

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 2) ΤΟΥ 2024

Προοίμιο. ΕΠΕΙΔΗ, με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων
139(Ι) του 2015. (Τροποποιητικό) (Αρ. 10) Νόμο του 2015 εισήχθησαν στο Μέρος VIB
του βασικού νόμου, τα άρθρα 44ΙΗ έως 44ΚΖ, με σκοπό την
προστασία μερίδας πολιτών χαρακτηρισθέντων ως «εγκλωβισμένων
αγοραστών»,

132(Ι) του 2023. ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση)
(Τροποποιητικό) Νόμο του 2023 τροποποιήθηκε η μέχρι τότε
ισχύουσα νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η διαδικασία αγοράς και
μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επίλυσης του σοβαρού
προβλήματος με τους αγοραστές ακινήτων οι οποίοι παρότι έχουν
εκπληρώσει πλήρως τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του
πωλητή, ο πωλητής αδυνατεί, λόγω της ύπαρξης εμπράγματων
βαρών, να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματί τους,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, σύμφωνα με την Πολιτική Έφεση Αρ. 285/2018, η οποία
εκδόθηκε στις 20 Ιουνίου 2024, οι διατάξεις των άρθρων 44ΙΘ έως
44ΚΒ του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου
κρίθηκαν αντισυνταγματικές ως αντίθετες με τα Άρθρα 23 και 26 του
Συντάγματος, καθιστώντας αδύνατη την προστασία όσων αγοραστών
χαρακτήριστηκαν ως «εγκλωβισμένοι αγοραστές» πριν από την
ημερομηνία έναρξης της ισχύος του ως άνω αναφερόμενου νόμου,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, το Άρθρο 23 του Συντάγματος προβλέπει τη δυνατότητα
ρύθμισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί της ακίνητης
περιουσίας προσώπου με νομοθετικές ρυθμίσεις οι οποίες είναι
σύμφωνες με την αρχή της αναλογικότητας και για την προστασία των
δικαιωμάτων των καλόπιστων μερών,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, συνεχίζει να υφίσταται ταυτόχρονα ανάγκη
εξισορρόπησης των συνταγματικών δικαιωμάτων όλων των
εμπλεκόμενων μερών σε μία σύμβαση πώλησης, ήτοι τόσο του

καλόπιστου αγοραστή όσο και του πωλητή και του ενυπόθηκου δανειστή, κατά τρόπο που να μην εκμηδενίζεται ο πυρήνας των συνταγματικών δικαιωμάτων και των δύο μερών,

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ, η πολιτεία αναγνωρίζει την ύπαρξη του μείζονος αυτού κοινωνικού προβλήματος, όπως και της πιεστικής κοινωνικής ανάγκης επίλυσης αυτού κατά τον πλέον δικαιότερο υπό τις περιστάσεις τρόπο,

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(I) του 2002
59(I) του 2006
122(I) του 2007
52(I) του 2008
26(I) του 2010
120(I) του 2011
142(I) του 2014
197(I) του 2014
4(I) του 2015
27(I) του 2015
32(I) του 2015
42(I) του 2015
46(I) του 2015
53(I) του 2015
75(I) του 2015
76(I) του 2015

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2025 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 2) του 2024 (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 Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως 2025.

133(I) του 2015
 139(I) του 2015
 198(I) του 2015
 87(I) του 2018
 118(I) του 2019
 138(I) του 2019
 61(I) του 2020
 195(I) του 2020
 212(I) του 2020
 98(I) του 2021
 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
 66(I) του 2023
 76(I) του 2023
 155(I) του 2023
 4(I) του 2024
 161(I) του 2024.

Τροποποίηση
 του άρθρου 44ΙΒ
 του βασικού
 νόμου.

2. Το άρθρο 44ΙΒ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με τη διαγραφή στο τέλος της παραγράφου (i) της της λέξης «και»· και
- (β) με την αντικατάσταση στο τέλος της παραγράφου (ii) του σημείου της τελείας, με το σημείο της άνω τελείας και της

λέξης «και» και την προσθήκη αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας παραγράφου:

«(iii) σε περίπτωση κατά την οποία έχει υποβληθεί αίτηση δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIB η οποία αφορά κατατεθειμένη σύμβαση, για το αντικείμενο της οποίας δεν έχει εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας, σχετική βεβαίωση από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι εφικτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας:

Κεφ. 96.

