



ΕΓΚΛΩΒΙΣΜΕΝΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ – ΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Λεμονιά Καουτζάνη – Υπεύθυνη Κατάρτισης GZG Academy
Γιώργος Ιωάννου – Συνέταιρος
Γιώργος Χατζηνικολάου – Δικηγόρος

GZG
academy.

gzg.com.cy



Ενότητες:

1. Νέο Θεσμικό Πλαίσιο που προέκυψε από τον Ν. 110(I)/2025 - Ανάγκη και Στόχοι
2. Διαδικασία Μεταβίβασης & Μηχανισμός
3. Ρόλος Δανειστών & Δικαστηρίου
4. Προϋποθέσεις & Προστασία Αγοραστή



Οι λόγοι για τους οποίους κάποιος είναι εγκλωβισμένος αγοραστής

- Ύπαρξη υποθηκών ή άλλων βαρών στο όνομα του πωλητή. Πολλοί εργολάβοι/developers είχαν βάλει ολόκληρες αναπτύξεις ως εγγύηση στις τράπεζες πριν πουλήσουν τα ακίνητα.
- Αποτέλεσμα → Όταν οι εγκλωβισμένοι αγοραστές πλήρωναν, το ακίνητο παρέμενε υποθηκευμένο λόγω των χρεών του developer.
- Σε πολλές περιπτώσεις δεν εκδίδονταν ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας για χρόνια λόγω πολεοδομικών εκκρεμοτήτων και αυθαιρεσιών.



Η κατάσταση πριν το 2025

- Οι νομοθετικές πρόνοιες προστασίας εισήχθησαν στον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο του 1965 (Ν. 9/1965) με τον τροποποιητικό Ν.139(Ι)/2015.
- ΜΕΡΟΣ VIB - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ (Άρθρα 44ΙΣΤ - 44ΚΖ)
- Δημοσιεύθηκε και τέθηκε σε ισχύ στις 04/09/2015.
- Δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτου υπό προϋποθέσεις μέσω του Διευθυντή του Κτηματολογίου με τη διαδικασία ΑΕΑ (Αίτηση Εγκλωβισμένου Αγοραστή).



Η βασική προϋπόθεση για υποβολή της Αίτησης ήταν:

- Να έχει κατατεθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο μέχρι τις 31.12.2014 η συμφωνία πώλησης (πωλητήριο έγγραφο).
- Η κατάθεση της σύμβασης στο Κτηματολόγιο δημιουργεί εμπράγματο βάρος επί του ακινήτου και δίδει στον αγοραστή τη δυνατότητα, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, να αιτηθεί στο Δικαστήριο την έκδοση τίτλου στο όνομα του ακόμη κι αν ο πωλητής δεν προβαίνει στις απαιτούμενες ενέργειες (Άρθρα 2-15 του Περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Ν.81(Ι)/2011).



Συνέπειες κατάθεσης της σύμβασης

Άρθρο 5(1) του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου του 2011 (81(I)/2011):

«Τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων του παρόντος Νόμου, η κατάθεση σύμβασης συνιστά εμπράγματο βάρος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης και το εμπράγματο βάρος που δημιουργείται με την κατάθεση της σύμβασης ακολουθεί τη σειρά προτεραιότητας που λαμβάνει με την κατάθεσή της»



Ορισμός εμπράγματος βάρους

Άρθρο 12 (5) (α) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο του 1965 (Ν. 9/1965):

(5) Εν τω παρόντι άρθρω-

(α) “εμπράγματον βάρος” σημαίνει άμεσον τινά επί ακινήτου απαίτησιν, δικαίωμα επιβαρύνσεως (lien) ή υποχρέωσιν, υφισταμένην δυνάμει των διατάξεων οιοιδήποτε εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου

Εμπράγματο βάρος» σημαίνει οποιαδήποτε άμεση απαίτηση πάνω σε ακίνητο, δικαίωμα επιβάρυνσης (lien) ή υποχρέωση, που υπάρχει με βάση τις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου που ισχύει κάθε φορά.

Αδυναμίες του Ν.139(Ι)/2015

- Ο Ν.139(Ι)/2015 συγκρούστηκε με προϋπάρχοντα δικαιώματα τραπεζών και άλλων ενυπόθηκων δανειστών. Συγκεκριμένα:
- **Προγενέστερες υποθήκες και εμπράγματα βάρη** → Σε περιπτώσεις όπου οι εργολάβοι/πωλητές είχαν ήδη υποθηκεύσει το ακίνητο στις τράπεζες πριν από την πώληση, ο Ν.139(Ι)/2015 επέτρεπε στο Κτηματολόγιο να μεταβιβάζει τίτλο στον εγκλωβισμένο αγοραστή και να εξαλείφει ή παραμερίζει υποθήκες χωρίς συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή.

Αδυναμίες του Ν.139(Ι)/2015

- **Αμφισβητήθηκε η συνταγματικότητα του νόμου** → Τράπεζες και άλλοι ενυπόθηκοι δανειστές προσέβαλαν τις διατάξεις του Ν.139(Ι)/2015 στα Δικαστήρια με αποτέλεσμα οι διαδικασίες να καταλήγουν συχνά σε μακρές δικαστικές διαμάχες. Θέση των Τραπεζών ήταν πως οι διατάξεις του Ν.139(Ι)/2015 ήταν αντίθετες με τα άρθρα 23 (το δικαίωμα στην περιουσία) και 26 (το δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως) του Συντάγματος.
- **Σε αρκετές περιπτώσεις υπήρχαν πρακτικά προβλήματα που αφορούσαν την ανάπτυξη γης** → Δεν υπήρχαν ξεχωριστοί τίτλοι, υπήρχαν πολεοδομικές παρατυπίες, τα έργα ήταν ημιτελή, οι εταιρείες ανάπτυξης είχαν είτε εκκαθαριστεί, είτε διαλυθεί, είτε διαγραφεί.



Αδυναμίες του Ν.139(Ι)/2015

- Ο Ν.139(Ι)/2015 ήταν μια σημαντική νομοθετική παρέμβαση υπέρ των εγκλωβισμένων αγοραστών

αλλά

- Προσπάθησε να επιλύσει διοικητικά ένα πρόβλημα που ήταν βαθιά συνδεδεμένο με εμπράγματα δικαιώματα, τραπεζικές εξασφαλίσεις και συνταγματικές εγγυήσεις.



Η βασική νομική σύγκρουση

Δανειστής	Εγκλωβισμένος Αγοραστής
Έχει εμπράγματη εξασφάλιση επί του ακινήτου (Υποθήκη)	Έχει εμπράγματο βάρος στο ακίνητο (πωλητήριο) και έχει καταβάλει το τίμημα αγοράς
Διαθέτει συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα ιδιοκτησίας λόγω της υποθήκης	Έχει εύλογη προσδοκία απόκτησης τίτλου ιδιοκτησίας
Ζητά εκτέλεση της υποθήκης	Ζητά μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του
Επικαλείται την προτεραιότητα της υποθήκης	Επικαλείται την προστασία του καλόπιστου αγοραστή

Σύγκρουση προτεραιότητας



Ευρύτερες συνέπειες του προβλήματος

- Μείωση εμπιστοσύνης στην αγορά ακινήτων
- Επιπτώσεις σε ξένες επενδύσεις
- Κοινωνική ανασφάλεια
- Επιβάρυνση δικαστηρίων και τραπεζικού συστήματος

Το θέμα δεν είναι μόνο νομικό.

- Παίρνει και πολιτική και οικονομική διάσταση → οικονομικές/κοινωνικές συνέπειες



Η βασική προϋπόθεση για ολοκλήρωση της Αίτησης ήταν:

- η πλήρης καταβολή του τιμήματος πώλησης
- η ύπαρξη εγγεγραμμένου τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου, αντικειμένου της σύμβασης



Η ανάγκη τροποποίησης της νομοθεσίας - Πολιτική Έφεση 285/2018

- Η Απόφαση του Εφετείου στην **Πολιτική Έφεση 285/2018 (ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ν. 1. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΠΑΦΟΥ 2. V.M DEVELOPING LIMITED 3. MICHAEL JAMES JOYCE)**, στις 20 Ιουνίου 2024, έκρινε ότι τα άρθρα 44ΙΘ – 44ΚΒ προσέκρουαν στα άρθρα 23 και 26 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας, ήτοι:
- Στο δικαίωμα στην περιουσία και
- Στην ελευθερία του συμβάλλεσθαι.



Άρθρο 23 – Το δικαίωμα στην περιουσία

«1. Έκαστος, μόνος ή από κοινού μετ' άλλων, έχει το δικαίωμα να αποκτά, να είναι κύριος, να κατέχει, απολαύη ή διαθέτη οιανδήποτε κινητήν ή ακίνητον ιδιοκτησίαν και δικαιούται να απαιτή τον σεβασμόν του τοιούτου δικαιώματος αυτού...»

Η Θέση του Εφετείου:

«καταλήγουμε ότι η απάλειψη και/ή απαλλαγή εγγεγραμμένων υποθηκών από ακίνητο, και ειδικότερα της υποθήκης Υ3758/2003 που ήταν εγγεγραμμένη προς όφελος των εφεσειόντων, προγενέστερα του συμβολαίου αγοράς που κατέθεσε ο εφεσίβλητος 3, προφανώς, αποτελεί κατάργηση του εν λόγω περιουσιακού δικαιώματος των εφεσειόντων. Πρόκειται για πράξη βασιζόμενη στη διάταξη του Άρθρου 44KB, ειδικότερα με τις παραγράφους (2) και (4), όμως η εν λόγω διάταξη δεν βρίσκει έρεισμα στο πλαίσιο που θέτουν οι παραγράφοι 3 και 4 του Άρθρου 23 του Συντάγματος.»



Άρθρο 23 – Το δικαίωμα στην περιουσία

Η Θέση του Εφετείου:

«Όσον αφορά στο επιτρεπτό περιορισμού του υπό συζήτηση δικαιώματος, δυνάμει του Άρθρου 23.3 του Συντάγματος, δεν προκύπτει πως με την απόφαση του, ημερομηνίας 15.09.2017, ο εφεσίβλητος 1, είχε πρόθεση για περιορισμό, αλλά ευθέως πρόκειται για κατάργηση, χωρίς να προνοείται στο νόμο καταβολή δίκαιης αποζημίωσης.»

Άρθρο 26 - Το δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως

- «1. Έκαστος έχει το δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως. Τούτο υπόκειται εις όρους, περιορισμούς ή δεσμεύσεις τιθεμένους επί τη βάσει των γενικών αρχών του δικαίου των συμβάσεων...»
- **Η θέση του Εφετείου:**
«.... η παροχή εξουσίας στον Διευθυντή του Κτηματολογίου, είτε κατόπιν αιτήματος, είτε και στην περίπτωση που δεν υποβληθεί αίτημα από τον ενυπόθηκο δανειστή, να απαλείψει ή απαλλάξει το ακίνητο που αγόρασε ο εφεσίβλητος 3 από την υποθήκη Υ3758/2003, χωρίς να διασφαλίζεται η εκτέλεση και εφαρμογή της σύμβασης υποθήκης, ως την επέλεξε ένας εκ των συμβαλλομένων μερών, ήτοι ο ενυπόθηκος δανειστής, συνιστά παρέμβαση στο δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως.



Άρθρο 26 - Το δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως

Εξάλλου υπενθυμίζεται πως σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα νομολογηθέντα (**Πιτσιλλίδης και Άλλη ν. Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (2010) 1 ΑΑΔ 40**) ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν έχει εξουσία να αποφαινεται επί ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, πόσο μάλλον να τα καταργεί, χωρίς διαταγή Δικαστηρίου, ως συμβαίνει στην παρούσα περίπτωση όπου αποφάσισε την εξάλειψη της υποθήκης Υ3758/2003 ή πρότεινε την μεταφορά της σε άλλο ακίνητο από αυτό που τα συμβαλλόμενα μέρη επέλεξαν. Κατ' επέκταση η πρόνοια του **Άρθρου 44ΚΒ**, όπως προστέθηκε με τον **Ν. 139(Ι)/2015**, κρίνεται αντισυνταγματική, ως μη συνάδουσα με τη διάταξη του **Άρθρου 26 του Συντάγματος**.»



Η βασική φιλοσοφία της απόφασης.

