

Ενίσχυση Προστασίας Αγοραστών

Βασικές πληροφορίες και έγγραφα, σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Τροποποιητικό Νόμο, Ν. 132(Ι)/2023 που τροποποιεί τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, Ν. 81(Ι)/2011

Στις 12 Δεκεμβρίου 2023, τέθηκε σε ισχύ ο Νόμος, αρ. 132(Ι)/2023, ο οποίος τροποποιεί τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/2011.

Βασικές Τροποποιήσεις

- Ενίσχυση της προστασίας του Αγοραστή, με την εισαγωγή μιας καινοτόμας διαδικασίας, στην οποία παρέχεται το δικαίωμα στον Αγοραστή, στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη κατατεθειμένη Υποθήκη, να καταβάλει το ποσό της Σύμβασης Πώλησης στον τραπεζικό λογαριασμό του Πωλητή στον Ενυπόθηκο Δανειστή και να μεταβιβαστεί το ακίνητο, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης, επ' ονόματι του Αγοραστή, ανεξαρτήτως των Εμπραγμάτων Βαρών ή Απαγορεύσεων, τα οποία τυχόν βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή τον ιδιοκτήτη της και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη Σύμβαση.
- Παρέχεται η διακριτική εξουσία στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με την προσκόμιση σχετικής Βεβαίωσης Πληρωμής, η οποία εκδίδεται από τον Ενυπόθηκο Δανειστή, να προχωρεί σε απαλλαγή της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της Σύμβασης, από την Υποθήκη ή την εξάλειψη της Υποθήκης από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης και να διενεργεί τη μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης, επ' ονόματι του Αγοραστή, ανεξαρτήτως των Εμπραγμάτων Βαρών ή Απαγορεύσεων τα οποία τυχόν βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή τον ιδιοκτήτη της και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη Σύμβαση.
- Για τις Συμβάσεις που συνομολογούνται και κατατίθενται **μετά στις 12/12/2023**, ο Πωλητής έχει υποχρέωση να περιλαμβάνει, ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης, Πιστοποιητικό Έρευνας της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης και το οποίο δεν είναι πέραν των πέντε (5) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία συνομολόγησης της Σύμβασης.
- Παρέχεται η διακριτική εξουσία στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, να επιβάλλει διοικητικά πρόστιμα, στον Πωλητή ή/και στον Ενυπόθηκο Δανειστή, στις περιπτώσεις μη τήρησης συγκεκριμένων διατάξεων του νέου τροποποιητικού Νόμου.

Τι αλλάζει για την κατάθεση Σύμβασης Πώλησης όταν επί του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης, υπάρχει ήδη κατατεθειμένη Υποθήκη

Πέραν των προϋποθέσεων που αναφέρονται στο άρθρο 3 του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Ν. 81(Ι)/2011, για την κατάθεση Σύμβασης Πώλησης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μετά τις 12 Δεκεμβρίου 2023, στην περίπτωση που τα μοναδικά Εμπράγματα Βάρη στα οποία υπόκειται η ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης, είναι ήδη κατατεθειμένη Υποθήκη ή κατατεθειμένη Σύμβαση και ο

εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης αυτής δεν τελεί υπό Απαγόρευση, η Σύμβαση θα γίνεται αποδεκτή **μόνο** εάν συνοδεύεται από:

- την **Έγγραφο Δήλωση η οποία εκδίδεται από τον Ενυπόθηκο Δανειστή, Τύπος Α**
ή
- την **Έγγραφο Βεβαίωση του Αγοραστή, Τύπος Γ**

Τα πιο πάνω **δεν εφαρμόζονται**, στην περίπτωση που επί της ακίνητης ιδιοκτησίας υπάρχουν εγγεγραμμένα άλλα Εμπράγματα Βάρη (όπως ΜΕΜΟ, κ.λπ.).

Τί αλλάζει για τον Πωλητή

- **Υποχρέωση Πωλητή να επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας, ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης Πώλησης**

Για τις Συμβάσεις, οι οποίες συνομολογούνται μετά τις 12 Δεκεμβρίου 2023, ο Πωλητής έχει **υποχρέωση** να περιλαμβάνει, ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης, Πιστοποιητικό Έρευνας της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης, το οποίο φέρει ημερομηνία που δεν διαφέρει από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης πέραν των πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη συνομολόγηση της Σύμβασης (άρθρο 4 (1Α) του Ν. 132(Ι)/2023).

- **Παράλειψη του Πωλητή να επισυνάψει επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας, ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης Πώλησης**

Σε περίπτωση που ο Πωλητής παραλείψει να συμμορφωθεί με την υποχρέωσή του να επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναται να επιβάλει σε αυτόν, διοικητικό πρόστιμο μέχρι δέκα χιλιάδες ευρώ (€10,000) (άρθρο 4 (1Β) του Ν. 132(Ι)/2023).

- **Δικαίωμα Πωλητή να προσφύγει στον Υπουργό Εσωτερικών εντός 30 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της απόφασης για επιβολή διοικητικού προστίμου**

Πωλητής στον οποίο επιβλήθηκε διοικητικό πρόστιμο για παράλειψη συμμόρφωσης με την προβλεπόμενη στο Νόμο υποχρέωσή του να επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης και το οποίο φέρει ημερομηνία που δεν διαφέρει από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης πέραν των πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη συνομολόγηση της Σύμβασης, δύναται να προσφύγει στον Υπουργό Εσωτερικών, εντός 30 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της απόφασης, για αναθεώρηση της εν λόγω απόφασης (άρθρο 4 (1Γ) του Ν. 132(Ι)/2023).

Τί αλλάζει για τον Ενυπόθηκο Δανειστή

- **Υποχρέωση Ενυπόθηκου Δανειστή έκδοσης της Βεβαίωσης Πληρωμής-Τύπος Β**

Ο Ενυπόθηκος Δανειστής έχει **υποχρέωση** όπως, με την αποδοχή του ποσού που καθορίζεται στην Έγγραφο Δήλωση - **Τύπο Α**, παρέχει στον Αγοραστή, γραπτή **Βεβαίωση Πληρωμής**, κατά τον **Τύπο Β** και απαλλάξει την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης, από την Υποθήκη ή εξαλείψει την Υποθήκη από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης (άρθρο 5 (2Α) (γ) του Ν. 132(Ι)/2023).

- **Παράλειψη του Ενυπόθηκου Δανειστή να συμμορφωθεί με την προβλεπόμενη από τον Νόμο υποχρέωση, ήτοι με την αποδοχή του ποσού που καθορίζεται στον Τύπο Α, να προβεί στην έκδοση του Τύπου Β και στην απαλλαγή της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της Σύμβασης, από την Υποθήκη ή στην εξάλειψη της Υποθήκης από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης**

Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του Ενυπόθηκου Δανειστή με την προβλεπόμενη από τον Νόμο υποχρέωσή του, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναται να επιβάλει σε αυτόν, διοικητικό πρόστιμο μέχρι εκατό χιλιάδες ευρώ (€100,000) (άρθρο 5 (2Α) (γ) του Ν. 132(Ι)/2023).

- **Δικαίωμα Ενυπόθηκου Δανειστή να προσφύγει στον Υπουργό Εσωτερικών εντός 30 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της απόφασης για επιβολή διοικητικού προστίμου**

Ενυπόθηκος Δανειστής στον οποίο επιβλήθηκε διοικητικό πρόστιμο για παράλειψη συμμόρφωσης με την προβλεπόμενη στο Νόμο υποχρέωσή του, δύναται να προσφύγει στον Υπουργό Εσωτερικών, εντός 30 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της απόφασης, για αναθεώρηση της εν λόγω απόφασης (σύμφωνα με το άρθρο 5 (2Α) (γ) του Ν. 132(Ι)/2023).

Μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε Εμπράγματα Βάρη και/ή Απαγορεύσεις (εδάφια (8)-(11) του άρθρου 5 του Ν. 132(Ι)/2023)

Σε περίπτωση Δήλωσης Μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, για την οποία έχει κατατεθεί Σύμβαση Πώλησης στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μετά τη 12η Δεκεμβρίου 2023 και η οποία συνοδεύεται από την Έγγραφο Δήλωση-**Τύπο Α** και νοουμένου ότι, έχει εκδοθεί η Βεβαίωση Πληρωμής-**Τύπος Β** και ο Ενυπόθηκος Δανειστής έχει προχωρήσει στην απαλλαγή της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της Σύμβασης από την Υποθήκη ή στην εξάλειψη της Υποθήκης από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης, τότε η ακίνητη ιδιοκτησία, που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης, θα μεταβιβάζεται στο όνομα του Αγοραστή, **ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη ή απαγορεύσεις που τυχόν βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή τον ιδιοκτήτη της και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη Σύμβαση.**

Σε περίπτωση που ο Ενυπόθηκος Δανειστής έχει εκδώσει τη Βεβαίωση Πληρωμής- **Τύπο Β**, αλλά δεν έχει προχωρήσει σε απαλλαγή της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης από την Υποθήκη ή στην εξάλειψη της Υποθήκης, από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης και νοουμένου ότι ο Αγοραστής εσωκλείει στη Δήλωση Μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, τη σχετική Βεβαίωση Πληρωμής-**Τύπο Β**, δεόντως υπογεγραμμένο και σφραγισμένο από τον Ενυπόθηκο Δανειστή, τότε θα γίνεται απαλλαγή της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της Σύμβασης από την Υποθήκη ή εξάλειψη της Υποθήκης, από την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικειμένου της Σύμβασης και στη συνέχεια, μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης, στο όνομα του Αγοραστή, **ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη ή απαγορεύσεις που τυχόν βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή τον ιδιοκτήτη της και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη Σύμβαση.**

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την κατάθεση της Σύμβασης Πώλησης και τα απαιτούμενα έγγραφα, παρακαλώ ακολουθήστε τον πιο κάτω σύνδεσμο,
https://portal.dls.moi.gov.cy/application_forms/symvasis-polisis-antiparochis-antallagis/