

Μετά τη, σύμφωνα με το Άρθρο 140 του Συντάγματος, Γνωμάτευση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην Αναφορά 2/2019, στις 3 Ιουνίου 2020, ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2019, εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 61(Ι) του 2020

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2019

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:	
<p>Συνοπτικός τίτλος.</p> <p>9 του 1965 51 του 1970 81 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.</p>	<p>1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2019 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2019 (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. 2) του 2019.</p>
<p>Τροποποίηση του άρθρου 44Γ του βασικού νόμου.</p>	<p>2. Το άρθρο 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:</p>
	<p>(α) Με την αντικατάσταση στο εδάφιο (1) αυτού της φράσης «τριάντα (30) ημερών», με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών»·</p>
	<p>(β) με την τροποποίηση του εδαφίου (3) αυτού ως ακολούθως:</p>
	<p>(i) Με την αντικατάσταση της φράσης «τριάντα (30) ημερών», με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών»·</p>
	<p>(ii) με την προσθήκη αμέσως μετά την παράγραφο (δ) αυτού, της ακόλουθης νέας παραγράφου:</p>
	<p>169(Ι) του 2015 86(Ι) του 2018.</p> <p>84(Ι) του 2014 125(Ι) του 2014</p> <p>«(ε) ο ενυπόθηκος δανειστής στην περίπτωση που είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, εφεξής καλούμενος «αγοραστής», αρνήθηκε να προσέλθει και/ή δεν προσήλθε ως όφειλε, σε διαδικασία αναδιάρθρωσης πιστωτικών διευκολύνσεων κατά τα οριζόμενα από τις διατάξεις του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου ή τέτοια διαδικασία εκκρεμεί κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 2) Νόμου</p>

			126(I) του 2014 125(I) του 2015 80(I) του 2017 174(I) του 2017 75(I) του 2018 159(I) του 2018. 61(I) του 2020.	του 2019:
				Νοείται ότι-
			Επίσημη Εφημερίδα, Παράρτημα Τρίτο (I): 3.4.2015.	(i) στην περίπτωση που ο χρεώστης δεν έχει λάβει επιστολή προσφοράς εντός των χρονικών πλαισίων που καθορίζονται στην περί της Διαχείρισης Καθυστερήσεων Οδηγία του 2015 ή έχει λάβει επιστολή αρνητικής απόφασης, η αίτηση στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για διαμεσολάβηση κατά τις διατάξεις του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, υποβάλλεται εντός προθεσμίας τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία λήξης των εν λόγω χρονικών πλαισίων ή από τη λήψη επιστολής αρνητικής απόφασης, ανάλογα με την περίπτωση.
				(ii) ουδέν των όσων διαλαμβάνονται στην παρούσα παράγραφο συνεπάγεται επέκταση του πεδίου εφαρμογής των διατάξεων του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, σε πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης του χρεώστη έχει εκδοθεί απόφαση από αρμόδιο δικαστήριο ή βρίσκεται υπό εξέλιξη οποιαδήποτε από τις προβλεπόμενες στο άρθρο 14B (2)(γ) του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου διαδικασία.
				(iii) η αίτηση του χρεώστη δυνατό να περιλαμβάνει αιτιάσεις που και αυτοτελώς θα ήταν δυνατό να αποτελέσουν λόγο υποβολής παραπόνου, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, όπως η αμφισβήτηση του ύψους του οφειλόμενου και απαιτητού ποσού δανειακής διευκόλυνσης περιλαμβανομένων των οφειλόμενων τόκων και
			169(I) του 2015 86(I) του 2018.	(iv) οι διατάξεις του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, εφαρμόζονται και αναφορικά με αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου:
				Νοείται περαιτέρω ότι, ο παραμερισμός της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης, διαρκεί για όσο χρόνο βρίσκεται υπό εξέλιξη η διαδικασία του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, τηρουμένου του χρονικού διαστήματος που κατά μέγιστο προβλέπεται στο άρθρο 14Γ του εν λόγω Νόμου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας που αρχίζει με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και καταλήγει με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή τον αγοραστή στο χρεώστη:
				Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί συμφωνία και η διαμεσολάβηση κηρυχθεί άκαρπη, ο παραμερισμός της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης παρατείνεται για όσο χρόνο ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος εξετάζει κατά πόσο εφαρμόστηκαν ικανοποιητικά οι πρόνοιες του Κώδικα Συμπεριφοράς για το Χειρισμό Δανειοληπτών που

