

Διαδικαστικός Κανονισμός 5/2025
Ο ΠΕΡΙ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥ 2025

Ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται σύμφωνα με το Άρθρα 163 του Συντάγματος, και το Άρθρο 17 του περί Απονομής της Δικαιοσύνης (Ποικίλες Διατάξεις) Νόμος του 1964 έως 2024, το Ανώτατο Δικαστήριο εκδίδει τον ακόλουθο Διαδικαστικό Κανονισμό.

1. Ο παρών Διαδικαστικός Κανονισμός θα αναφέρεται ως ο Περί Πωλήσεως Διαδικαστικός Κανονισμός του 2025.

Ο περί Πωλήσεως Βασικός Διαδικαστικός Κανονισμός του 1994 ως και οι τροποποιητικοί αυτού Διαδικαστικοί Κανονισμοί καταργούνται και αντικαθίστανται με τον παρόντα Κανονισμό.

2. Στο παρόντα Διαδικαστικό Κανονισμό, εκτός αν από το κείμενο συνάγεται διαφορετικά

«Ακίνητη ιδιοκτησία» έχει την έννοια που της αποδίδει ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224.

«Διευθυντής» σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και περιλαμβάνει κάθε λειτουργό του ιδίου Τμήματος, που διορίζεται από το Διευθυντή για όλους ή οποιοδήποτε από τους σκοπούς των Κανονισμών αυτών, είτε γενικά είτε για οποιοδήποτε συγκεκριμένο σκοπό.

«Νόμος» σημαίνει τον περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμο, Κεφ. 6 με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του.

«Δημοπράτης» σημαίνει το πρόσωπο που διορίζεται από το Διευθυντή σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς για να διενεργεί δημόσιους πλειστηριασμούς ακίνητης ιδιοκτησίας.

«Κτηματολόγιο» σημαίνει το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία που πωλείται σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς.

3. – (1) Κάθε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των παρόντων Κανονισμών θα διεξάγεται προσωπικά από δημοπράτη, διορισμένο από το Διευθυντή και θα διενεργείται σε συγκεκριμένο χώρο, έναν (1) ανά επαρχία, εκτός αν προνοείται διαφορετικά από Διάταγμα Δικαστηρίου ή από ειδικές οδηγίες του Διευθυντή.

Νοείται ότι σε περίπτωση πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, αρ. 9/1965, εκτός του Κανονισμού 14, θα εξαιρείται από την εφαρμογή των παρόντων Κανονισμών.

(2) Δημοπράτης μπορεί να διοριστεί από τον Διευθυντή οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο το οποίο κατέχει τα προσόντα που αναφέρονται στην παράγραφο (3) του παρόντος Κανονισμού, αφού προηγουμένως δώσει εγγύηση διακόσιες χιλιάδες ευρώ (€200.00,00). Η εγγύηση μπορεί να δοθεί, είτε με ενυπόθηκη ασφάλεια, είτε με τραπεζική εγγύηση προς όφελος του Διευθυντή, είτε με «ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης».

(3) Κάθε φυσικό πρόσωπο που επιθυμεί να διορισθεί ως δημοπράτης σύμφωνα με την παράγραφο (2) πιο πάνω, πρέπει να υποβάλει αίτηση στον Διευθυντή και -

Άρθρο 163
του
Συντάγματος

33 του 1964
35 του 1975
72 του 1977
59 του 1981
3 του 1987
158 του 1988
109 του 1991
132(Ι)/2015
145(Ι)/2022
163(Ι)/2022
223(Ι)/2022
109(Ι)/2023
53(Ι)/2024

Δ.Ν.
ΤΟΜΟΣ ΙΙ
Σελ.109

Επίσημη
Εφημερίδα
Παράρτημα
Δεύτερο:
2.12.1977
6.3.1981
6.6.1986
31.3.94
1.3.2002
1.1.2008
24.7.2015

(α) να έχει συμπληρώσει το 25^ο έτος της ηλικίας του και είναι απόφοιτος σχολής μέσης εκπαίδευσης αναγνωρισμένης από το Υπουργείο Παιδείας, Αθλητισμού και Νεολαίας.

(β) δεν έχει καταδικασθεί για αδίκημα που ενέχει ανεντιμότητα ή ηθική αισχρότητα.

(γ) δεν ισχύει εναντίον του Διάταγμα Πτώχευσης.

(δ) ικανοποιήσει τον Διευθυντή με γραπτή και/ή προφορική εξέταση, ότι έχει επαρκή γνώση των παρόντων Κανονισμών και της νομοθεσίας της σχετικής με τις πωλήσεις ακινήτων με δημόσιο πλειστηριασμό, όσο και της νομοθεσίας της σχετικής με την ακίνητη ιδιοκτησία.

(4) Δημοπράτης παύει να ασκεί το λειτούργημα του σε οποιαδήποτε από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) όταν έχει συμπληρώσει το 75ο έτος της ηλικίας του:

(β) αν καταδικασθεί για αδίκημα που ενέχει ανεντιμότητα ή ηθική αισχρότητα.

(γ) αν κατά την κρίση του Διευθυντή, έχει επιδείξει κατά την άσκηση των καθηκόντων του, ανέντιμη ή επονειδιστή διαγωγή ή διαγωγή που να μη συνάδει με το λείτουργημα του Δημοπράτη ή θεωρηθεί ανεπαρκής στην εκτέλεση των καθηκόντων του,

(δ) αν κηρυχθεί σε πτώχευση.

(5) Οι διατάξεις των υποπαραγράφων 2 και 3 δεν τυγχάνουν εφαρμογής στους ήδη διορισμένους δημοπράτες, κατά την ημερομηνία εφαρμογής των παρόντων Κανονισμών.

4-(1) Κάθε Γνωστοποίηση/Αγγελία πώλησης με δημόσιο πλειστηριασμό θα ετοιμάζεται από το Κτηματολόγιο σύμφωνα με τον καθορισμένο Τύπο και –

(α) θα επιδίδεται ή ταχυδρομείται σε κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, με διπλοσυστημένη επιστολή, εντός χρονικής περιόδου όχι μικρότερης των ενενήντα (90) ημερών πριν από την καθορισμένη ημερομηνία πλειστηριασμού·

(β) θα δημοσιεύεται σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας, τουλάχιστο μία φορά, εντός χρονικής περιόδου όχι μικρότερης των σαράντα πέντε (45) ημερών από την καθορισμένη ημερομηνία πλειστηριασμού, και επιπρόσθετα θα αναρτάται:

i. στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, όπου αναρτώνται τέτοιες ανακοινώσεις και είναι συνεχώς διαθέσιμες μέχρι την καθορισμένη ημέρα και ώρα του πλειστηριασμού, και

ii. στην επίσημη ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

(γ) θα τοιχοκολλάται:

i. στον καθορισμένο χώρο όπου θα διεξαχθεί ο πλειστηριασμός,

ii. στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δημαρχείου/Κοινοτικού Συμβουλίου ή σε άλλο περίοπτο χώρο που θα αποφασίσει ο Δήμαρχος/Κοινοτάρχης στην πόλη, το χωριό ή την ενορία που βρίσκεται το ακίνητο που θα πωληθεί,

iii. σε κάθε άλλο μέρος που δυνατόν να αποφασίσει το Δικαστήριο ή ο Διευθυντής.

(2) Η ανάρτηση ή τοιχοκόλληση της αγγελίας πώλησης θα γίνεται σύμφωνα με τον τύπο του Δελτίου Α, όπως αυτός περιγράφεται στο Παράρτημα των Κανονισμών αυτών ή άλλο παρόμοιο τύπο, και θα πρέπει να γίνεται τουλάχιστο δεκαπέντε(15) ημέρες, αλλά όχι περισσότερο από ενενήντα (90) ημέρες πριν από την ημερομηνία που ορίστηκε να γίνει η πώληση.

(3) Δεν επιτρέπεται η έκδοση αγγελίας πώλησης προτού πληρωθούν στο Κτηματολόγιο όλα τα έξοδα, που, σύμφωνα με τη διαταγή του Δικαστηρίου ή τις οδηγίες του Διευθυντή, απαιτούνται για τη διεξαγωγή της πώλησης.

5.-(1) Η διεξαγωγή των δημοπρασιών λαμβάνει χώραν σε οιαδήποτε ημέρα της εβδομάδος, περιλαμβανομένων Σαββάτου και Κυριακής, εκτός Δημοσίων Αργιών, της πρώτης δημοπρασίας αρχομένης στις 9.00 π.μ. και της τελευταίας στις 7:00 μ.μ.

(2) Η αγγελία πώλησης που προβλέπεται από τον Κανονισμό 4(1)(γ)(i) και (iii) θα τοιχοκολλάται από το Κτηματολόγιο.

