



ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ Ι

ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Αριθμός 4891	Δευτέρα, 7 Σεπτεμβρίου 2015	1799
--------------	-----------------------------	------

Αριθμός 298

Οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί του 2015, οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει του άρθρου 45 των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 μέχρι (Αρ. 10) του 2015, αφού κατατέθηκαν στη Βουλή των Αντιπροσώπων και εγκρίθηκαν από αυτή, δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 3 του περί της Καταθέσεως στη Βουλή των Αντιπροσώπων των Κανονισμών που Εκδίδονται με Εξουσιοδότηση Νόμου, Νόμου (Ν. 99 του 1989 όπως τροποποιήθηκε με τους Νόμους 227 του 1990 μέχρι 3(Ι) του 2010).

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 10) ΤΟΥ 2015

Κανονισμοί δυνάμει του άρθρου 45

Το Υπουργικό Συμβούλιο ασκώντας τις εξουσίες που του χορηγούνται δυνάμει του άρθρου 45 των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 μέχρι (Αρ. 10) του 2015, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς:

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
142(Ι) του 2014
97(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.

- Συνοπτικός τίτλος. 1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί του 2015.
- Ερμηνεία. 2. Στους παρόντες Κανονισμούς, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-
 «ακίνητη ιδιοκτησία» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμο·
- Κεφ. 224.
 Α3 του 1960
 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(Ι) του 1992
 90(Ι) του 1992
 6(Ι) του 1993
 58(Ι) του 1994
 40(Ι) του 1996
 31(Ι) του 1998
 144(Ι) του 1999
 123(Ι) του 2001
 57(Ι) του 2005
 5(Ι) 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
 178(Ι) του 2014
 180(Ι) του 2014
 41(Ι) του 2015
 48(Ι) του 2015
 54(Ι) του 2015.
- «Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και περιλαμβάνει κάθε λειτουργό του ιδίου Τμήματος, ο οποίος εξουσιοδοτείται από το Διευθυντή για όλους ή οποιοδήποτε από τους σκοπούς των παρόντων Κανονισμών να ενεργεί είτε γενικά είτε ειδικά·
- «ενδιαφερόμενο πρόσωπο» σημαίνει οποιοδήποτε πρόσωπο έχει δικαίωμα σε οποιοδήποτε μέρος του εκπλειστηριάσματος της πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου, όπως αυτό προκύπτει από έρευνα στα μητρώα του Κτηματολογίου και περιλαμβάνει οποιοδήποτε εγγυητή του ενυπόθηκου χρέους·
- «Νόμος» σημαίνει τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως (Αρ. 10) του 2015.
- Αυτεπάγγελτη εξουσία του Διευθυντή για μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή. 3.-(1) Ο Διευθυντής, έχει εξουσία δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 44ΙΘ του Νόμου, να προχωρεί αυτεπάγγελα σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή, στην περίπτωση που ο αγοραστής δυνάμει κατατεθειμένης σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44ΙΗ, παραλείπει να υποβάλει αίτηση για μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματί του, νοουμένου ότι έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου και ότι δεν έχει εν τω μεταξύ υποβληθεί αίτηση από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο εκτός του αγοραστή, από τα προβλεπόμενα στο εδάφιο (1) του άρθρου 44ΙΘ πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του εν λόγω άρθρου.

(2) Ο Διευθυντής καταχωρίζει σε ξεχωριστό φάκελο κάθε περίπτωση και ενημερώνει τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα με γραπτή ειδοποίηση εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Απαιτούμενα
αποδεικτικά στοιχεία.

4. Τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 44Κ και 44ΚΑ του Νόμου, για την εξέταση της υποβληθείσας αίτησης δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 44ΙΘ του Νόμου, ο Διευθυντής απαιτεί από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα, ανάλογα με την περίπτωση, την προσκόμιση των ακόλουθων στοιχείων:

- (α) Πρωτότυπων αποδείξεων ή πιστού αντίγραφου αυτών για την πλήρη καταβολή του τιμήματος πώλησης, ή/και
- (β) απόδειξης κατάθεσης σε πιστωτικό ίδρυμα, σε περίπτωση καταβολής του υπολοίπου του τιμήματος πώλησης σε ειδικό προσωρινό λογαριασμό, μετά από υπόδειξη του Διευθυντή, ή/και
- (γ) ένορκης δήλωσης από τον αγοραστή ως προς την πλήρη εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων έναντι του πωλητή, ή/και
- (δ) έγγραφης βεβαίωσης των ενδιαφερόμενων προσώπων ως προς την πλήρη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων του αγοραστή, ή/και
- (ε) άλλων αποδεικτικών στοιχείων, ως ο Διευθυντής ήθελε κατά περίπτωση απαιτήσει.

Άνοιγμα και
διαχείριση ειδικού
προσωρινού
λογαριασμού.

5.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 44Κ και 44ΚΑ του Νόμου, σε περίπτωση ανοίγματος ειδικού προσωρινού λογαριασμού για την καταβολή από τον αγοραστή του υπολοίπου του τιμήματος πώλησης, ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Ο ειδικός προσωρινός λογαριασμός ανοίγεται μόνο κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή λαμβανομένων υπόψη των εγγεγραμμένων υποθηκών επί του ακινήτου·
- (β) ο εν λόγω λογαριασμός ανοίγεται σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα.