			αντιμετωπίζουν Οικονομικές Δυσκολίες της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, εφεξής καλουμένου «Κώδικας Συμπεριφοράς» και κατά μέγιστο χρονικό διάστημα ενός (1) μηνός από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή από τον αγοραστή στο χρεώστη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14Γ του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου:
			Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, εφόσον ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος αποφανθεί ότι υπάρχει παράβαση των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς, ο παραμερισμός της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης παρατείνεται για περαιτέρω δεκαπέντε (15) ημέρες αφ' ης ο χρεώστης έλαβε γνώση περί τούτου και κατά μέγιστο χρονικό διάστημα ενός (1) μηνός και δεκαπέντε (15) ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή από τον αγοραστή στο χρεώστη, σύμφωνα με το άρθρο 14Γ του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου.»
		(iii)	με την αναρίθμηση των παραγράφων (ε) και (στ) αυτού σε (στ) και (ζ), αντίστοιχα·
		(iv)	με την προσθήκη στην παράγραφο (στ) αυτού αμέσως μετά τη λέξη «Νόμου», της φράσης «ή εκκρεμεί ενώπιον Δικαστηρίου αίτηση για έκδοση τέτοιου προστατευτικού διατάγματος»·
		(v)	με την προσθήκη στην παράγραφο (ζ) αυτού αμέσως μετά τη φράση «από το εν λόγω σχέδιο», της φράσης «ή εκκρεμεί σχετική αίτηση»· και
		(γ)	με την προσθήκη αμέσως μετά το εδάφιο (3) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου:
			«(4)(α) Ουδεμία διάταξη του παρόντος Νόμου εμποδίζει το χρεώστη ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, σε συνέχεια της ενώπιον του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου διαδικασίας βάσει των διατάξεων του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, να υποβάλει αίτηση (ex parte) σε αρμόδιο δικαστήριο για την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος αναστολής της σκοπούμενης πώλησης.
			(β) Η αίτηση για το προβλεπόμενο στην παράγραφο (α) διάταγμα, υποβάλλεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών αφ' ης ο χρεώστης έλαβε γνώση της απόφασης του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου ότι υφίσταται παράβαση των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς και εν πάση περιπτώσει το αργότερο εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή, είτε από το ΑΠΙ είτε από τον αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, πρότασης στον χρεώστη, σύμφωνα με το άρθρο 14Γ του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου:
			Νοείται ότι, η αίτηση για την έκδοση του προβλεπόμενου στην παράγραφο (α) διατάγματος βασίζεται αποκλειστικά σε λόγους που αφορούν σε παράβαση των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς.
			(γ) Το Δικαστήριο εκδίδει το προβλεπόμενο στην παράγραφο (α) διάταγμα, εφόσον αξιολογήσει τη βάσει της παραγράφου (β) απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου και ικανοποιηθεί ότι εκ πρώτης όψεως-
		(i)	Βάσιμα αμφισβητείται η εκπλήρωση από αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή από αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον εν λόγω όρο από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, της υποχρέωσης αναδιάρθρωσης των χορηγήσεων του χρεώστη βάσει των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς, ο οποίος προσαρτάται στην περί της Διαχείρισης Καθυστερήσεων Οδηγία του 2015· και
		(ii)	η αναστολή της σκοπούμενης πώλησης δεν συνιστά δυσανάλογο μέτρο σε σχέση με

		τη φερόμενη μη εκπλήρωση της ως άνω υποχρέωσης αναδιάρθρωσης.».
Τροποποίηση του άρθρου 44Ε του βασικού νόμου.	<b>3.</b> Το άρθρο 44Ε του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:	
	(α)	Με την αντικατάσταση στην πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) αυτού της φράσης «δύνатаι να», με τη φράση «υποχρεούται να» και
	(β)	με την αντικατάσταση του εδαφίου (4) αυτού περιλαμβανομένης της επιφύλαξης στο τέλος του εδαφίου (4), με το ακόλουθο νέο εδάφιο:
		«(4) Για την περίοδο των έξι (6) μηνών από την ολοκλήρωση του πρώτου πλειστηριασμού, καθορίζεται επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης όχι μικρότερη του ογδόντα τοις εκατό (80%) της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου ανεξαρτήτως της μεθόδου πωλήσεώς του και για την περίοδο των τριών (3) μηνών μετά τη λήξη της περιόδου των πρώτων έξι (6) μηνών, εφαρμόζεται επιφυλασσόμενη τιμή όχι μικρότερη του πενήντα τοις εκατό (50%) της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου.».
Τροποποίηση του άρθρου 44Ζ του βασικού νόμου.	<b>4.</b> Το άρθρο 44Ζ του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στις παραγράφους (α) και (β) του εδαφίου (2) αυτού της φράσης «τριάντα (30) ημερών», με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών».	