(3) Η αγγελία πώλησης που προβλέπεται από τον Κανονισμό 4(1)(γ) (ii) πιο πάνω, θα στέλνεται στον Δήμαρχο/Κοινοτάρχη της πόλης, του χωριού ή της ενορίας στην οποία αυτή πρόκειται να τοιχοκολληθεί, ο οποίος και θα μεριμνά για την τοιχοκόλληση της στο μέρος που συνήθως τοιχοκολλούνται οι δημόσιες ανακοινώσεις. Αμέσως μετά ο Δήμαρχος/Κοινοτάρχης θα εφοδιάζει τον Διευθυντή με πιστοποιητικό που να δείχνει την ημερομηνία, την ώρα και όλες τις άλλες λεπτομέρειες σχετικά με την τοιχοκόλληση που διενήργησε.».

6. Αν το Δικαστήριο ή ο Διευθυντής κρίνει σκόπιμο ότι πρέπει να δοθεί και επιπρόσθετη γνωστοποίηση της πώλησης, εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό 4 πιο πάνω ή αν ζητήσει την παροχή τέτοιας γνωστοποίησης ο δανειστής ή ο οφειλέτης ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που είναι δυνατό να έχει δικαίωμα επί του ακινήτου που θα πωληθεί ή πάνω στο προϊόν της πώλησης, επιτρέπεται η παροχή τέτοιας γνωστοποίησης σε οποιοδήποτε άλλο τόπο και με οποιοδήποτε άλλο μέσο, είτε πριν, είτε μετά την ανάρτηση ή τοιχοκόλληση των αγγελιών καθ' όν τρόπο αναφέρονται στον Κανονισμό 4:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η επιπρόσθετη γνωστοποίηση επιτρέπεται μετά από αίτηση του δανειστή ή του οφειλέτη ή άλλου προσώπου, αυτή γίνεται κάτω από τους όρους που θα εγκρίνει ο Διευθυντής, τα δε έξοδα για την παροχή της βαρύνουν τον αιτητή και δεν θεωρούνται ως έξοδα πώλησης.

7.-(1) Με σκοπό να διασφαλίσει την πιο συμφέρουσα πώληση για το ακίνητο, ο Διευθυντής, όταν ορίζει την ημερομηνία και τον τόπο της πώλησης, οφείλει να λαμβάνει υπόψη του όλους τους παράγοντες που δυνατόν να είναι ευνοϊκοί ή δυσμενείς για την πώληση.

(2) Αν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή ότι η ημερομηνία που έχει ορίσει για την πώληση δεν είναι ευνοϊκή για τη διασφάλιση της πιο συμφέρουσας πώλησης για το ακίνητο, αυτός δικαιούται να αλλάξει την ημερομηνία της πώλησης ή να αναβάλει την πώληση για ημερομηνία που θα ορίσει αργότερα. Σ' αυτή την περίπτωση οφείλει να δώσει τουλάχιστον επτά ημέρες προειδοποίηση τόσο στους ενδιαφερόμενους όσο και στο κοινό, εκτός αν όλοι οι ενδιαφερόμενοι συμφωνούν διαφορετικά ή η αναβολή επιβάλλεται από λόγους ανώτερης βίας ή έκτακτης ανάγκης.

8-(1) Μέχρι την ώρα που ορίστηκε να γίνει η πώληση, επιτρέπεται να γίνει γραπτή προσφορά προς το δημοπράτη για οποιοδήποτε ακίνητο περιλαμβάνεται στην αγγελία πώλησης.

(2) Ο δημοπράτης οφείλει να αρχίσει τη δημοπρασία κατά την ώρα που έχει καθοριστεί στην αγγελία.

(3) Όταν στην αγγελία περιλαμβάνεται μόνο ένα ακίνητο ή αν περιλαμβάνονται περισσότερα από ένα ακίνητα και αυτά θα πωληθούν ως ενιαίο σύνολο, ο δημοπράτης θα διακηρύξει την υψηλότερη γραπτή προσφορά που έχει γίνει σ' αυτόν, καθώς και το όνομα και τη διεύθυνση του πλειοδότη. Έπειτα θα ζητήσει προφορικές προσφορές. Θα συνεχίσει να ζητά προφορικές προσφορές μέχρι να φανεί ότι δεν υπάρχουν πλέον πρόσωπα για να πλειοδοτήσουν. Όταν φαίνεται ότι δεν πρόκειται να γίνουν άλλες προσφορές, θα διακηρύξει την μέχρι εκείνη τη στιγμή υψηλότερη προσφορά, θα ερωτήσει αν υπάρχουν και άλλες προσφορές για το δημοπρατούμενο ακίνητο και, αν μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα δεν υπάρξει οποιαδήποτε υψηλότερη προσφορά, θα ανακηρύξει τον τελευταίο πλειοδότη και θα κλείσει την πώληση.

(4) Όταν στην αγγελία περιλαμβάνονται περισσότερα από ένα ακίνητα και δεν πρόκειται να πωληθούν ως ενιαίο σύνολο αλλά το καθένα χωριστά, ισχύουν τα ακόλουθα ως προς τον τρόπο δημοπρασίας:

(α) Ο δημοπράτης θα αρχίσει τη δημοπρασία από το πρώτο τεμάχιο της αγγελίας, θα διακηρύξει την υψηλότερη γραπτή προσφορά για το τεμάχιο αυτό, καθώς και το όνομα

και τη διεύθυνση του πλειοδότη και έπειτα θα ζητήσει προφορικές προσφορές. Όταν φαίνεται ότι δεν πρόκειται να γίνουν άλλες προσφορές για το τεμάχιο αυτό, θα συνεχίσει τη δημοπρασία με τη δημοπράτηση του επόμενου τεμαχίου της αγγελίας, με τον ίδιο τρόπο που εδημοπράτησε το πρώτο και ούτω καθεξής μέχρι να δημοπρατήσει όλα τα τεμάχια ή όσα από αυτά αρκούν για να καλύψει το εισπρακτέο ποσό του χρέους που καθορίζεται στην αγγελία. Στη συνέχεια θα διακηρύξει την υψηλότερη προσφορά που έχει πάρει μέχρι εκείνη τη στιγμή για κάθε τεμάχιο και θα ερωτήσει αν υπάρχουν άλλες προσφορές για οποιοδήποτε από τα ακίνητα που δημοπρατούνται και, αν μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα δεν υπάρξει οποιαδήποτε υψηλότερη προσφορά, θα ανακηρύξει τους τελευταίους πλειοδότες και θα κλείσει την πώληση:

Νοείται ότι η σειρά πώλησης των ακινήτων μπορεί να αλλάξει με γραπτή δήλωση του οφειλέτη που παραδίδεται στο δημοπράτη οποιοδήποτε χρόνο πριν την έναρξη της δημοπρασίας.

(β) Ο δημοπράτης δεν πρέπει ποτέ να πωλεί τελειωτικά περισσότερα ακίνητα από όσα χρειάζονται για την κάλυψη του εισπρακτέου ποσού.

(γ) Όταν στην αγγελία περιλαμβάνεται ακίνητο που είναι κατοικία, αυτό θα είναι το τελευταίο τεμάχιο που θα πωληθεί, με εξαίρεση τις περιπτώσεις στις οποίες έχει διαταχθεί διαφορετικά από το Δικαστήριο ή από Δικαστή ή έχουν δοθεί διαφορετικές οδηγίες από το Διευθυντή μετά από σχετική αίτηση του ενυπόθηκου ή εξ αποφάσεως οφειλέτη.

(5) Ο δημοπράτης οφείλει να κρατεί χωριστή σημείωση για κάθε τεμάχιο που έχει τεθεί σε πώληση, στην οποία καταχωρεί όλες τις προσφορές που έγιναν για το τεμάχιο. Στη σημείωση καταχωρείται με τη σειρά το όνομα, η διεύθυνση και ο αριθμός δελτίου ταυτότητας κάθε υπερθεματιστή και το ποσό της προσφοράς του. Η σημείωση, μετά την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη, πρέπει να υπογράφεται ή να σημειογραφείται από τον τελευταίο πλειοδότη και το δημοπράτη.

(6) Ο δημοπράτης δεν πρέπει να προχωρεί στην πώληση ακινήτου-

(α) Αν ο εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοσδήποτε άλλος για λογαριασμό τους πληρώσει σ' αυτόν, πριν ακόμα πάρει προφορικές προσφορές, τέτοιο ποσό το οποίο καλύπτει το εισπρακτέο ποσό του χρέους που φαίνεται στην αγγελία μαζί με όλα τα έξοδα δημοπρασίας,

ή

(β) στην περίπτωση που η αγγελία περιλαμβάνει περισσότερα από ένα ακίνητα, (και που δε θα πωληθούν ως ενιαίο σύνολο αλλά το κάθε ένα χωριστά), όταν ο εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοσδήποτε άλλος για λογαριασμό τους πληρώσει κατά τη διάρκεια της πώλησης τέτοιο ποσό το οποίο, μαζί με το ποσό που μέχρι εκείνη τη στιγμή πραγματοποιήθηκε από την πώληση, αρκεί για να καλύψει το εισπρακτέο ποσό του χρέους μαζί με όλα τα έξοδα δημοπρασίας.

9-(1) Πλειοδοτήσεις είναι δυνατόν να γίνουν και από εντολοδόχο, αρκεί να υποστηρίζονται
—

(α) Από γραπτή εξουσιοδότηση του εντολέα όπως ο εντολοδόχος ενεργήσει εξ ονόματός του, ή

(β) από γραπτή δήλωση του εντολοδόχου ότι η πλειοδότηση έγινε για λογαριασμό του εντολέα τον οποίο κατονομάζει στη δήλωσή του.

Τα έγγραφα αυτά πρέπει να παραδίδονται στο δημοπράτη πριν την έναρξη της δημοπρασίας, για να καθίσταται δυνατή η μεταβίβαση του ακινήτου απευθείας στο όνομα του εντολέα μετά το πέρας της δημοπρασίας:

Νοείται όμως ότι σε περίπτωση κατά την οποία ο εντολέας παραλείψει να συμμορφωθεί με τους όρους του Κανονισμού 10, τότε ο εντολοδόχος θα θεωρείται ως ο τελευταίος πλειοδότης.

(2) Πλειοδοτήσεις για λογαριασμό ανηλίκων θα γίνονται από το φυσικό κηδεμόνα τους ή από δικαστικό κηδεμόνα ο οποίος όμως κατέχει σχετική εξουσιοδότηση από αρμόδιο Δικαστήριο.

(3) Δεν επιτρέπεται να πλειοδοτήσουν σε πώληση με βάση τους παρόντες Κανονισμούς ο δημοπράτης ο οποίος διενεργεί την πώληση ή ο οφειλέτης.

10. Εκτός από τις περιπτώσεις που ορίστηκε διαφορετικά, είτε στις αγγελίες πώλησης είτε με ειδική γνωστοποίηση του Διευθυντή κατά το χρόνο της πώλησης, και τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 39 του Νόμου –

(α) Η ακίνητη ιδιοκτησία που περιγράφεται στην αγγελία προσφέρεται προς πώληση χωρίς περισσότερες εγγυήσεις ως προς την ύπαρξη, το είδος ή την έκταση του ακινήτου ή του δικαιώματος του εξ αποφάσεως ή ενυπόθηκου οφειλέτη.

(β) Αυτός που ανακηρύσσεται ως τελευταίος πλειοδότης θα πληρώσει στο δημοπράτη αμέσως μετά το τέλος της δημοπρασίας –

- i. Αναφορικά με κάθε τεμάχιο για το οποίο η πλειοδότηση δεν ξεπερνά τα 500 ευρώ, ολόκληρο το ποσό που πλειοδοτήθηκε·
- ii. Αναφορικά με κάθε τεμάχιο για το οποίο η πλειοδότηση ξεπερνά τα 500 ευρώ, το 1/5 του ποσού που πλειοδοτήθηκε, αλλά σε καμιά περίπτωση η προκαταβολή επιτρέπεται να είναι λιγότερη από 500 ευρώ,
- iii. Όλα τα κτηματολογικά τέλη και δικαιώματα τα σχετικά με την εγγραφή του ακινήτου στο όνομα του τελευταίου πλειοδότη, και
- iv. Τα δικαιώματα του Δημοπράτη, ήτοι την αμοιβή και αποζημίωση του.

(γ) Αν ο τελευταίος πλειοδότης παραλείψει να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του όρου (β), θα επαναληφθεί η δημοπρασία είτε την ίδια ημέρα, αν το επιτρέπει ο χρόνος, είτε σε ημερομηνία που θα ορίσει αργότερα ο Διευθυντής. Σε περίπτωση δε που στη μεταγενέστερη πώληση θα προκύψει ζημιά λόγω του ότι η μεταγενέστερη υψηλότερη προσφορά είναι χαμηλότερη από την αρχική, ο αρχικός τελευταίος πλειοδότης ευθύνεται να αναπληρώσει τη ζημιά αυτή, μαζί με όλα τα έξοδα που δυνατόν να γίνουν για να εξαναγκασθεί στην επανόρθωση της ζημιάς.

(δ) Όσον αφορά την καταβολή του υπολοίπου οφειλόμενου ποσού του εκπλειστηριάσματος, ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να εμφανισθεί στο Κτηματολόγιο, όχι ενωρίτερα από 15 και όχι αργότερα από 25 ημέρες από την ημέρα της πώλησης και να πληρώσει αυτό.

(ε) Αν ο τελευταίος πλειοδότης παραλείψει να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του όρου (δ), κάθε ποσό που έχει πληρωθεί ως προκαταβολή στο δημοπράτη θα κατάσχεται ολόκληρο και, μετά την αφαίρεση των δικαιωμάτων του δημοπράτη, θα χρησιμοποιείται για την απόσβεση του χρέους για την ικανοποίηση του οποίου έχει διαταχθεί η πώληση. Με σκοπό την είσπραξη του υπολοίπου του χρέους που δυνατόν να οφείλεται ακόμη, ο Διευθυντής δικαιούται να θέσει την ακίνητη ιδιοκτησία εκ νέου σε πώληση, σαν να μην είχε γίνει ποτέ η προηγούμενη πώληση. Σε περίπτωση δε που η υψηλότερη προσφορά κατά τη μεταγενέστερη πώληση θα είναι χαμηλότερη από το ποσό που έχει πλειοδοτήσει ο τελευταίος πλειοδότης κατά την προηγούμενη πώληση, τότε αυτός οφείλει να αναπληρώσει τη διαφορά μαζί με όλα τα έξοδα της μεταγενέστερης πώλησης και όλα τα έξοδα που δυνατόν να γίνουν για να εξαναγκασθεί να αναπληρώσει τη διαφορά.

(ζ)(i) Η πληρωμή της προκαταβολής του εκπλειστηριάσματος (1/5) σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό, θα γίνεται στο τέλος της δημοπρασίας από τον τελευταίο πλειοδότη κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Όταν το καταβλητέο ποσό ανέρχεται μέχρι του ποσού των 1.000 ευρώ, η πληρωμή του ποσού επιτρέπεται να γίνεται και τοις μετρητοίς.

β) Όταν το καταβλητέο ποσό υπερβαίνει το ποσό των 1.000 ευρώ, η πληρωμή θα γίνεται, είτε με πιστωτική κάρτα μέσω εγκεκριμένου παρόχου ηλεκτρονικών πληρωμών, είτε με έμβασμα μέσω της υπηρεσίας Web Banking.

γ) Το καταβλητέο ποσό, ανεξαρτήτως του τρόπου καταβολής του, θα εμβάζεται σε ειδικό λογαριασμό, τον οποίο καθορίζει ο Διευθυντής.

(ii) Επιπρόσθετα του πιο πάνω ποσού, την ίδια ημέρα και ώρα και κατά τον ίδιο τρόπο, ο τελευταίος πλειοδότης θα καταβάλλει απευθείας στο Δημοπράτη την αμοιβή του, είτε τοις μετρητοίς, είτε με πιστωτική κάρτα μέσω εγκεκριμένου παρόχου ηλεκτρονικών πληρωμών, είτε με έμβασμα σε προσωπικό του λογαριασμό.

(iii) Η πληρωμή του υπολοίπου ποσού του εκπλειστηριάσματος θα γίνεται εντός της καθορισμένης προθεσμίας, σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό, είτε τοις μετρητοίς, είτε με τραπεζική επιταγή (good for payment) από Τραπεζικό Ίδρυμα, είτε με πιστωτική κάρτα μέσω εγκεκριμένου παρόχου ηλεκτρονικών πληρωμών, είτε με έμβασμα μέσω της υπηρεσίας Web Banking.

(η) Σε περίπτωση πώλησης αδιανέμητου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, Κεφ. 224, οι διατάξεις του όρου (ε) δεν έχουν εφαρμογή:

Νοείται όμως ότι σε περίπτωση παράλειψης του τελευταίου πλειοδότη να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του όρου (δ) ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(i) Ολόκληρο το ποσό που έχει πληρωθεί ως προκαταβολή μετά το κλείσιμο της δημοπρασίας θα κατακρατείται από το Κτηματολόγιο στο οποίο έχει κατατεθεί·

(ii) η ακίνητη ιδιοκτησία τίθεται εκ νέου σε πώληση, σαν να μην είχε γίνει η προηγούμενη πώληση· και

(iii) το ποσό που έχει κατακρατηθεί θα χρησιμοποιείται για την κάλυψη των δικαιωμάτων του δημοπράτη της προηγούμενης πώλησης και των εξόδων της μεταγενέστερης πώλησης και σε περίπτωση που η υψηλότερη προσφορά κατά τη μεταγενέστερη πώληση είναι χαμηλότερη από το ποσό που πλειοδοτήθηκε στην προηγούμενη πώληση, το υπόλοιπο θα χρησιμοποιείται για την κάλυψη της διαφοράς ή για όσο μέρος της διαφοράς επαρκεί· και εάν μετά την κάλυψη ολόκληρης της διαφοράς παραμένει ακόμη υπόλοιπο από το ποσό που κατακρατήθηκε, αυτό επιστρέφεται στον αρχικό τελευταίο πλειοδότη που το κατέβαλε.

11. Στο τέλος της πώλησης ο δημοπράτης θα σημειώσει στην αγγελία πώλησης το ονοματεπώνυμο, την διεύθυνση και τον αριθμό δελτίου ταυτότητας του τελευταίου πλειοδότη, το ποσό για το οποίο έχει πλειοδοτήσει καθώς και τα ποσά που έχει πληρώσει με βάση τον Κανονισμό 10. Ο δημοπράτης οφείλει να καταθέσει στο Κτηματολόγιο, εντός τριών ημερών από την ημέρα της πώλησης, όλα τα ποσά που έχει εισπράξει (εκτός από τα δικαιώματα δημοπρασίας), μαζί με όλα τα έγγραφα της πώλησης.

12. Ο Διευθυντής δικαιούται να δίδει ειδικές οδηγίες ως προς τον τρόπο και τους όρους της πώλησης οποιουδήποτε ακινήτου, εάν κρίνει ότι αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα την πιο συμφέρουσα πώληση του ακινήτου:

Νοείται όμως ότι κατά την ενάσκηση αυτής της εξουσίας δε θα διατάσσει να διεξαχθεί πώληση με τρόπο ο οποίος να αντιβαίνει το Νόμο.

13. Τα δικαιώματα που αναφέρονται στον παρόντα Κανονισμό θα θεωρούνται ως έξοδα πωλήσεως και θα είναι πληρωτέα στο δημοπράτη ως αναφέρονται πιο κάτω:

(1) Αμοιβή Δημοπράτη επί του υψηλότερου ποσού που προσφέρθηκε αναφορικά με κάθε ξεχωριστό τεμάχιο που έχει πωληθεί, όταν το ποσό αυτό:-

(α) δεν υπερβαίνει τις εκατό χιλιάδες ευρώ (€100.000,00):

- 1.5 τοις χιλίοις με ελάχιστο ποσό το ποσό των εκατό ευρώ (€100.00) ευρώ

(β) υπερβαίνει τις εκατό χιλιάδες ευρώ (€100.000,00), όχι όμως τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000,00):

- 1.5 τοις χιλίοις επί των πρώτων εκατό χιλιάδων ευρώ (€100.000,00) και

- 0.25 τοις χιλίοις επί των υπόλοιπων τετρακοσίων χιλιάδων ευρώ (€400.000,00)

(γ) υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000,00):

- 1.5 τοις χιλίοις επί των πρώτων εκατό χιλιάδων ευρώ (€100.000,00),

- 0.25 τοις χιλίοις επί των υπόλοιπων τετρακοσίων χιλιάδων ευρώ (€400.000,00), και επιπλέον

- 0,20 τοις χιλίοις για οποιοδήποτε ποσό πέραν των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€500.000,00), με μέγιστο ποσό το ποσό των €1000,00 ευρώ.

Νοείται ότι, σε καμία περίπτωση ο δημοπράτης θα εισπράξει για οποιοδήποτε τεμάχιο που θα πωληθεί, δικαίωμα μεγαλύτερο του πενήντα τοις εκατόν του υψηλότερου ποσού που προσφέρθηκε για το τεμάχιο.

(2) Μεταφορικά έξοδα του δημοπράτη, που θα υπολογίζονται με βάση τα επιδόματα οδοιπορικών που εγκρίνονται κατά καιρούς από την Κυβέρνηση για τους δημόσιους υπαλλήλους.

(3) Αποζημίωση δημοπράτη –

(α) Όταν διεξάγεται ο πλειστηριασμός και:

i. Δεν πωλείται το ένα ακίνητο που περιλαμβάνεται στην Γνωστοποίηση πλειστηριασμού: ογδόντα ευρώ (€80,00)

ii. Δεν πωλούνται δύο ακίνητα που περιλαμβάνονται στην Γνωστοποίηση πλειστηριασμού: εκατόν είκοσι (€120,00)

iii. Δεν πωλούνται τρία ακίνητα που περιλαμβάνονται στην Γνωστοποίηση πλειστηριασμού: εκατόν πενήντα ευρώ (€150,00)

iv. Δεν πωλούνται τέσσερα ακίνητα που περιλαμβάνονται στην Γνωστοποίηση πλειστηριασμού: εκατόν εξήντα ευρώ (€160,00)

v. Στην περίπτωση όπου στην Γνωστοποίηση πλειστηριασμού περιλαμβάνονται πέντε ακίνητα και άνω και δεν πωλείται κανένα ακίνητο, η αποζημίωση θα καταβάλλεται ως ακολούθως:

για τα πρώτα τέσσερα (4) ακίνητα: εκατόν εξήντα ευρώ (€160,00) και

για το κάθε ένα επιπλέον ακίνητο πέραν των τεσσάρων: τριάντα ευρώ (€30,00)

(β) Όταν ακυρώνεται η δημοπρασία, χωρίς να έχει δοθεί από το Κτηματολόγιο έγκαιρα η σχετική ειδοποίηση στο δημοπράτη, είτε προσωπικά, είτε με συστημένη επιστολή, είτε με ηλεκτρονικό μήνυμα, τουλάχιστον 48 ώρες πριν από την καθορισμένη ημερομηνία της πώλησης: πενήντα ευρώ (€50,00).

14. Δικαστήριο ενώπιον του οποίου καταχωρείται αίτηση δι' αναστολή καθορισμένης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας βάσει των προνοιών του Μέρους VIA του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου Ν. 9/65 όπως τροποποιήθηκε, ν' αποφαινεται εντός 30 ημερών από της καταχώρησης της αίτησης, καθορίζοντας προς τούτο τη σχετική διαδικασία σ' ότι αφορά το χρόνο εντός του οποίου ο δανειστής θα καταχωρήσει την ένστασή του.

15. Οι Κανονισμοί αυτοί εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας σε δημόσιο πλειστηριασμό που διενεργείται με βάση τις διατάξεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.

Εκδόθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο την Μαΐου 2025 και τίθεται σε ισχύ από τη δημοσίευση του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Κ. ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ		Πρόεδρος Ανωτάτου Δικαστηρίου
Γ.Ν.ΓΙΑΣΕΜΗΣ	)	
Χ. ΜΑΛΑΧΤΟΣ	)	
Λ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ – ΑΝΔΡΕΟΥ	)	Δικαστές Ανωτάτου Δικαστηρίου
Ι. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ	)	
Ε. ΕΦΡΑΙΜ	)	
Α. ΔΑΥΙΔ	)	

ΔΕΛΤΙΟ Α

(Κανονισμός 4)

ΑΙΤΕΛΙΑΠΩΛΗΣΗΣ

Με τη παρούσα γνωστοποιείται ότι, με βάση Απόφαση/Διάταγμα/Εντάλμα του Επαρχιακού Δικαστηρίου (Αρ. Αγωγής)....., Ημερομηνίας....., Αριθμός και Ημερομηνία Εντάλματος και/ή με Απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στην υπόθεση ΠΑΑ/ΑΝΠ/20....., το συμφέρον, το οποίο έχει ο/η κ/κα από , πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία που περιγράφεται στον πιο κάτω Πίνακα, θα πωληθεί με δημόσιο πλειστηριασμό από το Δημοτράτη κ. από....., στις..... και ώρα π.μ./μ.μ., στ..... πόλη/χωριό/ενορία

Γραπτές προσφορές μπορούν να γίνουν στον πιο πάνω Δημοτράτη μέχρι την ώρα που ορίσθηκε να αρχίσει η πώληση.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

A/A	Πόλη/ Χωριό / Ενορί α	Αριθμός Εγγραφής	Τμήμα	Φ/ Σχ.	Τεμά χιο	Είδος	Έκτα ση τ.μ.	Μερίδιο ή συμφέρον που προσφέρεται για πώληση	Επιφυλαχθείσα Τιμή Πώλησης

Σημειώσεις:

1. Το ακίνητο δεν θα παραδοθεί σε οποιοδήποτε προσφοροδότη αν δεν καλυφθεί η επιφυλαχθείσα τιμή πώλησης.
2.

Ποσό για ικανοποίηση του οποίου το ακίνητο τίθεται σε πώληση

(Ολογράφως):

(Αριθμητικά):

Η πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία προσφέρεται προς πώληση χωρίς περισσότερες εγγυήσεις ως προς την ύπαρξη, το είδος ή την έκταση του ακινήτου.

Αρ. Φακ. Κτηματολογίου Επαρχία.....

Εκδόθηκε στις

Έφραγίδα

(.....)

Για Διευθυντή

Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

*Να διαγραφεί ό,τι δεν ισχύει.