

Κατάθεση  
16.9.2021

23.02.062.125

- Για κατάθεση 16/9/21  
- Επ. Οικονομικών  
21/14/9/21

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

Συνοπτικός  
τίτλος.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 10) Νόμος του 2021 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως 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 Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 2) του 2021.

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

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.

Τροποποίηση  
του άρθρου 44Α  
του βασικού  
νόμου.

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

(α) Με την αντικατάσταση στο τέλος του εδαφίου (4) αυτού του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και την προσθήκη αμέσως μετά της ακόλουθης επιφύλαξης:

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

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

«(5) Κανένα ακίνητο δεν εκποιείται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου, εάν ευρίσκεται εντός εγκεκριμένου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου και χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη που είναι ταυτόχρονα και ενυπόθηκος οφειλέτης ή χρησιμοποιείται για επαγγελματική στέγη από αυτόν ή χρησιμοποιείται για μικτή χρήση, ήτοι ως κύρια κατοικία και επαγγελματική στέγη.

(6) Οι διατάξεις του εδαφίου (5) εφαρμόζονται:

(α) σε κύρια κατοικία,

(β) σε μικρές επιχειρήσεις με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000) που εργοδοτούν προσωπικό μέχρι δέκα (10) άτομα,

των οποίων η ακίνητη ιδιοκτησία βαρύνεται είτε με υποθήκη είτε με άλλο εμπράγματο βάρος (memo).

(7) Η απαγόρευση εκποίησης ακινήτου που προβλέπεται από τις διατάξεις του εδαφίου (5) ισχύει για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Νόμου στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(8) Η απαγόρευση εκποίησης που προβλέπεται από τις διατάξεις του εδαφίου (5) ισχύει, νοουμένου ότι ο οφειλέτης καταβάλλει το ήμισυ του αγοραίου μηνιαίου ενοικίου και σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ύψος του αγοραίου ενοικίου, αυτό καθορίζεται από το κατά τόπο αρμόδιο Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων.

(9) Σε περίπτωση παράλειψης καταβολής του ενοικίου που προβλέπεται στο εδάφιο (8), αυτό εισπράττεται ως αστικό χρέος.

(10) Κατά τη διάρκεια της δεκαετούς περιόδου που προβλέπεται στο εδάφιο (7) δεν επιβάλλεται οποιοσδήποτε τόκος ή άλλη επιβάρυνση.».

Τροποποίηση  
του άρθρου 44Γ  
του βασικού  
νόμου.

3. Το άρθρο 44Γ του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την αντικατάσταση, στο εδάφιο (1) αυτού, της φράσης «τριάντα (30) ημερών» με τη φράση «ενενήντα (90) ημερών» και

(β) με την αντικατάσταση της φράσης «τριάντα (30) ημερών»

με την φράση «ενενήντα (90) ημερών» στο εδάφιο (3) αυτού.

Τροποποίηση του άρθρου 44Δ του βασικού νόμου.

4. Το άρθρο 44Δ του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη, στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης του εδαφίου (2) αυτού, της ακόλουθης νέας επιφύλαξης:

«Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, οι δύο (2) εκτιμητές διορίζονται από συγκεκριμένο κατάλογο που τηρείται από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τον σκοπό αυτό και στον οποίο αιτούνται εγγραφής εκτιμητές ακίνητων που πληρούν τα κριτήρια που προβλέπονται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο και στους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει αυτού.».

Τροποποίηση του άρθρου 44Ε του βασικού νόμου.

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

(α) Με την αντικατάσταση, στην πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) αυτού, της φράσης «δύναται να» με τη φράση «υποχρεούται να» και

(β) με την αντικατάσταση του εδαφίου (4) αυτού με το ακόλουθο νέο εδάφιο:

«(4) Για περίοδο έξι (6) μηνών από την ολοκλήρωση του πρώτου πλειστηριασμού καθορίζεται επιφυλασσόμενη τιμή όχι μικρότερη του ογδόντα τοις εκατό (80%) της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου ανεξάρτητα από τη μέθοδο πώλησής του και μετά το πέρας της εν λόγω περιόδου εφαρμόζεται επιφυλασσόμενη τιμή όχι μικρότερη του



πενήντα τοις εκατό (50%) της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου:».

Τροποποίηση  
του άρθρου 44Z  
του βασικού  
νόμου.

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

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

«(1) Ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να διενεργήσει πλειστηριασμό με φυσικό τρόπο, ο οποίος διενεργείται από δημοπράτη που επιλέγεται από τον ενυπόθηκο δανειστή μέσω συστήματος που τηρείται στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, από κατάλογο προσοντούχων δημοπρατών, όπως καθορίζεται σε Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 45 από το Υπουργικό Συμβούλιο, οι οποίοι επιπρόσθετα προβλέπουν για τα έξοδα, τις χρεώσεις και την προμήθεια του δημοπράτη:

Νοείται ότι, ο δημοπράτης δε δύναται να λαμβάνει οποιαδήποτε άλλη αποζημίωση ή αμοιβή πέραν των ρητώς προβλεπομένων στους εν λόγω Κανονισμούς.»

