

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Νομικών για τις προτάσεις νόμου  
«Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος  
του 2020» και «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων  
(Τροποποιητικός) (Αρ. 4) Νόμος του 2020»**

**Παρόντες:**

Γεώργιος Γεωργίου, πρόεδρος	Άριστος Δαμιανού
Δημήτρης Δημητρίου	Ανδρέας Πασιουρτίδης
Κώστας Κωνσταντίνου	Κωστής Ευσταθίου

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών μελέτησε τις πιο πάνω προτάσεις νόμου σε δύο συνεδρίες της, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν την 21<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2020 και στις 6 Νοεμβρίου 2020, καθώς και σε μία συνεδρία η οποία πραγματοποιήθηκε στις 4 Ιουνίου 2020 τηλεδιασκεπτικά. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων αυτών κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιον της επιτροπής εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του ίδιου υπουργείου και του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου. Η Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, παρ' όλο που κλήθηκε, δεν εκπροσωπήθηκε σε συνεδρία της επιτροπής.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης των προτάσεων νόμου παρευρέθηκαν και τα μέλη της επιτροπής κ. Ευανθία Σάββα, κ. Χριστιάνα Ερωτοκρίτου και κ. Πανίκος Λεωνίδου.

Η πρώτη πρόταση νόμου κατατέθηκε στη Βουλή στις 7 Φεβρουαρίου 2020 από τον κ. Πανίκο Λεωνίδου, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λεμεσού και η δεύτερη πρόταση νόμου κατατέθηκε στις 22 Μαΐου 2020 από τον βουλευτή κ. Γεώργιο Γεωργίου εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού.

Σκοπός των υπό συζήτηση προτάσεων νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε η προστασία που παρέχεται

δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIB αυτού στους καλούμενους «εγκλωβισμένους» αγοραστές να επεκταθεί και σε αγοραστές των οποίων η σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης ιδιοκτησίας δεν κατέστη δυνατόν να κατατεθεί στο αρμόδιο επαρχιακό κτηματολογικό γραφείο εντός της καθοριζόμενης στο νόμο περιόδου, η οποία έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, παρέχοντας στους εν λόγω αγοραστές τη δυνατότητα κατάθεσης της σύμβασής τους εντός εκ νέου καθοριζόμενης περιόδου, με απώτερο στόχο αυτοί να διεκδικήσουν βάσει της οικείας νομοθεσίας την μεταβίβαση επ' ονόματί τους του ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.

Σημειώνεται ότι, «εγκλωβισμένοι» αγοραστές νοούνται πρόσωπα τα οποία προβαίνοντας σε αγορά ακινήτων από επιχειρηματίες και έχοντας εκπληρώσει στο ακέραιο και/ή σε πολύ μεγάλο βαθμό όλες τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του πωλητή/επιχειρηματία, παρά ταύτα δεν έχουν επιτύχει μεταβίβαση των αγορασθέντων ακινήτων επ' ονόματί τους.

Ειδικότερα, στην πρώτη πρόταση νόμου, όπως αυτή είχε αρχικά κατατεθεί, καθορίζεται ότι η προβλεπόμενη στο νόμο προστασία των «εγκλωβισμένων» αγοραστών επεκτείνεται και στις περιπτώσεις κατάθεσης σύμβασης στο Κτηματολόγιο δυνάμει διατάγματος δικαστηρίου εκδοθέντος εντός της περιόδου που αρχίζει από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2020 και λήγει την 30<sup>ή</sup> Ιουνίου 2020, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου.

Συναφώς, στη δεύτερη πρόταση νόμου, όπως επίσης είχε αρχικά κατατεθεί, καθορίζεται ότι η προβλεπόμενη στο νόμο προστασία των «εγκλωβισμένων» αγοραστών επεκτείνεται και στις περιπτώσεις κατάθεσης σύμβασης πώλησης στο Κτηματολόγιο δυνάμει διατάγματος δικαστηρίου εκδοθέντος μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, στη βάση αίτησης που καταχωρίστηκε στο δικαστήριο πριν από την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου.

Σημειώνεται επίσης ότι στον υπό τροποποίηση νόμο προβλέπεται ότι οι διατάξεις αυτού που αφορούν την προστασία των «εγκλωβισμένων» αγοραστών εφαρμόζονται σε περιπτώσεις ακινήτου ή μέρους αυτού που βαρύνεται με σύμβαση που κατατέθηκε σε Επαρχιακό Κτηματολόγιο μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2014 ή που κατατέθηκε δυνάμει διατάγματος εκδοθέντος μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, με σκοπό τη μεταβίβαση του ακινήτου το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης επ' ονόματι του αγοραστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου.

Οι εισηγητές των δύο προτάσεων νόμου, λαμβάνοντας υπόψη την ταύτιση της φιλοσοφίας τους όπως και τη σύγκλιση των απόψεων καθ' όσον αφορά τον τρόπο επέκτασης της προστασίας που παρέχεται δυνάμει του νόμου στους «εγκλωβισμένους» αγοραστές, αποφάσισαν όπως ενοποιήσουν τις δύο προτάσεις νόμου σε ένα ενιαίο κείμενο.

Κατά τη συζήτηση της σκοπούμενης ρύθμισης τέθηκαν προβληματισμοί τόσο από τους εισηγητές των προτάσεων νόμου όσο και από μέλη της επιτροπής αναφορικά με τις δυσκολίες στην εφαρμογή αυτής, λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις από την εφαρμογή των μέτρων έκτακτης ανάγκης που λήφθηκαν συνεπεία της ενσκήψασας πανδημίας COVID-19 στη λειτουργία των δικαστηρίων και των επαρχιακών κτηματολογικών γραφείων.

Στη βάση του πιο πάνω προβληματισμού, οι εισηγητές των δύο προτάσεων νόμου υπέβαλαν από κοινού εισήγηση στην επιτροπή για περαιτέρω επέκταση του χρονικού πλαισίου εφαρμογής των διατάξεων που αφορούν στην προστασία των «εγκλωβισμένων» αγοραστών, ώστε να περιλαμβάνει συμβάσεις αγοραπωλησίας ακινήτου που κατατίθενται σε επαρχιακό κτηματολογικό γραφείο δυνάμει διατάγματος δικαστηρίου το οποίο εκδίδεται μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, ή που κατατίθενται μετά από

έκδοση διατάγματος δικαστηρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου νόμου, κατόπιν αίτησης η οποία κατατέθηκε στο δικαστήριο μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021.

Όλοι όσοι παρευρέθηκαν στη συνεδρίαση δήλωσαν ότι συμφωνούν με τις αναφερόμενες πιο πάνω προτάσεις των εισηγητών των προτάσεων νόμου.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, υιοθετεί τους σκοπούς και τις επιδιώξεις των προτάσεων νόμου και ομόφωνα εισηγείται στη Βουλή την ψήφιση σε νόμο του ενιαίου κειμένου τους με τίτλο «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ.2) Νόμος του 2020», όπως αυτό διαμορφώθηκε στη βάση των πιο πάνω.

1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020

Αρ. Φακ.: 23.02.061.012-2020

23.02.061.052-2020

ΜΧ/ΝΑ