

Απαντήσεις σε ερωτήσεις που υποβάλλονται συχνά, σε σχέση με την τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν. 132(Ι)/2023, ο οποίος τροποποιεί τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/2011

1. Σε ποια είδη Συμβάσεων εφαρμόζεται ο Νόμος 132(Ι)/2023;

Ο Νόμος 132(Ι)/2023 **εφαρμόζεται μόνο στις Συμβάσεις Πώλησης**. Δεν εφαρμόζεται στις Συμβάσεις Μίσθωσης/Υπομίσθωσης, Συμβάσεις Εκχώρησης, Συμβάσεις Αντιπαροχής, Συμβάσεις Ανταλλαγής, Συμβάσεις Διανομής ή οποιαδήποτε άλλη Σύμβαση.

2. Για ποιες Συμβάσεις Πώλησης εφαρμόζεται ο Νόμος 132(Ι)/2023;

Ο Νόμος 132(Ι)/2023 εφαρμόζεται για **όλες** τις Συμβάσεις Πώλησης που συνομολογήθηκαν, είτε πριν τις 12/12/2023, είτε μετά τις 12/12/2023 και προσκομίζονται **για κατάθεση** σε οποιοδήποτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, **μετά τις 12/12/2023**, αναφορικά με την υποχρέωση για προσκόμιση των Τύπων Α και Γ.

3. Σε ποιες Συμβάσεις Πώλησης έχει υποχρέωση ο Πωλητής να επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας;

Η υποχρέωση του Πωλητή να επισυνάψει Πιστοποιητικό Έρευνας, αφορά μόνο τις Συμβάσεις Πώλησης, οι οποίες **συνομολογήθηκαν μετά τις 12/12/2023**. Δεδομένου ότι ο Νόμος δεν αναφέρει ρητά αν η ημερομηνία του Πιστοποιητικού Έρευνας (ΠΕ) πρέπει να είναι πέντε (5) μέρες πριν ή μετά τη συνομολόγηση της Σύμβασης, θα γίνεται αποδεκτό και στις δύο (2) περιπτώσεις για την κατάθεση της Σύμβασης Πώλησης στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

4. Ποιο είδος Πιστοποιητικού Έρευνας υποχρεούται ο Πωλητής να επισυνάψει στη Σύμβαση Πώλησης;

Πιστοποιητικό Έρευνας με Εμπράγματα Βάρη και Απαγορεύσεις.

5. Χρειάζεται το Πιστοποιητικό Έρευνας που θα επισυναφθεί στη Σύμβαση Πώλησης, να υπογραφεί από τα συμβαλλόμενα μέρη;

Όλες οι σελίδες του Πιστοποιητικού Έρευνας θα μονογράφονται από τα συμβαλλόμενα μέρη στη Σύμβαση Πώλησης, διασφαλίζοντας έτσι, ότι περιήλθε σε γνώση του Αγοραστή και δεδομένου ότι είναι αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης.

6. Ποια πρόσωπα πρέπει να υπογράφουν τα έντυπα «ΤΥΠΟΣ Α», «ΤΥΠΟΣ Β» και «ΤΥΠΟΣ Γ»;

Ο **Τύπος Α** θα πρέπει να υπογράφεται και από τα τρία μέρη, ήτοι Ενυπόθηκο Δανειστή, Πωλητή και Αγοραστή, με τη δέουσα υπογραφή και πιστοποίηση όλων. Στην περίπτωση του Ενυπόθηκου Δανειστή, η πιστοποίηση της υπογραφής είναι απαραίτητη, μόνο στις περιπτώσεις που ο Τύπος δεν υπογράφεται από πρόσωπα, τα οποία είναι εξουσιοδοτημένα για δικαιοπραξίες στο ΤΚΧ.

Ο Τύπος Β θα πρέπει να υπογράφεται από τον Ενυπόθηκο Δανειστή, με τη δέουσα υπογραφή. Η πιστοποίηση της υπογραφής είναι απαραίτητη μόνο στις περιπτώσεις που ο Τύπος δεν υπογράφεται από πρόσωπα, τα οποία είναι εξουσιοδοτημένα για δικαιопραξίες στο ΤΚΧ.

Ο Τύπος Γ θα πρέπει να υπογράφεται μόνο από τον Αγοραστή, με τη δέουσα υπογραφή. Πιστοποίηση υπογραφής χρειάζεται **μόνο** στην περίπτωση που προσκομίζεται από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

7. Ενέργειες ΤΚΧ σε περίπτωση ύπαρξης δύο ή περισσότερων Υποθηκών, που αφορούν τον Ιδιοκτήτη/Πωλητή (όχι τον πρωτοφειλέτη/Αγοραστή στη Σύμβαση Πώλησης) και είναι, είτε διαδοχικές (Α,Β, κ.λπ.), είτε αφορούν σε μερίδια του ακινήτου (1/2 μερίδιο και 1/4 μερίδιο κ.λπ.) και δεν προσκομίζεται Τύπος Α για όλες τις Υποθήκες.

Θα προσκομίζεται **μόνο ένας Τύπος Α**, στον οποίο θα υπάρχει η υπογραφή **όλων των Ενυπόθηκων Δανειστών**, για όλες τις Υποθήκες που βαρύνουν το ακίνητο που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης Πώλησης και που αφορούν τον Ιδιοκτήτη/Πωλητή.

8. Δεν προσκομίζεται Τύπος Α αλλά προσκομίζεται Τύπος Γ μόνο για κάποια από τις προαναφερθείσες Υποθήκες.

Σε τέτοια περίπτωση, ο αγοραστής θα πρέπει να προσκομίζει **Τύπο Γ για όλες τις Υποθήκες**.

9. Θα πρέπει σε κάθε περίπτωση, που είτε προσκομίζεται Τύπος Α είτε Τύπος Γ, να συμπεριλαμβάνονται όλες οι Υποθήκες του Πωλητή (όχι πρωτοφειλέτη) που αφορούν το ακίνητο, το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της Σύμβασης;

Ναι.

10. Είναι απαραίτητη η προσκόμιση του Τύπου Α κατά την αίτηση για κατάθεση Σύμβασης Πώλησης, όταν υπάρχει/ουν Υποθήκη/ες;

Στην περίπτωση που τα μοναδικά Εμπράγματα Βάρη στα οποία υπόκειται η ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης, είναι Υποθήκη/ες, τότε είναι απαραίτητη η προσκόμιση είτε του Τύπου Α, είτε του Τύπου Γ.

11. Αν με την προσκόμιση της Σύμβασης Πώλησης, ο Αγοραστής προσκομίσει τον Τύπο Γ, θα μπορεί μετά να προσκομίσει τον Τύπο Β, αφού στον Νόμο αναγράφεται ότι πρέπει να κατατεθεί το ποσό που αναγράφεται στον Τύπο Α;

Όχι, αφού με τον Τύπο Γ, ο Αγοραστής αναφέρει ρητά ότι επιθυμεί την κατάθεση της Σύμβασης, χωρίς αυτή να συνοδεύεται από τον Τύπο Α και ουσιαστικά δηλώνει πως δεν επιθυμεί την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου.

12. Αν ο Ενυπόθηκος Δανειστής δεν εκδώσει τον Τύπο Β, παρόλο που έχει λάβει το τίμημα πώλησης, σε ποιες ενέργειες μπορεί να προβεί ο Αγοραστής;

Ο Διευθυντής του ΤΚΧ δύναται να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο σε Ενυπόθηκο Δανειστή, ο οποίος εσκεμμένα παραλείπει να εκδώσει τον Τύπο Β. Ο Αγοραστής, σε τέτοια περίπτωση,

συμβουλευέται όπως απευθυνθεί στο Δικαστήριο για εξασφάλιση Διατάγματος Ειδικής Εκτέλεσης, σύμφωνα με το εδάφιο 4Α του άρθρου 7 του Νόμου.

13. Τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του Νόμου στην περίπτωση που μετά τη συνομολόγηση της Σύμβασης, αλλά πριν την κατάθεσή της στο Κτηματολόγιο, κατατεθούν, εκτός από Υποθήκη και/ή άλλη Σύμβαση Πώλησης, άλλα Εμπράγματα Βάρη (π.χ. MEMO) ;

Όχι. Σε τέτοια περίπτωση, δεν μπορεί να τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του εδαφίου 2Α του άρθρου 5 του Νόμου, ήτοι δεν θα γίνεται αποδεκτός ο Τύπος Α ή ο Τύπος Γ, ανάλογα με την περίπτωση.

