

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2014 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 142(Ι) του 2014

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ  
ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2011

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(Ι) του 2002  
59(Ι) του 2006  
122(Ι) του 2007  
52(Ι) του 2008  
26(Ι) του 2010  
120(Ι) του 2011.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2014 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 μέχρι 2011 (που στη συνέχεια 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 μέχρι 2014.

Τροποποίηση  
του άρθρου 37  
του βασικού  
νόμου.

2. Το άρθρο 37 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στο εδάφιο (1) αυτού, της φράσης «ενός μηνός» (πρώτη και δεύτερη γραμμή), με τη φράση και τον αριθμό «εκατόν είκοσι (120) ημέρες».

Τροποποίηση  
του βασικού  
νόμου με την  
προσθήκη νέων  
Μερών VIA  
και VIB.

3. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 44 αυτού, του ακόλουθου νέου Μέρους:

«ΜΕΡΟΣ VIA  
ΠΩΛΗΣΗ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΔΑΝΕΙΣΤΗ

Εφαρμογή των  
διατάξεων του  
παρόντος  
Μέρους σε  
υφιστάμενες και  
νέες συμβάσεις  
υποθήκης.

44Α.-(1) Οι διατάξεις του παρόντος Μέρους εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση σύμβασης υποθήκης, η οποία ενεγράφη στο κτηματικό μητρώο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου ή η οποία εγγράφεται στο κτηματικό μητρώο μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου.

(2) Καμία διάταξη του Μέρους VI δεν απαγορεύει σε ενυπόθηκο δανειστή να προχωρήσει με την εφαρμογή της διαδικασίας πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

(3) Καμία διάταξη του παρόντος Μέρους δεν απαγορεύει στον ενυπόθηκο δανειστή την εφαρμογή της διαδικασίας πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους VI:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το ενυπόθηκο χρέος έχει καταστεί πληρωτέο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Μέρους, τα χρονικά περιθώρια και οι διαδικασίες που προβλέπονται στο παρόν Μέρος δύναται να τυγχάνουν εφαρμογής από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου.

(4) Καμία διάταξη του παρόντος Μέρους δεν αποκλείει το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να προχωρήσει με την έγερση πολιτικής αγωγής για την εξασφάλιση διατάγματος δικαστηρίου για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Υπερημερία.

44B.-(1) Σε περίπτωση υπερημερίας, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 27, ως αποτέλεσμα της οποίας ολόκληρο το ενυπόθηκο χρέος καθίσταται πληρωτέο και η υπερημερία αφορά σε περίοδο όχι μικρότερη των εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία που αυτό καθίσταται πληρωτέο, δυνάμει των όρων της σύμβασης ή των διατάξεων του παρόντος Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προχωρήσει στη διαδικασία που προβλέπεται στο παρόν Μέρος, εκτός εάν με βάση τις διατάξεις οποιωνδήποτε άλλων νόμων ή Κανονισμών ή οδηγιών, η προώθηση της διαδικασίας αναγκαστικής πώλησης του ενυποθήκου ακινήτου εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή, ανασταλεί.

66(Ι) του 1997  
74(Ι) του 1999  
94(Ι) του 2000  
119(Ι) του 2003  
4(Ι) του 2004  
151(Ι) του 2004  
231(Ι) του 2004  
235(Ι) του 2004  
20(Ι) του 2005  
80(Ι) του 2008  
100(Ι) του 2009  
123(Ι) του 2009  
27(Ι) του 2011  
104(Ι) του 2011  
107(Ι) του 2012  
14(Ι) του 2013  
87(Ι) του 2013  
102(Ι) του 2013  
141(Ι) του 2013.

Δεύτερο  
Παράρτημα  
Τύπος «Θ».

(2)(α) Οποιαδήποτε ειδοποίηση ως προς παρατηρηθείσα υπερημερία ή απαίτηση για πληρωμή του ενυπόθηκου χρέους, η οποία αποστέλλεται από τον ενυπόθηκο δανειστή, όταν ο ενυπόθηκος δανειστής είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα δυνάμει των διατάξεων του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, προς τον ενυπόθηκο οφειλέτη ή προς οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, συνοδεύεται από την ειδοποίηση που αναφέρεται στον Τύπο «Θ» του Δεύτερου Παραρτήματος:

(β) Η ειδοποίηση που αναφέρεται στον Τύπο «Θ» συνοδεύει και την ειδοποίηση που προβλέπεται στο εδάφιο (1) του άρθρου 44Γ, δεν συνοδεύει όμως οποιαδήποτε άλλη ειδοποίηση προβλέπεται στο παρόν Μέρος.

(3) Εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά στο παρόν Μέρος, οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν αποκλείουν τον ενυπόθηκο οφειλέτη ή οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο από του να ασκήσει το δικαίωμά του να προχωρήσει με ένδικα μέσα ενώπιον Επαρχιακού Δικαστηρίου με βάση οποιουδήποτε άλλους εν ισχύ νόμους και Κανονισμούς αμφισβητώντας το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να κινεί τις διαδικασίες και να επιζητεί τις θεραπείες που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

Επίδοση  
ειδοποιήσεων  
για τη  
σκοπούμενη  
πώληση.  
Δεύτερο  
Παράρτημα.  
Τύπος «Ι».

44Γ.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44B, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προχωρήσει στην έναρξη της διαδικασίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, αφού επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος, συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού του οφειλόμενου ενυπόθηκου χρέους, των τόκων και όλων των εξόδων για την είσπραξη του καλώντας τον όπως εξοφλήσει το ποσό, σύμφωνα με την επιδοθείσα κατάσταση λογαριασμού, τάσσοντας σε αυτόν προθεσμία όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης προς εξόφληση του οφειλόμενου ποσού:

Νοείται ότι, με την ειδοποίηση ενημερώνεται ο ενυπόθηκος οφειλέτης ότι σε περίπτωση μη εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού που καθορίζεται σε αυτήν, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να ασκήσει το δικαίωμά του για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με βάση τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

Δεύτερο  
Παράρτημα  
Τύπος «ΙΑ».

(2) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο δεν συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις (1), ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, δεύτερη έγγραφη ειδοποίηση, στην οποία να αναφέρεται ότι το ενυπόθηκο ακίνητο πρόκειται να πωληθεί με πλειστηριασμό· η ειδοποίηση επιδίδεται κατά τον Τύπο «ΙΑ» του Δευτέρου Παραρτήματος, εντός περιόδου όχι μικρότερης των τριάντα (30) ημερών από την καθορισμένη ημέρα και ώρα πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου.

(3) Ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθώς και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο μέρος δύναται, εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, σύμφωνα με το εδάφιο (2) να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης, για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η επιδοθείσα ειδοποίηση δεν πληροί τις απαιτούμενες κατά τον προβλεπόμενο τύπο και περιεχόμενο, προϋποθέσεις·
- (β) η ειδοποίηση δεν έχει δεόντως επιδοθεί·
- (γ) η ειδοποίηση έχει αποσταλεί πριν τη λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής προς τον ενυπόθηκο δανειστή·
- (δ) εκκρεμεί αγωγή ενώπιον Δικαστηρίου για την ειδοποίηση που προβλέπεται στο εδάφιο (1).

Διαδικασία  
εκτίμησης  
ενυπόθηκου  
ακινήτου.

44Δ.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3) του άρθρου 44Γ, διορίζονται δύο (2) εκτιμητές, ένας εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή και ένας εκ μέρους του ενυπόθηκου οφειλέτη για τη διενέργεια, ταυτόχρονα, ανεξάρτητων εκτιμήσεων του ενυπόθηκου ακινήτου για σκοπούς υπολογισμού της αγοραίας αξίας αυτού, στους οποίους επιδίδονται από τον ενυπόθηκο οφειλέτη και από τον ενυπόθηκο δανειστή ή/και λαμβάνονται από αρμόδια τμήματα ή υπηρεσίες της Δημοκρατίας, τα ίδια στοιχεία και πληροφορίες όσον αφορά το ενυπόθηκο ακίνητο:

Νοείται ότι, ο ενυπόθηκος οφειλέτης δύναται αντί να προβεί στο διορισμό εκτιμητή σύμφωνα με τα πιο πάνω, να ζητήσει όπως η αξία γενικής εκτίμησης που αφορά ενυπόθηκο ακίνητο, όπως αυτή εκάστοτε ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, είναι η εκτιμημένη αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου:

Κεφ. 224.

78 του 1965  
10 του 1966  
75 του 1968  
51 του 1971  
2 του 1978  
16 του 1980  
23 του 1982  
68 του 1984  
82 του 1984  
86 του 1985  
189 του 1986  
12 του 1987  
74 του 1988  
117 του 1988  
43 του 1990  
65 του 1990  
30(I) του 1992  
90(I) του 1992  
6(I) του 1993  
58(I) του 1994  
40(I) του 1996  
31(I) του 1998  
144(I) του 1999  
123(I) του 2001  
57(I) του 2005  
5(I) του 2006

55(Ι) του 2006  
 136(Ι) του 2006  
 120(Ι) του 2007  
 121(Ι) του 2007  
 150(Ι) του 2007  
 165(Ι) του 2007  
 27(Ι) του 2010  
 61(Ι) του 2010  
 82(Ι) του 2010  
 83(Ι) του 2010  
 48(Ι) του 2011  
 45(Ι) του 2012  
 155(Ι) του 2013  
 110(Ι) του 2014.

Δεύτερο  
 Παράρτημα  
 Τύπος « IB».

Νοείται περαιτέρω ότι, ο ενυπόθηκος οφειλέτης ή/και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, καθώς και ο ενυπόθηκος δανειστής πρέπει να συνεργάζονται και να διευκολύνουν τον εκτιμητή στην εκτέλεση του έργου του.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (1), ο ενυπόθηκος δανειστής επιδιώκει ειδοποίηση στον ενυπόθηκο οφειλέτη, κατά τον Τύπο «IB» του Δεύτερου Παραρτήματος, αναφέροντας σε αυτήν ότι εντός δέκα (10) ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης θα προχωρήσει στο διορισμό εκτιμητή:

Νοείται ότι, ο ενυπόθηκος οφειλέτης ενημερώνει τον ενυπόθηκο δανειστή για την ταυτότητα του εκτιμητή που διόρισε πριν από τη λήξη της προθεσμίας των δέκα (10) ημερών, ώστε ο ενυπόθηκος δανειστής να καταστεί δυνατό να διορίσει τον εκτιμητή του:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ο ενυπόθηκος οφειλέτης δεν έχει προβεί στο διορισμό εκτιμητή εντός της καθορισμένης προθεσμίας, ο ενυπόθηκος δανειστής προχωρεί στο διορισμό δύο (2) εκτιμητών για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, τα μέρη καταβάλλουν το κόστος υπηρεσιών του εκτιμητή, του οποίου έκαστος διορίζει.

(3) Οι εκτιμητές, με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1), συντάσσουν τις εκθέσεις εκτίμησης ταυτόχρονα, ανεξάρτητα και χωρίς να διαβουλεύονται μεταξύ τους και χωρίς να ανακοινώνουν την εκτίμησή τους ο ένας στον άλλο ή σε τρίτο μέρος μέχρι την επίσημη παράδοσή τους· οι εκθέσεις παραδίδονται στον ενυπόθηκο δανειστή και στον ενυπόθηκο οφειλέτη, στον τόπο και στο χρόνο που καθορίζεται στην ειδοποίηση που αναφέρεται στο εδάφιο (1), σε καμία όμως περίπτωση μετά από την πάροδο της χρονικής περιόδου των τριάντα (30) ημερών από το διορισμό του εκτιμητή εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που οποιοσδήποτε από τους δύο (2) εκτιμητές παραλείπει να παραδώσει εντός της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών την έκθεση εκτίμησής του, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής εντός δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία της παράλειψης ζητά από το Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου το διορισμό ανεξάρτητου εκτιμητή, ο οποίος προβαίνει στην ετοιμασία ανεξάρτητης εκτίμησης εντός τριάντα (30) ημερών από το διορισμό του, τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (4), (5) και (6).

(4) Σε περίπτωση που η ψηλότερη εκτίμηση με βάση τις εκθέσεις εκτίμησης που αναφέρονται στο εδάφιο (3), είναι μικρότερη από τη χαμηλότερη εκτίμηση συν το είκοσι πέντε τοις εκατόν (25%) αυτής, τότε ως αγοραία αξία θεωρείται ο μέσος όρος των δύο (2) εκτιμήσεων και η αγοραία αυτή αξία είναι τελική.

(5) Σε περίπτωση που η ψηλότερη εκτίμηση με βάση τις εκθέσεις εκτίμησης που αναφέρονται στο εδάφιο (3), είναι ίση ή μεγαλύτερη από τη χαμηλότερη εκτίμηση συν το είκοσι πέντε τοις εκατόν (25%) αυτής, ο ενυπόθηκος δανειστής οφείλει εντός πέντε (5) ημερών από την ημέρα

παραλαβής των εκθέσεων εκτίμησης, να ζητήσει από το Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου, το διορισμό τρίτου ανεξάρτητου εκτιμητή εντός δέκα (10) ημερών, ο οποίος, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από το διορισμό αυτού ετοιμάζει ανεξάρτητη εκτίμηση του ενυπόθηκου ακινήτου και παραδίδει ταυτόχρονα πιστό αντίγραφο της έκθεσης εκτίμησης του στον ενυπόθηκο δανειστή, στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο.

(6) Σε περίπτωση διορισμού τρίτου ανεξάρτητου εκτιμητή, δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (5), ως αγοραία αξία του ενυπόθηκου ακινήτου θεωρείται, λαμβανομένων υπόψη και των εκτιμήσεων που έχουν ληφθεί δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (3), ο μέσος όρος των δύο πλησιέστερων εκτιμήσεων:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που οι τρεις (3) εκτιμήσεις διαφέρουν μεταξύ τους ισομερώς, τότε ως αγοραία αξία θεωρείται ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων.

Πώληση με πλειστηριασμό δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους.

44Ε.-(1) Η αρχική προσπάθεια για πώληση ενυπόθηκου ακινήτου διενεργείται από τον ενυπόθηκο δανειστή μόνο με πλειστηριασμό, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 44Ζ και στον πλειστηριασμό αυτό εφαρμόζεται επιφυλασσύμενη τιμή πώλησης, η οποία αντιστοιχεί στο ογδόντα τοις εκατόν (80%) της αγοραίας αξίας του ακινήτου, η οποία καθορίζεται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 44Δ.

(2) Το ενυπόθηκο ακίνητο δεν δύναται να πωληθεί σε τιμή χαμηλότερη της επιφυλασσύμενης τιμής.

(3) Σε περίπτωση που ο πλειστηριασμός δεν καταλήξει σε πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προχωρήσει σε περαιτέρω προσπάθειες πώλησης του ακινήτου, δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 44Ζ και 44Η.

(4) Ο ενυπόθηκος δανειστής για σκοπούς πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου μετά από τυχόν αποτυχία του πρώτου πλειστηριασμού, δύναται να καθορίσει για περίοδο τριών (3) μηνών από την ημερομηνία λήξης του πρώτου πλειστηριασμού επιφυλασσύμενη τιμή στο ογδόντα τοις εκατόν (80%) της αγοραίας αξίας του ακινήτου:

Νοείται ότι, μετά την πάροδο της χρονικής περιόδου των τριών (3) μηνών, δεν καθορίζεται επιφυλασσύμενη τιμή:

Νοείται περαιτέρω 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 του παρόντος Νόμου, δεν εξασφαλίζεται λογικό και δίκαιο τίμημα πώλησης.

Απαγόρευση αποκάλυψης πληροφοριών για αγοραία αξία ενυπόθηκου ακινήτου.

44ΣΤ.-(1) Απαγορεύεται σε δημοπράτη, ενυπόθηκο δανειστή, ενυπόθηκο οφειλέτη, εκτιμητή και σε οποιοδήποτε άλλο εμπλεκόμενο πρόσωπο που κατέχει πληροφορίες για την αγοραία αξία ενυπόθηκου ακινήτου, να ανακοινώνει σε οποιοδήποτε πρόσωπο προς το οποίο δεν έχει υποχρέωση αποκάλυψης, οποιεσδήποτε πληροφορίες έχουν σχέση με την πιο πάνω αγοραία αξία.

(2) Οποιοδήποτε από τα αναφερόμενα στο εδάφιο (1) πρόσωπο, το οποίο εκ προθέσεως παραβαίνει τις διατάξεις του εν λόγω εδαφίου είναι ένοχο αδικήματος και σε περίπτωση καταδίκης του, υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και στις δύο αυτές ποινές.

Διαδικασία πώλησης ακινήτου με πλειστηριασμό.

44Ζ.-(1) Ο πλειστηριασμός διενεργείται από δημοπράτη που επιλέγεται από τον ενυπόθηκο δανειστή μέσω συστήματος που διατηρείται στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, από κατάλογο προσοντούχων δημοπρατών, όπως ήθελε καθορισθεί σε Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 45 από το Υπουργικό Συμβούλιο και οι οποίοι επιπρόσθετα προβλέπουν για τα έξοδα, τις χρεώσεις και την προμήθεια δημοπράτη:

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

(2) Η ειδοποίηση για πλειστηριασμό, της οποίας ο τύπος και οι λεπτομέρειες καθορίζονται σε Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 45 -

- (α) επιδίδεται στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο εντός χρονικής περιόδου όχι μικρότερης των τριάντα (30) ημερών από την καθορισμένη ημερομηνία πλειστηριασμού·
- (β) δημοσιεύεται τουλάχιστο μία φορά, εντός χρονικής περιόδου όχι μικρότερης των τριάντα (30) ημερών από την καθορισμένη ημερομηνία πλειστηριασμού, ως ακολούθως:
  - (i) Στον καθορισμένο χώρο όπου διεξάγεται ο πλειστηριασμός,
  - (ii) στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, όπου αναρτώνται τέτοιες ανακοινώσεις και είναι συνεχώς διαθέσιμες μέχρι την καθορισμένη ώρα του πλειστηριασμού,
  - (iii) στην ιστοσελίδα που διατηρείται από και/ή είναι συνδεδεμένη με τον ενυπόθηκο δανειστή και είναι συνεχώς διαθέσιμη μέχρι την καθορισμένη ώρα του πλειστηριασμού,
  - (iv) σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας,
  - (v) με οποιοδήποτε άλλο τρόπο ο ενυπόθηκος δανειστής κρίνει σκόπιμο.

(3) Η διαδικασία διεξαγωγής πλειστηριασμού και ο χώρος διεξαγωγής αυτού, καθορίζονται σε Κανονισμούς που εκδίδονται από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει του άρθρου 45, οι οποίοι καθορίζουν, μεταξύ άλλων, πέντε (5) χώρους δημόσιου πλειστηριασμού που αντιστοιχούν στις πέντε (5) ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία επαρχίες και το χρόνο διεξαγωγής του πλειστηριασμού, ο οποίος εν πάσει περιπτώσει διεξάγεται σε εργάσιμες ημέρες της εβδομάδας, μεταξύ των ωρών 09.00 και 17.00:

Νοείται ότι, ο τελευταίος πλειστηριασμός δεν δύναται να αρχίζει μετά τις 17.00.

(4) Κανονισμοί που εκδίδονται δυνάμει του παρόντος άρθρου δύναται, σε περίπτωση εκ προθέσεως παράβασης οποιωνδήποτε διατάξεών τους, να προβλέπουν ποινή φυλάκισης που να μην υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες ή χρηματική ποινή που να μην υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και τις δύο αυτές ποινές.

Πώληση  
ενυπόθηκου  
ακινήτου μετά  
την αποτυχία  
πώλησης κατά  
τον πρώτο  
πλειστηριασμό.  
Δεύτερο  
Παράρτημα  
Τύπος «ΙΓ».

44Η.-(1) Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιείται πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου κατά τον πρώτο πλειστηριασμό, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προβεί στην πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου είτε με πλειστηριασμό είτε απ' ευθείας με πώληση και προς το σκοπό αυτό επιδίδει ειδοποίηση κατά τον Τύπο «ΙΓ» του Δεύτερου Παραρτήματος στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, εντός χρονικής περιόδου όχι μικρότερης των είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία πώλησης, περιλαμβανομένης της προτιθέμενης μεθόδου πώλησης.

(2) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής επιλέγει τη διενέργεια πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου μέσω πλειστηριασμού, τότε ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 44Ζ, τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4) του άρθρου 44Ε.

(3) Σε περίπτωση που μετά την αποτυχία του πρώτου πλειστηριασμού, ο ενυπόθηκος δανειστής επιλέγει να πωλήσει απ' ευθείας το ενυπόθηκο ακίνητο χωρίς πλειστηριασμό, οφείλει να συμμορφωθεί με τα ακόλουθα:

- (α) Για τη διενέργεια πώλησης, να προωθεί την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου μέσω διαφήμισης, περιλαμβανόμενης ανοικτής ηλεκτρονικής πρόσβασης στο διαδίκτυο, σε μία τουλάχιστον ιστοσελίδα και μέσω δημοσίευσης σε δύο (2) τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας εντός της Δημοκρατίας,
- (β) η πώληση να διενεργείται σύμφωνα με διαδικασία υποβολής προσφορών που καθορίζεται σε Κανονισμούς που εκδίδονται από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει του άρθρου 45,
- (γ) η πώληση να γίνεται στον προσφοροδότη με την ψηλότερη προσφορά,
- (δ) ο προσφοροδότης με την ψηλότερη προσφορά, υποχρεούται να καταβάλει αμέσως ποσό όχι μικρότερο του είκοσι τοις εκατόν (20%) της αποδεχόμενης τιμής προσφοράς· το ποσό αυτό καταβάλλεται αμέσως κατά την αποδοχή της προσφοράς, ενώ
- (ε) το υπόλοιπο ποσό να καταβάλλεται από τον επιτυχόντα προσφοροδότη εντός χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία αποδοχής της προσφοράς του,
- (στ) σε περίπτωση που το ποσό που αναφέρεται στην παράγραφο (ε) δεν καταβάλλεται, η αρχική πληρωμή που δόθηκε από τον προσφοροδότη κατάσχεται από τον ενυπόθηκο δανειστή και η πώληση ακυρούται,
- (ζ) ο ενυπόθηκος δανειστής πιστώνει την κατασχεθείσα αρχική πληρωμή στα γενόμενα μέχρι εκείνη την ημέρα έξοδα πώλησης και ακολούθως στο υπόλοιπο του χρέους που του οφείλεται από τον ενυπόθηκο οφειλέτη.

(4) Σε περίπτωση που ο επιτυχών προσφοροδότης δεν ολοκληρώσει τη διαδικασία αγοράς του ενυπόθηκου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3), τότε ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προωθήσει την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου ή του άρθρου 44Z και τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4) του άρθρου 44E.

(5) Σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα από τη μέθοδο πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου, το ενυπόθηκο ακίνητο δεν επιτρέπεται να πωληθεί:

- (α) Σε πρόσωπο που κατέχει ποσοστό πέραν του δύο τοις εκατόν (2%) του μετοχικού κεφαλαίου του αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή του αδειοδοτημένου χρηματοδοτικού ιδρύματος ή είναι συνδεδεμένο με αυτό το πρόσωπο ή σε αντιπρόσωπο του ή σε σύζυγο του ή σε γονέα του ή σε κατιόντα αυτού μέχρι τρίτου βαθμού ή σε οποιοδήποτε λειτουργό, διευθυντή, εργαζόμενο του ενυπόθηκου δανειστή
- (β) σε οποιοδήποτε λειτουργό, διευθυντή, αντιπρόσωπο ή συγγενή μέχρι τετάρτου βαθμού του δημοπράτη.

Διαδικασία πώλησης ακινήτου σε περίπτωση ύπαρξης προγενέστερης ή μεταγενέστερης υποθήκης.

44Θ.-(1) Σε περίπτωση που το ενυπόθηκο ακίνητο βαρύνεται με προγενέστερη υποθήκη ή με οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο βάρος, απαιτείται η έγγραφη δήλωση/συγκατάθεση του προηγούμενου ενυπόθηκου δανειστή ή κατόχου εμπράγματος βάρους ή ανάλογα με την περίπτωση, απόφαση Δικαστηρίου που να εξουσιοδοτεί τον πλειστηριασμό ή την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου χωρίς τη συγκατάθεση του προηγούμενου ενυπόθηκου δανειστή ή του κατόχου εμπράγματος βάρους, υπό προϋποθέσεις που το Δικαστήριο δύναται να καθορίσει:

Νοείται ότι, η έγγραφη δήλωση/συγκατάθεση ή η απόφαση του Δικαστηρίου δύναται να εξουσιοδοτήσει πολλαπλές προσπάθειες πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

(2) Σε περίπτωση που το ενυπόθηκο ακίνητο βαρύνεται με μεταγενέστερη υποθήκη ή οποιαδήποτε άλλα εμπράγματα βάρη, ο ενυπόθηκος δανειστής ειδοποιεί τους μεταγενέστερους ενυπόθηκους δανειστές ή τους κατόχους εμπράγματος βάρους για κάθε προτιθέμενο πλειστηριασμό ή πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου σε χρονική περίοδο όχι μικρότερη των δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία πλειστηριασμού ή της πώλησης.

Ενημέρωση για πώληση και διάθεση του προϊόντος που εισπράχθηκε από πλειστηριασμό ή πώληση.

441.-(1) Ο ενυπόθηκος δανειστής, μετά την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, ενημερώνει τον ενυπόθηκο οφειλέτη-

- (i) για το προϊόν της πώλησης που εισπράχθηκε είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση,
- (ii) για το κόστος, τις χρεώσεις, τους φόρους ή τα τέλη που επιβλήθηκαν κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού, σε περίπτωση που η πώληση πραγματοποιήθηκε με πλειστηριασμό.

(2) Ο ενυπόθηκος δανειστής αποστέλλει, εντός χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες από την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου μέσω ταχυδρομείου, ειδοποίηση αναφορικά με την προτεινόμενη διάθεση του προϊόντος της πώλησης στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, καθώς και σε όλους τους κατόχους απαιτήσεων, επιβαρύνσεων ή δικαιωμάτων πληρωμής αναφορικά με το ενυπόθηκο ακίνητο, καταγράφοντας την προτεινόμενη διάθεσή του:

Νοείται ότι, με την ειδοποίηση ενημερώνονται όλα τα ως άνω πρόσωπα ότι η προτεινόμενη διάθεση του προϊόντος της πώλησης θεωρείται αποδεκτή, σε περίπτωση που εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία της ειδοποίησης ο ενυπόθηκος δανειστής δεν λάβει γραπτή ένσταση και/ή αμφισβήτηση της προτεινόμενης διάθεσης του προϊόντος της πώλησης από οποιοδήποτε εξ αυτών.

(3) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης, οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο ή ο κάτοχος οποιουδήποτε δικαιώματος προβάλλει ένσταση ή αμφισβητήσει την προτεινόμενη διάθεση του προϊόντος της πώλησης εντός της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2), η διαφορά δύναται να επιλυθεί με την καταχώριση έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που κανένα πρόσωπο ή μέρος δεν προβάλει ένσταση ή αμφισβητήσει εντός της τασσόμενης προθεσμίας την προτεινόμενη διάθεση του προϊόντος της πώλησης, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής επικυρώνει την προτεινόμενη διάθεση, η οποία καθίσταται τελική και αποστέλλει την επικύρωση αυτή ή την απόφαση του Δικαστηρίου, ανάλογα με την περίπτωση, σε όλα τα μέρη εντός πέντε (5) ημερών, από την ημερομηνία της επικύρωσης ή έκδοσης της απόφασης του Δικαστηρίου.

(4) Ο ενυπόθηκος δανειστής διαθέτει το προϊόν της πώλησης, σύμφωνα με την επικυρωμένη από το Δικαστήριο ή τον ενυπόθηκο δανειστή τελική διάθεσή του δύναμει του εδαφίου (3), ως ακολούθως:

- (i) Τα έξοδα της πώλησης πλέον οποιοδήποτε ποσό έχει καταβληθεί υπό μορφή φόρων, τελών και χρεώσεων αναγκαίων για τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή, περιλαμβανομένου του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών·
- (ii) εάν υπάρχουν προγενέστερα εμπράγματα βάρη στο ακίνητο, το ποσό που αναλογεί σε κάθε προγενέστερο δικαιούχο τέτοιων βαρών, όπως καθορίζεται από τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 44Θ, στη δήλωση/συγκατάθεση του δικαιούχου ή στην απόφαση του Δικαστηρίου·



- (iii) μετά την καταβολή των ποσών, κατά τα οριζόμενα στις παραγράφους (i) και (ii), το ποσό που αντιπροσωπεύει το ενυπόθηκο χρέος πλέον τόκους·
- (iv) εάν υπάρχουν οποιαδήποτε μεταγενέστερα εμπράγματα βάρη, το ποσό που αναλογεί σε τέτοια βάρη με σειρά προτεραιότητας·
- (v) η καταβολή και οποιωνδήποτε άλλων δικαιωμάτων που σχετίζονται με το ακίνητο:

Νοείται ότι, οποιοδήποτε υπόλοιπο καταβάλλεται στον ενυπόθηκο οφειλέτη.

Επιλογή  
ενυπόθηκου  
δανειστή να  
αγοράσει το  
ακίνητο.

44IA.-(1) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής δεν πωλήσει το ενυπόθηκο ακίνητο εντός χρονικής περιόδου ενός έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πρώτου πλειστηριασμού δυνάμει του άρθρου 44Z, καθώς και από την τελεσιδικία οποιασδήποτε υπόθεσης καταχωρήθηκε στο Δικαστήριο εναντίον διαδικασίας ή απόφασης ή πράξης γενόμενης κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος Μέρους, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει την επιλογή είτε να αγοράσει το ενυπόθηκο ακίνητο στην αγοραία αξία του, η οποία εκτιμάται με εξ' υπαρχής διεξαγωγή διαδικασίας εκτίμησης του με βάση τις διατάξεις του άρθρου 44Δ, είτε επαναρχίζοντας τη διαδικασία πώλησης που ήθελε καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (2) και τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 44Θ και 44IB, χωρίς όμως να έχει το δικαίωμα υποβολής προσφοράς για αγορά του ακινήτου είτε με πλειστηριασμό είτε με πώληση.

(2) Ο ενυπόθηκος δανειστής για τους σκοπούς εφαρμογής του εδαφίου (1) προβαίνει:

- (α) στη διαδικασία εκτίμησης που προβλέπεται στο άρθρο 44Δ, και
- (β) επιλέγει διαδικασία πώλησης που προβλέπεται στο άρθρο 44Z ή στο άρθρο 44H:

Νοείται ότι, η πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου είτε μέσω πλειστηριασμού είτε με πώληση διενεργείται με επιφυλασόμενη τιμή όχι μικρότερη του πενήντα τοις εκατόν (50%) της νέας εκτιμημένης αγοραίας αξίας του.

(3) Σε περίπτωση μη πώλησης του ακινήτου μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την ημερομηνία που ο ενυπόθηκος δανειστής άρχισε τη διαδικασία που προβλέπεται στα εδάφια (1) και (2), αυτή επαναλαμβάνεται μέχρις ότου επιτευχθεί πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Μετεγγραφή  
του ενυπόθηκου  
ακινήτου.

44IB. Μετά την ολοκλήρωση της πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου με τη διαδικασία πλειστηριασμού ή πώλησης ή αγοράς από τον ενυπόθηκο δανειστή, ο τελευταίος, εντός χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία της ολοκλήρωσης της πώλησης, υποβάλλει αίτηση στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για μετεγγραφή του ενυπόθηκου ακινήτου στο όνομα του αγοραστή και για το σκοπό αυτό προσκομίζει μαζί με την αίτηση στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τα ακόλουθα έγγραφα:

- (i) Ένορκη δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή και/ή του δημοπράτη, με την οποία βεβαιώνεται η πιστή τήρηση των διατάξεων του παρόντος Μέρους και
- (ii) όλα τα αναγκαία έγγραφα και όλες τις βεβαιώσεις που προβλέπονται στο εδάφιο (3) του άρθρου 18.

Εφέσεις.

44IG. Αναφορικά με την άσκηση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του ενυπόθηκου δανειστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, του οποίου τα έννομα συμφέροντα παραβλάπτονται από οποιαδήποτε ειδοποίηση ή πράξη, στα πλαίσια του παρόντος Μέρους, δύναται εντός χρονικής περιόδου

που δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία που το πρόσωπο γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει για τέτοια ειδοποίηση ή πράξη, να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο:

Νοείται ότι, οι διατάξεις των άρθρων 80 και 81 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου εφαρμόζονται, κατ' αναλογίαν και όπου στα πιο πάνω άρθρα αναφέρεται η λέξη «Διευθυντής», για σκοπούς εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων, αυτή αντικαθίσταται με τις λέξεις «ενυπόθηκος δανειστής».

Ψευδείς  
παραστάσεις.

44ΙΔ.-(1) Οποιοδήποτε μέρος, το οποίο εν γνώσει του προβαίνει ή ενθαρρύνει τη δημιουργία ψευδών παραστάσεων σε οποιαδήποτε ένορκη δήλωση, την οποία παρουσιάζει στον ενυπόθηκο δανειστή ή στο Διευθυντή όταν του ζητηθεί ή σε σχέση με την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους είναι ένοχο αδικήματος, και υπόκειται σε περίπτωση καταδίκης του, σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των πέντε χιλιάδων (€5.000) ευρώ ή/και στις δύο αυτές ποινές.

(2) Ο ενυπόθηκος οφειλέτης, ο οποίος πράττει ή διατάσσει ή εκούσια επιτρέπει οποιαδήποτε πράξη που έχει ως αποτέλεσμα την πρόκληση ουσιαστικής ζημιάς ή την καταστροφή ακινήτου, το οποίο προβλέπεται στο εδάφιο (1), είναι ένοχος αδικήματος, και, σε περίπτωση καταδίκης του υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (€3.000) ευρώ ή/και στις δύο αυτές ποινές, εκτός αν αποδειχθεί ότι δεν ενήργησε δολίως.

Ερμηνευτικές  
διατάξεις.

44ΙΕ. Για σκοπούς του παρόντος Μέρους -

«δημοπράτης» σημαίνει φυσικό πρόσωπο που διορίζεται από το Διευθυντή κατ' εφαρμογήν των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου 45 για να διενεργεί δημόσιους πλειστηριασμούς ακίνητης ιδιοκτησίας.

«ενδιαφερόμενο πρόσωπο» σημαίνει οποιοδήποτε πρόσωπο έχει δικαίωμα σε οποιοδήποτε μέρος του εκπλειστηριάσματος της πώλησης, όπως αυτό προκύπτει από έρευνα στα μητρώα του Κτηματολογίου και περιλαμβάνει οποιουδήποτε εγγυητές σε σχέση με το ενυπόθηκο χρέος.

«ενυπόθηκος οφειλέτης» σημαίνει τον κύριο ακινήτου που συνιστά υποθήκη επί του ακινήτου αυτού, περιλαμβανομένου και του οφειλέτη χρέους που εξασφαλίζεται με την υποθήκη και σε περίπτωση που τα δύο αυτά πρόσωπα είναι διαφορετικά, κάθε ειδοποίηση επιδίδεται και στα δύο αυτά πρόσωπα:

Νοείται ότι, ο διορισμός εκτιμητή γίνεται από τον κύριο του ενυπόθηκου ακινήτου και το υπόλοιπο του εκπλειστηριάσματος διατίθεται μόνο στον κύριο του ενυπόθηκου ακινήτου.

«εκτιμητής» σημαίνει τον αδειούχο εκτιμητή, ο οποίος είναι εγγεγραμμένος ως μέλος στο Μητρώο Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου, σύμφωνα με τον περί Επιστημονικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

224 του 1990  
106(Ι) του 1992  
15(Ι) του 1993  
31(Ι) του 1993  
53(Ι) του 1993  
44(Ι) του 1996  
34(Ι) του 1997  
15(Ι) του 2002  
24(Ι) του 2002  
221(Ι) του 2002  
19(Ι) του 2003  
151(Ι) του 2003  
105(Ι) του 2006  
61(Ι) του 2009  
101(Ι) του 2012  
167(Ι) του 2013  
100(Ι) του 2014.

«κύρια κατοικία» σημαίνει την κατοικία που χρησιμοποιείται για τη διαμονή του ιδιοκτήτη της ή σε περίπτωση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, του αντισυμβαλλόμενου στη σύμβαση μισθωτή της, για περίοδο πέραν των έξι (6) μηνών κατ' έτος.

«επίδοση» σημαίνει την παράδοση οποιασδήποτε ειδοποίησης ή επικοινωνίας με συστημένη επιστολή, η οποία απευθύνεται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση της κατοικίας ή του εγγεγραμμένου γραφείου του προσώπου, στο οποίο η ειδοποίηση ή η επικοινωνία απευθύνεται ή με ιδιωτική επίδοση τέτοιας ειδοποίησης ή επικοινωνίας σε τέτοιο πρόσωπο:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το πρόσωπο προς το οποίο απευθύνεται η ειδοποίηση ή η επικοινωνία είναι πρόσωπο το οποίο έχει δικαίωμα στο εκπλειστηρίασμα της πώλησης λόγω της εγγραφής στο κτηματικό μητρώο και επί του ενυπόθηκου ακινήτου οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους προς όφελός του, η εν λόγω ειδοποίηση αποστέλλεται στη διεύθυνση που είναι καταχωρημένη στο σχετικό Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σε σχέση με το πρόσωπο αυτό και την οποία ο ενυπόθηκος δανειστής ή ο κάτοχος εμπράγματος βάρους δικαιούται να ζητήσει και να λάβει από το εν λόγω Κτηματολογικό Γραφείο.

#### ΜΕΡΟΣ VIB ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ

Αναστολή  
πώλησης  
ενυπόθηκου  
ακινήτου.  
81(I) του 2011  
32(I) του 2012.

44ΙΣΤ. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και οποιουδήποτε εν ισχύ νόμων ή των δυνάμει αυτών εκδιδόμενων Κανονισμών, σε περίπτωση που ενυπόθηκο ακίνητο ή μέρος αυτού έχει πωληθεί και σχετική σύμβαση πώλησης έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση τις διατάξεις του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, η πώληση του εν λόγω ενυπόθηκου ακινήτου δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε μέρους του παρόντος Νόμου προς ικανοποίηση του εμπράγματος βάρους που συστάθηκε επ' αυτού προς εξασφάλιση συμβάσεων πιστωτικών διευκολύνσεων του πωλητή αναστέλλεται μέχρι την 30<sup>η</sup> Απριλίου 2015, νοουμένου ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατόν (80%) του τιμήματος της πώλησης ή έχουν τηρηθεί πλήρως οι δυνάμει σχετικής σύμβασης πώλησης συμβατικές υποχρεώσεις του αγοραστή έναντι του πωλητή:

Νοείται ότι, ο ενυπόθηκος δανειστής οφείλει να ενημερώσει τον αγοραστή για τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, έτσι ώστε ο οφειλέτης να προσκομίσει τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία για την πληρωμή του προαναφερόμενου τιμήματος.

Προστασία  
ενυπόθηκου  
οφειλέτη σε  
περίπτωση  
πώλησης του  
δανείου του.  
66(I) του 1997  
74(I) του 1999  
94(I) του 2000  
119(I) του 2003  
4(I) του 2004  
151(I) του 2004  
231(I) του 2004  
235(I) του 2004  
20(I) του 2005  
80(I) του 2008  
100(I) του 2009  
123(I) του 2009  
27(I) του 2011  
104(I) του 2011  
107(I) του 2012  
14(I) του 2013  
87(I) του 2013  
102(I) του 2013

44ΙΖ. Εάν νόμος ήθελε επιτρέψει στον ενυπόθηκο δανειστή, που είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα δυνάμει του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου, να πωλεί δάνειο ή ομάδα δανείων σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα ή σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο, ο ενυπόθηκος οφειλέτης θα διατηρεί δυνάμει του ως άνω νόμου τα δικαιώματά του, έναντι του αγοραστή του δανείου και ο αγοραστής του δανείου τις υποχρεώσεις του έναντι του οφειλέτη, όπως αυτά απορρέουν από τον παρόντα Νόμο ή οποιαδήποτε άλλη νομοθεσία και από τη σύμβαση μεταξύ του αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος και του ενυπόθηκου οφειλέτη και ειδικά θα διατηρεί το δικαίωμα του για αναδιάρθρωση της πιστωτικής του διευκόλυνσης και προσφυγής του στη διαδικασία διαμεσολάβησης κατ' αναλογία των προβλεπόμενων στον περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμο και στον περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμο, αντίστοιχα.».

141(I) του 2013.  
84(I) του 2010  
125(I) του 2014  
126(I) του 2014.

Τροποποίηση  
του Δεύτερου  
Παραρτήματος  
του βασικού  
νόμου με την  
προσθήκη  
νέων Τύπων.

4. Το Δεύτερο Παράρτημα του βασικού νόμου, τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά τον Τύπο «Η» αυτού, των ακόλουθων νέων Τύπων:

**«ΤΥΠΟΣ «Θ»  
[Άρθρο 44B(2)]**

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014  
ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΟ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ  
ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

1. Ενημερώνεστε ότι σε περίπτωση που αντιμετωπίζετε πραγματική δυσκολία στην καταβολή των δόσεων σας, μπορείτε να προσέλθετε στον ενυπόθηκο δανειστή προσκομίζοντας όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και ειδικά αυτές που σχετίζονται με τον επηρεασμό της οικονομικής σας κατάστασης. Ενημερώνεστε περαιτέρω, ότι σε τέτοια περίπτωση ενδεχομένως να έχετε το δικαίωμα αναδιάρθρωσης του χρέους σας δυνάμει του «Κώδικα Συμπεριφοράς για το Χειρισμό Δανειοληπτών που Αντιμετωπίζουν Οικονομικές Δυσκολίες» της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου εφεξής καλουμένου «Κώδικα Συμπεριφοράς». Πρόσθετα ενημερώνεστε ότι με βάση τον πιο πάνω Κώδικα αν έχουν παρέλθει εκατόν είκοσι (120) ημέρες κατά τις οποίες ο οφειλέτης:
  - (i) δεν έχει εκπληρώσει στο ακέραιο τις συμβατικές του αποπληρωμές και δεν έχει προχωρήσει σε οποιαδήποτε ρύθμιση, όπως προβλέπεται στον Κώδικα, ή
  - (ii) αποτυγχάνει να ανταποκριθεί στο νέο συμβατικό χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής, όπως προβλέπεται από τη λύση αναδιάρθρωσης που ενδεχομένως να έχει συμφωνηθεί με βάση τον Κώδικα Συμπεριφοράς και
  - (iii) δεν επικοινωνεί ή δεν ανταποκρίνεται στις επικοινωνίες και ειδοποιήσεις του πιστωτικού ιδρύματος ή δεν συνεργάζεται με το πιστωτικό ίδρυμα για να ετοιμαστεί, ενδεχομένως, σχέδιο αναδιάρθρωσης,

τότε, ο οφειλέτης θα χαρακτηριστεί ως μη συνεργάσιμος και θα χάσει τα δικαιώματά του που προβλέπονται στον Κώδικα Συμπεριφοράς.

Ο Κώδικας Συμπεριφοράς όπου καταγράφονται με λεπτομέρεια όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των οφειλετών είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, καθώς και αντίγραφο του σε όλα τα καταστήματα του ενυπόθηκου δανειστή.

2. Συμβουλευέστε όπως έλθετε έγκαιρα σε επαφή με τον ενυπόθηκο δανειστή σας για να διαπιστωθεί κατά πόσο πληροίτε τα κριτήρια αναδιάρθρωσης του χρέους σας` καθότι με βάση τον Κώδικα Συμπεριφοράς υπάρχει χρονοδιάγραμμα κατά το οποίο οι διαδικασίες αναδιάρθρωσης θα πρέπει να ολοκληρωθούν.
3. Προειδοποιείστε ότι δεν υπάρχει διαβεβαίωση ότι οι προσπάθειες αναδιάρθρωσης θα καταλήξουν σε αναδιάρθρωση του χρέους σας` η αναδιάρθρωση ενδέχεται να αποτύχει εάν αυτή δεν είναι δυνατή ή εάν αποτύχετε να προσκομίσετε τις πληροφορίες που θα απαιτηθούν.
4. Πρόσθετα προειδοποιείστε ότι αν δεν εξευρεθεί κοινώς αποδεκτή λύση για το χρέος σας, θα ενεργοποιηθούν οι διαδικασίες πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου.
5. Εάν έχετε επαρκείς λόγους να πιστεύετε ότι δεν οφείλετε στον δανειστή σας το απαιτούμενο ποσό ή εάν έχετε επαρκείς λόγους να πιστεύετε ότι ο δανειστής σας δεν έχει ενεργήσει σύμφωνα με το νόμο, ενδεχομένως να έχετε το δικαίωμα να προσφύγετε στο Επαρχιακό Δικαστήριο αμφισβητώντας το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να προχωρήσει στην απαίτηση του χρέους` οποιαδήποτε πράξη πρέπει να αρχίσει πριν την επίδοση της ειδοποίησης σε εσάς για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου σας σύμφωνα με το άρθρο 44Γ(2) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2014. [N. 142(I) του 2014]

**Σημείωση:** Το πιο πάνω κείμενο θα γραφεί με έντονους χαρακτήρες μεγέθους όχι μικρότερους από 11, στην πρώτη σελίδα κάθε ειδοποίησης για υπερημερία και για απαίτηση πληρωμής του χρέους από τον ενυπόθηκο δανειστή προς τον ενυπόθηκο οφειλέτη ή εγγυητή, σύμφωνα με το εδάφιο (2) του άρθρου 44B του Μέρους VIA, στο οποίο το παρόν έντυπο αποτελεί Παράρτημα.

**ΤΥΠΟΣ «Ι»**  
**[Άρθρο 44Γ(1)]**

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014**  
**ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

Προς ..... από .....  
 Ειδοποιείτε ότι έγινε απαιτητό το ποσό των .....  
 (λεπτομέρειες του οποίου περιέχονται εις την επισυνημμένη κατάσταση λογαριασμού), πλέον τόκοι επί .....  
 προς ..... επί τοις εκατόν από της ..... το οποίο οφείλετε  
 σύμφωνα με τη δήλωση σύμβασης υποθήκης με αρ. Υ..... και ημερομηνία .....  
 πλέον  
 ..... έξοδα μέχρι σήμερα περιλαμβανομένων των εξόδων της ειδοποίησης αυτής.

Καλείστε προς τούτο, όπως εντός τριάντα (30) ημερών καταβάλετε το πιο πάνω ποσό και τους οφειλόμενους τόκους, πλέον όλα τα ήδη διενεργηθέντα έξοδα για είσπραξη αυτών και ειδοποιήστε ότι αν δεν καταβάλετε το πιο πάνω ποσό πλήρως μαζί με τους περαιτέρω τόκους, οι οποίοι θα οφείλονται μέχρι την ημέρα πληρωμής, καθώς και τα έξοδα, θα προχωρήσω με την διαδικασία πλειστηριασμού που προβλέπεται στο Μέρος VIA του νόμου στην πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου και στην μεταβίβαση τούτου στον αγοραστή.

Η καταβολή του ποσού να γίνει .....

(Να δοθεί η ακριβής διεύθυνση για καταβολή των οφειλομένων ποσών)

Εάν έχετε διαφορετική γνώμη, παρακαλώ όπως με πληροφορήσετε για τούτο γραπτώς σε διάστημα τριάντα (30) ημερών, από την παραλαβή της παρούσας ειδοποίησης στη διεύθυνση.....  
 (Να αναφερθεί πλήρης διεύθυνση)

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ): .....

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ): .....  
 (ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: .....

**ΤΥΠΟΣ «ΙΑ»****[Άρθρο 44Γ(2)]**

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014  
ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΟΛΑ ΤΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

Προς ..... από.....  
 Ειδοποιείσθε ότι το ενυπόθηκο χρέος το εξασφαλιζόμενο με την υποθήκη με αριθμό Υ ..... του  
 Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ..... , προς όφελος μου, έχει καταστεί πληρωτέο  
 από τις ..... και γι' αυτό προτίθεμαι να προχωρήσω σε πώληση στις  
 ..... και ώρα ..... στον ..... με τη διαδικασία  
 πλειστηριασμού ως προβλέπεται στο Μέρος VIA του παρόντος Νόμου των ακινήτων, που περιγράφονται στον πιο κάτω  
 Πίνακα, ιδιοκτησίας του ..... από ..... , τα οποία βαρύνονται επίσης  
 με το προς όφελος σας εμπράγματο βάρος/την προς όφελος σας απαγόρευση \*, με αριθμό ..... του  
 Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ..... , σύμφωνα με τους όρους της πιο πάνω υποθήκης και  
 τηρουμένων των προϋποθέσεων του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών. Το ποσό το οποίο κατέστη απαιτητό δυνάμει  
 της πιο πάνω Υποθήκης ανέρχεται στο ποσό των €....., πλέον τόκος,  
 € ..... πλέον έξοδα  
 € .....

## ΠΙΝΑΚΑΣ

Α/Α	Δήμος Ενορία Κοινότητα	Αριθμός Εγγραφής	ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ		Είδος ακινήτου όπως περιγράφεται στο τίτλο	Μερίδιο του ακινήτου που θα πωληθεί**
			Φύλλο- Σχέδιο, Τμήμα	Τεμάχιο		

\* Να διαγραφεί ανάλογα με την περίπτωση.

\*\* Η αναφορά να γίνεται με βάση το όλο μερίδιο στο ακίνητο.

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ): .....

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ): .....

(ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: .....

**ΤΥΠΟΣ «ΙΒ»**  
**[Άρθρο 44Δ(2)]**

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ ΓΙΑ ΔΙΟΡΙΣΜΟ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Της ..... από.....

Κύριε,

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και της καλώ της εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της παρούσας, διορίσετε εκτιμητή με σκοπό τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του/ων ενυπόθηκου/ων ακινήτου/ων, το/α οποίο/α περιλαμβάνεται/ονται στην υποθήκη Υ ...../.....και με ενημερώστε αναφορικά με τα στοιχεία/ταυτότητα αυτού.

Η εκτίμηση θα πρέπει να παραδοθεί της ..... στον ..... Στην παρουσία της.

Εάν παραλείψετε να διορίσετε εκτιμητή εντός της πιο πάνω αναφερόμενης προθεσμίας, τότε θα προχωρήσω στο διορισμό νέου εκτιμητή.

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ): .....

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ): .....

(ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: .....



**ΤΥΠΟΣ «ΙΓ»  
[Άρθρο 44Η(1)]**

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟΝ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ ΚΑΙ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΠΩΛΗΣΗ ΤΟΥ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Προς ..... από.....

Κύριε,

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και σας ενημερώνω ότι για το/α ενυπόθηκο/α ακίνητο/α, το/α οποίο/α περιλαμβάνεται/ονται στην Υ ...../....., θα προχωρήσω στην πώλησή τους, στις ..... στον ..... δυνάμει πλειστηριασμού/πώλησης\*.

\*Να διαγραφεί ανάλογα.

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ): .....

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ): .....  
(ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: .....

».

Έναρξη της  
ισχύος του  
παρόντος  
Νόμου.

5. Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και αναφορικά με ενυπόθηκο ακίνητο που αποτελεί την κύρια κατοικία, τίθεται σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2015.