

Πώληση Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, αρ. 9/1965

Ερώτηση 1

Ποια νομοθεσία διέπει την διαδικασία αυτή;

Απάντηση 1

Η διαδικασία αυτή διέπεται από το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, αρ.9/1965 μαζί με τους περί Πώλησης Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, Κανονισμούς του 2015.

Ερώτηση 2

Διάφορες ερμηνείες.

Απάντηση 2

Διάφορες ερμηνείες σύμφωνα με τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο, αρ. 9/1965 και τους περί Πώλησης Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, Κανονισμούς του 2015.

«**Υποθήκη**» μετά των γραμματικών του όρου παραλλαγών και συγγενών εκφράσεων, σημαίνει επιβάρυνσιν συσταθείσιν επί ακινήτου τη βουλήσει του κυρίου προς εξασφάλισιν οριστικού, μέλλοντος ή υπό αίρεσιν χρηματικού τινος χρέους ή υποχρεώσεως

«**Μεταβίβαση**» μετά των γραμματικών του όρου τούτου παραλλαγών και συγγενών εκφράσεων, σημαίνει -

(α) καθ' όσον αφορά εις ακίνητον τι, την μεταβίβασιν του επ' αυτού τίτλου εξ ενός προσώπου εις έτερον.

(β) καθ' όσον αφορά εις υποθήκην τινά, την εκχώρησιν ταύτης υπό του ενυποθήκου δανειστού εις έτερον πρόσωπον, δι' εκουσίας πράξεως των άνω προσώπων.

«**Ενυπόθηκος Δανειστής**» σημαίνει το πρόσωπον υπέρ ου συνιστάται υποθήκη.

«**Ενυπόθηκος Οφειλέτης**» σημαίνει κύριον ακινήτου συνιστώντα υποθήκην επί του τοιούτου ακινήτου.

«**Ενυπόθηκο Ακίνητο**» δεν δίνεται συγκεκριμένη ερμηνεία στον Νόμο. Γενική ερμηνεία: το ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί υποθήκη.

«**Υπερημερία**» - με βάση το άρθρο 27 του Νόμου:

«27 (1) Οσάκις εν συμβάσει υποθήκης προνοείται ότι το διά της υποθήκης εξασφαλιζόμενον ποσόν θα αποπληρωθῆ διά δόσεων πληρωτέων κατά τας εν τη συμβάσει καθωρισμένας ημερομηνίας, και η πληρωμή οιασδήποτε δόσεως καθίσταται υπερήμερος, ολόκληρον το ούτω εξασφαλιζόμενον ποσόν καθίσταται απαιτητόν από της ημερομηνίας

καθ' ην η πληρωμή της δόσεως κατέστη υπερήμερος, εκτός εάν η σύμβασις διαλαμβάνη ρήτραν περί του εναντίου.

(2) Οσάκις εν συμβάσει υποθήκης προνοείται ότι ο επί του διά της υποθήκης εξασφαλιζόμενου ποσού πληρωτέος τόκος θα καταβάλληται εις τακτικά διαστήματα προ της καθωρισμένης διά την πληρωμήν του τοιούτου ποσού ημερομηνίας, και η πληρωμή τοιούτου τόκου καθίσταται υπερήμερος, ολόκληρον το ούτω εξασφαλιζόμενον ποσόν καθίσταται απαιτητόν από της ημερομηνίας καθ' ην η πληρωμή του τόκου κατέστη υπερήμερος, εκτός εάν η σύμβασις διαλαμβάνη ρήτραν περί του εναντίου.»

«Πλειστηριασμός» δεν δίνεται συγκεκριμένη ερμηνεία στον Νόμο ή στους Κανονισμούς. Γενική ερμηνεία: σημαίνει την δημόσια διαδικασία εκποίησης του ακινήτου σε οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο προσφέρει την υψηλότερη προσφορά.