14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
65 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
13 του 1974
28 του 1974
24 του 1978
25 του 1979
80 του 1982
15 του 1983
9 του 1986
115 του 1986
199 του 1986
53 του 1987
87 του 1987
316 του 1987
108 του 1988
243 του 1988
122 του 1990

97(I) ΤΟΥ 1992
45(I) ΤΟΥ 1994
14(I) ΤΟΥ 1996
52(I) ΤΟΥ 1996
37(I) ΤΟΥ 1997
72(I) ΤΟΥ 1997
71(I) ΤΟΥ 1998
35(I) ΤΟΥ 1999
61(I) ΤΟΥ 1999
81(I) ΤΟΥ 1999
57(I) ΤΟΥ 2000
66(I) ΤΟΥ 2000
73(I) ΤΟΥ 2000
126(I) ΤΟΥ 2000
157(I) ΤΟΥ 2000
26(I) ΤΟΥ 2002
33(I) ΤΟΥ 2002
202(I) ΤΟΥ 2002
101(I) ΤΟΥ 2006
21(I) ΤΟΥ 2008
32(I) ΤΟΥ 2008
47(I) ΤΟΥ 2011
77(I) ΤΟΥ 2011
131(I) ΤΟΥ 2011
152(I) ΤΟΥ 2011
34(I) ΤΟΥ 2012
149(I) ΤΟΥ 2012
66(I) ΤΟΥ 2013
40(I) ΤΟΥ 2015
19(I) ΤΟΥ 2016
111(I) ΤΟΥ 2017
143(I) ΤΟΥ 2017
143(I) ΤΟΥ 2018
17(I) ΤΟΥ 2019

53(I) του 2021
 132(I) του 2022
 60(I) του 2023
 89(I) του 2024
 113(I) του 2024
 145(I) του 2024
 3(I) του 2025.

Νοείται ότι, ο όρος “αρμόδια αρχή” έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν στις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.».

Αντικατάσταση
 του άρθρου 44ΙΗ
 του βασικού
 νόμου.

3. Το άρθρο 44ΙΗ του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο άρθρο:

«Πεδίο
 εφαρμογής των
 άρθρων 44ΙΘ
 μέχρι 44ΚΖ.

44ΙΗ. Οι διατάξεις των άρθρων 44ΙΘ, 44Κ, 44ΚΑ, 44ΚΑΑ, 44ΚΒ, 44ΚΓ, 44ΚΓΑ, 44ΚΔ, 44ΚΕ, 44ΚΣΤ και 44ΚΖ εφαρμόζονται υπό την προϋπόθεση ότι-

(α) το ακίνητο ή μέρος αυτού βαρύνεται με σύμβαση η οποία-

(i) έχει συνομολογηθεί και κατατεθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2014· ή

81(I) του 2011
 32(I) του 2012
 48(I) του 2017
 210(I) του 2020

132(I) του 2023.

- (ii) έχει συνομολογηθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και έχει κατατεθεί δυνάμει διατάγματος Δικαστηρίου, το οποίο εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου επί αίτησης η οποία έχει κατατεθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Δικαστήριο μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- (β) έχει εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της ως άνω προβλεπόμενης σύμβασης και
- (γ) σε περίπτωση κατά την οποία το αντικείμενο της ως άνω προβλεπόμενης σύμβασης βαρύνουν εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη ή/και απαγορεύσεις, τα οποία προηγούνται της κατάθεσης της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, έχει υποβληθεί έγγραφη συγκατάθεση των προσώπων προς όφελος των οποίων αυτά επενεργούν για την απαλλαγή, εξάλειψη ή ακύρωσή τους:

Νοείται ότι, εάν τα πρόσωπα προς όφελος των οποίων επενεργούν τα εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη ή/και οι απαγορεύσεις αρνούνται καταχρηστικά και αδικαιολόγητα την παροχή της ως άνω προβλεπόμενης έγγραφης

συγκατάθεσης και νοουμένου ότι το τίμημα πώλησης έχει πλήρως εξοφληθεί, η εν λόγω συγκατάθεση δύναται να εξασφαλίζεται με διάταγμα Δικαστηρίου.».

Τροποποίηση του άρθρου 44ΙΘ του βασικού νόμου. 4. Το άρθρο 44ΙΘ του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση του εδαφίου (2), με το ακόλουθο εδάφιο:

Κεφ. 5. «(2) Εκκρεμούσα διαδικασία δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VI και VIA του παρόντος Νόμου, του περί Πτώχευσης Νόμου και του περί Εταιρειών Νόμου, καθώς και οποιουδήποτε άλλου εν ισχύι Νόμου, αναστέλλεται μέχρι την πλήρη αποπεράτωση της εξέτασης της αίτησης που υποβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, είτε έχει καταβληθεί πλήρως το τίμημα πώλησης, είτε έχει καταβληθεί μέρος αυτού μέχρι την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, νοουμένου ότι ο αγοραστής έχει δηλώσει εγγράφως ότι θα καταβάλει και καταβάλει το υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης, στον ειδικό προσωρινό λογαριασμό που προβλέπεται στις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 44Κ:

Κεφ. 113.

9 του 1968

76 του 1977

17 του 1979

105 του 1985

198 του 1986

19 ΤΟΥ 1990
41(Ι) ΤΟΥ 1994
15(Ι) ΤΟΥ 1995
21(Ι) ΤΟΥ 1997
82(Ι) ΤΟΥ 1999
149(Ι) ΤΟΥ 1999
2(Ι) ΤΟΥ 2000
135(Ι) ΤΟΥ 2000
151(Ι) ΤΟΥ 2000
76(Ι) ΤΟΥ 2001
70(Ι) ΤΟΥ 2003
167(Ι) ΤΟΥ 2003
92(Ι) ΤΟΥ 2004
24(Ι) ΤΟΥ 2005
129(Ι) ΤΟΥ 2005
130(Ι) ΤΟΥ 2005
98(Ι) ΤΟΥ 2006
124(Ι) ΤΟΥ 2006
70(Ι) ΤΟΥ 2007
71(Ι) ΤΟΥ 2007
131(Ι) ΤΟΥ 2007
186(Ι) ΤΟΥ 2007
87(Ι) ΤΟΥ 2008
41(Ι) ΤΟΥ 2009
49(Ι) ΤΟΥ 2009
99(Ι) ΤΟΥ 2009
42(Ι) ΤΟΥ 2010
60(Ι) ΤΟΥ 2010
88(Ι) ΤΟΥ 2010
53(Ι) ΤΟΥ 2011
117(Ι) ΤΟΥ 2011
145(Ι) ΤΟΥ 2011
157(Ι) ΤΟΥ 2011
198(Ι) ΤΟΥ 2011

64(I) ΤΟΥ 2012
98(I) ΤΟΥ 2012
190(I) ΤΟΥ 2012
203(I) ΤΟΥ 2012
6(I) ΤΟΥ 2013
90(I) ΤΟΥ 2013
74(I) ΤΟΥ 2014
75(I) ΤΟΥ 2014
18(I) ΤΟΥ 2015
62(I) ΤΟΥ 2015
63(I) ΤΟΥ 2015
89(I) ΤΟΥ 2015
120(I) ΤΟΥ 2015
40(I) ΤΟΥ 2016
90(I) ΤΟΥ 2016
97(I) ΤΟΥ 2016
17(I) ΤΟΥ 2017
33(I) ΤΟΥ 2017
51(I) ΤΟΥ 2017
37(I) ΤΟΥ 2018
83(I) ΤΟΥ 2018
149(I) ΤΟΥ 2018
163(I) ΤΟΥ 2019
38(I) ΤΟΥ 2020
43(I) ΤΟΥ 2020
191(I) ΤΟΥ 2020
192(I) ΤΟΥ 2020
43(I) ΤΟΥ 2021
117(I) ΤΟΥ 2021
150(I) ΤΟΥ 2021
151(I) ΤΟΥ 2021
87(I) ΤΟΥ 2022
88(I) ΤΟΥ 2022
96(I) ΤΟΥ 2022

213(I) του 2022
 80(I) του 2023
 151(I) του 2023
 18(I) του 2024
 25(I) του 2024
 26(I) του 2024
 101(I) του 2024
 138(I) του 2024
 28(I) του 2025.

Νοείται ότι, για τις αιτήσεις οι οποίες υποβλήθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης ... (I) του 2025. της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2025, η ως άνω προβλεπόμενη αναστολή χορηγείται νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις οι οποίες προβλέπονται στις διατάξεις του εδαφίου (1Α) του άρθρου 44Κ.».

Τροποποίηση
 του άρθρου 44Κ
 του βασικού
 νόμου.

