



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Γραφείο
Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 23.02.060.075-2019

19 Ιουλίου 2019

Αξιότιμοι κύριοι Βουλευτές,

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας ασκώντας τις εξουσίες που του χαρηγοούνται δυνάμει του άρθρου 51.1 του Συντάγματος ανέπεμψε τον «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ.2) Νόμο του 2019» για επανεξέταση με σχετική επιστολή του προς τον Πρόεδρο της Βουλής με ημερομηνία 19 Ιουλίου 2019.

Η επιστολή του Προέδρου της Δημοκρατίας λήφθηκε την 19^η Ιουλίου 2019. Αντίγραφο της πιο πάνω επιστολής επισυνάπτεται για ενημέρωσή σας.

Όπως είναι γνωστό, με βάση την παράγραφο 3 του άρθρου 51 του Συντάγματος η Βουλή των Αντιπροσώπων αποφασίζει επί ανασπεμφθέντος θέματος εντός 15 ημερών από της αναπομπής.

Σωκράτης Σωκράτους
Γενικός Διευθυντής
Βουλής των Αντιπροσώπων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΡΟΣΔΡΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ

Ο Πρόεδρος

Αρ. Φακ.:30.002.005.002.034

19 Ιουλίου 2019

19-7-19

Π.Β.

Μελη Βουλής

Σ.Σ.

Κα. Ηλιάδης

Κα. Σαφρανίδης -

Ρα. Ζα. Δίπλα, Ρο. Ριζού

Κύριο Δημήτρη Συλλούρη
Πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων
Βουλή των Αντιπροσώπων
Λευκωσία

Ασκώντας τις εξουσίες μου δυνάμει του Άρθρου 51.1 του Συντάγματος της Δημοκρατίας, αναπέμπω στη Βουλή των Αντιπροσώπων για επανεξέταση τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ. 2) Νόμο του 2019, που ψηφίστηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων την 12.7.2019 και κοινοποιήθηκε στο Γραφείο μου την 17.7.2019 για να εκδοθεί με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας δυνάμει του Άρθρου 52 του Συντάγματος της Δημοκρατίας.

Ο εν λόγω Νόμος καθιστά το πλαίσιο εκποιήσεων αναποτελεσματικό και χρονοβόρο, με αρνητικό αντίκτυπο στις αξίες των εξασφαλίσεων, επιβαρύνοντας τους ισολογισμούς των τραπεζών και οδηγώντας σε εποπτικές απαιτήσεις για αύξηση των προβλέψεων και για νέες κεφαλαιακές ανάγκες. Καθιστά πιθανή την αύξηση των δανειστικών επιτακίων και περιορίζει τη δυνατότητα παραχώρησης νέου δανεισμού, με αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομική ανάπτυξη. Δημιουργεί επίσης αντικίνητρα στη προσέλκυση δυνητικών επενδυτών και εγείρει τον κίνδυνο υπαβαθμίσεων είτε των τραπεζών είτε και του κράτους.

(1) Γενικά σχόλια επί του Τροποποιητικού Νόμου

Ια) Ένας αποτελεσματικός μηχανισμός εκποίησης των εξασφαλίσεων είναι απαραίτητο εργαλείο σε μια υγιή οικονομία για να επιτυγχάνεται η διατήρηση της αξίας των εξασφαλίσεων



Οι περιορισμοί όσον αφορά την αποτελεσματική ενάσκηση του δικαιώματος για εκποίηση καθιστούν αδύνατη και μη πειστική τη θέση ότι οι εξασφαλίσεις των τραπεζών έχουν σημαντική αξία. Όσο πιο μεγάλα εμπόδια τίθενται στην εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων που διαθέτουν οι τράπεζες ως εξασφαλίσεις τόσο εκφυλίζεται η αξία που δικαιούνται να αποδίδεται στις εξασφαλίσεις αυτές σύμφωνα με το ρυθμιστικό πλαίσιο. Αυτό επιβαρύνει τους ισολογισμούς των τραπεζών οδηγώντας σε εποπτικές απαιτήσεις για αύξηση των προβλέψεων και για νέες κεφαλαιακές ανάγκες. Θα καταστεί επίσης πολύ πιθανή η αύξηση των δανειστικών επιτοκίων και θα περιοριστεί η δυνατότητα παραχώρησης νέου δανεισμού. Η δυνητική επίδραση στην συστημική σταθερότητα των τραπεζών δεν πρέπει να υποτιμηθεί.

(β) Οι εκποιήσεις πρέπει πράγματι να εφαρμόζονται μόνο ως ύστατη λύση και εφόσον εξαντληθούν όλες οι δυνατότητες για αναδιάρθρωση των οφειλών. Η αναδιάρθρωση αποτελεί τη μέγιστη λύση για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη εφόσον απεγκλωβίζει από το καθαυτό της αφερεγγυότητας, δίδει ανάσες ρευστότητας στην οικονομία και ευνοεί την ανάπτυξη. Όπως όμως προβλέπει και το ρυθμιστικό πλαίσιο, ανοδιορθώσεις μπορούν να γίνουν μόνο αν μέσω αναδιάρθρωσης δύναται να καταστεί το χρέος βιώσιμο και για αυτό είναι αναγκαία και η συνεργασία του δανειολήπτη. Περαιτέρω, τα φορολογικά κίνητρα που έχουν θεσπιστεί παρέχουν αμοιβαία κίνητρα για φιλική αντισλλαγή ακινήτων έναντι χρεών. Χωρίς όμως την ύπαρξη ενός αποτελεσματικού μηχανισμού εκποίησης δεν ευθυγραμμίζονται τα κίνητρα των εμπλεκόμενων μερών να εξαντλήσουν τις δυνατότητες αναδιάρθρωσης.

(γ) Οι εκποιήσεις είναι ένα αποτρεπτικό εργαλείο για τους στρατηγικούς κακοπληρωτές. Τα δάνεια πρέπει να αποπληρώνονται από τους δανειολήπτες και όχι από τους καταθέτες, τους κατόχους αξιογράφων, τους μετόχους των τραπεζών ή τους φορολογουμένους. Ένα αναποτελεσματικό πλαίσιο εκποιήσεων λειτουργεί τιμωρητικά για τους συνεπείς δανειολήπτες και τους καταθέτες οπισθερώντας πολύτιμη ρευστότητα για επενδύσεις και ανάπτυξη.



(δ) Η τροποποίηση του Νομοθετικού Πλαισίου για τη Διαχείριση των μη Εξυπηρετούμενων Δανείων η οποία επιτεύχθηκε τον Ιούλιο του 2018 αποτελεί Δέσμευση έναντι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με στόχο την πιο αποτελεσματική διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.

(ε) Οι πρόνοιες του προτεινόμενου Νόμου θα δημιουργήσουν αντικίνητρα στην προσέλκυση δυνητικών επενδυτών και άλλων ενδιαφερόμενων εταιρειών στον χρηματοπιστωτικό τομέα (μετόχους τραπεζών, ενδιαφερόμενους αγοραστές χαρτοφυλακίων δανείων, εταιρείες διαχείρισης δανείων).

(στ) Οι οίκοι αξιολόγησης αναφέρονται θετικά για τις νομοθετικές αλλαγές οι οποίες έγιναν τον Ιούλιο του 2018. Οποιαδήποτε αρνητική αξιολόγηση των προτεινόμενων νομοθετικών ρυθμίσεων θα αποτρέψει περαιτέρω αναβαθμίσεις και θα εγείρει τον κίνδυνο επιβαρύνσεων είτε των τραπεζών είτε και του κράτους με αποτέλεσμα την αύξηση του ρίσκου χώρας και του κόστους δανεισμού μέσω των διεθνών αγορών.

(2) Ειδικά σχόλια επί του Τροποποιητικού (Αρ. 2) Νόμου

(α) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων διαφοροποιεί τους λόγους για τους οποίους ο αφειλέτης δύναται να καταχωρήσει έφεση, με την προϋπόθεση περιπτώσεων κατά την οποία πιστωτικό ίδρυμα ή φορέας διαχείρισης πιστωτικών διευκολύνσεων δεν έχει προβεί, κατά την άποψη του δανειολήπτη, σε διαδικασία αναδιάρθρωσης των χορηγήσεων δυνάμει της Οδηγίας διαχείρισης καθυστερήσεων της Κεντρικής Τράπεζας.

Η διαπίστωση κατά πόσο μια τράπεζα τηρεί τη διαδικασία αναδιάρθρωσης δεν είναι αντικειμενικό γεγονός και εναπόκειται στην υποκειμενική κρίση των εμπλεκόμενων οδηγώντας σε δραματική επιμήκυνση της διαδικασίας καθιστώντας το πλαίσιο αναποτελεσματικό. Τα δικαστήρια θα επωμιστούν σημαντικό όγκο εργασίας καθιστώντας δύσκολη την άμεση ανταπόκριση τους βάσει του Κώδικα Συμπεριφοράς της ΚΤΚ για το Χειρισμό Δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες. Τα πιστωτικά ιδρύματα πριν προβούν στη διαδικασία εκποίησης ακινήτου είναι υποχρεωμένα να καταβάλουν



προσπάθειες αναδιάρθρωσης του χρέους του οφειλέτη, υπό την προϋπόθεση ότι και ο οφειλέτης είναι συνεργάσιμος.

(β) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου επιτρέπει στον οφειλέτη, στα πλαίσια εκκρεμούσας δικαστικής διαδικασίας, να εξασφαλίσει ενδιάμεσο διάταγμα για παρεμπόδιση της δικαστικής εκποίησης το οποίο θα εκδίδεται και στα πλαίσια διαδικασίας με υπεράσπιση ή με αγωγή ή με αντισπαίτηση του οφειλέτη εναντίον του δανειστή (τράπεζας), μεταξύ άλλων, για διαφορά στο ύψος του οφειλόμενου ποσού ή τη νομιμότητα της σύμβασης.

Προκρίπτεται περαιτέρω καθυστέρηση και παρεμπόδιση της διαδικασίας των εκποιήσεων. Θα πρέπει να παραμείνει η διαδικασία που προβλέπεται για υποβολή έφεσης σε περίπτωση έκδοσης παρεμπόδισης διατάγματος (άρθρο 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου). Αποδοχή της συγκεκριμένης τροποποίησης θα προκαλέσει μεγάλη καθυστέρηση στη διαδικασία και θα καταστήσει το πλαίσιο χρονοβόρο και αναποτελεσματικό. Σημειώνεται ότι η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων ουσιαστικά ανατρέπει τη σημερινή νομολογία του Ανώτατου Δικαστηρίου ως προς τις προϋποθέσεις έκδοσης ενδιάμεσου απαγορευτικού δικαστικού διατάγματος χαλαρώνοντας τις εν λόγω προϋποθέσεις υπερβολικά αναφορικά με τη διαδικασία εκποίησης, σε σχέση με τις υπόλοιπες περιπτώσεις αγωγίμων δικαιωμάτων μεταξύ διαδίκων.

(γ) Με την προτεινόμενη τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων διαγράφεται το δικαίωμα της τράπεζας να αγοράσει το ακίνητο στην αγοραία αξία του

Με τη διαγραφή του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή να αγοράζει το ακίνητο, οι πλειστηριασμοί δεν θα καταλήγουν σε πώληση του ακινήτου, θα παραμείνουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στους ισολογισμούς των τραπεζών με μηδενική αξία εξασφάλισης, οδηγώντας σε επιδείνωση των κεφαλαιακών τους δεικτών.



Σημειώνεται ότι, οι τράπεζες αγοράζουν τα ακίνητα μέσα από τη διαδικασία των εκποιήσεων στην Αγοράς τους Αξία πράγμα το οποίο είναι υπέρ του δανειολήπτη γιατί το δάνειο του είτε εξοφλείται είτε μειώνεται σε μεγάλο βαθμό και αποτελεί πολύ σημαντική πρόνοια για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Σημειώνεται ότι οι τράπεζες κάνουν χρήση αυτού του μέλου και ενδεχόμενη κατάργησή του, με βεβαιότητα θα κριθεί αρνητικά από τις εμπορικές αρχές.

(δ) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων επηρεάζει και τη διαδικασία διάσπασης υποθηκών αφού διαγράφει από την δήλωση διάσπασης υποθήκης που υποβάλλεται στο Κτηματολόγιο την παράγραφο που αναφέρεται στο τι καλύπτει η αρχική υποθήκη που θα διασπαστεί

Ενδεχόμενα αποδυναμώνεται η ευχέρεια που παρέχεται από τον υφιστάμενο νόμο στον ενυπόθηκο πιστωτή να προχωρεί σε διάσπαση της αρχικής υποθήκης πριν την πώληση δανείων. Το οποίο θα κατατέλλει τροχαπέδη στην ενδυνάμωση της δευτερογενούς αγοράς δανείων και θα εκληφθεί αρνητικά από δυνητικούς επενδυτές και αίκους αξιολόγησης.

(ε) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων αυξάνει τα χρονικά πλαίσια (i) που ο οφειλέτης μπορεί να αποπληρώσει την οφειλή του αφού λάβει την πρώτη επιστολή από την τράπεζα για να καταβάλει την εν λόγω πληρωμή, (ii) που ο οφειλέτης μπορεί να κατοχωρίσει έφεση στο Εργοχικό Δικαστήριο για παραμερισμό της δεύτερης επιστολής που λαμβάνει από την τράπεζα για πρόθεση να προχωρήσει σε εκποίηση του ακινήτου (η οποία έφεση στηρίζεται στον τρόπο και χρόνο προσκόμισης της επιστολής) και (iii) της ειδοποίησης που αποστέλλεται προς τον οφειλέτη για τη δημοσίευση του πλειστηριασμού

Αποτέλεσμα των τροποποιήσεων αυτών είναι, προσθέτοντας όλες τις προθεσμίες, η αύξηση του συνολικού χρονικού διαστήματος εκτέλεσης εξασφαλίσεων, καθιστώντας το πλαίσιο αναποτελεσματικό.



(στ) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων επεκτείνει τη διάρκεια που διατηρείται η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης στο 80% της αγοραίας αξίας από 3 μήνες σε 6 μήνες και η διατήρηση του 50% επιφυλασσόμενης τιμής επ' αόριστο.

Με την τροποποίηση αυτή επανέρχονται οι διαδικασίες που υπήρχαν πριν από τις τροποποιήσεις που έγιναν τον Ιούλιο του 2018 με αποτέλεσμα το πλαίσιο να κριθεί και πάλι μη αποτελεσματικό.

(ζ) Εισάγεται υποχρέωση στο Κτηματολόγιο να διατηρεί κατάλογο εκτιμητών από τον οποίο να διορίζονται οι εκτιμητές σε περίπτωση που ο οφειλέτης δεν ορίσει εκτιμητή.

Το Τμήμα Κτηματολογίου δεν διατηρεί κατάλογο εκτιμητών. Το ΕΤΕΚ διατηρεί κατάλογο εκτιμητών και κανένας εκτιμητής δεν διορίζεται εκτός αυτού του καταλόγου.

(η) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων εισάγει πρόνοια για διαφύλαξη του δικαιώματος στη στέγη στο πλαίσιο πλειστηριασμού κατ' αναλογία των διατάξεων του μεριού που προβλέπει για τη διαδικασία πλειστηριασμού μέσω του Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Η κοινωνική και στεγαστική πολιτική αποτελεί ευθύνη του κράτους και χρηματοδοτείται από δημόσιους πόρους. Με την εφαρμογή του Σχεδίου ΕΣΠΑ και σε περίπτωση που διαφανεί ότι παραμένει ανάγκη στήριξης ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού θα προωθηθεί η ένταξή τους σε άλλα κοινωνικά σχέδια.

(3) Επιβάρυνση Δημοσίου

Συγκεκριμένα, σημειώνονται τα παρακάτω:

(α) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου των εκποιήσεων θα επηρεάσει αρνητικά την ανάκτηση της κρατικής βοήθειας από τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ (ΣΚΤ) από την Κυπριακή Εταιρεία Διοχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ).