«Δημοπράτης» σημαίνει το πρόσωπο που διορίζεται από τον Διευθυντή σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως (Τροποποιητικό) Διαδικαστικό Κανονισμό του 1994 για να διενεργεί δημόσιους πλειστηριασμούς ακίνητης ιδιοκτησίας

«επίδοση» σημαίνει την παράδοση οποιασδήποτε ειδοποίησης ή επικοινωνίας με συστημένη επιστολή, η οποία απευθύνεται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση της κατοικίας ή του εγγεγραμμένου γραφείου του προσώπου, στο οποίο η ειδοποίηση ή η επικοινωνία απευθύνεται ή με ιδιωτική επίδοση τέτοιας ειδοποίησης ή επικοινωνίας σε τέτοιο πρόσωπο:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το πρόσωπο προς το οποίο απευθύνεται η ειδοποίηση ή η επικοινωνία είναι πρόσωπο το οποίο έχει δικαίωμα στο εκπλειστηρίασμα της πώλησης λόγω της εγγραφής στο κτηματικό μητρώο και επί του ενυπόθηκου ακινήτου οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους προς όφελός του, η εν λόγω ειδοποίηση αποστέλλεται στη διεύθυνση που είναι καταχωρημένη στο σχετικό Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σε σχέση με το πρόσωπο αυτό και την οποία ο ενυπόθηκος δανειστής ή ο κάτοχος εμπράγματος βάρους δικαιούται να ζητήσει και να λάβει από το εν λόγω Κτηματολογικό Γραφείο.

«αγοραία αξία» σύμφωνα με τον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο, Κεφ.219, σημαίνει το ποσό το οποίο το ακίνητο αυτό θα απέφερε αν επωλείτο εκούσια στην ελεύθερη αγορά, από πωλητή που ενεργεί εκούσια σε αγοραστή που ενεργεί εκούσια.

Ερώτηση 3

Ποια τα δικαιώματα του Ενυπόθηκου Δανειστή.

Απάντηση 3

Η παρούσα διαδικασία δίνει το δικαίωμα στον ενυπόθηκο δανειστή να προχωρήσει σε πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου. Η όλη διαδικασία, αρχομένης από την αποστολή σχετικών ειδοποιήσεων μέχρι την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου διεξάγεται από τον ίδιο τον ενυπόθηκο δανειστή σε αντίθεση με τη διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VI, η οποία διεξάγεται από το Κτηματολόγιο.

Ερώτηση 4

Ποια τα δικαιώματα του Ενυπόθηκου οφειλέτη;

Απάντηση 4

Τα δικαιώματα του ενυπόθηκου οφειλέτη, διαφυλάσσονται σε όλα τα στάδια της διαδικασίας πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου του. Συγκεκριμένα ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει:

- Δικαίωμα κατάθεσης έφεσης στο Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης για συγκεκριμένους θεσμοθετημένους λόγους
- Δικαίωμα διορισμού εκτιμητή για τη διενέργεια εκτίμησης του ενυπόθηκου ακινήτου ή να ζητήσει όπως η αξία γενικής εκτίμησης, που αφορά το ενυπόθηκο ακίνητο, όπως αυτή εκάστοτε ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224, είναι η εκτιμημένη αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου.
- Δικαίωμα ειδοποίησης από τον ενυπόθηκο δανειστή σε κάθε στάδιο της διαδικασίας πώλησης, είτε με πλειστηριασμό, είτε με πώληση.
- Προνομιακό καθεστώς έναντι του τελευταίου προσφοροδότη σε πώληση με πλειστηριασμό, με την καταβολή του τιμήματος της τελευταίας υποβληθείσας προφορικής προσφοράς, ώστε ο ενυπόθηκος οφειλέτης να υποκαταστήσει τον τελευταίο προσφοροδότη.
- Δικαίωμα έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο, σε περίπτωση που παραβλάπτονται τα έννομα συμφέροντα του από οποιαδήποτε ειδοποίηση ή πράξη.

Ερώτηση 5

Χρονικό σημείο στο οποίο ξεκινά η διαδικασία εκποίησης.