(β) με την αντικατάσταση, στην παράγραφο (α) του εδαφίου (2) αυτού, της φράσης «τριάντα (30) ημερών» με τη φράση «ενενήντα (90) ημερών»· και

(γ) με την αντικατάσταση, στην παράγραφο (β) στο εδάφιο (2) αυτού, της φράσης «τριάντα (30) ημερών» με τη φράση «ενενήντα (90) ημερών».

Τροποποίηση του άρθρου 44Η του βασικού νόμου. 7. Το άρθρο 44Η του βασικού νόμου τροποποιείται με τη διαγραφή από την παράγραφο (α) του εδαφίου (5) αυτού της φράσης «ή είναι συνδεδεμένο με αυτό το πρόσωπο ή σε αντιπρόσωπό του ή σε σύζυγό του ή σε γονέα του ή σε κατιόντα αυτού μέχρι τρίτου βαθμού ή σε οποιοδήποτε λειτουργό, διευθυντή, εργαζόμενο του ενυπόθηκου δανειστή».

Τροποποίηση του άρθρου 44Ι του βασικού νόμου. 8. Το άρθρο 44Ι του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση του σημείου της τελείας στο τέλος της δεύτερης επιφύλαξης του εδαφίου (4) αυτού με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και την προσθήκη αμέσως μετά της ακόλουθης επιφύλαξης:

«Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που το προϊόν της πώλησης προκύπτει καθ' ολοκληρίαν ή μερικώς από την πώληση κύριας κατοικίας, τούτο δεν διατίθεται προς εξόφληση του συνόλου των απαιτήσεων του ενυπόθηκου δανειστή, μέχρις ότου για τη στέγαση του ενυπόθηκου οφειλέτη και των μελών της οικογένειάς του γίνουν επαρκείς κατά την κρίση του Επαρχιακού Δικαστηρίου διευθετήσεις κατόπιν σχετικής αίτησης του ενυπόθηκου οφειλέτη, η οποία δυνατόν να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης της κύριας κατοικίας του.».

Διαγραφή του άρθρου 44ΙΑ του βασικού νόμου. 9. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με τη διαγραφή του άρθρου 44ΙΑ αυτού.

Τροποποίηση του Δεύτερου Παραρτήματος του βασικού νόμου. 10. Το Δεύτερο Παράρτημα του βασικού νόμου τροποποιείται με τη διαγραφή από τον Τύπο «ΓΑ» αυτού του σημείου (β) και την αναρίθμηση του υφιστάμενου σημείου (γ) σε σημείο (β).

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής στις .....

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλιστούν τα καλώς νοούμενα συμφέροντα των ενυπόθηκων δανειοληπτών.

Ειδικότερα, προτείνονται τα ακόλουθα:

1. Η επιμήκυνση της προθεσμίας εξόφλησης οφειλόμενων ποσών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης από τριάντα σε ενενήντα ημέρες.
2. Ο διορισμός των δύο εκτιμητών από προκαθορισμένο κατάλογο που διατηρεί ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε να διασφαλίζεται η αντικειμενικότητα των εκθέσεων τους για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας.
3. Ο ενυπόθηκος δανειστής να έχει υποχρέωση να ενημερώνει ενδιαφερόμενους αγοραστές για το ενυπόθηκο ακίνητο, αντί απλά να δύναται να παρέχει ενημέρωση, εάν το επιθυμεί.
4. Η επέκταση του χρόνου που διατηρείται η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης στο 80% της αγοραίας αξίας από τρεις μήνες σε έξι μήνες και η διατήρηση του 50% της αγοραίας αξίας ως επιφυλασσόμενης τιμής στο διηνεκές.
5. Η διαγραφή των διατάξεων που αφορούν στη δυνατότητα διεξαγωγής ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.
6. Η επιμήκυνση της περιόδου επίδοσης της ειδοποίησης στον ενυπόθηκο οφειλέτη και δημοσίευσής της, που προβλέπει ότι το ακίνητο θα εκπληστηριασθεί, από τριάντα σε ενενήντα μέρες, ώστε να υπάρχει επαρκής χρόνος αντίδρασης από τον ενυπόθηκο δανειολήπτη και την καλύτερη δυνατότητα εξασφάλισης πώλησης στις επιφυλασσόμενες τιμές.

7. Η διασφάλιση του συνταγματικού δικαιώματος σε στέγη στο πλαίσιο πλειστηριασμού κατ' αναλογία των διατάξεων του Μέρους VI του βασικού νόμου, οι οποίες προβλέπουν για τη διεξαγωγή πλειστηριασμού μέσω του διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
  
8. Η διαγραφή των διατάξεων που απαιτούν τον συνυπολογισμό των τόκων και τυχόν δικαστικών εξόδων ως εξασφαλισμένων από αρχική υποθήκη ακινήτου πριν την διάσπασή της σε διακριτές νέες υποθήκες.



Σταύρος Παπαδούρης

εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών