤΟΥ 2002  
47(I) ΤΟΥ 2003  
236(I) ΤΟΥ 2004  
53(I) ΤΟΥ 2005  
86(I) ΤΟΥ 2005  
118(I) ΤΟΥ 2005  
127(I) ΤΟΥ 2005  
137(I) ΤΟΥ 2006  
157(I) ΤΟΥ 2006  
25(I) ΤΟΥ 2007  
147(I) ΤΟΥ 2007  
153(I) ΤΟΥ 2007  
19(I) ΤΟΥ 2008  
73(I) ΤΟΥ 2008  
51(I) ΤΟΥ 2009  
97(I) ΤΟΥ 2009  
48(I) ΤΟΥ 2010  
121(I) ΤΟΥ 2010  
30(I) ΤΟΥ 2011  
137(I) ΤΟΥ 2011  
217(I) ΤΟΥ 2012  
95(I) ΤΟΥ 2013  
143(I) ΤΟΥ 2013  
54(I) ΤΟΥ 2014  
119(I) ΤΟΥ 2014  
49(I) ΤΟΥ 2015  
78(I) ΤΟΥ 2015  
103(I) ΤΟΥ 2015  
115(I) ΤΟΥ 2016  
128(I) ΤΟΥ 2016  
79(I) ΤΟΥ 2017  
161(I) ΤΟΥ 2017  
25(I) ΤΟΥ 2018  
74(I) ΤΟΥ 2018  
13(I) ΤΟΥ 2019  
14(I) ΤΟΥ 2019  
15(I) ΤΟΥ 2019.  
  
86(I) ΤΟΥ 1999  
51(I) ΤΟΥ 2000

5(I) του 2001  
 131(I) του 2001  
 199(I) του 2002  
 228(I) του 2002  
 52(I) του 2005  
 128(I) του 2005  
 148(I) του 2006  
 156(I) του 2006  
 27(I) του 2007  
 154(I) του 2007  
 166(I) του 2007  
 2(I) του 2009  
 50(I) του 2009  
 98(I) του 2009  
 47(I) του 2010  
 120(I) του 2010  
 29(I) του 2011  
 136(I) του 2011  
 218(I) του 2012  
 94(I) του 2013  
 142(I) του 2013  
 172(I) του 2013  
 50(I) του 2015  
 79(I) του 2015  
 104(I) του 2015  
 129(I) του 2016  
 162(I) του 2017  
 22(I) του 2018  
 45(I) του 2018  
 18(I) του 2019  
 19(I) του 2019.

1 του 1971 (iii) αποχτευτικών τελών δυνάμει των διατάξεων του περί  
 24 του 1972 Αποχτευτικών Συστημάτων Νόμου:  
 15 του 1978  
 88 του 1987  
 194 του 1991  
 16(I) του 1995  
 94(I) του 1995  
 100(I) του 1995  
 5(I) του 1997  
 139(I) του 1999  
 10(I) του 2000  
 84(I) του 2001  
 108(I) του 2004  
 253(I) του 2004  
 14(I) του 2005  
 148(I) του 2007  
 16(I) του 2010  
 22(I) του 2011  
 158(I) του 2013  
 51(I) του 2015  
 106(I) του 2015  
 35(I) του 2017  
 58(I) του 2017  
 175(I) του 2017.

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που αιτητής είναι ο πωλητής δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) του άρθρου 44ΙΘ, ουδεμία μεταβίβαση επ' ονόματι του αγοραστή διενεργείται, εφόσον εκκρεμούν οφειλές του πωλητή προκύπτουσες από τις συμβατικές αυτού υποχρεώσεις, σε σχέση με την καταβολή των ακόλουθων οφειλών:

- (i) Φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου·
- (ii) τελών ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου και των διατάξεων του περί Κοινοτήτων Νόμου·

(iii) αποχτευτικών τελών δυνάμει των διατάξεων του περί Αποχτευτικών Συστημάτων Νόμου και

52 του 1980 (iv) φόρου κεφαλαιουχικών κερδών δυνάμει των διατάξεων περί  
135 του 1990 Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμου:»  
70(I) του 1994  
80(I) του 1997  
48(I) του 1994  
79(I) του 1999  
119(I) του 2002  
66(I) του 2008  
135(I) του 2010  
119(I) του 2013  
120(I) του 2013  
59(I) του 2015  
117(I) του 2015  
189(I) του 2015  
213(I) του 2015  
65(I) του 2016  
116(I) του 2016  
133(I) του 2017  
100(I) του 2018  
120(I) του 2018  
23(I) του 2019.

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

«(7) Σε κάθε περίπτωση, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1), μετά την πάροδο των εξήντα (60) ημερών από τη γνωστοποίηση της σκοπούμενης μεταβίβασης.»