Το πρόβλημα → Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου μπορούσε:

- να εξαλείφει υποθήκες
- χωρίς συγκατάθεση τράπεζας
- χωρίς δικαστική απόφαση

Η θέση του Εφετείου:

- το Κτηματολόγιο δεν μπορεί να αποφασίζει επί ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων
- ούτε να επεμβαίνει σε συμβατικά δικαιώματα ιδιωτών.



Συνέπειες από την εν λόγω απόφαση

- Καταργήθηκε το προηγούμενο νομοθετικό πλαίσιο
- Δημιουργήθηκε νομικό κενό και ανάγκη για νέο νομοθετικό πλαίσιο που να είναι συμβατό με το Σύνταγμα
- Τα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία προχώρησαν σε αναστολή της εξέτασης των αιτήσεων εγκλωβισμένων αγοραστών που είχαν μέχρι τότε υποβληθεί, αναμένοντας τις αναγκαίες νομοθετικές διορθώσεις.
- Χιλιάδες αγοραστές έμειναν χωρίς προστασία
- Αυξήθηκε ακόμη περισσότερο η ανασφάλεια στην αγορά ακινήτων
- Υπήρξε πίεση για νέα νομοθεσία για προστασία εγκλωβισμένων αγοραστών και ισορροπία δικαιωμάτων μεταξύ αυτών των αγοραστών και των δανειστών



Νέο Θεσμικό Πλαίσιο που προέκυψε από τον Ν.110(Ι)/2025: Ανάγκη και Στόχοι



2025 – Η νέα νομοθεσία

- Στις 04/07/2025 δημοσιεύτηκε ο τροποποιητικός νόμος N110(I)/2025 ο οποίος τροποποιεί τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο του 1965.

Η ανάγκη για τον νέο νόμο προέκυψε από:

- Την ανάγκη για επαναφορά μηχανισμού μεταβίβασης στην πράξη
- Την ανάγκη για να θεραπευτούν τα ζητήματα που προέκυψαν από την απόφαση του Εφετείου λόγω της ασυνταγματικότητας.



Στόχος του Ν110(Ι)/2025

- Συνταγματική εξισορρόπηση ανάμεσα στα δικαιώματα των εγκλωβισμένων αγοραστών και των δανειστών
- Η λογική πριν το 2025 → «προστασία για τον εγκλωβισμένο αγοραστή»
- Η λογική μετά το 2025 → «προστασία για τον εγκλωβισμένο αγοραστή χωρίς να παραγνωρίζονται τα δικαιώματα της τράπεζας».
- **Η ουσία της τροποποίησης** → Το κράτος προσπάθησε να «ξαναστήσει» το διοικητικό σύστημα προστασίας, αλλά αυτή τη φορά με μεγαλύτερη προστασία των δικαιωμάτων των ενυπόθηκων δανειστών ώστε να αντέχει συνταγματικά.



Προϋποθέσεις & Προστασία Αγοραστή

GZG
academy.

gzg.com.cy



Τι έχει αλλάξει στην πράξη

- Έχουν προστεθεί 2 επιπρόσθετες προϋποθέσεις για να μπορεί να ενεργοποιηθεί η διαδικασία μεταβίβασης:
- Πρέπει να έχει εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας για το ακίνητο (αυτό επιφέρει σημαντικό περιορισμό ακινήτων που μπορούν να υπαχθούν στη διαδικασία).

&

- Απαραίτητη γραπτή συγκατάθεση δικαιούχων εμπράγματων βαρών ή δικαστικό διάταγμα σε περίπτωση που υπάρχουν εμπράγματα βάρη προγενέστερα από το πωλητήριο έγγραφο.



Τι συμβαίνει με τις εκκρεμούσες αιτήσεις που καταχωρήθηκαν πριν το 2025.

- Υπάρχει ειδική ρύθμιση για τις αιτήσεις ΑΕΑ που είναι ήδη καταχωρημένες στο Κτηματολόγιο.
- Οι εν λόγω ΑΕΑ μπορούν να εξεταστούν μόνο αν είναι εφικτή η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας και ο τίτλος ιδιοκτησίας έχει εκδοθεί εντός 2 χρόνων και 8 μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου και μετά από σχετική ειδοποίηση του Διευθυντή.
- Περαιτέρω, εντός 8 μηνών από σχετική ειδοποίηση του Διευθυντή πρέπει να υποβάλλονται:
- (i) Σε περίπτωση διαίρεσης κτιρίων με οριζόντια διαίρεση ή/και κάθετου διαχωρισμού γης και κτιρίων, πιστοποιητικό της άδειας οικοδομής της ανάπτυξης
- (ii) σε περίπτωση διαίρεσης γης, βεβαίωση ότι έχει υποβληθεί γνωστοποίηση συμπλήρωσης των εργασιών της ανάπτυξης



Διαδικασία Μεταβίβασης & Μηχανισμός

GZG
academy.

gzg.com.cy

Τα βασικά προαπαιτούμενα για Υπαγωγή στο Νέο Καθεστώς

- Το πωλητήριο πρέπει να έχει κατατεθεί στο Κτηματολόγιο μέχρι τις 31/12/2014 ή
- να έχει υπογραφεί μέχρι τις 31/12/2014 και κατατεθεί στο Κτηματολόγιο με διάταγμα του Δικαστηρίου εκ των υστέρων με αίτηση Δικαστηρίου που καταχωρήθηκε μέχρι τις 31/12/2024 - (Άρθρο 44ΙΗ (α) του Ν. 110(Ι)/2025)
- Έλεγχος πλήρωσης προϋποθέσεων → **Πλέον μαζί με τις 2 νέες προϋποθέσεις, συνολικά οι προϋποθέσεις είναι:**
- Ύπαρξη έγκυρου συμβόλαιο πώλησης κατατεθειμένο στο Κτηματολόγιο
- Το ακίνητο να έχει ξεχωριστό τίτλο



Τα βασικά προαπαιτούμενα για Υπαγωγή στο Νέο Καθεστώς

- Αν υπάρχουν υποθήκες ή άλλα βάρη στο ακίνητο που προηγούνται του πωλητηρίου, απαιτείται γραπτή συγκατάθεση για να διαγραφούν ή να ακυρωθούν από τους δικαιούχους αυτών (κυρίως δανειστές)
- Η πλήρης καταβολή του τιμήματος πώλησης από τον εγκλωβισμένο αγοραστή
- Ο Διευθυντής δύναται να απορρίψει αιτήσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις → **Αποτέλεσμα:** Τερματισμός της πρακτικής διατήρησης εκκρεμουσών μη έγκυρων αιτήσεων → Αυτό παρέχει ενίσχυση ασφάλειας δικαίου για τους ενυπόθηκους δανειστές
- Πιθανή δικαστική παρέμβαση



Ρόλος Δανειστών & Δικαστηρίου

GZG
academy.

gzg.com.cy



Ρόλος Ενυπόθηκου Δανειστή

- Ο εγκλωβισμένος αγοραστής αποστέλλει αίτημα στον Δανειστή και του ζητά την έγγραφη συγκατάθεση του για τη μεταβίβαση του ακινήτου
- Ο Δανειστής θα πρέπει να απαντήσει κατά πόσον συναινεί ή όχι
- Σημαντική η αιτιολόγηση της θέσης του Δανειστή
- Με συγκατάθεση δανειστών → Προχωρά η μεταβίβαση
- Αν δεν υπάρχει συγκατάθεση → Ο εγκλωβισμένος αγοραστής έχει τη δυνατότητα προσφυγής στο Δικαστήριο το οποίο προχωρά με έλεγχο της άρνησης του Δανειστή για να δει κατά πόσον υπάρχει καταχρηστική άρνηση



Η παρέμβαση του Δικαστηρίου.

- Ο εγκλωβισμένος αγοραστής δύναται να προσφύγει εντός 45 ημερών στο Δικαστήριο σε περίπτωση άρνησης του Δανειστή για παροχή συγκατάθεσης
- Το Δικαστήριο εξετάζει κατά πόσον υπήρξε αδικαιολόγητη και/ή καταχρηστική άρνηση του Δανειστή
- Το βάρος απόδειξης το φέρει ο εγκλωβισμένος αγοραστής
- Η εκκρεμοδικία της αίτησης αναστέλλει τυχόν διαδικασίες αποξένωσης (Σχετικές διατάξεις → Άρθρα 44ΚΓ – 44ΚΣΤ του Ν. 110(Ι)/2025)
- Αναστέλλονται πλειστηριασμοί και πωλήσεις μέχρι την τελική απόφαση
- Αυτό παρέχει προστασία του εγκλωβισμένου αγοραστή κατά την εκδίκαση



ΣΥΝΟΨΗ

Πλεονεκτήματα του Ν. 110(I)/2025:

- Προσφέρει στον εγκλωβισμένο αγοραστή Δικαστική προστασία μέσω της δυνατότητας δικαστικής παρέμβασης
- Αναστολή εκποιήσεων
- Φέρνει μια ισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα του εγκλωβισμένου αγοραστή και του δανειστή



Αναστολή εκποιήσεων και διαδικασιών αποξένωσης - Το σημαντικότερο πλεονέκτημα του Ν.110(Ι)/2025

Ο λόγος:

Χωρίς την αναστολή:

- η τράπεζα θα μπορούσε να προχωρήσει σε εκποίηση του ακινήτου,
- ακόμη και ενώ εκκρεμεί η διαφορά για το κατά πόσον ο εγκλωβισμένος αγοραστής δικαιούται μεταβίβαση.

Ο εγκλωβισμένος αγοραστής κινδύνευε να χάσει το ακίνητο πριν καν ακουστεί η υπόθεσή του.

Διασφαλίζεται η αποτελεσματικότητα της δικαστικής προστασίας

Το δικαίωμα προσφυγής στο Δικαστήριο θα ήταν άνευ αντικειμένου αν το ακίνητο πωλούνταν πριν εκδοθεί απόφαση.

Έτσι → Η δικαστική διαδικασία αποκτά ουσιαστικό περιεχόμενο

Περιορίζεται η πίεση που μπορεί να ασκήσει η τράπεζα

Πριν: ο κίνδυνος άμεσης εκποίησης δημιουργούσε πίεση στον εγκλωβισμένο αγοραστή.

Στην πράξη:

- πολλοί εγκλωβισμένοι αγοραστές αναγκάζονταν να αποδεχθούν δυσμενείς όρους,
- ή να καταβάλουν επιπλέον ποσά για να αποφύγουν την εκποίηση.

Η αναστολή:

- εξισορροπεί τη διαπραγματευτική ισχύ
- μειώνει τον άμεσο κίνδυνο απώλειας του ακινήτου



Πρακτικοί περιορισμοί

Η αναστολή:

- δεν διαγράφει την υποθήκη
- δεν εξασφαλίζει αυτόματα μεταβίβαση

Απλώς αναστέλλει προσωρινά τις ενέργειες της τράπεζας μέχρι την έκδοση δικαστικής απόφασης.

Άρα → αν ο εγκλωβισμένος αγοραστής αποτύχει στο Δικαστήριο, η εκποίηση μπορεί να συνεχιστεί.



Τυχόν αδυναμίες και μειονεκτήματα του Ν. 110(I)/2025)

- Σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν πολεοδομικές παθογένειες, το νέο σύστημα δεν τις θεραπεύει και δεν μεταφέρει αποτελεσματικά την ευθύνη στον developer
- Εξακολουθεί να αφήνει εγκλωβισμένο αγοραστή και τράπεζα να συγκρούονται μεταξύ τους
- Δεν αντιμετωπίστηκε η ανάγκη για μείωση των δικαστικών διαδικασιών → Διαιώνιση της δικαστικοποίησης → Στην Κύπρο οι αστικές διαδικασίες συχνά διαρκούν αρκετά χρόνια
- Ενίσχυση διαπραγματευτικής ισχύος τραπεζών



Ερωτήσεις & Συζήτηση

GZG
academy.

gzg.com.cy



Ευχαριστούμε

GZG academy.

Ομιλητές:

Λεμονιά Καουτζάνη |
Υπεύθυνη Κατάρτισης GZG Academy
lemonia.kaoutzani@gzg.com.cy



Γιώργος Ιωάννου | Συνέταιρος
george.ioannou@gzg.com.cy



Γιώργος Χατζηνικολάου | Δικηγόρος
giorgos.hadjinicolaou@gzg.com.cy





1 IRAS STR.
1060 NICOSIA, CYPRUS
T. +357 22 763338 | F. +357 22 763343

gzg.com.cy