Απάντηση 5

Η διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου δύναται να ξεκινήσει, σε περίπτωση υπερημερίας, ως αποτέλεσμα της οποίας, ολόκληρο το ενυπόθηκο χρέος καθίσταται πληρωτέο και η υπερημερία αφορά περίοδο, όχι μικρότερη των εκατό είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία που αυτό καθίσταται πληρωτέο, δυνάμει των όρων της σύμβασης ή των διατάξεων του Νόμου.

Ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προχωρήσει στην έναρξη της διαδικασίας, αφού επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο έγγραφη ειδοποίηση, συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού του οφειλόμενου ενυπόθηκου χρέους, των τόκων και όλων των εξόδων, καλώντας τον να ξοφλήσει το οφειλόμενο χρέος, σύμφωνα με την επιδοθείσα κατάσταση λογαριασμού, σε περίοδο όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης. Με την ειδοποίηση ενημερώνεται ο ενυπόθηκος οφειλέτης ότι σε περίπτωση μη εξόφλησης του ποσού, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί ν' ασκήσει το δικαίωμά του για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Ερώτηση 6

Από ποιον διεξάγεται η διαδικασία;

Απάντηση 6

Η διαδικασία διεξάγεται από τον ενυπόθηκο δανειστή

Ερώτηση 7

Χρονικά πλαίσια σχετικά με τα διάφορα στάδια της διαδικασίας

Απάντηση 7

- Καθυστέρηση πληρωμών πέραν των εκατό είκοσι (120) ημερών – αποστολή πρώτης ειδοποίησης για αποπληρωμή του χρέους εντός τριάντα (30) ημερών.
- Αποστολή δεύτερης ειδοποίησης για αποπληρωμή υπολοίπου χρέους και ειδοποίηση για πλειστηριασμό.
Στο σημείο αυτό, ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει το δικαίωμα όπως εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της ειδοποίησης, προσφύγει στο Δικαστήριο για συγκεκριμένους θεσμοθετημένους λόγους.
- Διορισμό εκτιμητή από ενυπόθηκο δανειστή και ενυπόθηκο οφειλέτη για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου – θεσμοθετημένος χρόνος εξήντα (60) ημερών.
- Πρώτη πώληση ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό.

Ερώτηση 8

Τι ειδοποιήσεις οφείλει να αποστείλει ή/και να παραδώσει με το χέρι ο ενυπόθηκος δανειστής στον ενυπόθηκο οφειλέτη;

Απάντηση 8

- Πρώτη ειδοποίηση αποπληρωμής του ενυπόθηκου χρέους.
- Δεύτερη ειδοποίηση αποπληρωμής του ενυπόθηκου χρέους και πλειστηριασμού του ακινήτου.
- Ειδοποίηση διορισμού εκτιμητή για καθορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.
- Ειδοποίηση πλειστηριασμού
- Σε περίπτωση αποτυχίας του πρώτου πλειστηριασμού, ειδοποίηση για την επόμενη ημερομηνία πώλησης περιλαμβανομένης της προτιθέμενης μεθόδου πώλησης.
- Μετά την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, ειδοποίηση για το προϊόν της πώλησης που εισπράχθηκε, είτε με πλειστηριασμό, είτε με πώληση, για το κόστος, τις χρεώσεις, τους φόρους ή τα τέλη που επιβλήθηκαν κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού

- Ειδοποίηση αναφορικά με την προτεινόμενη διάθεση του προϊόντος της πώλησης.

Ερώτηση 9

Ποια είναι η διαδικασία καθορισμού της αξίας του ακινήτου (π.χ. η διαδικασία εκτίμησης του ακινήτου, ποιος διορίζει τον εκτιμητή και με ποια διαδικασία);

Απάντηση 9

- Ο ενυπόθηκος δανειστής επιδίδει ειδοποίηση στον ενυπόθηκο οφειλέτη για να προχωρήσει στο διορισμό εκτιμητή για σκοπούς καθορισμού της αγοραίας αξίας του ενυπόθηκου ακινήτου.
- Ο ενυπόθηκος οφειλέτης οφείλει εντός δέκα (10) ημερών να ενημερώσει τον ενυπόθηκο δανειστή για την ταυτότητα του εκτιμητή που έχει διορίσει, ώστε ο ενυπόθηκος δανειστής να καταστεί δυνατό να διορίσει τον εκτιμητή του.
- Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης δεν προχωρήσει στο διορισμό εκτιμητή εντός της καθορισμένης προθεσμίας, ο ενυπόθηκος δανειστής προχωρεί στο διορισμό δύο (2) εκτιμητών.
- Οι δύο εκτιμητές συντάσσουν τις εκθέσεις εκτίμησης ταυτόχρονα, ανεξάρτητα και χωρίς να διαβουλεύονται μεταξύ τους και χωρίς ν' ανακοινώσουν την εκτίμησή τους ο ένας στον άλλον, ή σε τρίτο μέρος και παραδίδουν τις εκτιμήσεις τους στον ενυπόθηκο οφειλέτη και στον ενυπόθηκο δανειστή, μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από το διορισμό του εκτιμητή εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή.
- Σε περίπτωση που οποιοσδήποτε από τους δύο εκτιμητές δεν παραδώσει την εκτίμηση του εντός της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής εντός δέκα (10) ημερών ζητεί από το ΕΤΕΚ το διορισμό ανεξάρτητου εκτιμητή, ο οποίος, εντός τριάντα (30) ημερών ετοιμάζει ανεξάρτητη εκτίμηση του ακινήτου.
- Ο ενυπόθηκος οφειλέτης δύναται, αντί να προβεί στο διορισμό εκτιμητή σύμφωνα με τα πιο πάνω, να ζητήσει όπως η αξία γενικής εκτίμησης που αφορά το ενυπόθηκο ακίνητο, όπως αυτή εκάστοτε ορίζεται στον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224, είναι η εκτιμημένη αγοραία αξία του εν λόγω ακινήτου.

Ερώτηση 10

Πως γίνεται η πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου;

Τι είναι η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης;

Ποιοι είναι οι διάφοροι τρόποι πώλησης π.χ. με πλειστηριασμό, χωρίς πλειστηριασμό;

Απάντηση 10

- Η αρχική προσπάθεια για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου διενεργείται από τον ενυπόθηκο δανειστή **μόνο** με πλειστηριασμό.

- Στον πλειστηριασμό αυτό εφαρμόζεται επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης, η οποία αντιστοιχεί στο 80% της αγοραίας αξίας του ακινήτου.
- Το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μπορεί να πωληθεί κάτω από την επιφυλασσόμενη τιμή.
- Σε περίπτωση που ο πλειστηριασμός αυτός δεν καταλήξει σε πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, ο δανειστής μπορεί να προχωρήσει σε περαιτέρω προσπάθειες πώλησης του ακινήτου, είτε με πώληση με τη διαδικασία του πλειστηριασμού, είτε με απευθείας πώληση.
- Για περίοδο τριών (3) μηνών, από την ημερομηνία λήξης του πρώτου πλειστηριασμού, η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης θα παραμένει στο 80% της αγοραίας αξίας του ακινήτου.
- Μετά την πάροδο της χρονικής περιόδου των τριών (3) μηνών δεν καθορίζεται επιφυλασσόμενη τιμή και εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του ενυπόθηκου δανειστή.
- Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής δεν πωλήσει το ενυπόθηκο ακίνητο εντός χρονικής περιόδου ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πρώτου πλειστηριασμού, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει την επιλογή, είτε ν' αγοράσει το ενυπόθηκο ακίνητο στην αγοραία αξία του, η οποία εκτιμάται με εξ' υπαρχής διεξαγωγή διαδικασίας εκτίμησης του, είτε επαναρχίζοντας τη διαδικασία πώλησης, χωρίς να έχει δικαίωμα υποβολής προσφοράς για αγορά του ακινήτου.
- Η πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, είτε μέσω πλειστηριασμού, είτε με απευθείας πώληση διενεργείται με επιφυλασσόμενη τιμή όχι μικρότερη του 50% της νέας εκτιμημένης αγοραίας αξίας του.

