

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 4875, 29.5.2015

Κ.Δ.Π. 185/2015

Αριθμός 185

Οι περί Πώλησης Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, Κανονισμοί του 2015, οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει του άρθρου 45 των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 έως (Αρ. 8) 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. 8) 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 έως (Αρ. 8) του 2015, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς:
9 του 1965	
51 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	
197(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.	

Συνοπτικός τίτλος.

1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Πώλησης Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, Κανονισμοί του 2015.

Ερμηνεία.

2. Στους παρόντες Κανονισμούς, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-

Κεφ. 224.

Α3 του 1960	«ακίνητη ιδιοκτησία» έχει την έννοια που αποδίδει στον όρο αυτό ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμος·
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 2014
 48(Ι) του 2014
 54(Ι) του 2015.

Επίσημη Εφημερίδα
 της Δημοκρατίας,
 Παράρτημα Δεύτερο,
 Μέρος Ι:
 31.3.1994.

«δημοπράτης» σημαίνει το φυσικό πρόσωπο που διορίζεται από το Διευθυντή σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως (Τροποποιητικό) Διαδικαστικό Κανονισμό του 1994 για να διενεργεί δημόσιους πλειστηριασμούς ακίνητης ιδιοκτησίας·

«διαχειριστής χώρου» σημαίνει το φυσικό πρόσωπο το οποίο είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό του χρόνου διεξαγωγής του πλειστηριασμού και για τη σωστή λειτουργία και συντήρηση του χώρου δημοπρασίας·

«Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και περιλαμβάνει κάθε λειτουργό του ίδιου Τμήματος, ο οποίος διορίζεται από το Διευθυντή για να ενεργεί είτε γενικά για όλους τους σκοπούς των παρόντων Κανονισμών, είτε ειδικά για συγκεκριμένο σκοπό·

«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 δανειστής» σημαίνει τον ενυπόθηκο δανειστή στις περιπτώσεις που η πώληση ενυπόθηκου ακινήτου διεξάγεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο Μέρος VIA του Νόμου·

«ενυπόθηκος οφειλέτης» σημαίνει τον ενυπόθηκο οφειλέτη στις περιπτώσεις που η πώληση ενυπόθηκου ακινήτου διεξάγεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο Μέρος VIA του Νόμου·

«Νόμος» σημαίνει τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο.

Επιλογή δημοπράτη.

3. (1) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (1) του άρθρου 44Z του Νόμου, η επιλογή του δημοπράτη για τη διεξαγωγή πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου μέσω πλειστηριασμού είναι τυχαία και γίνεται μετά από την υποβολή αιτήματος εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος που διατηρείται στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, το οποίο περιλαμβάνει κατάλογο προσοντούχων δημοπρατών, οι οποίοι διορίζονται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Πίνακας.
 Πρώτο Παράρτημα.

(2) Η διεξαγωγή των δημοπρασιών λαμβάνει χώραν σε οποιαδήποτε ημέρα της εβδομάδας εκτός Σαββάτου και Κυριακής, της πρώτης δημοπρασίας αρχομένης στις 9.00 π.μ. και της τελευταίας στις 5.00 μ.μ. εκτός από τις ημέρες που περιλαμβάνονται στον Πίνακα του Πρώτου Παραρτήματος.

(3) Ο χρόνος κατά τον οποίο διεξάγεται ο πλειστηριασμός ορίζεται από το διαχειριστή χώρου αμέσως και εν πάση περιπτώσει εντός τριών (3) ημερών από την ημερομηνία υποβολής σχετικού αιτήματος από τον ενυπόθηκο δανειστή.

(4) Οι πλειστηριασμοί διεξάγονται στους πέντε (5) καθορισμένους χώρους δημοπρασίας, έναν (1) ανά επαρχία, οι οποίοι είναι πλήρως εξοπλισμένοι και λειτουργικοί, παρέχουν όλες τις απαραίτητες υπηρεσίες ασφάλειας, τεχνικής υποστήριξης και δυνατότητας διασύνδεσης με το διαδίκτυο, χώρο στάθμευσης, υπηρεσίες κυλικείου και όλες τις σχετικές άδειες και εγκρίσεις για την απρόσκοπτη προσέλευση του κοινού· οι χώροι αυτοί επιλέγονται και ανακοινώνονται από το Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου, μετά από σχετική έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών.

Ειδοποίηση
πλειστηριασμού.
Δεύτερο Παράρτημα.

4. Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (2) του άρθρου 44Ζ του Νόμου, κάθε ειδοποίηση για πλειστηριασμό εκδίδεται από τον ενυπόθηκο δανειστή και δημοσιεύεται κατά τον τύπο του Δελτίου Α, που προβλέπεται στο Δεύτερο Παράρτημα.

Προσφορές, έναρξη
δημοπρασίας και
διαδικασία.

5. (1) Γραπτή προσφορά προς το δημοπράτη για οποιοδήποτε ακίνητο περιλαμβάνεται στην ειδοποίηση πλειστηριασμού και είναι επιτρεπτή μέχρι την ώρα κατά την οποία ορίστηκε η διεξαγωγή της δημοπρασίας.

(2) Ο δημοπράτης αρχίζει τη δημοπρασία κατά την ώρα που έχει καθοριστεί στην ειδοποίηση και συνεχίζει να ζητά την υποβολή προσφορών, σύμφωνα με τις παραγράφους (3) έως (6), σε καμία όμως περίπτωση δεν κλείνει την πώληση πριν περάσει τουλάχιστον μια (1) ώρα από την ώρα έναρξης της πώλησης και τουλάχιστον δεκαπέντε (15) λεπτά μετά την τελευταία πλειοδοσία.

(3) Σε περίπτωση που στην ειδοποίηση περιλαμβάνεται μόνο ένα ακίνητο ή περιλαμβάνονται περισσότερα του ενός ακίνητα τα οποία πρόκειται να πωληθούν ως ενιαίο σύνολο, ο δημοπράτης ανακοινώνει την υψηλότερη γραπτή προσφορά που του έχει υποβληθεί, καθώς και το όνομα και τη διεύθυνση του προσφοροδότη και ακολούθως προχωρεί στη διαδικασία με την υποβολή προφορικών προσφορών μέχρι τη στιγμή που δεν θα υπάρχουν πλέον πρόσωπα για να προσφοροδοτήσουν και όταν δεν υποβάλλονται άλλες προσφορές ανακοινώνει τη μέχρι τη στιγμή εκείνη υψηλότερη προσφορά, ρωτά αν υπάρχουν και άλλες προσφορές για το δημοπρατούμενο ακίνητο και αν μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) τουλάχιστον λεπτών δεν υπάρξει άλλη υψηλότερη προσφορά κηρύσσει τον τελευταίο προσφοροδότη με την υψηλότερη προσφορά και κλείνει την πώληση.

(4) Σε περίπτωση που στην ειδοποίηση περιλαμβάνονται περισσότερα του ενός ακίνητα τα οποία δεν πρόκειται να πωληθούν ως ενιαίο σύνολο αλλά το καθένα ξεχωριστά, ως προς τον τρόπο διενέργειας της δημοπρασίας ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Ο δημοπράτης αρχίζει τη δημοπρασία από το πρώτο ακίνητο που περιλαμβάνεται στην ειδοποίηση, ανακοινώνει την υψηλότερη γραπτή προσφορά για το ακίνητο, καθώς και το όνομα και τη διεύθυνση του προσφοροδότη και ακολούθως ζητά προφορικές προσφορές και αφότου έχει σταματήσει η υποβολή άλλων προσφορών για το εν λόγω ακίνητο, μετά την πάροδο πέντε (5) λεπτών συνεχίζει τη δημοπρασία με τη δημοπράτηση του επόμενου ακινήτου της ειδοποίησης με τον ίδιο τρόπο που δημοπράτησε το πρώτο και ούτω καθεξής μέχρι να δημοπρατήσει όλα τα ακίνητα ή όσα από αυτά αρκούν για κάλυψη του ποσού του χρέους· ακολούθως ανακοινώνει την υψηλότερη προσφορά την οποία έχει λάβει μέχρι εκείνη τη στιγμή για κάθε ακίνητο και ρωτά αν υπάρχουν άλλες προσφορές για οποιοδήποτε από τα ακίνητα που δημοπρατούνται και αν μέσα σε δεκαπέντε (15) τουλάχιστο λεπτά δεν υπάρξει άλλη υψηλότερη προσφορά κηρύσσει τον τελευταίο προσφοροδότη για κάθε ακίνητο ξεχωριστά και κλείνει την πώληση:

Νοείται ότι, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά στη σύμβαση υποθήκης ή σε διάταγμα Δικαστηρίου, τα ακίνητα πωλούνται με τη σειρά που είναι καταχωρημένα στη δήλωση υποθήκης, εκτός εάν ο ενυπόθηκος οφειλέτης παραδώσει στο δημοπράτη γραπτή δήλωση για αλλαγή της σειράς πώλησης των ακινήτων σε οποιοδήποτε χρόνο πριν από την έναρξη της δημοπρασίας.

(β) Δεν επιτρέπεται η πώληση από το δημοπράτη περισσότερων ακινήτων από όσα χρειάζεται για την κάλυψη του ποσού του χρέους και δεν πωλείται ακίνητο μεγαλύτερης αξίας όταν το υπόλοιπο του χρέους καλύπτεται από ακίνητο μικρότερης αξίας.

(γ) Εκτός αν προνοείται διαφορετικά σε διάταγμα Δικαστηρίου ή έχουν δοθεί διαφορετικές οδηγίες από τον ενυπόθηκο οφειλέτη όταν στην ειδοποίηση πλειστηριασμού περιλαμβάνεται ακίνητο που είναι κατοικία, το ακίνητο αυτό πωλείται τελευταίο, νοούμενου ότι υπάρχουν ακίνητα που καλύπτουν το χρέος που καθορίζεται στην ειδοποίηση.

(5) Ο δημοπράτης διατηρεί χωριστή σημείωση για κάθε τεμάχιο που έχει τεθεί σε πώληση, στην οποία καταχωρεί όλες τις προσφορές που έγιναν για το πωλούμενο τεμάχιο· στη σημείωση καταχωρείται με τη σειρά το όνομα, η διεύθυνση και ο αριθμός του δελτίου ταυτότητας κάθε υπερθεματιστή καθώς και το ποσό της προσφοράς του και μετά την κήρυξη του τελευταίου προσφοροδότη, η σημείωση υπογράφεται ή σημειογραφείται από τον τελευταίο προσφοροδότη και το δημοπράτη, κατά τον τύπο του Δελτίου Β που περιγράφεται στο Τρίτο Παράρτημα.

Δελτίο Β.
Τρίτο Παράρτημα.

(6) Ο δημοπράτης δεν προχωρεί στη δημοπράτηση-

- (α) του ακινήτου ή των ακινήτων, αν ο εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο με τη συγκατάθεση του ενυπόθηκου οφειλέτη πληρώσει σε αυτόν πριν ακόμα λάβει προφορικές προσφορές, το ποσό για το οποίο το ακίνητο ή τα ακίνητα εκτίθενται στη δημοπρασία, το οποίο καλύπτει το ποσό του χρέους που καθορίζεται στην ειδοποίησης Τύπου Ι του Νόμου μαζί με όλα τα έξοδα δημοπρασίας· ή
- (β) στην περίπτωση που η ειδοποίηση περιλαμβάνει περισσότερα του ενός ακίνητα, τα οποία δεν θα πωληθούν ως ενιαίο σύνολο αλλά το κάθε ένα ξεχωριστά, όταν ο εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκος οφειλέτης πληρώσει κατά τη διάρκεια της πώλησης τέτοιο ποσό, το οποίο μαζί με το ποσό που μέχρι εκείνη τη στιγμή προήλθε από την πώληση, αρκεί για να καλύψει το ποσό του χρέους μαζί με όλα τα έξοδα δημοπρασίας.

Προσφορές
από
εντολοδόχο.

6. Προσφορές δύνανται να γίνονται και από εντολοδόχο αρκεί να υποστηρίζονται-

- (α) από γραπτή εξουσιοδότηση του εντολέα σύμφωνα με την οποία ο εντολοδόχος καλείται να ενεργήσει εξ ονόματός του, ή
- (β) από γραπτή δήλωση του εντολοδόχου σύμφωνα με την οποία οι προσφορές θα γίνουν για λογαριασμό του εντολέα τον οποίο κατονομάζει στη δήλωσή του:

Νοείται ότι, τα έγγραφα που προβλέπονται πιο πάνω, παραδίδονται στο δημοπράτη κατά την πρώτη προσφορά από τον εντολοδόχο, οπότε το ακίνητο επιτρέπεται να μεταβιβαστεί απευθείας στο όνομα του εντολέα.

Καταβολή ποσού εκ
μέρους του αγοραστή.

7. Κατά το χρόνο του πλειστηριασμού-

- (α) η ακίνητη ιδιοκτησία που περιγράφεται στην ειδοποίηση προσφέρεται προς πώληση χωρίς περισσότερες εγγυήσεις ως προς την ύπαρξη, το είδος, την έκταση του ακινήτου ή του δικαιώματος του εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκου οφειλέτη·
- (β) ο προσφοροδότης με την υψηλότερη προσφορά υποχρεώνεται όπως προβεί-
 - (i) σε άμεση πληρωμή ποσού όχι μικρότερου του είκοσι τοις εκατόν (20%) της αποδεχόμενης τιμής προσφοράς, το οποίο καταβάλλεται αμέσως με την αποδοχή της προσφοράς:

Νοείται ότι, μαζί με την πιο πάνω προκαταβολή, καταβάλλει και όλα τα έξοδα δημοπρασίας, τα κτηματολογικά τέλη και τα σχετικά δικαιώματα για την εγγραφή του ακινήτου στο όνομά του·
 - (ii) το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται από τον επιτυχόντα προσφοροδότη εντός χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία αποδοχής της προσφοράς του στον ενυπόθηκο δανειστή.
- (γ) Σε περίπτωση που ο ψηλότερος προσφοροδότης, παραλείπει να συμμορφωθεί με τις διατάξεις της παραγράφου (β), η αρχική πληρωμή που δόθηκε από τον προσφοροδότη κατάσχεται από τον ενυπόθηκο δανειστή και η πώληση ακυρούται.
- (δ) Ο ενυπόθηκος δανειστής πιστώνει την κατασχεθείσα αρχική πληρωμή στα έξοδα δημοπρασίας μέχρι την ημέρα εκείνη και ακολουθώντας στο υπόλοιπο του χρέους που του οφείλεται από τον ενυπόθηκο οφειλέτη.