14. Τι ακριβώς σημαίνει η αναφορά στους Τύπους Α και Β, «... μεταβιβάζει επ' ονόματι του Αγοραστή το Ακίνητο, ...»;

Η αναφορά στους Τύπους Α και Β σε μεταβίβαση σημαίνει, τη μεταβίβαση του ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης Πώλησης, **για το οποίο έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας**, στο όνομα του Αγοραστή.

15. Πως θα ενημερώνεται ο Δανειστής του Αγοραστή, αναφορικά με την κατάθεση από τον Αγοραστή είτε του Τύπου Α, είτε του Τύπου Γ, κατά την κατάθεση της Σύμβασης Πώλησης;

Ο Κτηματολόγος Αποδοχής θα σημειώνει τη φράση «Κατατέθηκε με Τύπο Α ή Τύπο Γ» ανάλογα με την περίπτωση, στο έντυπο απόδειξης κατάθεσης της Σύμβασης Πώλησης.

16. Θα μπορεί ο Δανειστής του Αγοραστή να εξασφαλίσει αντίγραφο του Τύπου Α ή του Τύπου Γ, ανάλογα με την περίπτωση, μετά την κατάθεση της Σύμβασης Πώλησης;

Ναι, νοουμένου ότι τεκμηριώσει ότι είναι ενδιαφερόμενο πρόσωπο, θα έχει τη δυνατότητα να αιτηθεί για την παροχή πιστού αντίγραφου οποιουδήποτε εγγράφου σύμφωνα με τη νενομισμένη διαδικασία και αφού καταβάλει τα σχετικά τέλη.

17. Σε ποιες ενέργειες πρέπει να προβεί ο Ενυπόθηκος Δανειστής με την καταβολή από τον Αγοραστή, του ποσού που αναγράφεται στον Τύπο Α;

Ο Ενυπόθηκος Δανειστής έχει υποχρέωση να προχωρήσει στην έκδοση του Τύπου Β και στην απαλλαγή του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης, από την Υποθήκη. Σε περίπτωση που με την έκδοση του Τύπου Β, ο Ενυπόθηκος Δανειστής παραλείψει να προχωρήσει στην απαλλαγή του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης από την Υποθήκη, τότε ο Αγοραστής δύναται να προσκομίσει τον Τύπο Β στον Διευθυντή του ΤΚΧ και ο Διευθυντής να προχωρήσει στη μεταβίβαση του ακινήτου επ'ονόματι του Αγοραστή, ανεξαρτήτως οποιωνδήποτε εμπραγμάτων βαρών, κ.λπ.

Σημειώνεται ότι, ανεξαρτήτως της ημερομηνίας έκδοσης του Τύπου Β, η απαλλαγή του ακινήτου από την Υποθήκη, δύναται να γίνει όταν εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος για το ακίνητο.

18. Σε περίπτωση που υπάρχει κατατεθειμένη Σύμβαση Εκχώρησης Εξασφάλισης επί της Σύμβασης, ο Διευθυντής προχωρεί σε μεταβίβαση του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης, με την προσκόμιση του Τύπου Β;

Σε περίπτωση κατατεθειμένης Σύμβασης Εκχώρησης Εξασφάλισης επί της Σύμβασης, ο Διευθυντής δεν προχωρεί σε μεταβίβαση του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης και αποστέλλει σχετική επιστολή στον Αγοραστή/Εκχωρητή Εξασφάλισης και στον Δανειστή του

Αγοραστή/Εκδοχέα Εξασφάλισης, με την οποία τους ενημερώνει ότι, δεν θα προχωρήσει σε μεταβίβαση του ακινήτου, αντικειμένου της Σύμβασης, εκτός αν αποσυρθεί ή διαγραφεί η κατάθεση της Σύμβασης Εκχώρησης Εξασφάλισης από τον Δανειστή του Αγοραστή/Εκδοχέα Εξασφάλισης ή ο Δανειστής του Αγοραστή/Εκδοχέα Εξασφάλισης προχωρήσει σε ταυτόχρονη εγγραφή υποθήκης, δυνάμει της σχετικής Σύμβασης Εκχώρησης Εξασφάλισης.