Ερώτηση 11

Ποιος επιλέγει ποια διαδικασία θα ακολουθηθεί;

Απάντηση 11

Ο ενυπόθηκος δανειστής επιλέγει ποια διαδικασία θα ακολουθήσει μετά από την πρώτη προσπάθεια πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου, η οποία πρέπει να είναι με πλειστηριασμό.

Ερώτηση 12

Διαδικασίες για κάθε περίπτωση (περιγραφή σε γενικές γραμμές).

Απάντηση 12

Διαδικασία για Πώληση με πλειστηριασμό

- Κάθε ειδοποίηση για πλειστηριασμό ετοιμάζεται και εκδίδεται από τον ενυπόθηκο δανειστή.
- Η ειδοποίηση για πλειστηριασμό επιδίδεται στον ενυπόθηκο οφειλέτη και οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο μέρος εντός 30 ημερών από την ημερομηνία του πλειστηριασμού.
- Δημοσιεύεται εντός 30 ημερών από την ημερομηνία του πλειστηριασμού

- Στον καθορισμένο χώρο δημοπρασίας
 - Στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών
 - Στην ιστοσελίδα που διατηρείται από τον ενυπόθηκο δανειστή και/ή είναι συνδεδεμένη με τον - ενυπόθηκο δανειστή
 - Σε 2 ημερήσιες εφημερίδες
- Η επιλογή του δημοπράτη για τη διεξαγωγή πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου μέσω πλειστηριασμού θα γίνεται τυχαία, μετά από αίτηση του ενυπόθηκου δανειστή στο ηλεκτρονικό σύστημα που θα διατηρείται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών και περιλαμβάνει κατάλογο προσοντούχων δημοπρατών.
 - Δημοπρασίες θα γίνονται Δευτέρα - Παρασκευή, από 9:00 – 17:00.
 - Ο πλειστηριασμός ορίζεται από το διαχειριστή χώρου, εντός 3 ημερών από την ημερομηνία του αιτήματος από τον ενυπόθηκο δανειστή.
 - Οι πλειστηριασμοί θα διεξάγονται στους 5 καθορισμένους χώρους δημοπρασίας (ένα σε κάθε επαρχία).

Διαδικασία για πώληση χωρίς πλειστηριασμό

- Μετά την αποτυχία του πρώτου πλειστηριασμού, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να επιλέξει να πωλήσει το ενυπόθηκο ακίνητο με απευθείας πώληση.
- Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής επιλέξει να πωλήσει απ' απευθείας το ενυπόθηκο ακίνητο χωρίς πλειστηριασμό θα πρέπει να συμμορφωθεί με συγκεκριμένες προϋποθέσεις, όπως:
 - Προώθηση της πώλησης μέσω διαφήμισης, περιλαμβανομένης ανοικτής πρόσβασης στο διαδίκτυο, σε μία τουλάχιστον ιστοσελίδα και μέσω δημοσίευσης σε 2 τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας
 - Η πώληση θα γίνει στον προσφοροδότη με την υψηλότερη προσφορά, ο οποίος καταβάλει αμέσως τουλάχιστον 20% της αποδεχόμενης τιμής προσφοράς και το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται εντός είκοσι (20) ημερών από την αποδοχή της προσφοράς του
 - Σε αντίθετη περίπτωση, η αρχική πληρωμή κατάσχεται και η πώληση ακυρούται.

Ερώτηση 13

Τι γίνεται αν δεν πετύχει ο πλειστηριασμός;

Απάντηση 13

Μετά την αποτυχία του πρώτου πλειστηριασμού, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να επιλέξει να πωλήσει το ενυπόθηκο ακίνητο είτε με την διαδικασία του πλειστηριασμού είτε με απευθείας πώληση.

