

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ/ΣΧΟΛΙΩΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΓΙΑ
ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ) (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ) ΝΟΜΟΣ,
ΤΟΥ 2002

A/A	Οργανισμός/ Ενδιαφερόμενοι	Επηρεαζόμενο Άρθρο/Εδάφιο	Εισήγηση/Παρατήρηση	Εισήγηση Αρμόδιας Αρχής
1.	Φυσικό Πρόσωπο (Ε.Π)	Άρθρο 5	Η επιλογή εκτιμητή να γίνεται από το ΤΚΧ και όχι από τους αιτητές. Σκοπός η διαφύλαξη της διαφάνειας και της αμεροληψίας της διαδικασίας καθώς και η ενίσχυση της δραστηριότητας των νέων επιστημόνων εκτιμητών.	Κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο που επιθυμεί την διεκπεραίωση της αίτησης αναγκαστικής πώλησης του ακινήτου θα πρέπει να έχει το δικαίωμα να επιλέγει τον εκτιμητή της επιθυμίας του από το επαγγελματικό μητρώο του κλάδου των εκτιμητών που είναι εγγεγραμμένοι στο ΕΤΕΚ στους οποίους εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες επαγγελματικές και δεοντολογικές υποχρεώσεις και οι οποίοι λογοδοτούν στο πλαίσιο του αρμόδιου θεσμικού φορέα. Το ΤΚΧ σε συνεργασία με τον ΣΕΑΚ θα συμμετέχει στην κατάρτιση σχετικού καταλόγου ο οποίος θα καθορίζει το πλαίσιο και το ύψος των αμοιβών των εκτιμητών για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες.

2.1	Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου (ACB)	Άρθρο 4	Ο Σύνδεσμος Τραπεζών τονίζει την ανάγκη να υιοθετηθούν κριτήρια για τον καθορισμό της επιφυλασσόμενης τιμής πώλησης, καθότι επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την επιτυχία της πώλησης.	Υιοθετήθηκε Το νομοσχέδιο έχει αναθεωρηθεί επαναφέροντας την πρόνοια περί καθορισμού της επιφυλασσόμενης τιμής πώλησης από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό, παράλληλα με την υιοθέτηση πρόνοιας σύμφωνα με την οποία η επιφυλασσόμενη τιμή θα αντιστοιχεί στο 80% της αξίας του ακινήτου.
2.2.		Άρθρο 5(2)	Ζητείται διευκρίνηση αν η αμοιβή του εκτιμητή θα καταβάλλεται απευθείας από τον αιτητή ή θα αφαιρείται από το προϊόν της πώλησης.	Ρυθμίζεται από το άρθρο 5 (2) του Νόμου και νοείται ότι θα καταβάλλεται από τον αιτητή στον εκτιμητή.
2.3		Άρθρο 7	Ο Σύνδεσμος αναφέρει ότι το άρθρο 7 δεν προβλέπει το σύνολο των πλειστηριασμών που θα μπορούν να γίνονται εντός πενταετίας μετά και την πρώτη αποτυχημένη προσπάθεια πώλησης, ούτε και με ποια κριτήρια θα αποφασίζει ο ΕΚΛ τον καθορισμό επόμενου πλειστηριασμού. Μετά την πρώτη ανεπιτυχή πώληση υποβάλλει το ερώτημα εάν θα προχωρεί από μόνον του το ΤΚΧ στη διευθέτηση μεταγενέστερων δημοπρασιών ή εάν θα ενημερώνεται ο αιτητής.	Δεν μπορεί να προβλεφθεί η επιτυχία της έκβασης των πλειστηριασμών . Συνεπώς, δεν μπορεί να προβλεφθεί συγκεκριμένος αριθμός πλειστηριασμών που δύνανται να διεξαχθούν εντός της πενταετίας. Σκοπός είναι να δοθεί η ευκαιρία σε όλες τις αιτήσεις να οριστούν σε πλειστηριασμό. Νοείται ότι, για κάθε διαδικασία πλειστηριασμού εφαρμόζονται οι σχετικοί Κανονισμοί Πώλησης, αρ. ΚΔΠ 5/2025, οι οποίοι προβλέπουν τον τρόπο και τις προθεσμίες ειδοποίησης των αιτητών .

2.4		Άρθρο 8	Ζητήθηκε όπως προβλεφθεί ρητά ότι μετά την πάροδο πενταετίας οι αιτήσεις των τραπεζών, δε θα παραμερίζονται, εκτός και αν πρόκειται για αδιανέμητα ακίνητα.	Το θέμα ρυθμίζεται ρητά από το άρθρο 8 του Νόμου. Ο παραμερισμός των αιτήσεων θα αφορά μόνον όσες υποβλήθηκαν δυνάμει του άρθρου 28 του Κεφ 224 οι οποίες εντός της πενταετίας από την ημερομηνία εκτίμησης τέθηκαν δύο φορές σε πλειστηριασμό.
2.5			Ο Σύνδεσμος θέλει να διασφαλίσει το δικαίωμα του να ζητήσει αναστολή πώλησης γιατί ενδεχόμενα να υπάρχει σε εξέλιξη η διαδικασία πλειστηριασμού με το ΜΕΡΟΣ VIA του Ν.9/65	Νοείται ότι εάν η διαδικασία της εκποίησης ενυπόθηκου ακινήτου είναι σε εξέλιξη δυνάμει της ειδικής Νομοθεσίας του ΜΕΡΟΥΣ VIA του Ν. 9/65, δεν θα ενεργοποιείται η διαδικασία της εκποίησης από το Τμήμα.
2.6		Άρθρο 7	Ο Σύνδεσμος αναφέρει ότι στο εν λόγω άρθρο δεν διευκρινίζεται εάν η επιφυλασσόμενη τιμή θα μειώνεται μετά από κάθε πλειστηριασμό κατά 15%. Ζητείται επίσης να διευκρινιστεί εάν η μείωση θα είναι 15% ή μέχρι 15%.	Υιοθετήθηκε Λαμβάνοντάς υπόψη την επισήμανση του Συνδέσμου, η μείωση θα είναι 15% και όχι μέχρι 15% και προβλέφθηκε στο εν λόγω άρθρο ότι η η επιφυλασσόμενη τιμή σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να είναι μικρότερη του πενήντα τοις εκατόν (50%) της αξίας του ακινήτου.
2.7		Άρθρο 8(1)	Ζητείται η επιβεβαίωση της πρόνοιας της τέταρτης επιφύλαξης του άρθρου 8	Επιβεβαιώνεται
3.1	Σύνδεσμος Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων & Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων		Ο Σύνδεσμος αναφέρει ότι είναι σημαντικό να διασφαλιστεί η ανεξαρτησία και η αμεροληψία των ιδιωτών εκτιμητών, γι' αυτό και θεωρεί αναγκαίο να	Οι εκτιμητές είναι εγγεγραμμένοι στο αντίστοιχο επαγγελματικό μητρώο του κλάδου τους και είναι υπόλογοι και λογοδοτούν στο ΕΤΕΚ .

	και Μελών (ΣΕΔΠ)		υπάρξουν μηχανισμοί εποπτείας τους. Το ΤΚΧ να έχει τη δυνατότητα να ζητά διευκρινίσεις επί των εκθέσεων εκτίμησης.	Δεν κρίνεται αναγκαία η συμπερίληψη πρόνοιας για διευκρινίσεις για την εκτίμηση.
3.2		Άρθρο 4	Ο Σύνδεσμος προτείνει να καθοριστεί η μέθοδος προσδιορισμού της επιφυλασσόμενης τιμή πώλησης.	Η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης θα καθορίζεται από τον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό κατ' αναλογία της νομοθεσίας που εφαρμόζεται για τους ιδιωτικούς πλειστηριασμούς(ΜΕΡΟΣ VIA-N.9/65). Σχετικό το 2.1 πιο πάνω.
3.3		Άρθρο 7	Υποβάλλεται το ίδιο ερώτημα που έθεσε και ο Σύνδεσμος Τραπεζών, κατά πόσον η μείωση της επιφυλασσόμενης τιμής θα γίνεται μετά από κάθε πλειστηριασμό.	Υιοθετήθηκε Σχετικό το 2.6
3.4		Άρθρο 6	Ο Σύνδεσμος ρωτά κατά πόσον εφαρμόζεται το άρθρο 7 για τις περιπτώσεις για τις οποίες η ελάχιστη τιμή πώλησης ορίστηκε από το Δικαστήριο.	Οι υποθέσεις αυτές, θα εξετάζονται κατά περίπτωση και κατ' αναλογία του διατάγματος. Αν προκύψουν αμφιβολίες για την εφαρμογή του διατάγματος θα ζητούνται διευκρινίσεις από το Δικαστήριο .
3.5			Ο Σύνδεσμος σημειώνει: “κρίνεται αναγκαίος ο καθορισμός σαφών προθεσμιών και περιεχομένου για τα διάφορα στάδια της διαδικασίας, ώστε να επιτευχθεί στην πράξη ο στόχος της επιτάχυνσης των διαδικασιών”.	Το θέμα αφορά στη διαδικασία διεκπεραίωσης των αιτήσεων από το Τμήμα και ως εκ τούτου, θα αποτελέσει αντικείμενο εσωτερικών ρυθμίσεων .