

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)

Προοίμιο

ΕΠΕΙΔΗ με την Απόφασή του, Αρ. 82.881 ημερομηνίας 20.6.2017, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Οικονομικών όπως προωθήσει τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας Αναδασμού στις δομές του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως ξεχωριστού και εξειδικευμένου Κλάδου.

ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ το Υπουργικό Συμβούλιο με την ίδια απόφασή του αποφάσισε να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών όπως προωθήσει τις απαραίτητες τροποποιήσεις στη σχετική νομοθεσία, έτσι ώστε όλες οι εξουσίες και αρμοδιότητες που παρέχονται στο Διευθυντή της Υπηρεσίας Αναδασμού και οι οποίες απορρέουν από αυτή να μεταβιβαστούν στο Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός τίτλος

1. Ο Νόμος αυτός θα αναφέρεται ως ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ Ι ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ερμηνεία

2. Στο Νόμο αυτό-

"αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα" έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου·

"ακίνητη ιδιοκτησία" περιλαμβάνει-

(α) γη·

(β) οικοδομές και άλλα κατασκευάσματα, οικοδομήματα ή προσαρτήματα που είναι στερεά συνδεδεμένα με οποιαδήποτε γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκευάσμα ή οικοδόμημα·

(γ) δέντρα, αμπέλια και κάθε άλλο πράγμα που φυτεύτηκε ή που φύτεται σε οποιαδήποτε γη καθώς και οποιουσδήποτε καρπούς αυτών πριν από τον αποχωρισμό ·

(δ) πηγές, φρέατα, ύδωρ και δικαιώματα σε ύδατα είτε αυτά κατέχονται μαζί με οποιαδήποτε γη είτε ανεξάρτητα από αυτή·

(ε) προνόμια, ελευθερίες, δουλείες και οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα και πλεονεκτήματα που ανήκουν ή θεωρούνται ότι ανήκουν, σε οποιαδήποτε γη ή οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα

(στ) εξ αδιαιρέτου ιδανική μερίδα ιδιοκτησίας η οποία εκτίθεται πιο πάνω·

(ζ) γη που δημιουργείται μετά από επίχωση της θάλασσας·

(η) μόνο για σκοπούς εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς των διατάξεων του Μέρους IV του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς του περί Μεταβίβασης και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, θαλάσσιο χώρο, που κηρύσσεται-

(i) ως μαρίνα δυνάμει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Μαρίνων Νόμου, ή

(ii) ως χώρος ελλιμενισμού και εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής δυνάμει των διατάξεων του περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής Νόμου,

ο οποίος πρόκειται να επιχωθεί για τη δημιουργία ξηράς, όπως ο χώρος αυτός εμφανίζεται σε κτηματικό σχέδιο που ετοιμάζεται από το Διευθυντή·

"αναδιάρθρωση" έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου·

"αξία", σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το ποσό το οποίο η ακίνητη ιδιοκτησία θα μπορούσε να αναμένεται ότι θα αποφέρει αν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά από πωλητή που ενεργεί εκούσια σε αγοραστή που ενεργεί εκούσια·

"αξία γενικής εκτίμησης" σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία σημαίνει το ποσό που προκύπτει από τη διενέργεια γενικής εκτίμησης ή επανεκτίμησης ή αναθεώρησης γενικής εκτίμησης, το οποίο είναι όσο το δυνατό πλησιέστερο της αξίας·

"δημόσιος δρόμος" σημαίνει οποιαδήποτε οδό, πλατεία, μονοπάτι, ανοικτό χώρο ή χώρο επί του οποίου το κοινό έχει δικαίωμα διόδου και περιλαμβάνει

οποιαδήποτε γη που εκχωρήθηκε από, ή με τη συναίνεση, της αρμόδιας αρχής ως δημόσιος δρόμος·

"Διευθυντής" σημαίνει το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και περιλαμβάνει οποιοδήποτε λειτουργό που διορίζεται από το Διευθυντή για όλους ή οποιοδήποτε από τους σκοπούς του Νόμου αυτού είτε γενικά είτε για οποιοδήποτε συγκεκριμένο σκοπό·

"το Δικαστήριο", σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το Επαρχιακό Δικαστήριο της επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία αυτή·

"εγγεγραμμένος", μαζί με τις γραμματικές παραλλαγές και συγγενείς εκφράσεις του όρου αυτού, σημαίνει καταχωρισμένος στο Κτηματικό Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, είτε αυτό είναι μηχανογραφημένο είτε είναι χειρόγραφο, και ως ημερομηνία εγγραφής λογίζεται η ημερομηνία κατά την οποία η καταχώρηση προηγείται χρονικά σε οποιοδήποτε από τα δύο Μητρώα·

"Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο", για ζητήματα που αφορούν ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε άλλο γραφείο ή χώρο που ο Διευθυντής ήθελε, με ανακοίνωση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, καθορίσει για όλες ή μερικές από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και δύναται να περιλαμβάνει οποιοδήποτε παράρτημα Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου που λειτουργεί στην επαρχία αυτού:

Νοείται ότι σε παράρτημα διενεργούνται τέτοιες μόνο πράξεις ως ήθελε εκάστοτε εξουσιοδοτηθεί από το Διευθυντή.

"εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων" έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου·

"εχθρική κατοχή", μαζί με τις γραμματικές παραλλαγές και συγγενείς εκφράσεις του όρου αυτού, σημαίνει κατοχή από πρόσωπο που δεν δικαιούται σε αυτή, όταν η ρητή ή η εξυπακουόμενη συναίνεση ή άδεια του προσώπου που δικαιούται με τον τρόπο αυτό στην κατοχή αυτή δεν δόθηκε ή λήφθηκε·

"θρησκευτικός οργανισμός" περιλαμβάνει θρησκευτικό κατάστημα ή θρησκευτικό ίδρυμα κάθε δόγματος καθώς και οποιοδήποτε θρόνο, εκκλησία, παρεκκλήσι, μονή, τέμενος, τεκκέ, τόπο λατρείας ή συναγωγή·

"Κηδεμόνας" έχει την έννοια που αποδίδει στον όρο αυτό το άρθρο 2 του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου του 1991·

"Κτηματικό Μητρώο" σημαίνει το Μητρώο που τηρείται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 51 του παρόντος Νόμου και περιλαμβάνει μηχανογραφημένο Μητρώο·

"κυβερνητικός οικισμός" έχει την έννοια που αποδίδει στον όρο αυτό από τον περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και άλλα Πρόσωπα Νόμο.

"κύριος" σημαίνει το πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί ως ο κύριος οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας είτε αυτό είναι εγγεγραμμένο με τον τρόπο αυτό ή όχι·

"πιστωτικό ίδρυμα" έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τον περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

"συναλλαγή", μαζί με τις γραμματικές παραλλαγές και συγγενείς εκφράσεις του όρου αυτού, σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει την εκούσια μεταβίβαση ή υποθήκευση ακίνητης ιδιοκτησίας και οποιοδήποτε άλλο εκούσιο εμπράγματο βάρος ή πράξη που επηρεάζει ακίνητη ιδιοκτησία η οποία απαιτείται να διενεργηθεί σε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο από οποιοδήποτε νόμο που εκάστοτε είναι σε ισχύ·

«συνοικισμός αυτοστέγασης» σημαίνει το χώρο στον οποίο η Δημοκρατία έχει προβεί σε διαχωρισμό οικοπέδων για σκοπούς στέγασης δικαιούχων στεγαστικής βοήθειας με βάση τον περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και άλλα Πρόσωπα Νόμο.

"τέλος εγγραφής" σημαίνει το τέλος που πρέπει να πληρωθεί σε σχέση με την εγγραφή τίτλου επί ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει οποιουδήποτε νόμου που εκάστοτε είναι σε ισχύ.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [150\(Ι\)/2007](#)
- [27\(Ι\)/2010](#)
- [155\(Ι\)/2013](#)
- [110\(Ι\)/2014](#)
- [67\(Ι\)/2016](#)
- [138\(Ι\)/2017](#)
- [131\(Ι\)/2022](#)

Κατάργηση κατηγοριών ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει Οθωμανικών Νόμων

3.-(1) Οι κατηγορίες ακίνητης ιδιοκτησίας οι μέχρι τώρα γνωστές δυνάμει του περί Γαιών Οθωμανικού Κώδικα ως "Μούλκ", "Αραζί Μεμλουκέ", "Αραζί Μιριέ", "Αραζί Μετρουκέ", ή "Αραζί Μεβάτ" καταργούνται και στο εξής κάθε ακίνητη ιδιοκτησία

τυγχάνει κυριότητας, κατοχής και κάρπωσης τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου νόμου που είναι εκάστοτε σε ισχύ και σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές.

(2) Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία μέχρι τώρα γνωστή ως "Μούλκ" ή "Αραζι Μεμλουκέ" και η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ιδιώτη ως τέτοια κατά την ημερομηνία της έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού συνεχίζει να τυγχάνει κυριότητας, κατοχής και κάρπωσης ως ιδιωτική ιδιοκτησία.

(3) Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία γνωστή ως "Αραζι Μιριέ" και η οποία κατέχεται από ιδιώτη ως τέτοια κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού τυγχάνει κυριότητας, κατοχής και κάρπωσης ως ιδιωτική ιδιοκτησία.

(4) Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού τυγχάνει κατοχής, διαχείρισης και κάρπωσης ως Βακουφική ιδιοκτησία σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Κυπριακού Εβκάφ (Διαχείριση Μωαμεθανικής Θρησκευτικής Ιδιοκτησίας) Διατάγματος και Νόμου του 1928 και 1934, συνεχίζει να τυγχάνει κατοχής, διαχείρισης και κάρπωσης με τον τρόπο αυτό ωσάν ο Νόμος αυτός δεν είχε θεσπιστεί τηρουμένων μόνο των διατάξεων των άρθρων 36, 37 και 38 του Νόμου αυτού.

(5) Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία μέχρι τώρα γνωστή ως "Αραζι Μετρουκέ" η οποία τυγχάνει νόμιμης κατοχής ή κάρπωσης κοινοτικά από πόλη, χωριό ή ενορία κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού συνεχίζει να τυγχάνει κατοχής ή κάρπωσης ως κοινοτική ιδιοκτησία της πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας.

(6) Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία μέχρι τώρα γνωστή ως "Αραζι Μεβάτ" και κάθε ακίνητη ιδιοκτησία άλλη από αυτήν που καθορίζεται στα εδάφια (2) μέχρι (5) και κάθε ελεύθερη ή μη κατειλημμένη ακίνητη ιδιοκτησία που δεν ανήκει κατά κυριότητα σε ιδιώτη ή που δεν κατέχεται νόμιμα κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού τυγχάνει κυριότητας, κατοχής και κάρπωσης από τη Δημοκρατία ως ιδιοκτησία της Δημοκρατίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανένα δικαίωμα, κτλ., επί ακίνητης ιδιοκτησίας εκτός δυνάμει του Νόμου αυτού

4.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στην παράγραφο (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 29 του περί Δικαστηρίων Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου νόμου που τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτόν, και τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου αυτού, του νόμου που αφορά εμπιστεύματα (trusts), του νομού που αφορά τα βακούφια (vakfs) και των διατάξεων οποιουδήποτε άλλου εκάστοτε σε ισχύ νόμου, κανένα δικαίωμα ιδιοκτησίας (estate), συμφέρον, δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο πλεονέκτημα εντός, επί ή

υπεράνω οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας δεν υφίσταται ή δημιουργείται, αποκτάται ή μεταβιβάζεται παρά μόνο δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(2) Το εδάφιο (1) δεν εφαρμόζεται σε οποιοδήποτε δικαίωμα ιδιοκτησίας (estate), συμφέροντος, δικαιώματος, προνομίου, ελευθερίας, δουλείας ή σε οποιοδήποτε άλλο πλεονέκτημα εντός, επί ή υπεράνω οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας που δημιουργήθηκε, αποκτήθηκε ή μεταβιβάστηκε με έγγραφο και έναντι αξιόλογης αντιπαροχής και το οποίο υπάρχει κατά την 4η ημέρα του Μάρτη του έτους 1953:

Νοείται ότι είτε-

(α) το δικαίωμα αυτό ιδιοκτησίας (estate), συμφέρον, δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή άλλο πλεονέκτημα είναι εγγεγραμμένο ή καταχωρισμένο, ή δύναται να εγγραφεί ή καταχωριστεί, δυνάμει άλλης διάταξης του Νόμου αυτού· ή

(β) (i) το έγγραφο που αναφέρθηκε πιο πάνω κατατίθεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο· και

(ii) η ακίνητη ιδιοκτησία που αναφέρθηκε πιο πάνω δεν μεταβιβάστηκε δυνάμει πώλησης σε καλή τη πίστει αγοραστή αντί αξιόλογης αντιπαροχής μετά την 3η Μαρτίου 1953, και πριν από την κατάθεση του εγγράφου όπως προνοείται στην παράγραφο (i) διαφορετικά ή σε αγοραστή ο οποίος μετά τη μεταβίβαση αυτή αποδέκτηκε αξιόλογη αντιπαροχή από τον κύριο του δικαιώματος αυτού ιδιοκτησίας (estate), συμφέροντος, δικαιώματος, προνομίου, ελευθερίας, δουλείας ή άλλου πλεονεκτήματος, όπως προνοείται στο έγγραφο που προναφέρεται.

(3) Με την κατάθεση εγγράφου όπως προνοείται στην παράγραφο (β)(i) της επιφύλαξης του εδαφίου (2), αυτό, αν η ακίνητη, ιδιοκτησία που αναφέρθηκε πιο πάνω είναι εγγεγραμμένη, καταχωρίζεται, στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και, όταν είναι δυνατό, στο πιστοποιητικό εγγραφής που αφορά την ακίνητη αυτή ιδιοκτησία, χωρίς έρευνα ως προς το δικαίωμα ιδιοκτησίας (estate), συμφέρον, δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή πλεονέκτημα που υφίσταται, δημιουργείται, αποκτάται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ

Διατάξεις που αφορούν Ακίνητη Ιδιοκτησία άλλη ή ιδιοκτησία Βάκουφ (Vakf) Έκταση ιδιωτικής κυριότητας γης

5.-(1) Ιδιωτική κυριότητα γης εκτείνεται, τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου εκάστοτε σε ισχύ νόμου, επί της επιφάνειας και του φλοιού της γης, υπό την επιφάνεια και στο χώρο υπεράνω της επιφάνειας, εύλογα αναγκαίων για την κάρπωση αυτής, αλλά δεν εκτείνεται σε αрукτά:

Νοείται ότι η ιδιωτική κυριότητα οποιασδήποτε γης, που είναι γη η οποία βρίσκεται στις περιοχές που καθορίζονται για τους σκοπούς του άρθρου αυτού στο χωρομετρικό χάρτη που είναι υπογραμμένος από το Διευθυντή και κατατεθειμένος στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού, εκτείνεται επί του φλοιού της γης υπό την επιφάνεια χωρίς οποιοδήποτε περιορισμό όπως προαναφέρθηκε.

(2) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού-

"ορυκτά" περιλαμβάνει κάθε υλικό οικονομικής αξίας το οποίο αποτελεί μέρος, ή προέρχεται φυσικά από το φλοιό της γης περιλαμβανομένων ορυκτού ελαίου, πίσσας, ασφάλτου και φυσικού αερίου αλλά όχι ορυκτά ενώ τελούν σε διάλυση ή τύρφη, δέντρα, ξυλεία και παρόμοιου είδους δασικά προϊόντα.

(3) Καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο αυτό ή σε οποιοδήποτε χωρομετρικό χάρτη που είναι κατατεθειμένος στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δυνάμει της επιφύλαξης του εδαφίου (1) δεν μειώνει ή επεκτείνει οποιαδήποτε δικαιώματα τα οποία απονέμονται δυνάμει εκμίσθωσης μεταλλείου που χορηγήθηκε από ή εκ μέρους της Κυβέρνησης δυνάμει οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου που αφορά μεταλλεία και που ισχύει κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού· αλλά συνεχίζεται η κάρπωση των δικαιωμάτων αυτών, ενώ διαρκεί η εκμίσθωση αυτή, στην ίδια έκταση όπως αν ο Νόμος αυτός δεν είχε θεσπιστεί.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καταργήθηκε

6. Το άρθρο 6 καταργείται.

- [ΚΕΦ.224](#)

Λίμνες, κτλ. που δεν τελούν υπό ιδιωτική κυριότητα περιέρχονται στη Δημοκρατία

7. Κάθε λίμνη, ποταμός, ρυάκι και φυσικός υδραγωγός τα οποία δεν τελούν υπό ιδιωτική κυριότητα κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού και οι λεκάνες, κοίτες ή αυλάκια αυτών, και κάθε γη από την οποία η θάλασσα ή το ύδωρ οποιασδήποτε τέτοιας λίμνης, ποταμού, ρυακιού ή υδραγωγού έχει υποχωρήσει, καθώς και κάθε γη, η οποία προήλθε από επίχωση της θάλασσας, εξαιρούμενης κάθε τέτοιας γης η οποία τελεί υπό ιδιωτική κυριότητα κατά την ημερομηνία που προαναφέρθηκε, περιέρχεται στη Δημοκρατία:

Νοείται ότι καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο αυτό δεν ερμηνεύεται ως επηρεάζουσα οποιαδήποτε δικαιώματα επί οποιασδήποτε λίμνης, ποταμού, ρυακιού ή φυσικού υδραγωγού τα οποία-

(α) έχουν ασκηθεί αδιάλειπτα για πλήρη περίοδο τριάντα ετών πριν από την ημερομηνία που προαναφέρθηκε· ή

(β) έχουν απονεμηθεί με φερμάνι ή άλλο έγκυρο έγγραφο τίτλου που καταρτίστηκε πριν από την 4η Ιουνίου, 1878, το οποίο έτυχε εφαρμογής από το χρόνο της κατάρτισης του· ή

(γ) ασκούνται δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [150\(Ι\)/2007](#)

Δημόσιοι δρόμοι και παραλία

8. Κάθε δημόσιος δρόμος και μέρος της παραλίας το οποίο δεν τελεί υπό ιδιωτική κυριότητα κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού περιέρχεται στη Δημοκρατία για χρήση από το κοινό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανένας τίτλος με εχθρική κατοχή κατά της Δημοκρατίας ή εγγεγραμμένου κυρίου

9. Κανένας τίτλος επί ακίνητης ιδιοκτησίας δεν αποκτάται από οποιοδήποτε πρόσωπο με εχθρική κατοχή κατά της Δημοκρατίας ή εγγεγραμμένου κυρίου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [165\(Ι\)/2007](#)

Τίτλος με εχθρική κατοχή σε ορισμένες περιπτώσεις

10. Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 9, απόδειξη αδιαφιλονίκητης και αδιάλειπτης εχθρικής κατοχής από πρόσωπο, ή από εκείνους από τους οποίους λαμβάνει την αξίωση, ακίνητης ιδιοκτησίας για την πλήρη περίοδο τριάντα ετών, παρέχει το δικαίωμα στο πρόσωπο αυτό όπως λογίζεται ως ο κύριος της ιδιοκτησίας αυτής και όπως αυτή εγγράφεται στο όνομα του:

Νοείται ότι καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο αυτό δεν επηρεάζει την περίοδο χρησικτησίας σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία άρχισε να κατέχεται εχθρικά πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού, και όλα τα θέματα που αφορούν τη χρησικτησία κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής συνεχίζουν να διέπονται από τις διατάξεις των νομοθετημάτων που καταργήθηκαν από το Νόμο αυτό τα οποία αφορούν τη χρησικτησία, ωσάν ο Νόμος αυτός να μην είχε θεσπιστεί:

Νοείται περαιτέρω ότι ανεξάρτητα από την ύπαρξη οποιασδήποτε ανικανότητας που επιφέρει δυνάμει των νομοθετημάτων αυτών την παράταση της περιόδου χρησικτησίας, η περίοδος αυτή σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν θα υπερβαίνει συνολικά τα τριάντα έτη ακόμα και όταν οποιαδήποτε τέτοια ανικανότητα δυνατό να συνεχίζει να υπάρχει κατά την εκπνοή των τριάντα ετών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανένας τίτλος με εχθρική κατοχή επί ορισμένης ακίνητης ιδιοκτησίας

10Α. Παρά τις διατάξεις του άρθρου 10, κανένας τίτλος δεν αποκτάται επί ακίνητης ιδιοκτησίας με εχθρική κατοχή-

- (α) Σε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εντός απροσπέλαστης περιοχής λόγω της Τουρκικής Εισβολής εναντίον κυρίου που ανήκει στην Ελληνική Κοινότητα ή αλλοδαπού.
- (β) Σε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εντός της ελεύθερης περιοχής εναντίον κυρίου που ανήκει στην Τουρκική Κοινότητα.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δικαιώματα διόδου, κτλ. επί ακίνητης ιδιοκτησίας άλλου

11.-(1) Κανένα δικαίωμα διόδου ή οποιοδήποτε προνόμιο, ελευθερία, δουλεία, ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή πλεονέκτημα δεν αποκτάται επί της ακίνητης ιδιοκτησίας άλλου εκτός-

- (α) δυνάμει παραχώρησης από τον κύριο αυτής δεόντως καταχωρισμένης στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου· ή
 - (β) όπου αυτό έχει ασκηθεί από οποιοδήποτε πρόσωπο ή από εκείνους από τους οποίους αυτός λαμβάνει την αξίωση για πλήρη περίοδο τριάντα ετών αδιάλειπτα:
- Νοείται ότι οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία είναι ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ή ιδιοκτησία που περιείλθε στη Δημοκρατία· ή
- (γ) όπου αυτό αναγνωρίστηκε με απόφαση αρμόδιου Δικαστηρίου· ή
 - (δ) όπου αυτό απονεμήθηκε με φερμάνι ή άλλο έγκυρο έγγραφο που καταρτίστηκε πριν από την 4η Ιουνίου, 1878, το οποίο έτυχε εφαρμογής από το χρόνο της κατάρτισης του· ή
 - (ε) όπου αυτό έχει αποκτηθεί δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 11Α· ή

(στ) όπου αυτό δημιουργήθηκε και αποκτήθηκε δυνάμει των διατάξεων του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962 ή κάθε νόμου που τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτόν· ή

(ζ) όπου αυτό επιφυλάχθηκε εγγράφως από τον κύριο οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας με τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας αυτής:

Νοείται ότι η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται και στην περίπτωση που περιλαμβάνεται οποιαδήποτε πρόνοια που σχετίζεται με τη χρήση ή ανάπτυξη οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας ή με περιορισμό ως προς τη χρήση ή ανάπτυξη αυτής· ή

(η) όπου αυτό δημιουργείται με απόφαση του Διευθυντή για την εξασφάλιση διόδου σε περικλειστο τεμάχιο, που προέρχεται από διαίρεση και διανομή, στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων των εδαφίων (1), (2) και (3) του άρθρου 29.

(2) Κανένα πρόσωπο δεν ασκεί οποιοδήποτε δικαίωμα διόδου ή οποιοδήποτε προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή πλεονέκτημα επί της ακίνητης ιδιοκτησίας άλλου εκτός όταν αυτό-

(α) αποκτήθηκε όπως προνοείται στο εδάφιο (1) · ή

(β) ασκείται δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου·

(γ) ασκείται δυνάμει έγγραφης άδειας από τον κύριο αυτής.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)

Υποχρέωση παροχής διόδου

11Α.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του Νόμου αυτού αν ακίνητη ιδιοκτησία εξαιτίας οποιοδήποτε λόγου είναι περικλειστη με τέτοιο τρόπο ώστε να στερείται της αναγκαίας διόδου σε δημόσιο δρόμο, ή αν η υφιστάμενη δίοδος είναι ανεπαρκής για την κατάλληλη χρήση αυτής, ανάπτυξη ή εκμετάλλευση ο ιδιοκτήτης της ακίνητης ιδιοκτησίας δικαιούται να απαιτήσει δίοδο επί των γειτονικών ακινήτων ιδιοκτησιών με πληρωμή εύλογης αποζημίωσης.

Για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού "δίοδος" περιλαμβάνει το δικαίωμα διοχέτευσης ύδατος, λυμάτων ή οποιοδήποτε άλλου υγρού μέσω αυλακιών, ή σωλήνων ή οποιοδήποτε άλλου κατάλληλου μέσου.

(2) Η κατεύθυνση της διόδου και η έκταση του δικαιώματος για χρήση αυτής, καθώς και η αποζημίωση που πρέπει να καταβάλλεται καθορίζονται από το Διευθυντή αφού προηγηθεί γνωστοποίηση προς όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, και

αν κατόπι της γνωστοποίησης αυτής οποιοδήποτε από τα ενδιαφερόμενα μέρη παραλείψει να παρευρεθεί κατά την επιτόπια έρευνα που ορίζεται στη γνωστοποίηση ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια στην απουσία του.

(3) Υποχρέωση των γειτόνων για παροχή διόδου δεν υφίσταται αν η συγκοινωνία της ακίνητης ιδιοκτησίας προς το δημόσιο δρόμο σταμάτησε από αυτόβουλη πράξη ή παράλειψη του κυρίου αυτής.

(4) Αν ένεκα εκποίησης μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας απεκόπηκε η συγκοινωνία του μέρους που εκποιήθηκε ή απέμεινε προς το δημόσιο δρόμο, για παροχή διόδου υποχρεούται ο κύριος του μέρους, μέσω του οποίου εγένετο μέχρι τώρα η συγκοινωνία. Με εκποίηση μέρους εξομοιώνεται και η εκποίηση μιας από περισσότερες ακίνητες ιδιοκτησίες που ανήκουν στον ίδιο κύριο.

(5) Δίοδος που χορηγήθηκε βάσει του άρθρου αυτού θεωρείται ως δικαίωμα, δουλεία ή ωφέλημα που αποκτήθηκε βάσει των διατάξεων του άρθρου 11, και οι διατάξεις του Νόμου αυτού θα εφαρμόζονται σε οποιαδήποτε τέτοια δίοδο.

(6) Το Υπουργικό Συμβούλιο εκδίδει Κανονισμούς ρυθμίζοντας κάθε θέμα το οποίο χρειάζεται ρύθμιση για την καλύτερη εφαρμογή του άρθρου αυτού και ιδιαίτερα τη διαδικασία που ακολουθείται για τους σκοπούς αυτού:

Νοείται ότι Κανονισμοί που έγιναν βάσει του εδαφίου αυτού κατατίθενται στη Βουλή των Αντιπροσώπων, η οποία εντός 15 ημερών από την κατάθεση αυτή αποφασίζει σχετικά με αυτούς. Σε περίπτωση έγκρισης ή τροποποίησης των Κανονισμών που κατατέθηκαν με τον τρόπο αυτό, αυτοί τίθενται σε ισχύ όπως εγκρίθηκαν από τη Βουλή.

(7) Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζονται επί οποιασδήποτε φύσεως κρατικής γης χωρίς ειδική γι' αυτό απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και με τέτοιους όρους ως ήθελε προβλεφθεί στην απόφαση.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δικαιώματα, κτλ., που αποκτήθηκαν ή ασκούνται σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία άλλου

12.-(1) Όταν οποιοδήποτε δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία, ή άλλο πλεονέκτημα αποκτήθηκε όπως προνοείται στο εδάφιο (1) του άρθρου 11 σχετικά με οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία, αυτό θεωρείται ότι είναι προσαρτημένο στην ιδιοκτησία αυτή και ότι περιλαμβάνεται σε κάθε συναλλαγή που διενεργείται σχετικά με την ιδιοκτησία αυτή.

(2) Όταν οποιοδήποτε τέτοιο δικαίωμα, προνόμιο, ελευθερία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο πλεονέκτημα εγκαταλείφθηκε με έγγραφη ειδοποίηση προς το

Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, ή δεν ασκήθηκε για πλήρη περίοδο τριάντα ετών αδιάλειπτα, αυτό θεωρείται ότι παραγράφηκε.

(3) Όταν το δικαίωμα αυτό είναι δικαίωμα διόδου, αν ένεκα διάνοιξης δημόσιου δρόμου ή άλλης διόδου ή αν ένεκα άλλου λόγου δεν υπάρχει πλέον η ανάγκη αυτού, ο κύριος του δουλεύοντος ή του δεσπόζοντος ακινήτου δικαιούται να απαιτήσει την κατάργηση του, ο δε Διευθυντής ερευνά την υπόθεση, αποφασίζει αν το δικαίωμα αυτό πρέπει να καταργηθεί ή όχι, γνωστοποιεί την απόφαση του σε όλους τους ενδιαφερομένους και αν η απόφαση του είναι ότι το δικαίωμα πρέπει να καταργηθεί, προχωρεί στην κατάργηση του μετά την πάροδο τριάντα ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης που αναφέρθηκε:

Νοείται ότι, αν υποβληθεί οποιαδήποτε αξίωση για την καταβολή οποιασδήποτε αποζημίωσης από τον κύριο του δουλεύοντος ακινήτου για την κατάργηση του πιο πάνω δικαιώματος, ο Διευθυντής αφού λάβει υπόψη τα γεγονότα κάθε περίπτωσης, συμπεριλαμβανομένου του χρόνου χρήσης του δικαιώματος καθορίζει την αποζημίωση που τυχόν πρέπει να καταβληθεί και γνωστοποιεί αυτήν σε όλους τους ενδιαφερόμενους και δεν προχωρεί στην κατάργηση του δικαιώματος πριν ικανοποιηθεί ότι η αποζημίωση που εκτιμήθηκε από αυτόν καταβλήθηκε.

- [ΚΕΦ.224](#)

Υπολογισμός της περιόδου των τριάντα ετών

13. Η περίοδος των τριάντα ετών που καθορίζεται στα άρθρα 10, 11 και 12 λογίζεται και θεωρείται ότι είναι η περίοδος η αμέσως προηγούμενη της ημερομηνίας κατά την οποία δύναται να εγερθεί αξίωση δυνάμει των άρθρων αυτών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καθορισμός ή τροποποίηση της θέσης δικαιώματος διόδου, κτλ.

14.-(1) Με αίτηση του κυρίου του δεσπόζοντος ακινήτου ή του κυρίου του δουλεύοντος ακινήτου, ο Διευθυντής δύναται, κατόπι γνωστοποίησης τριάντα ημερών σε όλους τους ενδιαφερομένους, να καθορίσει ή τροποποιήσει τη θέση ή κατεύθυνση οποιουδήποτε σχετικού δικαιώματος, διόδου, αυλακιού, χαντακιού, ρυακιού, αγωγού, σωλήνα, σύρματος ή άλλου παρόμοιου με τρόπο όμως που ο καθορισμός αυτός ή η τροποποίηση να μην επηρεάζει οποιοδήποτε από τα δύο αυτά ακίνητα δυσμενέστερα από πριν.

(2) Ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει στον καθορισμό ή τροποποίηση που προβλέπεται από το εδάφιο (1) και αν ακόμα ο κύριος οποιουδήποτε από τα δύο επηρεαζόμενα ακίνητα στους οποίους δόθηκε η γνωστοποίηση που προβλέπεται από το πιο πάνω εδάφιο παραλείψει να παρουσιαστεί κατά την ημέρα και ώρα που ορίστηκε στη γνωστοποίηση αυτή.

Υδραγωγοί και αρδευτικά αυλάκια

15.-(1) Όταν οποιαδήποτε τεμάχια γης που ανήκουν σε διάφορους κύριους αρδεύονται από υδραγωγό ή αυλάκι, οποιοσδήποτε κύριος δύναται να απευθυνθεί στο Διευθυντή για τη μεταβολή της θέσης ή κατεύθυνσης του υδραγωγού αυτού ή αυλακιού στο τεμάχιο του και ο Διευθυντής δύναται, αφού δώσει ειδοποίηση τριάντα ημερών σε οποιοδήποτε κύριο του οποίου η γη θα επηρεαστεί από τη μεταβολή αυτή, να μεταβάλει τη θέση ή κατεύθυνση αυτού, αλλά μόνο κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα συμφέροντα οποιουδήποτε τέτοιου κύριου άλλου ή του αιτητή να μην επηρεάζονται ουσιαστικά ή να βλάπτονται από αυτό. Αν κατόπι της ειδοποίησης αυτής, το πρόσωπο προς το οποίο δόθηκε η ειδοποίηση παραλείψει να παρουσιαστεί, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε ενέργειες στην απουσία του.

(2) Όταν περισσότερα του ενός πρόσωπα δικαιούνται ύδωρ που ρέει διά μέσου υδραγωγού ή αυλακιού, με σκοπό την αποτροπή οποιασδήποτε σπατάλης ύδατος-

(α) όλα αυτά τα πρόσωπα οφείλουν να καθαρίζουν και διατηρούν τον υδραγωγό αυτόν ύδατος ή αυλάκι σε κατάλληλη επισκευή και κατάσταση και καθένα από τα πρόσωπα αυτά ευθύνεται για τη συνεπαγόμενη δαπάνη κατ' αναλογία της μερίδας του στο ύδωρ· και

(β) καθένα από τα πρόσωπα αυτά οφείλει να κλείνει το κύριο άνοιγμα του δικού του υδραγωγού ή αυλακιού μόλις αρδευτεί η γη του ή μόλις εκπνεύσει ο χρόνος κατά τον οποίο δικαιούται να χρησιμοποιεί το ύδωρ.