(2) Για σκοπούς του παρόντος Κανονισμού, ο Διευθυντής αποστέλλει στο πιστωτικό ίδρυμα σχετικό έγγραφο ανοίγματος του ειδικού προσωρινού λογαριασμού, το οποίο διέπει τη λειτουργία του λογαριασμού, αποτελεί μέρος της σύμβασης ανοίγματος λογαριασμού και καθορίζει, μεταξύ άλλων, ότι-

- (α) καταθέσεις στο λογαριασμό αυτό δύναται να γίνονται από οποιοδήποτε πρόσωπο,
- (β) αναλήψεις ή/και μεταφορές ή/και εντολές πληρωμής δύναται να γίνονται μόνο από το Διευθυντή,
- (γ) κατάσταση λογαριασμού εκδίδεται μόνο στο Διευθυντή, στον αγοραστή, στον πωλητή και στον ενυπόθηκο δανειστή του πωλητή, όπως αυτοί καθορίζονται ονομαστικά στο έγγραφο ανοίγματος του λογαριασμού από το Διευθυντή,
- (δ) τα έξοδα διαχείρισης του εν λόγω λογαριασμού χρεώνονται στον ίδιο το λογαριασμό, και
- (ε) το κλείσιμο του εν λόγω λογαριασμού γίνεται μόνο κατόπιν οδηγιών του Διευθυντή.

(3) Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας διατηρεί ειδικό αρχείο με όλα τα έγγραφα, τις καταστάσεις λογαριασμών και τα στοιχεία συναλλαγών, τα οποία απαιτούνται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Κανονισμού.

Αποδεικτικά στοιχεία
για την τεκμηρίωση
της ένστασης.

6. Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44ΚΒ του Νόμου, για σκοπούς τεκμηρίωσης της ένστασης είναι απαραίτητη η προσκόμιση από οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο των ακόλουθων αποδεικτικών στοιχείων:

- (α) Έγγραφης απόδειξης εκ μέρους του πωλητή αναφορικά με τη μη πλήρη εκπλήρωση εκ μέρους του αγοραστή των συμβατικών του υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης, ή/και
- (β) έγγραφης απόδειξης εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή ή/και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενου προσώπου αναφορικά με τη μη πλήρη εκπλήρωση εκ μέρους του αγοραστή των συμβατικών του υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης, ή/και
- (γ) διατάγματος Δικαστηρίου, σύμφωνα με το οποίο η σύμβαση μεταξύ του πωλητή και του αγοραστή είναι άκυρη, ή/και
- (δ) οποιοδήποτε αποδεικτικού στοιχείου, ως ο Διευθυντής ήθελε κατά περίπτωση απαιτήσει.

Αποδεικτικά στοιχεία
για την τεκμηρίωση
αίτησης μεταφοράς.

7. Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44ΚΒ του Νόμου, για σκοπούς τεκμηρίωσης αίτησης για μεταφορά υποθήκης ή/και εμπράγματος βάρους ή/και απαγόρευσης επί άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, είναι απαραίτητη η προσκόμιση από οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, των ακόλουθων αποδεικτικών:

- (α) Στοιχείων που να τεκμηριώνουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας, ή/και

- (β) πιστοποιητικού έρευνας για την παροχή πληροφοριών όσον αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία του πωλητή ή/και των προσώπων τα οποία έχουν εγγυηθεί τις υποχρεώσεις αυτού σε σχέση με την προς μεταβίβαση επ' ονόματι του αγοραστή ακίνητη ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους VIB του Νόμου, ή/και
- (γ) ένορκης δήλωσης για το υπόλοιπο του χρέους, ή/και
- (δ) έκθεσης εκτίμησης ενός εκάστου ακινήτου του οποίου το ενδιαφερόμενο πρόσωπο αιτείται τη μεταφορά, η οποία καθορίζει την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για μεταφορά, ή/και
- (ε) εγγράφων σύμβασης εγγύησης των υποχρεώσεων του εγγυητή στον οποίο ανήκει η ακίνητη ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για μεταφορά υποθήκης, ή/και
- (στ) πιστοποιητικού εγγραφής ή/και πιστοποιητικού διευθυντών και γραμματέα ή/και πιστοποιητικού μετόχων κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, ή/και
- (ζ) άλλων αποδεικτικών στοιχείων, ως ο Διευθυντής κατά την εξέταση της αίτησης για μεταφορά ήθελε κατά περίπτωση απαιτήσει.

Μεταφορά υποθήκης ή/και εμπράγματος βάρους ή/και απαγόρευσης.

8. Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44KB του Νόμου, ο Διευθυντής προχωρεί στη μεταφορά υποθήκης ή/και εμπράγματος βάρους ή/και απαγόρευσης σε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:

- (α) Το ποσό του υπολοίπου του χρέους, ή/και
- (β) τις εκθέσεις εκτίμησης οι οποίες έχουν ετοιμαστεί για το σκοπό αυτό, ή/και
- (γ) τις εισηγήσεις του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη στο οποίο η υποθήκη ή/και το εμπράγματο βάρος ή η απαγόρευση πρόκειται να μεταφερθεί, ή/και
- (δ) την αξία των εγγεγραμμένων εμπράγματων βαρών ή απαγορεύσεων που ενδέχεται να βαρύνουν το ακίνητο, ή/και
- (ε) άλλα στοιχεία, ως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει κατά την εξέταση της αίτησης για μεταφορά.