**ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:**

**«ο περί πωλησησ ακινητων (ειδικη εκτελεση) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ νομοσ του 2022»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Συνοπτικός τίτλος..  81(Ι) του 2011  32(Ι) του 2012  48(Ι) του 2017 | 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμους του 2011 έως 2017 (που στο εξής θα αναφέρονται ως ο βασικός νόμος) και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμοι του 2011 έως 2022. | |
| . |  | |
|  |  | |
| Τροποποίηση του άρθρου 3  του βασικού νόμου. | 2. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη μετά την παράγραφο (γ) στο εδάφιο (1) αυτού, της νέας παραγράφου (δ) ως ακολούθως:  « (δ) η ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος και ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης αυτής δεν τελεί υπό απαγόρευση  Νοείται ότι σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος το οποίο επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης είναι ήδη κατατεθειμένη υποθήκη, η κατάθεση της σύμβασης γίνεται αποδεκτή εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου . | |
|  |  |  |
| Τροποποίηση του άρθρου 4 του βασικού Νόμου | …/22 | 3. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:  α.  α. με την προσθήκη του ακόλουθου νέου εδαφίου (1Α) στο εδάφιου (1) αυτού, της νέας παραγράφου αμέσως πριν από το εδάφιο (1):«(1Α) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου , ο πωλητής έχει υποχρέωση να περιλαμβάνει ως αναπόσπαστο μέρος σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία συνομολογείται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022, πιστοποιητικό έρευνας ακινήτου αντικειμένου της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας: -  Νοείται ότι το πιστοποιητικό έρευνας ακινήτου θα πρέπει να φέρει την ίδια ημερομηνία με τη σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.»  β. με την αντικατάσταση στο εδάφιο (2), του παρόντος άρθρου, της φράσης «με το εδάφιο (1)» (πρώτη γραμμή) με τη φράση «με τα εδάφια (1) και (1Α)» |
|  |  | |
| Τροποποίηση του άρθρου 5  του βασικού νόμου.  Τροποποίηση του άρθρου 7 του βασικού νόμου | 3. Το άρθρο 5 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:  (α) με την προσθήκη του νέου εδαφίου (2Α), μετά το εδάφιο (2) αυτού:  “(2Α) (α) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, σε περίπτωση που πριν από την κατάθεσή της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη η οποία επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, ο αγοραστής καταθέτει στο τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, ολόκληρο το ποσό, ως αυτά καθορίζονται στον Τύπο Α του Παραρτήματος και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεκτεί. (β) Κάθε ποσό το οποίο κατατίθεται από τον αγοραστή στον τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή που καθορίστηκε στην έγγραφη δήλωση, θα λογίζεται ως πληρωμή από τον αγοραστή, δυνάμει σύμβασης, έναντι ή προς εξόφληση ( ανάλογα με την περίπτωση) του τιμήματος πώλησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.  (γ) Ο ενυπόθηκος δανειστής με την αποδοχή ολόκληρου του ποσού το οποίο καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος, υποχρεούται όπως εκδώσει προς τον αγοραστή γραπτή βεβαίωση πληρωμής κατά τον Τύπο Β που εκτίθεται στο Παράρτημα του παρόντος Νόμου και απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου.  (β) με την προσθήκη, μετά το υφιστάμενο εδάφιο (7), των ακολούθων νέων εδαφίων (8),(9) και (10):  « (8) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, σε περίπτωση μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου σύμβασης η οποία κατατέθηκε στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μετά την έναρξη της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή, σε οποιοδήποτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και η ακίνητη ιδιοκτησία μεταβιβάζεται ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη που βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας αντικειμένου της σύμβασης και τα οποία ακολουθούν κατά προτεραιότητα τη σύμβαση.  Νοείται ότι σε περίπτωση που η ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, βαρύνεται με υποθήκη που ήταν ήδη εγγεγραμμένη κατά τον χρόνο της αποδοχής της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου, η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη.  (9) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να ενεργήσει σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Άρθρου και να απαλλάξει το ακίνητο, και νοουμένου ότι ο αγοραστής έχει προσκομίσει τον Τύπο Β δεόντως υπογραμμένο και σφραγισμένο από τον ενυπόθηκο δανειστή, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεταβιβάζει το αντικείμενο της σύμβασης, επ’ ονόματι του αγοραστή, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία ή απαγορεύσεις που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας, αντικειμένου της σύμβασης πώλησης και τα οποία ακολουθούν κα΄τα προτεραιότητα τη σύμβαση πώλησης.  (10) Από την ημέρα έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, οι διατάξεις του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου, θα ισχύουν και θα εφαρμόζονται μόνο σε σχέση με σύμβαση η οποία έχει κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, πριν την έναρξη ισχύος του προαναφερθέντος τροποποιητικού Νόμου.»  4. Το Άρθρο 7 του βασικού Νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:  (α) με την προσθήκη του εδαφίου (4Α), μετά από το εδάφιο (4):  « (4Α) Το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει διάταγμα ειδικής εκτέλεσης στην περίπτωση που πριν από την κατάθεση της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη που επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία, αντικείμενο της σύμβασης, αν ικανοποιηθεί ότι ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στην έγγραφη βεβαίωση, κατά τον Τύπο Α του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου.  (β) με την κατάργηση των εδαφίων (5) και (6) του παρόντος άρθρου  (γ) με την προσθήκη αμέσως μετά το υφιστάμενο εδάφιο (7), του ακόλουθου νέου εδαφίου (8):  «(8) Από την ημέρα έναρξης της ισχύος του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2022, οι διατάξεις του εδαφίου (4) και των καταργηθέντων εδαφίων (5) και (6) του παρόντος άρθρου, θα έχουν ισχύ και θα εφαρμόζονται μόνο σε σχέση με σύμβαση η οποία είχε κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν την έναρξη της ισχύος του προαναφερθέντος τροποποιητικού νόμου». | |

**Τύπος Α**

**Έγγραφη Βεβαίωση σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 3 του Νόμου**

Η παρούσα Δήλωση εκδίδεται από ………………………………………… υπό την ιδιότητα μας ως ο ενυπόθηκος δανειστής στην υποθήκη με αριθμό ……………. η οποία είναι εγγεγραμμένη προς όφελος μας επί του ακινήτου με αριθμό εγγραφής ……….., φ/σχ. ………………, τεμάχιο …………………. στην ενορία/χωριό/κοινότητα …………………….. στην πόλη/επαρχία …………… (το **«Ακίνητο»**) και αφορά τη σύμβαση ημερομηνίας …………….. μεταξύ ………………………………. (ο **«Πωλητής»**) και …………………… (ο **«Αγοραστής»**) αναφορικά με την πώληση του ……………………………………………..*(περιγραφή της αγορασθείσας μονάδας)* που ανεγέρθηκε ή θα ανεγερθεί επί του Ακινήτου.

Δια της παρούσης βεβαιώνουμε ότι εφόσον το συνολικό ποσό της προαναφερθείσας σύμβασης κατατεθεί από τον Αγοραστή στον τραπεζικό λογαριασμό (καταθετικό λογαριασμό) με αριθμό ΙΒΑΝ ……………………………… που τηρείται στο όνομα του Πωλητή, θα εκδώσουμε άμεσα προς τον Αγοραστή σχετική βεβαίωση πληρωμής σύμφωνα με το άρθρο 5(2Α) του Νόμου.”

Σύμφωνα με το Άρθρο 5 του Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής με την πληρωμή του ποσού από τον Αγοραστή σύμφωνα με τον Τύπο Α και την έκδοση προς τον αγοραστή του Τύπου Β, υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου.

………………………………………… …………………………………….

(Ενυπόθηκος Δανειστής) (Πωλητής)

……………………………… ………………………………

Ημερομηνία Ημερομηνία

Εγώ ο ………………..με αρ. ταυτότητας …………..(Αγοραστής) έχω λάβει γνώση για τα πιο πάνω .

………………………………………. ………………………………

(Αγοραστής) Ημερομηνία

**Τύπος Β**

**Βεβαίωση Πληρωμής που εκδίδεται από ενυπόθηκο δανειστή σύμφωνα με το εδάφιο (2 Α) του Άρθρου 5 του Νόμου**

Η παρούσα Βεβαίωση Πληρωμής εκδίδεται από ………………………………………… υπό την ιδιότητα μας ως ο ενυπόθηκος δανειστής στην υποθήκη με αριθμό ……………. η οποία είναι εγγεγραμμένη προς όφελος μας επί του ακινήτου με αριθμό εγγραφής ……….., φ/σχ. ………………, τεμάχιο …………………. στην ενορία/χωριό/κοινότητα …………………….. στην πόλη/επαρχία …………… (το **«Ακίνητο»**) και αφορά τη σύμβαση με ημερομηνία …………….. και αριθμό ΠΩΕ ……………. μεταξύ ………………………………. (ο **«Πωλητής»**) και …………………… (ο **«Αγοραστής»**) αναφορικά με την πώληση του ……………………………………………..(περιγραφή της αγορασθείσας μονάδας) που ανεγέρθηκε ή θα ανεγερθεί επί του Ακινήτου.

Δια της παρούσης βεβαιώνουμε ότι το συνολικό ποσό των …………… (ποσό ολογράφως) έχει κατατεθεί από τον Αγοραστή στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό ΙΒΑΝ ………………………………. που τηρείται στο όνομα του Πωλητή.

Σύμφωνα με το Άρθρο 5 του Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής με την πληρωμή του ποσού από τον Αγοραστή σύμφωνα με τον Τύπο Α και την έκδοση προς τον αγοραστή του Τύπου Β, υποχρεούται όπως απαλλάξει το ακίνητο, αντικείμενο της σύμβασης από την εν λόγω υποθήκη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 34 του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου.

…………………………………………

(Ενυπόθηκος Δανειστής)

………………………………

Ημερομηνία.