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

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

- (i) Με τη διαγραφή στην παράγραφο (α) της λέξης «και» (πρώτη γραμμή)·
- (ii) με την αντικατάσταση στο τέλος της παραγράφου (β) του σημείου της τελείας, με το σημείο του κόμματος και την προσθήκη, αμέσως μετά, της φράσης «το οποίο είναι αντικείμενο της σύμβασης, και»· και

(iii) με την προσθήκη, αμέσως μετά την παράγραφο (β), της ακόλουθης νέας παραγράφου:

«(γ) σε περίπτωση κατά την οποία το αντικείμενο της σύμβασης βαρύνουν εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη ή/και απαγορεύσεις, τα οποία προηγούνται της κατάθεσης της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, έχει υποβληθεί έγγραφη συγκατάθεση των προσώπων προς όφελος των οποίων αυτά επενεργούν για την απαλλαγή, εξάλειψη ή ακύρωσή τους:

Νοείται ότι, εάν τα πρόσωπα προς όφελος των οποίων επενεργούν τα εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη ή/και οι απαγορεύσεις αρνούνται καταχρηστικά και αδικαιολόγητα την παροχή της ως άνω προβλεπόμενης έγγραφης συγκατάθεσης και νοουμένου ότι το τίμημα πώλησης έχει πλήρως εξοφληθεί, η εν λόγω συγκατάθεση δύναται να εξασφαλίζεται με διάταγμα Δικαστηρίου.»

(β) με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (1), του ακόλουθου νέου εδαφίου:

«(1Α)(α) Ανεξαρτήτως των διατάξεων του εδαφίου (1), ο Διευθυντής προβαίνει σε εξέταση αιτήσεων οι οποίες υποβλήθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβίβασης και

...(Ι) του 2025.

Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2025, νοουμένου ότι είναι εφικτή η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας για το ακίνητο το οποίο είναι αντικείμενο της σύμβασης και ο τίτλος ιδιοκτησίας υποβληθεί εντός χρονικής προθεσμίας δύο (2) χρόνων και οκτώ (8) μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του ως άνω αναφερόμενου Νόμου:

Νοείται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία ο Διευθυντής διαπιστώνει ότι κατά τη λήξη της ως άνω προβλεπόμενης προθεσμίας δεν είναι εφικτή η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας για οποιονδήποτε άλλο λόγο, δύναται να απορρίψει την αίτηση.

...(Ι) του 2025.

- (β) Τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου (α), για την εξέταση των αιτήσεων οι οποίες υποβλήθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2025 υποβάλλονται στον Διευθυντή εντός χρονικής

προθεσμίας οκτώ (8) μηνών
από την ημερομηνία σχετικής
ειδοποίησής του-

Κεφ. 96.	(i)	σε περίπτωση
14 του 1959		διαίρεσης κτιρίων
67 του 1963		με οριζόντια
6 του 1964		διαίρεση ή/και
65 του 1964		κάθετου
12 του 1969		διαχωρισμού γης
38 του 1969		και κτιρίων,
13 του 1974		πιστοποιητικό της
28 του 1974		άδειας οικοδομής
24 του 1978		της ανάπτυξης, η
25 του 1979		οποία εκδόθηκε
80 του 1982		σύμφωνα με τις
15 του 1983		διατάξεις των
9 του 1986		άρθρων 10, 10B ή
115 του 1986		10Γ του περί
199 του 1986		Ρυθμίσεως Οδών
53 του 1987		και Οικοδομών
87 του 1987		Νόμου· ή
316 του 1987		
108 του 1988		
243 του 1988		
122 του 1990		
97(I) του 1992		
45(I) του 1994		
14(I) του 1996		
52(I) του 1996		
37(I) του 1997		
72(I) του 1997		
71(I) του 1998		
35(I) του 1999		

61(Ι) του 1999
81(Ι) του 1999
57(Ι) του 2000
66(Ι) του 2000
73(Ι) του 2000
126(Ι) του 2000
157(Ι) του 2000
26(Ι) του 2002
33(Ι) του 2002
202(Ι) του 2002
101(Ι) του 2006
21(Ι) του 2008
32(Ι) του 2008
47(Ι) του 2011
77(Ι) του 2011
131(Ι) του 2011
152(Ι) του 2011
34(Ι) του 2012
149(Ι) του 2012
66(Ι) του 2013
40(Ι) του 2015
19(Ι) του 2016
111(Ι) του 2017
143(Ι) του 2017
143(Ι) του 2018
17(Ι) του 2019
53(Ι) του 2021
132(Ι) του 2022
60(Ι) του 2023
89(Ι) του 2024
113(Ι) του 2024
145(Ι) του 2024
3(Ι) του 2025.

- (ii) σε περίπτωση
 διαίρεσης γης,
 βεβαίωση ότι έχει
 υποβληθεί
 γνωστοποίηση
 συμπλήρωσης
 εργασιών της
 ανάπτυξης,
 σύμφωνα με τις
 διατάξεις του
 εδαφίου (2) του
 άρθρου 10 του
 περί Ρυθμίσεως
 Οδών και
 Οικοδομών
 Νόμου:

... (I) του 2025.

Νοείται ότι, σε
 περίπτωση που
 υπάρχει εν ισχύι
 πολεοδομική
 άδεια ή/και άδεια
 οικοδομής κατά
 την ημερομηνία
 έναρξης ισχύος
 του περί
 Μεταβιβάσεως
 και
 Υποθηκεύσεως
 Ακινήτων
 (Τροποποιητικός)
 Νόμου του 2025,
 η ως άνω
 προβλεπόμενη

προθεσμία των
οκτώ (8) μηνών
λογίζεται ότι
αρχίζει από την
ημερομηνία λήξης
της εν λόγω
άδειας ή, σε
περίπτωση
παράτασης της
ισχύος αυτής,
από την
ημερομηνία λήξης
της πρώτης
δοθείσας
παράτασης:

Νοείται
περαιτέρω ότι, σε
περίπτωση κατά
την οποία δεν
προσκομίζονται
τα ως άνω
προβλεπόμενα
έγγραφα, ο
Διευθυντής
δύναται να
προχωρήσει σε
απόρριψη της
αίτησης,
ενημερώνοντας
σχετικά τον
αιτητή.» και

(γ) με την τροποποίηση του εδαφίου (2) ως ακολούθως:

- (i) Με την αντικατάσταση της λέξης «Τηρουμένων» (πρώτη γραμμή), με τη λέξη «Ανεξαρτήτως»·
 - (ii) με την αντικατάσταση της φράσης «τριάντα (30)» (τέταρτη γραμμή), με τη φράση «εξήντα (60)»· και
 - (iii) με την προσθήκη, αμέσως μετά τη φράση «το υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης» (έκτη γραμμή), της φράσης «και σε περίπτωση μη καταβολής αυτού εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ο Διευθυντής δύναται να απορρίψει την αίτηση ενημερώνοντας σχετικά τον αιτητή»· και
- (δ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (3), με τα ακόλουθα εδάφια:

«(3) Ο Διευθυντής δύναται να απορρίψει αίτηση η οποία υποβάλλεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους, εάν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διατάξεων του εδαφίου (1) εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

(4) Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης, ο Διευθυντής επιστρέφει τυχόν υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης το οποίο έχει καταβληθεί σε ειδικό προσωρινό λογαριασμό δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2).».

Τροποποίηση 6. Το εδάφιο (1) του άρθρου 44ΚΑ του βασικού νόμου του άρθρου 44ΚΑ τροποποιείται ως ακολούθως:
του βασικού νόμου.

- (α) Με την αντικατάσταση της φράσης «εντός καθορισμένης προθεσμίας» (δεύτερη και τρίτη γραμμή), με τη φράση «εντός χρονικής προθεσμίας εξήντα (60) ημερών»· και

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

«Νοείται ότι, σε περίπτωση μη προσκόμισης των σχετικών εγγράφων εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε απόρριψη της αίτησης, ενημερώνοντας σχετικά τον αιτητή.».

Τροποποίηση
του άρθρου 44ΚΓ
του βασικού
νόμου.

7. Το εδάφιο (6) του άρθρου 44ΚΓ του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση της φράσης «εγγραφής σύμβασης εκχώρησης εξασφάλισης ή σημείωσης σύμβασης δανείου για το αντικείμενο της σύμβασης, γνωστοποιεί στον εκδοχέα δυνάμει σύμβασης εκχώρησης εξασφάλισης ή στο δανειστή δυνάμει σύμβασης δανείου, με την επίδοση έγγραφης ειδοποίησης κατά τον Τύπο "ΙΗ"» (τρίτη μέχρι έβδομη γραμμή), με τη φράση «εγγραφής σύμβασης υποθήκης, με πρωτοφειλέτη τον αγοραστή ή εγγραφής σύμβασης εκχώρησης εξασφάλισης ή σημείωσης σύμβασης δανείου για το αντικείμενο της σύμβασης, γνωστοποιεί στον αγοραστή και στον ενυπόθηκο δανειστή της υποθήκης, για τη μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή και τη μεταφορά της υποθήκης στο ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης, με επίδοση έγγραφης ειδοποίησης κατά τον Τύπο "ΙΗΑ", ή στον εκδοχέα δυνάμει σύμβασης εκχώρησης εξασφάλισης ή στον δανειστή δυνάμει σύμβασης δανείου, με επίδοση έγγραφης ειδοποίησης κατά τον Τύπο "ΙΗ"».

Τροποποίηση
του Δεύτερου
Παραρτήματος
του βασικού
νόμου.

8. Το Δεύτερο Παράρτημα του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση του Τύπου ΙΔ, με τον ακόλουθο Τύπο:

«ΤΥΠΟΣ "ΙΔ"»

(Άρθρο 44Κ)

Ο ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ

ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΣ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΤΟΥ
ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 44Κ

Αρ. Αίτησης:.....

Ημερομηνία:.....

Προς

.....

.....

Κύριε/Κυρία,

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, καλείστε όπως εντός χρονικής προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την παραλαβή της παρούσας, καταβάλετε στον ειδικό προσωρινό λογαριασμό το υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης, δυνάμει της κατατεθειμένης σύμβασης με αρ. ΠΩΕ

Σε περίπτωση μη καταβολής του ποσού εντός της πιο πάνω αναφερόμενης προθεσμίας, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε απόρριψη της αίτησής σας.

Στην περίπτωση κατά την οποία έχει καταβληθεί ολόκληρο το ποσό του τιμήματος πώλησης, παρακαλώ όπως προσκομίσετε όλα τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία

προς τεκμηρίωση του γεγονότος τούτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

(.....)

Για Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό

.....» και

(β) με την προσθήκη, αμέσως μετά τον Τύπο ΙΗ, του ακόλουθου νέου Τύπου:

«ΤΥΠΟΣ "ΙΗΑ"

(Άρθρο 44ΚΓ)

Αρ. Αίτησης:

Ημερομηνία:.....

Προς.....

Ο ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΣ

Ειδοποίηση Μεταβίβασης

Κύριε/Κυρία,

Αναφέρομαι στην αίτηση με αριθμό Α.Ε.Α...../....., η οποία έχει κατατεθεί στο Γραφείο μου με σκοπό την μεταβίβαση του ακινήτου, με αρ. εγγραφής, φ/σχ....., τμήμα....., τεμάχιο, στον Δήμο/Κοινότητα, επ' ονόματι του αγοραστή, δυνάμει κατατεθειμένου πωλητηρίου εγγράφου με αρ. ΠΩΕ/....., η οποία βαρύνεται με τη σύμβαση υποθήκης με αρ. Υ...../....., και καλείστε όπως εντός χρονικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών προσκομίσετε την

έγγραφο συγκατάθεσή σας για τη μεταβίβαση του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης, υποκειμένου στην εν λόγω υποθήκη.

Σε περίπτωση μη προσκόμισης της έγγραφης συγκατάθεσης εντός της πιο πάνω αναφερόμενης προθεσμίας, ο Διευθυντής θα προχωρήσει στην μεταφορά της υποθήκης στο ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης.

(.....)

Για Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό

.....».

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις Μαΐου 2025.

Αρ. Φακ.: 23.02.066.....-2025

ΑΦ/ΚΣ/ΑΟ/ΕΛ.Π

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να τροποποιηθούν οι διατάξεις που αφορούν την προστασία των καλούμενων «εγκλωβισμένων αγοραστών», μετά την έκδοση απόφασης του Εφετείου, δυνάμει της οποίας οι διατάξεις των άρθρων 44ΙΘ έως 44ΚΒ του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου κρίθηκαν αντισυνταγματικές ως αντίθετες με τα Άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος.

Ειδικότερα οι προτεινόμενες ρυθμίσεις κρίνονται αναγκαίες, καθότι αποσκοπούν στην επίλυση, εντός του συνταγματικού πλαισίου, του σοβαρού προβλήματος με τους αγοραστές ακινήτων οι οποίοι παρότι έχουν εκπληρώσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του πωλητή, ο τελευταίος αδυνατεί να μεταβιβάσει επ' ονόματί τους το ακίνητο λόγω της ύπαρξης εμπράγματων βαρών.

Εκ μέρους της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής
Νομικών, Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως