

Κατάθεση

16.9.2021

23.02.062.114

- Για κατάθεση 16/9/21  
- Γεν. Οικονομικών

**ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ  
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2021**

14/9/21

Συνοπτικός  
τίτλος.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 9) Νόμος του 2021. και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2021 (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 2021.

9 του 1965  
51 του 1970  
81 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  
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(Ι) του 2021.

Τροποποίηση του άρθρου 44Α του βασικού νόμου.

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

(α) Με την αντικατάσταση στο εδάφιο (2) αυτού, της φράσης «Καμία διάταξη του Μέρους VI δεν απαγορεύει» με τη φράση «Οι διατάξεις του Μέρους VI δεν απαγορεύουν»·

(β) με την αντικατάσταση στο εδάφιο (3) αυτού, της φράσης «Καμία διάταξη του παρόντος Μέρους δεν απαγορεύει» με τη φράση «Οι διατάξεις του παρόντος Μέρους δεν απαγορεύουν»·

(γ) με την αντικατάσταση του εδαφίου (4) αυτού, με το ακόλουθο νέο εδάφιο και επιφύλαξη:

«(4) Οι διατάξεις του παρόντος Μέρους δεν αποκλείουν το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να προχωρήσει με την έγερση πολιτικής αγωγής για την εξασφάλιση διατάγματος δικαστηρίου για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (5) έως (9):

Νοείται ότι ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει δικαίωμα να προβάλει ανταπαίτηση και το ακίνητο δεν αποξενώνεται μέχρι την εκδίκαση της αγωγής και της ανταπαίτησης.» και

(δ) με την προσθήκη αμέσως μετά το εδάφιο (4) αυτού, των ακόλουθων νέων εδαφίων:

«(5) Κανένα ακίνητο δεν εκποιείται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου σε ισχύ Νόμου, σε περίπτωση που αυτό ευρίσκεται εντός

εγκεκριμένου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου και χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη, ο οποίος είναι ταυτόχρονα και ενυπόθηκος οφειλέτης, ή χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγη από αυτόν ή χρησιμοποιείται διά μικτή χρήση, ήτοι ως κύρια κατοικία και επαγγελματική στέγη.

(6) Οι πιο πάνω διατάξεις εφαρμόζονται:

(α) σε κύρια κατοικία, όπως αυτή ορίζεται στον παρόντα Νόμο,

(β) σε μικρή επιχείρηση με ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000) και εργοδοτεί προσωπικό που δεν υπερβαίνει τα δέκα (10) άτομα,

ανεξάρτητα εάν αυτές είναι εξασφαλισμένες με υποθήκη ή βαρύνονται με δικαστική απόφαση (memo).

(7) Η απαγόρευση εκποίησης ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (5), ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι ο οφειλέτης καταβάλλει το ήμισυ του αγοραίου μηνιαίου ενοικίου σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ύψος αυτού, αυτό καθορίζεται από το κατά τόπο αρμόδιο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(8) Παράλειψη καταβολής του αγοραίου μηνιαίου ενοικίου, όπως αυτό αναφέρεται στο εδάφιο (7), εισπράττεται ως αστικό χρέος.

(9) Η απαγόρευση εκποίησης ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (5), ισχύει για περίοδο δέκα (10)

ετών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2017 και κατά την περίοδο αυτή δεν επιβάλλεται οποιοσδήποτε τόκος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση.».

Αρ. Φακ:

ΚΠ/ΜΑΧ/ΡΝ-PERΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΟΣ ΚΕ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΟΣ ΑΚΙΝΙΤΩΝ(01-09-2021)

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να παρασχεθεί προστασία στους ιδιοκτήτες που αντιμετωπίζουν σοβαρές δυσκολίες αποπληρωμής των δανείων τους λόγω της οικονομικής κρίσης, σε εκείνες τις περιπτώσεις που η ακίνητη περιουσία είναι δεσμευμένη με σύμβαση υποθήκης ή είναι εγγεγραμμένη σε κτηματικό μητρώο.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση παρέχεται προστασία στους ιδιοκτήτες των εν λόγω ακινήτων από τον κίνδυνο εκποίησης της περιουσίας τους από πιστωτικά ιδρύματα για χρονική περίοδο δέκα ετών. Ειδικότερα, προστατεύονται οι ιδιοκτήτες κύριας κατοικίας, επαγγελματικής στέγης και αγροτικής γης, δεδομένου ότι πληρούν τα καθοριζόμενα κριτήρια. Παράλληλα, παρέχονται κίνητρα αποπληρωμής στους ιδιοκτήτες τέτοιων περιουσιών με την απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής οποιουδήποτε φόρου ή άλλης επιβάρυνσης.

Σημειώνεται ότι τα πιστωτικά ιδρύματα θα είναι διασφαλισμένα, καθότι η μη καταβολή δόσης θα θεωρείται αστικό αδίκημα. Συνεπώς, θα παρέχεται η δυνατότητα στους πιστωτές να εισπράξουν τις δόσεις του δανείου δικαστικώς.



Σταύρος Παπαδούρης

εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών