

## **«ΕΓΚΛΩΒΙΣΜΕΝΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ» - Ο ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟΣ) ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2015 (Ν.139(Ι)/2015)**

Μαρίλια Χ. Ιωάννου, Δικηγόρος στην δικηγορική εταιρεία Κούσιος Κορφιώτης Παπαχαλαράμπους Δ.Ε.Π.Ε.

---

*Το παρόν άρθρο αναφέρεται στον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμο του 1965 (Ν. 9/1965), όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 139(Ι)/2015<sup>1</sup>, ο οποίος έδωσε στους «εγκλωβισμένους» αγοραστές ακινήτων την ευκαιρία να πετύχουν τη μεταβίβαση ακινήτου στο όνομά τους, χωρίς την επιβάρυνση εμπράγματος βάρους. Σκοπός του νόμου είναι η προστασία των δικαιωμάτων των προσώπων αυτών, ως καλόπιστων τρίτων που τηρούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Εντούτοις, η συνταγματικότητα του εν λόγω νόμου αμφισβητήθηκε από τους ενυπόθηκους δανειστές, οι οποίοι ήγειραν θέματα παραβίασης τόσο του δικαιώματος του «συμβάλλεσθαι ελευθέρως»<sup>2</sup> όσο και του δικαιώματος του «κατέχειν ιδιοκτησία»<sup>3</sup>.*

### **Λέξεις - Κλειδιά**

Εγκλωβισμένοι Αγοραστές – Υποθήκη – Μεταβίβαση – Τίτλος Ιδιοκτησίας – Κτηματολόγιο – Ακίνητο – Αντισυνταγματικότητα – Άρθρο 23 – Άρθρο 26

### **1. Ιστορικό και Εφαρμογή του Νόμου:**

Πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του προτεινόμενου νόμου<sup>4</sup>, επιχειρηματίες ανάπτυξης γης προέβαιναν σε αγορά εκτάσεων γης μέσω δανειοδότησης και ακολούθως προχωρούσαν στην ανέγερση οικοδομών με μοναδική ουσιαστική εξασφάλιση να αποτελεί το εν λόγω ακίνητο. Η αποπληρωμή των δανείων θα επιτυγχανέτο μέσω της πώλησης του ακινήτου. Ωστόσο, συνεπεία της αμεριμνησίας των πωλητών να αναλάβουν την εξασφάλιση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, τα σχετικά αγοραπωλητήρια έγγραφα παρέμεναν απλώς κατατεθειμένα, με το εμπράγματο βάρος της υποθήκης προς όφελος των πιστωτικών ιδρυμάτων να προηγείται χρονικά ως προς τη δημιουργία τους δια της καταθέσεως στο σχετικό μητρώο. Επακόλουθο της κατάστασης αυτής ήταν να υποχρεούται ο αγοραστής να πληρώσει στον ενυπόθηκο δανειστή μέρος της υποθήκης για να μπορέσει να

απελευθερώσει από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος το μέρος του ακινήτου που του ανήκε.

Στις 3 Σεπτεμβρίου 2015 ψηφίστηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων ο *περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός)(Αρ.10) Νόμος του 2015*, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 4 Σεπτεμβρίου 2015, ενώ ταυτόχρονα εγκρίθηκαν και οι *περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί του 2015*.<sup>5</sup>

Η τροποποίηση του νόμου είχε ως κύριο σκοπό την προστασία των αγοραστών ακινήτων που συνομολόγησαν και κατάρτισαν σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτων πριν την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου και οι οποίοι δεν προέβησαν σε κατάθεση των αγοραπωλητηρίων εγγράφων στα κατά τόπον Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία της Κυπριακής Δημοκρατίας, με αποτέλεσμα να υπάρχει ο κίνδυνος να απολέσουν το δικαίωμα που τους παρείχε η νομοθεσία για ειδική εκτέλεση των σχετικών συμβάσεων.

Ειδικότερα, τα άρθρα 44ΙΗ-44ΚΖαφορούν τους αγοραστές που εξόφλησαν πλήρως τον πωλητή, που είναι συνεπείς με τις συμβατικές τους υποχρεώσεις ή που βρίσκονται σε πορεία εξόφλησης και είναι διατεθειμένοι να εξοφλήσουν το υπόλοιπο ποσό αναφορικά με ακίνητα τα οποία είναι επιβαρυνμένα με εμπράγματα βάρη καθώς και αγοραστές που απέκτησαν ακίνητα μέσω αντιπαροχής ή από μεταπώληση.<sup>6</sup> Επιπλέον, με το άρθρο 44ΙΘ ρυθμίζεται η μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή αυτεπάγγελτα από το Διευθυντή του Κτηματολογίου ή μετά από αίτηση των προσώπων που απαριθμούνται στο άρθρο, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και ο αγοραστής δυνάμει κατατεθειμένης σύμβασης του ακινήτου.<sup>7</sup>

Επομένως, η νέα νομοθεσία εισάγει πρόνοιες για τον «απεγκλωβισμό» των αγοραστών ακινήτων, οι οποίοι ενώ έχουν εκπληρώσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις δυνάμει της σύμβασης τους με τον πωλητή, αυτός αδυνατεί, αμελεί ή παραλείπει να μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομά τους, καθότι το ακίνητο ή μέρος αυτού υπόκειται σε υποθήκη ή άλλο εμπράγματο βάρος.<sup>8</sup>

## **2. Το ζήτημα της Αντισυνταγματικότητας της Νομοθετικής Ρύθμισης**

Τα πιστωτικά ιδρύματα, ως ενυπόθηκοι δανειστές, αμφισβήτησαν τη συνταγματικότητα των άρθρων βάσει των οποίων ο Διευθυντής του Κτηματολογίου μπορεί να προχωρήσει στη μεταβίβαση του ακινήτου επ' ονόματι των αγοραστών και εισηγούνται όπως ακυρωθεί κάθε απόφαση που εκδόθηκε, εφόσον παρεμβαίνει στη σύμβαση υποθήκης που σύνησαν αρχικά με τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης. Συγκεκριμένα, είναι η θέση των ενυπόθηκων δανειστών ότι οι πρόνοιες των άρθρων 44IH – 44KZ προσκρούουν στα άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος που αφορούν στο «δικαίωμα του κατέχειν ιδιοκτησία» και στο «δικαίωμα του συμβάλλεσθαι» αντίστοιχα και κατ' επέκταση καθιστούν ολόκληρο τον τροποποιητικό νόμο αντισυνταγματικό.

Όπως έχει λεχθεί στην υπόθεση *Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλής των Αντιπροσώπων (Αρ. 1)*<sup>9</sup> «η εξουσία αποκήρυξης νόμου ως αντισυνταγματικού εκτείνεται, σύμφωνα με το Άρθρο 140.1 του Συντάγματος, στο σύνολο του νόμου ή μπορεί να περιοριστεί σε συγκεκριμένη διάταξή του. Η αντισυνταγματικότητα διάταξης ή διατάξεων του νόμου συμπαρασύρει και το υπόλοιπο μέρος του, εάν η νομοθεσία αποτελεί ενιαίο σύνολο. Έχει αυτό το χαρακτηριστικό, οποτεδήποτε οι πρόνοιες του νόμου είναι άρρηκτα συνδεδεμένες μεταξύ τους, οπότεν δε χωρεί διάσπασή τους».<sup>10</sup>

Ως εκ των ανωτέρω, το ζήτημα που έπρεπε να εξεταστεί από το Δικαστήριο είναι κατά πόσο τα άρθρα του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου, Ν.139(I)/2015 αντιβαίνουν ή όχι στα άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος.

Το Σύνταγμα αποτελεί τον υπέρτατο Νόμο της Κυπριακής έννομης τάξης και όπως έχει καθιερωθεί νομολογιακά, οποιαδήποτε θέματα ασυμβατότητας με αυτό θα πρέπει να εξετάζονται ως ο υπό έλεγχο νόμος να παραβιάζει τις διατάξεις αυτού δηλαδή τις συνταγματικές και όχι άλλες νομοθετικές διατάξεις. Περαιτέρω, ο έλεγχος της συνταγματικότητας ενός νόμου προσβλέπει στη διαπίστωση κατά πόσο οι διατάξεις του νόμου συγκρούονται με το Σύνταγμα, χωρίς όμως το Δικαστήριο να υπεισέρχεται ή να εξετάζει τη σκοπιμότητα ή τη σοφία του νομοθετήματος.<sup>11</sup>

Στην απόφαση *Board for Registration of Architects and Civil Engineers ν. Kyriakides*<sup>12</sup>, αναφέρθηκαν συνοπτικά οι αρχές που διέπουν τον δικαστικό έλεγχο της

συνταγματικότητας των νόμων, οι οποίες υιοθετήθηκαν και μεταγενέστερα σε σωρεία αποφάσεων με την ανωτέρω απόφαση να αποτελεί πλέον αυθεντία επί του θέματος. Συνοπτικά, οι αρχές αυτές είναι ότι (α) κάθε νόμος θεωρείται συνταγματικός εκτός εάν αποφασιστεί το αντίθετο «πέρα από κάθε λογική αμφιβολία», (β) τα δικαστήρια ασχολούνται μόνο με τη συνταγματικότητα των νόμων και όχι με τα κίνητρα, την πολιτική ή τις θεμελιώδεις αρχές της διακυβέρνησης, (γ) αν είναι δυνατόν τα δικαστήρια θα ερμηνεύσουν το Νόμο έτσι ώστε να τον εντάξουν μέσα στα πλαίσια του Συντάγματος και (δ) τα δικαστήρια δεν αποφασίζουν επί ζητημάτων συνταγματικής φύσεως εκτός αν αυτό είναι απαραίτητο για την επίλυση της ενώπιον του Δικαστηρίου διαφοράς.<sup>13</sup>

### **A) Η αντίθεση με το Άρθρο 23 του Συντάγματος**

Το Άρθρο 23 του Συντάγματος αναφέρεται στο δικαίωμα που έχει κάθε πρόσωπο, είτε μόνο του είτε με άλλους, να αποκτά, να είναι κύριος, να κατέχει, να απολάβει ή διαθέτει οποιαδήποτε κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία και δικαιούται να απαιτεί το σεβασμό του δικαιώματος αυτού.<sup>14</sup>

Η έννοια της ιδιοκτησίας ή της περιουσίας καλύπτει όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, περιλαμβανομένων και των εμπράγματων δικαιωμάτων. Όπως αναφέρεται στο σύγγραμμα *Κυπριακό Συνταγματικό Δίκαιο: Θεμελιώδη Δικαιώματα και Ελευθερίες*<sup>15</sup> «Η διάταξη του Άρθρου 23 του Συντάγματος προστατεύει την ιδιοκτησία σε όλες τις σύγχρονες μορφές της. Στην έννοια της ιδιοκτησίας ανήκουν όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, τόσο τα εμπράγματα όσο και τα ενοχικά, ανήκουν δηλαδή όλα τα οικονομικώς αποτιμητά δικαιώματα».

Ο νομοθέτης καλείται να επιλέξει μεταξύ δύο ιδίων εμπράγματων δικαιωμάτων, της υποθήκης του ενυπόθηκου δανειστή και της κατάθεσης του αγοραπωλητηρίου εγγράφου του αγοραστή στο Κτηματολόγιο, ενώ ουσιαστικά και τα δύο μέρη είχαν ικανοποιήσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Οι αγοραστές ακινήτων, ως καλόπιστοι τρίτοι που υλοποίησαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις αλλά και εξαιτίας του γεγονότος ότι αποτελούν μέρος του ευρύτερου συνόλου λόγω του μεγάλου τους αριθμού, υποστήριξαν στις εν λόγω δικαστικές διαφορές που ανέκυψαν την ύπαρξη κοινωνικής αναγκαιότητας να προστατεύονται από πρόσωπα τα οποία κατέχουν ιδιαίζουσας οικονομικής ισχύος.

Τα πιο πάνω επιχειρήματα απορρίφθηκαν από το Δικαστήριο στην υπόθεση *Alpha Bank Cyprus Ltd v. Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Λεμεσού του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος του Υπουργείου Εσωτερικών κ.α*<sup>16</sup>, όπου το Δικαστήριο επισήμανε ότι ο νόμος σε καμία περίπτωση δεν αναφέρεται σε πρόσωπα με οικονομική ισχύ. Στη θέση των πιστωτικών ιδρυμάτων θα μπορούσε να βρίσκεται οποιοσδήποτε τρίτος, με το Δικαστήριο να αναφέρεται στο παράδειγμα συγγενικού προσώπου που αναλαμβάνει το ρόλο του πιστωτή για την ανέγερση μιας πολυκατοικίας για σκοπούς επένδυσης και τα χρήματα να του επιστρέφονταν αφότου πωληθούν τα διαμερίσματα.<sup>17</sup>

Επομένως, ενώ από τη μία είναι κατανοητή η θέση των «εγκλωβισμένων αγοραστών» που αισθάνονται αδικημένοι από την έκθεση τους στην κατάσταση όπως περιγράφηκε ανωτέρω, από την άλλη θα πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι η αδικία αυτή δεν οφείλεται στον ενυπόθηκο δανειστή. Αντιθέτως, είναι ξεκάθαρο ότι η κυριότερη αιτία για την οποία δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση του ακινήτου και η εξασφάλιση τίτλου ιδιοκτησίας είναι η αθέτηση των υποχρεώσεων του επιχειρηματία ανάπτυξης γης προς τον ενυπόθηκο δανειστή.

Το άρθρο 23(3) προβλέπει ότι η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας μπορεί να υποβληθεί σε δεσμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους προς το συμφέρον, μεταξύ άλλων, της δημόσιας ωφέλειας<sup>18</sup>. Στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν τίθεται θέμα δημόσιας ωφέλειας, αλλά ανακύπτει η ανάγκη να προστασίας των δικαιωμάτων μιας ομάδας προσώπων, μεταξύ των οποίων και οι αγοραστής, που έχουν βρεθεί εκτεθειμένοι από τις παραβιάσεις των συμβατικών υποχρεώσεων των πωλητών. Η ανάγκη αυτή όμως δεν θα πρέπει να επιτυγχάνεται σε βάρος των δικαιωμάτων των ενυπόθηκων δανειστών, όπως προβλέπουν τα επίμαχα άρθρα του νόμου.

Όπως έχει κριθεί νομολογιακά πρωτοδίκως σε σειρά αποφάσεων (), ο περιορισμός του δικαιώματος του πιστωτικού ιδρύματος επί της υποθήκης με σκοπό την εφαρμογή του δικαιώματος του αγοραστή δεν αποτελεί δίκαιη εξισορρόπηση, αλλά δυσμενή διάκριση σε βάρος των ενυπόθηκων δανειστών, των οποίων το εμπράγματο δικαίωμα είχε προηγηθεί του εμπράγματου δικαιώματος του αγοραστή. Εξ' άλλου, αποτελεί γεγονός ότι οι δανειοδοτικές συμβάσεις και συνεπώς η δημιουργία των εμπραγμάτων επιβαρύνσεων των υποθηκών μεταξύ των πωλητών και των πιστωτικών ιδρυμάτων

που παραχώρησαν τις πιστωτικές διευκολύνσεις έναντι της εν λόγω εξασφάλισης, προηγούνται χρονικά των συμφωνιών πώλησης ακινήτου μεταξύ των πωλητών και των αγοραστών.