(3) Αν οποιοδήποτε πρόσωπο παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του εδαφίου (2) οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα που έχουν συμφέρον στο ζήτημα δύνανται να προβούν σε όλα τα διαβήματα τα οποία ήθελαν είναι εύλογα αναγκαία για την αποτροπή σπατάλης και επίσης δύνανται να αναλάβουν το ποσό για το οποίο το πρόσωπο που τελεί σε παράλειψη δυνατό να ευθύνεται, με πολιτική αγωγή.

(4) Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζονται σε αρδευτικά τμήματα που ιδρύονται δυνάμει που περί Αρδευτικών Τμημάτων (Χωρία) Νόμου.

Φρέατα

15Α. Όταν πρόσωπα περισσότερα του ενός δικαιούνται ύδωρ το οποίο αντλείται από φρέαρ, όλα αυτά τα πρόσωπα είναι υποχρεωμένα να καθαρίζουν, επιδιορθώνουν δεόντως και τηρούν σε καλή κατάσταση το φρέαρ αυτό και καθένα

από τα πρόσωπα αυτά ευθύνεται για τις συνεπαγόμενες δαπάνες κατ' αναλογία του μεριδίου του.

Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού η λέξη "φρέαρ" έχει την έννοια που αποδίδεται από το άρθρο 2 του περί Φρεάτων Νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Έκταση δικαιώματος άρδευσης

16. Όταν οποιοδήποτε πρόσωπο αποκτά ή κατέχει οποιοδήποτε δικαίωμα άρδευσης, το δικαίωμα αυτό εκτείνεται σε δικαίωμα εντός ή σε οποιοδήποτε τεχνητό ή άλλο αυλάκι, υδραγωγό, υδραγωγείο, φρέαρ ή αλυσίδα φρεάτων που δημιουργήθηκαν για τη διανομή του ύδατος το οποίο αφορά το δικαίωμα αυτό και χώρος όχι μεγαλύτερος από πέντε πόδια από καθένα από τα δύο άκρα του αυλακιού αυτού, υδραγωγού, υδραγωγείου, φρέατος ή αλυσίδας φρεάτων ο οποίος δυνατό να απαιτείται για καθαρισμό, επισκευή ή προστασία αυτών θεωρείται ότι αποτελεί μέρος αυτών, και ο κύριος της γης σε καθεμιά από τις πλευρές του αυλακιού, υδραγωγού, υδραγωγείου, φρέατος ή αλυσίδας φρεάτων δεν θα παρεμβαίνει σε και δεν θα καλλιεργεί ή φυτεύει το χώρο αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Φυτείες κατά μήκος δημόσιων δρόμων

17.-(1) Κανένα πρόσωπο δεν δύναται να φυτέψει οποιοδήποτε δέντρο, θάμνο ή καλάμι σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που γειτνιάζει με δημόσιο δρόμο σε απόσταση μικρότερη από πέντε πόδια από τα σύνορα της ιδιοκτησίας αυτής κατά μήκος του δημόσιου δρόμου χωρίς προηγούμενη εξασφάλιση άδειας από τέτοιο πρόσωπο το οποίο ήθελε διοριστεί από το Υπουργικό Συμβούλιο για το σκοπό αυτό (στο εξής στο άρθρο αυτό θα καλείται "η αρχή").

(2) Η Κυβέρνηση δύναται να φυτέψει οποιοδήποτε δέντρο, θάμνο ή καλάμι σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που γειτνιάζει με δημόσιο δρόμο εντός πέντε ποδών από τα σύνορα της ιδιοκτησίας αυτής κατά μήκος του δημόσιου δρόμου ανεξάρτητα του γεγονότος ότι η ιδιοκτησία αυτή ανήκει σε άλλο πρόσωπο και κάθε δέντρο, θάμνος ή καλάμι που φυτεύτηκε με τον τρόπο αυτό αποτελεί ιδιοκτησία της Δημοκρατίας.

Όλα τα δέντρα, θάμνοι, ή καλάμια που φυτεύτηκαν με τον τρόπο αυτό πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού από ή δυνάμει εξουσιοδότησης της Κυβέρνησης θεωρούνται ως νόμιμα φυτευθέντα δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού και αποτελούντα ιδιοκτησία της Δημοκρατίας.

(3) Όταν η γη επί της οποίας έχει φυτευτεί δέντρο, θάμνος ή καλάμι δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2) απαιτείται μεταγενέστερα για οικοδομικούς ή

αρδευτικούς σκοπούς και το δέντρο αυτό, θάμνος ή καλάμι παρεμποδίζει την εύλογη χρήση της γης για το σκοπό αυτό, η αρχή, με αίτηση του κυρίου της γης, οφείλει να το μετακινήσει με δαπάνη της Κυβέρνησης.

(4) Δέντρο, θάμνος ή καλάμι που φυτεύτηκε μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού κατά παράβαση του εδαφίου (1) δύναται να μετακινηθεί με δαπάνη του προσώπου που ενέργησε κατά παράβαση του εδαφίου αυτού.

(5) Όταν η αρχή ικανοποιείται ότι δέντρο, θάμνος ή καλάμι που φυτεύτηκε εντός των ορίων που καθορίζονται στο εδάφιο (1) πριν από την έναρξη του Νόμου αυτού, προκαλεί ζημιά ή αδικαιολόγητο εμπόδιο στην εύλογη χρήση οποιουδήποτε δημόσιου δρόμου ή στην ασφάλεια του να ταξιδεύει οποιοδήποτε πρόσωπο κατά μήκος οποιουδήποτε τέτοιου δρόμου, δύναται κατόπι επίδοσης ειδοποίησης τριάντα ημερών στον κύριο αυτού όπως το μετακινήσει με δαπάνη της Κυβέρνησης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσία Υπουργικού Συμβουλίου να ανταλλάσσει ιδιοκτησία της Δημοκρατίας κτλ.

18.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται, υπό τέτοιους όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κριτήρια, τα οποία ήθελαν καθοριστεί με Κανονισμούς-

(α) Να παραχωρήσει, εκμισθώσει ανταλλάξει ή με άλλο τρόπο αποξενώσει οποιαδήποτε ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ή ακίνητη ιδιοκτησία που περιήλθε στη Δημοκρατία δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, άλλην εκτός από δημόσιο δρόμο ή την παραλία·

(β) να ανταλλάξει ή αποξενώσει μέρος οποιουδήποτε δημόσιου δρόμου, αν ικανοποιηθεί ότι άλλος επαρκής δημόσιος δρόμος έχει παραχωρηθεί προς αντικατάσταση του ή ότι η ανταλλαγή ή η αποξένωση αυτή θα βελτιώσει το δημόσιο αυτό δρόμο ·

(γ) να εκμισθώσει μέρος παραλίας για σκοπούς λιμένων, μαρίνων, χώρων ελλιμενισμού και εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής, προβλήτων, αποβαθρών, προκυμαιών, ιχθυοτροφείων και για οποιοδήποτε άλλο σκοπό δημόσιας ωφέλειας.

