



Κυπριακή Δημοκρατία
Υπουργείο Εσωτερικών
Τμήμα Κτηματολογίου και
Χωρομετρίας

Ο περί Μεταβιβάσεως και
Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος, αρ.
9/1965, όπως έχει τροποποιηθεί με
τον Ν.139(Ι)/2015.

Μεταβίβαση ακινήτου επ' ονόματι
«εγκλωβισμένου αγοραστή»



Επιθυμείτε τη μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου σας επ' ονόματι σας;

- Είναι χρήσιμο να ενημερωθείτε για τη διαδικασία διαβάζοντας τα μέρη Α και Β, του παρόντος δελτίου:

A. Γενική πληροφόρηση για τις βασικές πρόνοιες του Νόμου και τη διαδικασία μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας.

B. Βασικές ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αγοραστής ή οποιοσδήποτε άλλος δικαιούχος από την κατάθεση της αίτησης μέχρι τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας.



A. Γενική πληροφόρηση για τις βασικές πρόνοιες του Νόμου.

Στις 3 Σεπτεμβρίου 2015 ψηφίστηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος, αρ.139(Ι)/2015 και τέθηκε σε ισχύ στις 4 Σεπτεμβρίου 2015 με τη δημοσίευση του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Ταυτόχρονα, εγκρίθηκαν από τη Βουλή των Αντιπροσώπων οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί (Κ.Δ.Π. 298/2015) του 2015.

Η νέα νομοθεσία εισάγει πρόνοιες για τον απεγκλωβισμό των αγοραστών ακινήτων, οι οποίοι ενώ έχουν υλοποιήσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις δυνάμει της σύμβασης τους με τον πωλητή, αυτός αδυνατεί ή αμελεί ή παραλείπει να μεταβιβάσει το ακίνητο επ' ονόματί τους, καθότι το ακίνητο ή μέρος αυτού υπόκειται σε υποθήκη ή/και εμπράγματο βάρος ή/και απαγόρευση.



A. Γενική πληροφόρηση για τις βασικές πρόνοιες του Νόμου.

Δικαίωμα υποβολής αίτησης έχουν τα πιο κάτω πρόσωπα:

- ο αγοραστής, δυνάμει κατατεθειμένης σύμβασης,
- ο πωλητής, δυνάμει κατατεθειμένης σύμβασης,
- ο ενυπόθηκος δανειστής, δυνάμει εγγεγραμμένης στα μητρώα του ακινήτου, σύμβασης υποθήκης,
- ο δανειστής, δυνάμει σύμβασης δανείου με τον αγοραστή,
- ο εκδοχέας, δυνάμει κατατεθειμένης σύμβασης εκχώρησης με τον εκχωρητή και
- ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αυτεπάγγελα.



A. Γενική πληροφόρηση για τις βασικές πρόνοιες του Νόμου.

Προϋπόθεση για την εφαρμογή των προνοιών του παρόντος Νόμου είναι **η σύμβαση (πωλητήριο έγγραφο) να έχει κατατεθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μέχρι τις 31.12.2014**. Στην περίπτωση που δεν έχει κατατεθεί η σύμβαση, τότε ο αιτητής δύναται ν' απευθυνθεί στο Δικαστήριο για έκδοση διατάγματος κατάθεσης σύμβασης σύμφωνα με τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, αρ. 81(Ι)/2011.



Η υποβολή της αίτησης γίνεται στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο στο οποίο είναι κατατεθειμένη η σύμβαση (το πωλητήριο έγγραφο). Στην περίπτωση που το πωλητήριο έγγραφο είναι κατατεθειμένο σε δύο Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία, τότε η αίτηση είναι δυνατόν να γίνει αποδεκτή σ' ένα εκ των δύο γραφείων και η διαδικασία ολοκληρώνεται από το Κτηματολογικό Γραφείο στο οποίο υποβλήθηκε η αίτηση.



A. Γενική πληροφόρηση για τις βασικές πρόνοιες του Νόμου.

Συνοπτικά, η διαδικασία μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας με βάση τις πρόνοιες του Νόμου είναι η ακόλουθη:

- Κατάθεση αίτησης στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.
- Εξέταση αίτησης για την τεκμηρίωση των τριών βασικών προϋποθέσεων, δηλαδή της καταβολής του τιμήματος πώλησης, της ύπαρξης ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας και της καταβολής των φόρων, προσκομίζοντας τις απαραίτητες αποδείξεις/έγγραφα/βεβαιώσεις (**βλέπε αναλυτικά ενότητα Β πιο κάτω**).
- Αποστολή ειδοποίησης μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας σε όλα τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα, με την οποία δίνεται το δικαίωμα, εντός 45 ημερών, της υποβολής ένστασης ή/και αίτησης μεταφοράς εμπράγματος βάρους.
- Μετά την προθεσμία των 45 ημερών, σε περίπτωση υποβολής ένστασης ή/και αίτησης μεταφοράς, εξέταση της ένστασης ή/και αίτησης και έκδοση απόφασης.
- Αποστολή ειδοποίησης μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας στον αγοραστή και στον πωλητή, με την οποία καλούνται εντός 60 ημερών να προχωρήσουν στη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας. Ο αγοραστής ενημερώνεται για το δικαίωμα του να προχωρήσει στην καταβολή των τελών μεταβίβασης εντός της προθεσμίας των 60 ημερών για τη μεταβίβαση του τίτλου, ανεξαρτήτως της συγκατάθεσης του πωλητή.

Είναι σημαντικό το γεγονός ότι αναλόγως της τεκμηρίωσης της κάθε αίτησης, **η ενεργοποίηση εκ των πιο πάνω σταδίων**, δύναται να μην είναι αναγκαία για τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας επ' ονόματι του αγοραστή.

B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

Με βάση τις πρόνοιες του Νόμου, θα πρέπει να πληρούνται **ΟΛΕΣ** οι πιο κάτω προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας επ'ονόματι του αγοραστή:

- α) η πλήρης καταβολή του τιμήματος πώλησης,
- β) η ύπαρξη εγγεγραμμένου τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης και
- γ) η εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων του αγοραστή για την καταβολή των φόρων του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης.

Είναι σημαντικό ο αιτητής, κατά την κατάθεση της αίτησής του, να προσκομίσει **όσο το δυνατόν περισσότερα** τεκμήρια/αποδείξεις για την τεκμηρίωση των τριών πιο πάνω προϋποθέσεων, για να είναι εφικτή η εξέταση και η μεταβίβαση του ακινήτου επ'ονόματι του αγοραστή.





B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

Ο αιτητής καλείται, κατά τη συμπλήρωση της αίτησης του για τη μεταβίβαση του ακινήτου, να δηλώσει κατά πόσο έχει καταβληθεί πλήρως ή μερικώς το τίμημα πώλησης.

A. ΠΛΗΡΗΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

Στην περίπτωση που έχει καταβληθεί πλήρως το τίμημα πώλησης, ο αιτητής καλείται να προσκομίσει τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία για την τεκμηρίωση της πλήρους καταβολής του τιμήματος πώλησης, τα οποία είναι τα πιο κάτω:

(α) Πρωτότυπη απόδειξη ή αποδείξεις καταβολής του τιμήματος πώλησης ή φωτοαντίγραφα αυτών. Στην περίπτωση που οι αποδείξεις είναι φωτοαντίγραφα, τότε είναι δυνατόν κατά τη διαδικασία εξέτασης της αίτησης να ζητηθούν και οι πρωτότυπες αποδείξεις. Όλες οι αποδείξεις θα πρέπει να έχουν εκδοθεί από τον πωλητή.

Σε περίπτωση που ο πωλητής είναι εταιρεία ή εταιρεία ανάπτυξης γης, τότε στην απόδειξη θα πρέπει να υπάρχουν το λογότυπο της εταιρείας, η ημερομηνία έκδοσής της, το ποσό που καταβλήθηκε για την αγορά του ακινήτου, η υπογραφή αντιπροσώπου της εταιρείας και η σφραγίδα της εταιρείας.