Σημειώνεται ότι, η Κυπριακή Δημοκρατία στις 15.06.2018 υπέγραψε κατάλογο δεσμεύσεων η οποία αποτελεί μέρος της απόφασης της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού στα πλαίσια έγκρισης της κρατικής στήριξης για εκκαθάριση της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Μέρος αυτών των δεσμεύσεων αποτελούν οι αλλαγές του πλαισίου εκποιήσεων οι οποίες πραγματοποιήθηκαν τον Ιούλιο του 2018 έτσι ώστε να επιτρέψουν ανάκτηση της κρατικής βοήθειας και την αποτελεσματική μείωση στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

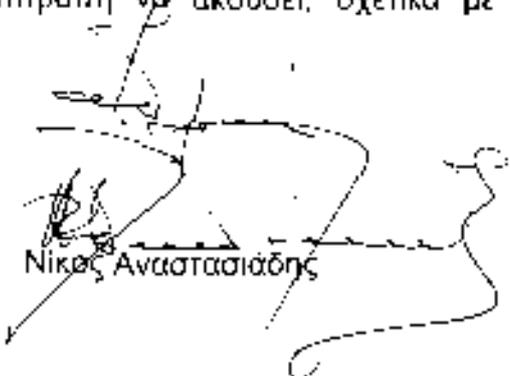
(β) Η τροποποίηση θα οδηγήσει σε αύξηση των προβλέψεων και των ζημιών των δανείων της πρώην ΣΚΤ που έχουν μεταφερθεί στην Ελληνική Τράπεζα και εμπίπτουν στο Σχέδιο Εγγυήσεων (Asset Protection Scheme), με συνεπακόλουθη σημαντική αύξηση των απαιτήσεων αποζημίωσης της Ελληνικής Τράπεζας από την ΚΕΔΙΠΕΣ καθιστώντας πιθανή την ενεργοποίηση της εγγύησης της Κυπριακής Δημοκρατίας.

(γ) Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου θα επηρεάσει αρνητικά τη δυνατότητα του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου να ανακτήσει το δανεισμό που του έχει παραχωρήσει.

Με βάση τα προαναφερθέντα εισηγούμαι όπως η Βουλή των Αντιπροσώπων μη αρμείνει στην απόφασή της ως προς τη θέσπιση του εν λόγω Νόμου, αποδεχόμενη την Αναπομπή.

Λόγω του επείγοντος της παρούσας Αναπομπής, επιφυλάσσομαι όπως καταγράψω και προωθήσω προς την Βουλή των Αντιπροσώπων μέχρι την Δευτέρα 22 Ιουλίου 2019, πρόσθετους λόγους Αναπομπής, εφόσον υφίστανται.

Παρακαλείται η αρμόδια Κοινοβουλευτική Επιτροπή να ακούσει, σχετικά με την παρούσα Αναπομπή, τον Υπουργό Οικονομικών .



Νίκος Αναστασιάδης

Κοιν . Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
Υπουργό Εσωτερικών
Γραμματέα Υπουργικού Συμβουλίου



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

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός
τίτλος.

- 1 Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) 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. 2) του 2019.
- 9 του 1965
 - 51 του 1970
 - 3 του 1978
 - 6 του 1981
 - 181(Ι) του 2002
 - 59(Ι) του 2006
 - 122(Ι) του 2007
 - 52(Ι) του 2008
 - 26(Ι) του 2010
 - 120(Ι) του 2011
 - 142(Ι) του 2014
 - 197(Ι) του 2014
 - 4(Ι) του 2015
 - 27(Ι) του 2015
 - 32(Ι) του 2015
 - 42(Ι) του 2015
 - 46(Ι) του 2015
 - 53(Ι) του 2015
 - 75(Ι) του 2015
 - 76(Ι) του 2015
 - 133(Ι) του 2015
 - 139(Ι) του 2015
 - 198(Ι) του 2015
 - 87(Ι) του 2018
 - ... (Ι) 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 σε αυτό της φράσης «τριάντα (30) ημερών» με τη φράση «σαράντα πέντε (45) ημερών»·

(ii) με την αντικατάσταση της παραγράφου (δ) αυτού με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

«(δ) ο ενυπόθηκος δανειστής, στην περίπτωση που είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής κατά την έννοια του 169(ι) του 2015 169(ι) του 2015 86(Ι) του 2018. περί Αγοροπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, παραβίασε την υποχρέωσή του να προβεί σε διαδικασία αναδιάρθρωσης των χορηγήσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη στη βάση των προνοιών της περί της Διαχείρισης Καθυστερήσεων Οδηγίας του 2015 της Κεντρικής Τράπεζας και των σχετικών

Επίσημη
Εφημερίδα,
Παράρτημα

Τρίτο (Γ): παραρτημάτων της»
3.4.2015.

- (iii) με την προσθήκη στην παράγραφο (ε) αυτού, αμέσως μετά τη λέξη «Νόμου», της φράσης «ή εκκρεμεί σχετική αίτηση»
- (iv) με την προσθήκη στην παράγραφο (στ) αυτού, μετά τη φράση «από τα εν λόγω σχέδια», της φράσης «ή εκκρεμεί σχετική αίτηση» και
- (γ) με την προσθήκη αμέσως μετά το εδάφιο (3) αυτού του ακόλουθου νέου εδαφίου:

«(4) (α) Καμιά διάταξη του παρόντος Νόμου δεν εμποδίζει τον ενυπόθηκο οφειλέτη ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, στο πλαίσιο εκκρεμούσας δικαστικής διαδικασίας, να εξασφαλίσει σχετικό ενδιάμεσο διάταγμα από αρμόδιο Επαρχιακό Δικαστήριο με το οποίο να εμποδίζεται ο ενυπόθηκος δανειστής να αρχίσει ή συνεχίσει τη διαδικασία εκποίησης ενυπόθηκου ακινήτου που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος μέρους.

(β) Το διάταγμα που προβλέπεται στην παράγραφο (α) εκδίδεται στη βάση των διατάξεων του παρόντος Νόμου, όταν το Δικαστήριο ικανοποιηθεί εκ πρώτης όψεως ότι βάσιμα αμφισβητείται, στο πλαίσιο της εκκρεμούσας δικαστικής διαδικασίας είτε με υπεράσπιση είτε με ανταπαίτηση είτε με αγωγή του ενυπόθηκου οφειλέτη ή οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου προσώπου εναντίον του ενυπόθηκου δανειστή, είτε η ύπαρξη είτε το ύψος του οφειλόμενου ποσού είτε η νομιμότητα της σύμβασης που αποτέλεσε τη βάση για την έναρξη της διαδικασίας που

προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος μέρους εν όλω ή εν μέρει είτε η νομιμότητα της υποθήκης εν όλω ή εν μέρει είτε κατά προσδ έχει νόμιμα καταστεί πληρωτέα το οφειλόμενο χρέος είτε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια του ενυπόθηκου δανειστή που είχε ως αποτέλεσμα να καταστεί υπερήμερος ο ενυπόθηκος οφειλέτης:

Νοείται ότι, το Δικαστήριο δεν εκδίδει το διάταγμα, σε περίπτωση που η εκκρεμούσα δικαστική διαδικασία είναι προδήλως αβάσιμη.».

Τροποποίηση
του άρθρου 44Δ
του βασικού
νόμου.

3. Το άρθρο 44Δ του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στο τέλος της τρίτης επιφύλαξης του εδαφίου (2) αυτού του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και την προσθήκη αμέσως μετά της ακόλουθης 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 ακινήτων 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.

4. 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:

Νοείται ότι, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να σταματήσει τη διαδικασία πώλησης, σε περίπτωση που θεωρεί ότι, με βάση τις εκθέσεις εκτίμησης που διενεργούνται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 44Δ, δεν εξασφαλίζεται λογικό και δίκαιο τίμημα πώλησης.».

Τροποποίηση του άρθρου 44Ζ του βασικού νόμου.

5. 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».

Τροποποίηση του άρθρου 44Ι του βασικού νόμου.

6. 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 προέκυψε 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 σφειλέτη, η οποία δυνατόν να υποβληθεί πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης της κύριας κατοικίας του.».

Διαγραφή
του άρθρου 441Α
του βασικού
νόμου.

7. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με τη διαγραφή του άρθρου 441Α αυτού.

Τροποποίηση
του Δεύτερου
Παραρτήματος
του βασικού
νόμου.

8. Το Δεύτερο Παράρτημα του βασικού νόμου τροποποιείται με τη διαγραφή από τον Τύπο «ΓΑ» αυτού της παραγράφου (β) και την αναρίθμηση της υφιστάμενης παραγράφου (γ) σε παράγραφο (β).

Τελικό κείμενο ελεγμένο από γραμματέα στις 15 Ιουλίου 2019.

Αρ. Φακ: 23.02.060.075-2019

ΣΧΚ/ΜΑΧ