(1Α) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτών, θαλάσσιος χώρος ο οποίος έχει εγγραφεί ως ακίνητη ιδιοκτησία δυνάμει της παραγράφου (η) του άρθρου 2 του παρόντος Νόμου και έχει κηρυχθεί ως χώρος ελλιμενισμού και εξυπηρέτησης σκαφών αναψυχής δυνάμει των διατάξεων του περί Διαχείρισης Χώρων Ελλιμενισμού Σκαφών Αναψυχής Νόμου, δεν δύναται να αποξενωθεί,

εκτός μόνο από το να εκμισθωθεί για σκοπούς ανάπτυξης, και στην εν λόγω ιδιοκτησία διασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών.

(2) Εντός τριών μηνών από τη διενέργεια από το Υπουργικό Συμβούλιο οποιωνδήποτε πράξεων δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού, θα κατατίθεται ενώπιον της Βουλής των Αντιπροσώπων έκθεση που δείχνει αναλυτικά τις περιπτώσεις στις οποίες έγιναν οι παραχωρήσεις αυτές.

(3) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του εδαφίου (1), το Υπουργικό Συμβούλιο δεν παραχωρεί και ούτε προβαίνει σε αποξένωση ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας ή ακίνητης ιδιοκτησίας που έχει περιέλθει στη Δημοκρατία δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε νόμου για οικιστικούς σκοπούς, εκτός μόνο για περιπτώσεις στέγασης προσώπων που θεωρούνται δικαιούχοι με βάση τις διατάξεις του περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και άλλα Πρόσωπα Νόμου και των κληρονόμων, των δικαιούχων, που απεβίωσαν κατά ή μετά την 7^η Απριλίου 2006 προκειμένου περί οικιστικής μονάδας σε Κυβερνητικό Οικισμό και μετά την 20^η Ιουλίου 1974 προκειμένου περί οικιστικής μονάδας σε Συνοικισμό Αυτοστέγασης ή των άλλων συγγενικών προσώπων που διαβιούσαν ή συγκατοικούσαν στην ίδια οικιστική μονάδα με τους εν λόγω αποβιώσαντες και σύμφωνα με τέτοιους όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κριτήρια για το σκοπό αυτό, με κανονισμούς οι οποίοι εκδίδονται δυνάμει του παρόντος άρθρου και οι οποίοι δύνανται να έχουν αναδρομική ισχύ.

(4) [Διαγράφηκε].

(5) Ανεξαρτήτως των διατάξεων του παρόντος άρθρου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών έχουν εκδοθεί δυνάμει αυτού, το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να εκχωρήσει και να αποξενώσει την ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία περιγράφεται στον Πίνακα Γ' προς το Ταμείο που ιδρύθηκε δυνάμει του άρθρου 3 του περί Ίδρυσης Εθνικού Ταμείου Αλληλεγγύης Νόμου υπό όρους τους οποίους το ίδιο καθορίζει με απόφασή του και αφού προηγηθεί ενημέρωση της Βουλής των Αντιπροσώπων.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [31\(I\)/1998](#)
- [55\(I\)/2006](#)
- [120\(I\)/2007](#)
- [61\(I\)/2010](#)
- [178\(I\)/2014](#)
- [67\(I\)/2016](#)
- [139\(I\)/2017](#)
- [43\(I\)/2019](#)
- [145\(I\)/2019](#)

Ειδική διάταξη

18Α. [Διαγράφηκε]

- Ιστορικό Τροποποιήσεων
- 136(I)/2006

Διατάξεις ως προς κοινοτική ιδιοκτησία

19. Όταν με νόμο ή έθιμο ακίνητη ιδιοκτησία (η οποία στο νόμο αυτό θα αναφέρεται ως "η κοινοτική ιδιοκτησία") τυγχάνει κατοχής ή κάρπωσης κοινοτικά από οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία, ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις, δηλαδή-

(α) Οι κάτοικοι της πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας έχουν από κοινού κατ' αποκλεισμό κάθε προσώπου που δεν είναι κάτοικος αυτών, το δικαίωμα να κατέχουν ή να καρπούνται την κοινοτική ιδιοκτησία τηρουμένων οποιωνδήποτε όρων δυνάμει των οποίων η κοινοτική ιδιοκτησία τυγχάνει κατοχής ή κάρπωσης με νόμο ή έθιμο .

(β) κανένα πρόσωπο δεν κατέχει ή αποκτά κατά οποιοδήποτε χρόνο ατομικό ή αποκλειστικό δικαίωμα επί της κοινοτικής ιδιοκτησίας ή οποιοδήποτε μέρος αυτής -

(γ) όταν η κοινοτική ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε μέρος αυτής απαιτείται για οποιοδήποτε από τους ακόλουθους σκοπούς, δηλαδή-

(i) τη δημιουργία χωριού ή ενορίας .

(ii) εγγειοβελτίωση·

(iii) διατήρηση του εδάφους .

(iv) μεταλλευτική εκμετάλλευση

(v) έργο δημόσιας ωφέλειας .

το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται με γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να κηρύξει ότι η ιδιοκτησία αυτή ή μέρος αυτής θα πάψει να αποτελεί κοινοτική ιδιοκτησία:

Νοείται ότι σε κάθε τέτοια περίπτωση ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ίσης ωφέλειας όπως η κοινοτική ιδιοκτησία, αν υπάρχει διαθέσιμη, θα εκχωρείται προς αντικατάσταση αυτής ή, αν δεν υπάρχει διαθέσιμη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας, ποσό ίσο με την αξία της κοινοτικής ιδιοκτησίας, ως ήθελε καθοριστεί από το Διευθυντή, θα παραχωρείται και διατίθεται προς όφελος της πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας.