B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

(β) Απόδειξη κατάθεσης της καταβολής του τιμήματος πώλησης στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, που να αποδεικνύει ότι έγινε η κατάθεση (με τη μορφή μετρητών, επιταγής) ή η μεταφορά των χρημάτων (από το λογαριασμό του αγοραστή) προς το λογαριασμό του πωλητή ή/και

(γ) Ενυπόγραφη βεβαίωση του πωλητή ή/και του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, ως προς την πλήρη καταβολή του τιμήματος πώλησης ή την πλήρη υλοποίηση των συμβατικών υποχρεώσεων του αγοραστή ή/και

(δ) Ένορκη Δήλωση του αιτητή, **όπου απαιτείται**, για την τεκμηρίωση της καταβολής του τιμήματος πώλησης ή της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων του αγοραστή.

Διευκρινίζεται ότι η προσκόμιση Ένορκης Δήλωσης προς απόδειξη της καταβολής του τιμήματος πώλησης, δεν θεωρείται επαρκές αποδεικτικό στοιχείο για την τεκμηρίωση της πλήρους καταβολής του τιμήματος πώλησης.



B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

Σε περίπτωση στην οποία έχει δηλωθεί ότι έχει καταβληθεί μερικώς το τίμημα πώλησης, τότε ο αγοραστής θα καλείται με σχετική ειδοποίηση, εντός της προθεσμίας των δεκαπέντε (15) ημερών, να καταβάλει το υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης σε ειδικό προσωρινό λογαριασμό στο όνομα του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Για την εξέταση της καταβολής του τιμήματος πώλησης, είναι δυνατό **να απαιτηθεί από οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο**, η προσκόμιση εντός καθορισμένης προθεσμίας, τέτοιων αποδεικτικών στοιχείων, τα οποία θεωρούνται αναγκαία για την τεκμηρίωση της καταβολής του τιμήματος πώλησης.

Τονίζεται ότι, σε περίπτωση που μετά την εξέταση όλων των αποδεικτικών στοιχείων, δεν τεκμηριώνεται ότι έχει καταβληθεί πλήρως το τίμημα πώλησης, η αίτηση θα παραμένει σε εκκρεμότητα μέχρι την πλήρη καταβολή του τιμήματος πώλησης. Αφού καταβληθεί πλήρως το τίμημα της πώλησης από τον αιτητή σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης του και έχει τεκμηριωθεί η πλήρης καταβολή του τιμήματος πώλησης, το Κτηματολόγιο θα προχωρεί στην εξέταση της δεύτερης προϋπόθεσης για την ύπαρξη εγγεγραμμένου τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης.



B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

B. ΥΠΑΡΞΗ ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟΥ ΤΙΤΛΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεύτερη βασική προϋπόθεση για τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας επ' ονόματι του αγοραστή, είναι η ύπαρξη εγγεγραμμένου τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης.

Σε περίπτωση που για το αντικείμενο της σύμβασης δεν υπάρχει εγγεγραμμένος τίτλος ιδιοκτησίας, ο αιτητής έχει το δικαίωμα υποβολής αίτησης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναγκαστικού εκσυγχρονισμού της εγγραφής σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους VI του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

Σε περίπτωση που για το αντικείμενο της σύμβασης υπάρχει εγγεγραμμένος τίτλος ιδιοκτησίας, το Κτηματολόγιο προχωρεί στην εξέταση της τρίτης προϋπόθεσης, ήτοι καταβολής των φόρων, νοουμένου ότι η καταβολή αυτών αποτελεί συμβατική υποχρέωση του αγοραστή.



Β. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

Γ. ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ, ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ.

Τρίτη βασική προϋπόθεση για τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας επ' ονόματι του αγοραστή, είναι η προσκόμιση βεβαιώσεων από τον Έφορο Φορολογίας και την κάθε αρμόδια Φορολογική Αρχή, ότι ο αγοραστής έχει καταβάλει τις οφειλές του για τους πιο κάτω φόρους μέχρι την ημερομηνία μεταβίβασης του ακινήτου επ' ονόματί του:

- α) Φόρο Ακίνητης Ιδιοκτησίας δυνάμει του περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου του 1980, Ν. 24/1980 και
- β) Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας δυνάμει του περί Δήμων Νόμου του 1985, Ν. 111/1985 ή του περί Κοινοτήτων Νόμου του 1999, Ν. 86(Ι)/1999 και
- γ) Αποχρεωτικά Τέλη δυνάμει του περί Αποχρεωτικών Συστημάτων Νόμου του 1971, Ν. 1/1971.

Διευκρινίζεται ότι, στην περίπτωση που η καταβολή των πιο πάνω φόρων αποτελεί συμβατική υποχρέωση του αγοραστή, τότε οφείλει να προσκομίσει τις σχετικές βεβαιώσεις από την εκάστοτε Αρμόδια Αρχή, με σκοπό τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας επ' ονόματί του. Στην περίπτωση που αποδείξει ότι η καταβολή των εν λόγω φόρων δεν αποτελεί συμβατική του υποχρέωση, τότε θα θεωρείται ότι έχει υλοποιήσει την παρούσα υποχρέωση.



B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΤΙΤΛΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠ'ΟΝΟΜΑΤΙ ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ.

Στην περίπτωση που τηρούνται και οι τρεις πιο πάνω αναφερόμενες προϋποθέσεις του Νόμου, τότε το Τμήμα Κτηματολογίου προχωρεί στην αποστολή σχετικής ειδοποίησης προς όλα τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα για τη μεταβίβαση του ακινήτου επ'ονόματι του αγοραστή, δίνοντας προθεσμία σαράντα πέντε (45) ημερών σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο (κατόχους εγγεγραμμένων εμπραγμάτων βαρών επί του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης) για την υποβολή ένστασης ή/και αίτησης για μεταφορά του εμπράγματος βάρους. Σε περίπτωση υποβολής ένστασης ή/και αίτησης για μεταφορά εμπράγματος βάρους, η εν λόγω ένσταση ή/και αίτηση θα εξετάζεται και στη συνέχεια θα εκδίδεται σχετική απόφαση.

Με την ολοκλήρωση των πιο πάνω, θα αποστέλλεται σχετική ειδοποίηση προς τον αγοραστή και τον πωλητή, με την οποία θα καλούνται, εντός εξήντα (60) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης, να προχωρήσουν στη μεταβίβαση του ακινήτου επ'ονόματι του αγοραστή. Επιπρόσθετα, θα καλείται ο αγοραστής, εντός της πιο πάνω προθεσμίας, να καταβάλει τα τέλη μεταβίβασης του ακινήτου επ'ονόματι του.

B. Ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί ο αιτητής για τη μεταβίβαση.



Ο αγοραστής έχει το δικαίωμα εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών να προσέλθει στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και να καταβάλει τα τέλη μεταβίβασης στην απουσία του πωλητή, είτε καταβάλλοντας το συνολικό ποσό των τελών μεταβίβασης μειωμένο κατά 10%, είτε καταβάλλοντας αυτό σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις.

Τονίζεται ότι σε κάθε περίπτωση, είτε εκούσιας μεταβίβασης (μεταβίβαση στην παρουσία πωλητή και αγοραστή), είτε αναγκαστικής μεταβίβασης (μεταβίβαση στη παρουσία μόνο του αγοραστή ή μεταβίβαση στην απουσία πωλητή και αγοραστή), η μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή ολοκληρώνεται, με τις ανάλογες διαδικασίες. Στην περίπτωση μη καταβολής των τελών μεταβίβασης από τον αγοραστή, το ακίνητο θα επιβαρύνεται με εμπράγματο βάρος, το οποίο θα αντιστοιχεί στο ποσό των τελών μεταβίβασης προσαυξανόμενο κατά πενήντα τοις εκατόν (50%).



Το παρόν δελτίο ετοιμάστηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
Νοέμβριος 2015

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υποκαθιστά το κείμενο του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, αρ. 9/1965, όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν. 139(Ι)/2015. Σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ του κειμένου του παρόντος Δελτίου και της πιο πάνω Νομοθεσίας, υπερισχύουν οι πρόνοιες της Νομοθεσίας.