Ερώτηση 14

Ποιος επιλέγει τον δημοπράτη;

Απάντηση 14

Η επιλογή του δημοπράτη για τη διεξαγωγή πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου μέσω πλειστηριασμού θα γίνεται τυχαία, μετά από αίτηση του ενυπόθηκου δανειστή στο ηλεκτρονικό σύστημα που διατηρείται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών και περιλαμβάνει κατάλογο προσοντούχων δημοπρατών. Οι δημοπράτες διορίζονται από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ερώτηση 15

Πώς καθορίζονται τα δικαιώματα (fees) του δημοπράτη και ποιος τα καταβάλλει;

Απάντηση 15

Τα δικαιώματα του δημοπράτη καθορίζονται από τους περί Πώλησης Ενυπόθηκου Ακινήτου σύμφωνα με το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο, Κανονισμούς του 2015.

Τα δικαιώματα αυτά καταβάλλονται από τον ενυπόθηκο δανειστή και έχουν ως ακολούθως:

- Μέχρι €100.000 : 1 % - Ελάχιστο ποσό €50
- Από €100.000- €500.000 : 1% επί των πρώτων €100.000 και 0,25% επί των υπόλοιπων €400.000
- Άνω €500.000 : 1% επί των πρώτων €100.000, 0,25% επί των υπόλοιπων €400.000 και 0,20% για οποιοδήποτε ποσό πέραν των €500.000 - Μέγιστο ποσό €300

Ερώτηση 16

Πως γίνεται η διανομή του εκπλειστηριάσματος (με ποια σειρά) .

Απάντηση 16

Η διανομή του εκπλειστηριάσματος γίνεται από τον ενυπόθηκο δανειστή και έχει ως ακολούθως:

- Οποιοδήποτε ποσό έχει καταβληθεί υπό μορφή φόρων, τελών, αναγκαίες χρεώσεις για τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή, περιλαμβανομένου του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών
- το ποσό που αναλογεί σε κάθε προγενέστερο δικαιούχο τέτοιων εμπράγματων βαρών, εάν υπάρχουν

- καταβολή του ποσού του ενυπόθηκου χρέους, πλέον τόκοι
- το ποσό που αναλογεί σε μεταγενέστερα εμπράγματα βάρη, με σειρά προτεραιότητας, εάν υπάρχουν
- οποιοδήποτε υπόλοιπο καταβάλλεται στον ενυπόθηκό οφειλέτη.
- Οποιαδήποτε τέλη, δικαιώματα και έξοδα της πώλησης καταβάλλονται από τον ενυπόθηκο δανειστή.

Ερώτηση 17

Υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί για την πώληση του ακινήτου;

Απάντηση 17

Το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μπορεί να πωληθεί στα πιο κάτω πρόσωπα:

- Σε πρόσωπο που κατέχει ποσοστό πέραν του 2% του μετοχικού κεφαλαίου του αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή του αδειοδοτημένου χρηματοδοτικού ιδρύματος ή είναι συνδεδεμένο με αυτό το πρόσωπο ή σε αντιπρόσωπο του ή σε σύζυγο του ή σε γονέα του ή σε κατιόντα αυτού μέχρι τρίτου βαθμού ή σε οποιοδήποτε λειτουργό, διευθυντή, εργαζόμενο του ενυπόθηκου δανειστή·
- Σε οποιοδήποτε λειτουργό, διευθυντή, αντιπρόσωπο ή συγγενή μέχρι τετάρτου βαθμού του δημοπράτη
- Στους εκτιμητές που ετοίμασαν τη συγκεκριμένη έκθεση εκτίμησης για το πωλούμενο ακίνητο ή σε συγγενικό τους πρόσωπο μέχρι 4ου βαθμού.

