

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

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός
τίτλος.

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

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 4) Νόμος του 2019 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως 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 Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 4) του 2019.

118(I) του 2019.

Τροποποίηση
του άρθρου 44Γ
του βασικού
νόμου.

2. 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 «σαράντα πέντε (45) ημερών»·

(β) με την τροποποίηση του εδαφίου (3) αυτού ως ακολούθως:

(i) Με την αντικατάσταση της φράσης «τριάντα (30) ημερών», με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών»·

(ii) με την προσθήκη αμέσως μετά την παράγραφο (δ) αυτού, της ακόλουθης νέας παραγράφου:

«(ε) ο ενυπόθηκος δανειστής στην περίπτωση που είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής κατά την έννοια του 169(I) του 2015 περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών 86(I) του 2018. 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 84(I) του 2014 του Μέρους VIA του περί

125(I) του 2014 Σύστασης και Λειτουργίας του
 126(I) του 2014 Ενιαίου Φορέα Εξώδικης
 125(I) του 2015 Επίλυσης Διαφορών
 80(I) του 2017 Χρηματοοικονομικής Φύσεως
 174(I) του 2017 Νόμου ή τέτοια διαδικασία
 75(I) του 2018 εκκρεμεί ενώπιον του
 159(I) του 2018. Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου
 και δεν έχει εισέτι ολοκληρωθεί:

Νοείται ότι-

- (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

Επίσημη
 Εφημερίδα,
 Παράρτημα
 Τρίτο (I):
 3.4.2015.

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 ως άνω 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 ως άνω Νόμου διαδικασία ή άλλη παρεμφερής διαδικασία με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (iii) η αίτηση του χρεώστη

δυνατό να περιλαμβάνει αιτιάσεις που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αυτοτελώς λόγο υποβολής παραπόνου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ως άνω Νόμου, όπως η αμφισβήτηση του ύψους του οφειλόμενου και απαιτητού ποσού δανειακής διευκόλυνσης περιλαμβανομένων των οφειλόμενων τόκων και

(iv) οι διατάξεις του Μέρους VIA του ως άνω Νόμου εφαρμόζονται και αναφορικά με αγοραστή:

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 η οποία αρχίζει με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και καταλήγει με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή τον αγοραστή προς τον 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 η οποία άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή

πρότασης από το ΑΠΙ ή τον αγοραστή προς τον χρεώστη, κατά την έννοια του άρθρου 14Γ του ως άνω 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 η οποία άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή τον αγοραστή προς τον χρεώστη, κατά την έννοια του άρθρου 14Γ του ως άνω Νόμου.»

(iii) με την αναρίθμηση των παραγράφων (ε) και (στ) αυτού σε παραγράφους (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 (β) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου:

«(4) (α) Ουδεμία διάταξη του παρόντος Νόμου εμποδίζει τον 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 ζητήσει 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 η οποία άρχισε με την υποβολή αίτησης του χρεώστη στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο και κατέληξε με την υποβολή πρότασης από το ΑΠΙ ή τον αγοραστή προς τον χρεώστη, κατά την έννοια του άρθρου 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 στην παράβαση των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς.

(γ) Το Δικαστήριο εκδίδει το προβλεπόμενο στην παράγραφο (α) διάταγμα, εφόσον αξιολογήσει την απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου που αναφέρεται στην παράγραφο (β) και εκ πρώτης όψεως ικανοποιηθεί ότι-

- (i) βάσιμα αμφισβητείται η εκπλήρωση από, αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή από αγοραστή κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό 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.

3. 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 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.

4. 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».

Κατατέθηκε στην ολομέλεια της Βουλής την 1^η Αυγούστου 2019.

ΤΠ/ΚΠ/ΓΧ
pn-23.02.060.097-2019

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός του νόμου που προτείνεται είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να θεσμοθετηθούν πρόνοιες που να διασφαλίζουν το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη σε δικαστική προστασία κατά τη διάρκεια υπό εξέλιξη διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκου ακινήτου.

Ειδικότερα, προτείνεται όπως, πέραν των ήδη προβλεπόμενων λόγων καταχώρισης έφεσης σε επαρχιακό δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης σκοπούμενης πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου, θεσμοθετηθεί ως επιπρόσθετος λόγος τέτοιας έφεσης και η περίπτωση που πιστωτικό ίδρυμα αρνήθηκε να προσέλθει και/ή δεν προσήλθε ως όφειλε σε διαδικασία αναδιάρθρωσης πιστωτικής διευκόλυνσης βάσει των διατάξεων της νομοθεσίας για τη σύσταση και λειτουργία του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως αναφορικά με τις αναδιαρθρώσεις πιστωτικών διευκολύνσεων.

Περατέρω και σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, εφόσον ο Χρηματοοικονομικός Επιτρόπος αποφανθεί ότι υπάρχει παράβαση από πιστωτικό ίδρυμα των προνοιών του Κώδικα Συμπεριφοράς για τον χειρισμό δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες, ο ενυπόθηκος οφειλέτης σε συνέχεια της διεξαχθείσας ενώπιον του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου διαδικασίας, θα έχει το δικαίωμα να υποβάλει αίτηση σε αρμόδιο δικαστήριο για την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος αναστολής της σκοπούμενης πώλησης.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις κρίνεται ότι συμβάλλουν στην προστασία των καλώς νοουμένων συμφερόντων εκείνων των ενυπόθηκων οφειλετών που έχουν τη βούληση και την πρόθεση να προβούν σε αναδιάρθρωση των δανειακών τους διευκολύνσεων, αλλά οι οποίοι σε πολλές περιπτώσεις αντιμετωπίζουν την απροθυμία και/ή την αδιαλλαξία των πιστωτικών ιδρυμάτων να προσέλθουν με ειλικρινή πρόθεση σε διαδικασίες αναδιάρθρωσης για την εξεύρεση βιώσιμων λύσεων επ' ωφελεία των δανειοληπτών συμμορφούμενα με τον τρόπο αυτό απόλυτα με τις απορρέουσες από την οικεία Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου για τη διαχείριση καθυστερήσεων υποχρεώσεως τους.

Συναφώς, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αποτελούν ουσιαστικά νέα νόμιμη και ειδικότερη βάση έκδοσης απαγορευτικού διατάγματος, πέραν της υφιστάμενης βάσει του άρθρου 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου παρεχόμενης στον δανειολήπτη δυνατότητας να αιτηθεί την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, όπως και πέραν της υφιστάμενης στην οικεία νομοθεσία περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων

δυνατότητας καταχώρισης έφεσης στο επαρχιακό δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης νοούμενου ότι ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει προηγουμένως εξασφαλίσει παρεπίμπτον απαγορευτικό διάταγμα βάσει του άρθρου 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου.

Νικόλας Παπαδόπουλος

Άγγελος Βότσης
εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας
του Δημοκρατικού Κόμματος