Επιπρόσθετα, το Άρθρο 44KB(4) του Ν.139(I)/2015 παρέχει σε οποιοδήποτε πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος, δικαίωμα να αιτηθεί όπως η υποθήκη μεταφερθεί σε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία του πωλητή. Εάν ο Διευθυντής του Κτηματολογίου πεισθεί ότι ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, τότε ικανοποιεί το αίτημα και προβαίνει στη μεταφορά της υποθήκης.<sup>19</sup>

Τα Επαρχιακά Δικαστήρια, ωστόσο, έκριναν ότι η επιλογή μεταφοράς σε άλλο ακίνητο του επιχειρηματία ανάπτυξης γης δεν αποτελεί ικανοποιητική αποζημίωση ή ανταπόδοση. Συγκεκριμένα, στην υπόθεση *Alpha Bank Cyprus Ltd v. Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Πάφου κ.α., Αρ. Αίτησης Έφεσης 71/16* λέχθηκε ότι «Η οποιαδήποτε μεταφορά υποθήκης σε αγνώστου αξίας ακίνητα της Καθ' ης η αίτηση 2 (πωλητής) βεβαρημένα με άλλα εμπράγματα βάρη, χωρίς καθορισμό της σειράς εμπράγματος βάρους που θα λαμβάνει η υποθήκη, μόνο στέρηση ή/και απόλυτο περιορισμό του δικαιώματος ιδιοκτησίας μπορεί να επιφέρει.»<sup>20</sup>

Περαιτέρω, καταγράφονται σχετικά στο σύγγραμμα του Δρ. Κ. Παρασκευά, «*Κυπριακό Συνταγματικό Δίκαιο*», αφού αναφέρεται σε σχετική νομολογία, τα ακόλουθα: «σχετικά με την ερμηνεία του όρου δίκαιη και εύλογη αποζημίωση το Δικαστήριο υιοθέτησε στην υπόθεση *Yiannis Anastasi Moti v. The Republic* (1968) 1 CLR 102 την ερμηνεία που δόθηκε στον όρο αυτό σε αμερικάνικες υποθέσεις, σύμφωνα με την οποία δίκαιη αποζημίωση σημαίνει το πλήρες και τέλειο ισότιμο σε χρήμα της περιουσίας που απαλλοτριώνεται, ενώ εύλογη σημαίνει ότι πρέπει να είναι επαρκής κατά τρόπο αντίστοιχο ως προς τα κρατούντα στο ελληνικό δίκαιο [...]. Ο όρος 'δίκαιη και εύλογη αποζημίωση' σημαίνει στην πράξη την εξίσωση της αποζημίωσης με την απώλεια του ιδιοκτήτη αποτιμώμενης σε χρήμα.»<sup>21</sup>

Ως εκ των ανωτέρω, η απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου να μεταβιβάσει στο όνομα των αγοραστών τα ακίνητα, ελεύθερα παντός εμπράγματος βάρους, συνιστά φανερά ακύρωση και εξάλειψη της υποθήκης και κατ' επέκταση στέρηση του συγκεκριμένου εμπράγματος δικαιώματος εφόσον αυτή λήφθηκε χωρίς τη

συγκατάθεση του ενυπόθηκου δανειστή και χωρίς καταβολή οποιασδήποτε δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης, όπως προνοείται από τη σχετική συνταγματική διάταξη.

## **B) Η αντίθεση με το Άρθρο 26 του Συντάγματος**

Το άρθρο 26 του Συντάγματος κατοχυρώνει το δικαίωμα του «συμβάλλεσθαι ελευθέρως», το οποίο δεν αποτελεί μόνο ατομικό δικαίωμα, αλλά και συνταγματικά κατοχυρωμένο θεσμό, θεμελιώδη για την οργάνωση και λειτουργία της οικονομίας.<sup>22</sup>

Περαιτέρω, το δικαίωμα του «συμβάλλεσθαι ελευθέρως» περιλαμβάνει τόσο το δικαίωμα της κατάρτισης και σύναξης σύμβασης, όσο και το δικαίωμα διαμόρφωσης του περιεχομένου της σύμβασης κατά την ελεύθερη βούληση των συμβαλλόμενων.<sup>23</sup> Ο Π. Πολυβίου στο σύγγραμμα του «*Το Δίκαιο των Συμβάσεων*» αναφέρει ότι το «δικαίωμα του συμβάλλεσθαι» περιλαμβάνει (α) την επιλογή του αντισυμβαλλόμενου, (β) την απόφαση προσχώρησης ή μη σε σύμβαση, (γ) διαμόρφωση του περιεχομένου της σύμβασης και (δ) δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.<sup>24</sup>

Τα άρθρα 44ΙΗ-44ΚΖ του Ν. 139(Ι)/2015 προστατεύουν τα δικαιώματα του «εγκλωβισμένου αγοραστή» βάσει της συμφωνίας του με τον πωλητή, σε βάρος των δικαιωμάτων του ενυπόθηκου δανειστή, τα οποία απορρέουν από τη μεταξύ του συμφωνία αγοραπωλησίας. Δημιουργείται, δηλαδή, το παράδοξο του περιορισμού των δικαιωμάτων των πιστωτικών ιδρυμάτων, αλλά δικαιώματα του αγοραστή να απολαμβάνουν προστασίας.

Κατά συνέπεια, τα Κυπριακά Δικαστήρια αποφάσισαν ότι το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή πλήττεται άμεσα και κατάφωρα με τις πρόνοιες του εν λόγω νόμου, καθότι σε αυτό υπεισέρχονται οι συμβατικές σχέσεις των μερών και ειδικότερα το δικαίωμά τους να διαμορφώνουν ελεύθερα το περιεχόμενο και τους όρους της μεταξύ τους σύμβασης, κατεδαφίζοντας τα θεμέλια της συμβατικής διευθέτησης των μερών.

Η θέσπιση των προνοιών αυτών θα ήταν δικαιολογημένη μόνο στην περίπτωση που θα εξυπηρετούσε ένα γενικότερο σκοπό επιβαλλόμενο από λόγους προστασίας της δημόσιας τάξης. Κάθε άλλο παρά λογικό και δίκαιο αποτελεί το γεγονός να

διασφαλίζονται και να προστατεύονται τα δικαιώματα μιας κοινωνικής ομάδας, έστω αριθμητικά μεγαλύτερης, σε βάρος ταυτόσημων δικαιωμάτων άλλης κοινωνικής ομάδας, ακόμα και αν τα μέλη της τελευταίας κατέχουν ιδιαίζουσα οικονομική ισχύ, ισχυρισμός ο οποίος εν πάση περιπτώσει έχει απορριφθεί από το Δικαστήριο.

### **3. Συμπέρασμα**

Καταληκτικά, αναφύεται ζήτημα κατά πόσο η ανάθεση των συγκεκριμένων καθηκόντων και εξουσιών στο Διευθυντή του Κτηματολογίου που προνοεί ο νέος Νόμος ήταν κατάλληλη κατά πόσο η ανάθεση αυτή παραβιάζει το Σύνταγμα και τα δικαιώματα των εμπλεκόμενων που απορρέουν από αυτό. Προκύπτει ότι η επίλυση τέτοιων ζητημάτων εκφεύγει των καθιερωμένων αρμοδιοτήτων του, καθότι όπως έχουν καταλήξει τα Δικαστήρια, ο Διευθυντής του Κτηματολογίου δεν προέβη στην απαιτούμενη διερεύνηση που η Νομοθεσία επιβάλλει, προτού λάβει τις εν λόγω αποφάσεις.

Επομένως, μετέωροι και πάλι φαίνεται να μένουν οι «εγκλωβισμένοι αγοραστές» μετά την αμφισβήτηση της συνταγματικότητας του Νόμου 139(I)/2015 ενώπιον των Επαρχιακών Δικαστηρίων, όπου επιβεβαιώθηκε πως οι επίμαχες διατάξεις του νέου νόμου παραβιάζουν τα άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος. Από την άλλη, όσο προβληματική είναι η εξέλιξη για τους «εγκλωβισμένους αγοραστές» και την Κυπριακή Δημοκρατία, τόσο θετική είναι για τους ενυπόθηκους δανειστές που βρέθηκαν αντιμέτωποι με τον κίνδυνο της δημιουργία σωρείας μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Είναι αντιληπτή η δύσκολη θέση στην οποία βρίσκονται και πάλι οι «εγκλωβισμένοι αγοραστές», όμως ενδεχομένως να πρέπει να εξευρεθεί μια διαφορετική ρύθμιση, δια μέσου της οποίας να προστατεύονται τα δικαιώματα τους χωρίς ταυτοχρόνως να παρακάμπτονται τα εν λόγω δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή.

---

<sup>1</sup>Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος του 1965 (Ν. 9/1965) *Ε.Ε., Παρ.Ι(Ι), Αρ.393, 15/3/1965, Ε.Ε., Παρ.Ι(Ι), Αρ.4530, 4/9/2015.*

<sup>2</sup> Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΥΝΤΑΓΜΑ), Άρθρο 26.

<sup>3</sup> Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΥΝΤΑΓΜΑ), Άρθρο 23.

<sup>4</sup> ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΡΩΤΟ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ, Αριθμός 139(I) του 2015 ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ (ΑΡ. 9) ΤΟΥ 2015, 4 Σεπτεμβρίου 2015.

<sup>5</sup> ΕΠΙΣΗΜΗ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ – Κανονιστικές Διοικητικές Πράξεις, Οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Προστασία Αγοραστών) Κανονισμοί του 2015 (Κ.Δ.Π. 298/2015), 7 Σεπτεμβρίου 2015.



---

<sup>6</sup> Σύνδεσμος Προστασίας Πρώτης Κατοικίας, «Ψήφιση Νομοθεσίας για Εγκλωβισμένους Ιδιοκτήτες Ακινήτων, <<http://www.sppk.org.cy/tag/εγκλωβισμενοι-ιδιοκτητες-ακινήτων/>>(30/09.2015)

<sup>7</sup> Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος του 1965 (Ν. 9/1965), , Άρθρο 44ΙΘ.

<sup>8</sup> Κυπριακή Δημοκρατία – Υπουργείο Εσωτερικών, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Εγκλωβισμένοι Αγοραστές – Ενημερωτικό Δελτίο <<http://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/news/Ανακοινώσεις/Pages>> )

<sup>9</sup> (2000) 3 Α.Α.Δ. 157, 31/3/2000.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Μαυρογένης. Βουλής των Αντιπροσώπων κ.α (Αρ. 3) (1996) 1 Α.Α.Δ. 315, 339.

<sup>12</sup> (1966) 3 Α.Α.Δ. 640, 19/4/1966.

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΥΝΤΑΓΜΑ), Άρθρο 23.

<sup>15</sup> Κ. Παρασκευά, *Κυπριακό Συνταγματικό Δίκαιο: Θεμελιώδη Δικαιώματα και Ελευθερίες*, , Κυπριακό Δίκαιο – 2015

<sup>16</sup> Alpha Bank Cyprus Ltd v. Επαρχιακός Κτηματολογικός Λειτουργός Λεμεσού του Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος του Υπουργείου Εσωτερικών κ.α., Αρ. Αίτησης: 53/16, 17/5/2017.

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΥΝΤΑΓΜΑ), Άρθρο 23(3).

<sup>19</sup> Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος του 1965 (Ν. 9/1965), του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Ν. 139(Ι)/2015), Άρθρο 44ΚΒ(4)

<sup>20</sup> Alpha Bank Ltd v. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΠΑΦΟΥ κ.α., Αρ. Αίτησης Έφεσης: 71/16, 24/5/2017.

<sup>21</sup> Π. Δαγτόγλου, *Συνταγματικό Δίκαιο - Ατομικά Δικαιώματα* 4<sup>η</sup> Αναθεωρημένη έκδοση 2012 Οικονομική Ελευθερία, Δαγτόγλου, παρα. 1305.

<sup>22</sup> Το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΥΝΤΑΓΜΑ), Άρθρο 26.

<sup>23</sup> The Republic of Cyprus through the Commissioner of Income Tax v. Charalambos Menelaou (1982) 3 CLR 419, 11/5/1982.

<sup>24</sup> Π.Γ. Πολυβίου, *Το Δίκαιο των Συμβάσεων* (Λευκωσία: Εκδόσεις Χρυσάφινης & Πολυβίου, 2014).