Ερώτηση 18

Ποια η διαδικασία που ακολουθείται σε περίπτωση ύπαρξης προγενέστερης ή μεταγενέστερης υποθήκης;

Απάντηση 18

Σε περίπτωση που το ενυπόθηκο ακίνητο βαρύνεται με προγενέστερη υποθήκη ή άλλο εμπράγματο βάρος απαιτείται η έγγραφη δήλωση συγκατάθεση των κατόχων ή απόφαση Δικαστηρίου που να εξουσιοδοτεί τον πλειστηριασμό ή την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου χωρίς τη συγκατάθεση προηγούμενου δανειστή ή κατόχου εμπράγματος βάρους.

Σε περίπτωση που το ακίνητο βαρύνεται με μεταγενέστερη υποθήκη ή εμπράγματο βάρος ο ενυπόθηκος δανειστής ειδοποιεί τους μεταγενέστερους ενυπόθηκους δανειστές για τον πλειστηριασμό/πώληση εντός 15 ημερών.

Ερώτηση 19

Πότε μπορεί ο ενυπόθηκος οφειλέτης να προσφύγει στο Δικαστήριο;

Απάντηση 19

Ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει το δικαίωμα να προσφύγει στο Δικαστήριο σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας πώλησης σε περίπτωση που παραβλάπτονται τα έννομα συμφέροντα του από οποιαδήποτε ειδοποίηση ή πράξη.

Το δικαίωμα του για παραμερισμό ειδοποίησης για την σκοπούμενη πώληση, περιορίζεται σε συγκεκριμένους θεσμοθετημένους λόγους.

Ερώτηση 20

Ποια η διαδικασία εγγραφής ενυπόθηκου ακινήτου μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πλειστηριασμού;

Απάντηση 20

Μετά την ολοκλήρωση της πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου με την διαδικασία πλειστηριασμού ή πώλησης ή αγοράς από τον ενυπόθηκο δανειστή, ο τελευταίος εντός της χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της πώλησης, υποβάλλει αίτηση στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για μετεγγραφή του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή

Για τον σκοπό αυτό προσκομίζει μαζί με την αίτηση τα ακόλουθα έγγραφα

α) Ένορκη δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή ή/και του δημοπράτη, με την οποία βεβαιώνεται η πιστή τήρηση των διατάξεων του παρόντος Μέρους και

β) Όλα τα αναγκαία έγγραφα και όλες τις βεβαιώσεις που προβλέπονται στο εδάφιο (3) του Άρθρου 18 του Νόμου (καταβολής φόρων, δημοτικών και αποχετευτικών τελών) .

Τα τέλη μεταβίβασης του ενυπόθηκου ακινήτου καταβάλλονται από τον αγοραστή.

Ερώτηση 21

Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να αγοράσει το ακίνητο του ενυπόθηκου οφειλέτη;

Απάντηση 21

Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής δεν πωλήσει το ενυπόθηκο ακίνητο εντός χρονικής περιόδου ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πρώτου πλειστηριασμού, τότε ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ενυπόθηκο ακίνητο στην αγοραία αξία του, η οποία εκτιμάται με εξ' υπαρχής διεξαγωγή διαδικασίας εκτίμησης του. Σε περίπτωση που δεν επιθυμεί την αγορά του ενυπόθηκου

ακινήτου, τότε επαναρχίζει τη διαδικασία πώλησης, χωρίς να έχει δικαίωμα υποβολής προσφοράς για αγορά του ακινήτου.

Ερώτηση 22

Μετά την πραγματοποίηση της εκποίησης, ο ενυπόθηκος οφειλέτης συνεχίζει να έχει υποχρεώσεις έναντι του δανειστή αν η τιμή πώλησης της εξασφάλισης ήταν χαμηλότερη από το δάνειο του;

Απάντηση 22

Οι οποιεσδήποτε υποχρεώσεις του ενυπόθηκου οφειλέτη έναντι του ενυπόθηκου δανειστή, καθορίζονται στην μεταξύ τους σύμβαση υποθήκης.