(δ) όταν με νόμο ή έθιμο η κοινοτική ιδιοκτησία τυγχάνει κατοχής ή κάρπωσης από οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία για συγκεκριμένη χρήση, το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται, με αίτηση των δύο τρίτων τουλάχιστο των κατοίκων της

πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας, οι οποίοι συμπλήρωσαν το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους, και αφού ικανοποιηθεί ότι η χρήση αυτή δεν είναι πλέον προς το συμφέρον της πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας, να τερματίσει τη χρήση αυτή και είτε να υποκαταστήσει αυτήν με άλλη χρήση ή να διαθέσει την ιδιοκτησία με τον τρόπο που ήθελε θεωρήσει σκόπιμο:

Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπαλλακτική χρήση ή το προϊόν οποιασδήποτε τέτοιας διάθεσης είναι ή διατίθεται προς όφελος της πόλης αυτής, χωριού ή ενορίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καλλιέργεια γης χωρίς τη συγκατάθεση της Δημοκρατίας ή του εγγεγραμμένου κυρίου

20. Όταν πρόσωπο καλλιεργεί γη που ανήκει στη Δημοκρατία ή σε πρόσωπο εγγεγραμμένο για το σκοπό αυτό χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση της Δημοκρατίας ή του προσώπου αυτού, ανάλογα με την περίπτωση, οποιοδήποτε προϊόν αυτής ή οποιοδήποτε κέρδος από αυτή περιέρχεται και αποτελεί ιδιοκτησία της Δημοκρατίας ή του προσώπου αυτού, ανάλογα με την περίπτωση, χωρίς καταβολή οποιασδήποτε αποζημίωσης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κατασκευάσματα, κτλ., επί ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες

21. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, όλοι οι συγκύριοι δικαιούνται κατ' αναλογία της αντίστοιχης μερίδας αυτών, σε-

(α) οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα που ανηγέρθηκε επί, ή είναι στερεά συνδεδεμένο με την ιδιοκτησία ·

(β) οποιοδήποτε δέντρο ή αμπέλι φυτευμένο ή φρέαρ ανοιγμένο σε αυτή.

(γ) οποιαδήποτε μόνιμη βελτίωση που επηρέχθηκε πάνω σε αυτή,

ανεξάρτητα του αν ανηγέρθηκε, προσαρτήθηκε, φυτεύτηκε, ανοίχτηκε επηρέχθηκε από συγκύριο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Επιβολή τελών επί ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες

21Α.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, για σκοπούς επιβολής τελών δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου, του περί Κοινοτήτων Νόμου και του περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμου, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, σε περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, θεωρείται ότι ανήκει στους ιδιοκτήτες της αναλόγως των φυσικών μεριδίων ιδιοκτησίας τους επ' αυτής.

(2) Για τους σκοπούς του εδαφίου (1) -

(α) οποιοσδήποτε συγκύριος δύναται να υποβάλει γραπτή αίτηση στο Διευθυντή για τον καθορισμό της αξίας γενικής εκτίμησης του μεριδίου που του αναλογεί.

(β) ο Διευθυντής καταχωρίζει σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τα στοιχεία σε σχέση με την αξία γενικής εκτίμησης όλων των μεριδίων για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση δυνάμει της παραγράφου (α).

(3) Το προβλεπόμενο στο εδάφιο (2) ειδικό μητρώο κοινοποιείται στις αρμόδιες για την επιβολή τελών επί ακίνητης ιδιοκτησίας αρχές, δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου, του περί Κοινοτήτων Νόμου και του περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμου, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, ώστε τα προβλεπόμενα τέλη που επιβάλλονται στους συγκυρίους να καθορίζονται αναλόγως των φυσικών μεριδίων ιδιοκτησίας τους επί της ακίνητης ιδιοκτησίας.

(4) Οι διατάξεις των εδαφίων (1), (2) και (3) τυγχάνουν εφαρμογής μέχρι την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας σε σχέση με τα προβλεπόμενα στο εδάφιο (1) μερίδια.

- [48\(I\)/2015](#)

Δέντρα, κτλ., πάνω σε γη θεωρούνται ότι αποτελούν ιδιοκτησία του κυρίου της γης

22.-(1) Καθετί που φύεται σε άγρια κατάσταση πάνω σε οποιαδήποτε γη θεωρείται ότι αποτελεί ιδιοκτησία του κυρίου της γης.

(2) Οι ακόλουθες διατάξεις ισχύουν σε σχέση με-

(α) οποιοδήποτε ενωφθαλισμένο άγριο δέντρο πάνω σε οποιαδήποτε γη·

(β) οποιοδήποτε δέντρο ή αμπέλι φυτευμένο πάνω σε οποιαδήποτε γη·

(γ) οποιαδήποτε πηγή ύδατος που ανευρέθηκε ή υδραγωγό ή αυλάκι που ανοίχτηκε ή κατασκευάστηκε σε οποιαδήποτε γη·

(δ) οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα που ανεγέρθηκε σε οποιαδήποτε γη·

(ε) οποιοδήποτε μόνιμο προσάρτημα στερεά συνδεδεμένο με οποιαδήποτε γη ή οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα,

δηλαδή-

(i) αν ενωφθαλμίστηκε, φυτεύτηκε, ανευρέθηκε, ανοίχτηκε, κατασκευάστηκε, ανηγέρθηκε ή συνδέθηκε στερεά πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, θεωρείται ότι είναι ιδιοκτησία του κυρίου της γης εκτός αν άλλο πρόσωπο είναι εγγεγραμμένο ως κύριος αυτού ή άλλο πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί με τον τρόπο αυτό ζητά να εγγραφεί εντός δύο ετών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού ή εντός δύο ετών από την ημερομηνία κατά την οποία κατέστη δικαιούμενο με τον τρόπο αυτό ·

(ii) αν ενωφθαλμίστηκε, φυτεύτηκε, ανευρέθηκε, ανοίχθηκε, κατασκευάστηκε, ανεγέρθηκε ή συνδέθηκε στερεά μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, θεωρείται ότι είναι ιδιοκτησία του κυρίου της γης,

και κάθε συναλλαγή που επηρεάζει τη γη αυτή θεωρείται ότι περιλαμβάνει οποιοδήποτε τέτοιο άγριο δέντρο, δέντρο, αμπέλι, πηγή, υδραγωγό, αυλάκι, οικοδομή, κατασκεύασμα, οικοδόμημα ή προσάρτημα το οποίο αποτελεί ιδιοκτησία του κυρίου της γης.

(3) Καμιά από τις διατάξεις του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζεται ή επηρεάζει-

(α) εργαλείο ή πράγμα το οποίο είναι αντικείμενο συμφωνίας ή ενοικιαγοράς δυνάμει οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου που αφορά τις συμφωνίες αυτές·

(β) προσάρτημα το οποίο είναι στερεά συνδεδεμένο από ενοικίαση σε οποιαδήποτε γη ή οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα για σκοπούς εμπορίου ή γεωργίας ή για εξωραϊσμό και άνεση, το οποίο ο ενοικιαστής έχει δικαίωμα να αποχωρίσει και μετακινήσει ενώ διαρκεί ή κατά το πέρας της ενοικίασης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μεταβίβαση ή υποθήκευση δέντρων, κτλ., χωριστά εγγεγραμμένων περιλαμβάνει μεταβίβαση ή υποθήκευση της γης

23. Όταν δέντρα, αμπέλια ή άλλα πράγματα που είναι φυτευμένα που φύονται σε οποιαδήποτε γη αν και ανήκουν στον κύριο της γης είναι χωριστά εγγεγραμμένα

στο όνομα του, αυτός δεν δικαιούται να μεταβιβάσει ή υποθηκεύσει αυτά εκτός αν μεταβιβάσει ή υποθηκεύσει τη γη, πάνω στην οποία βρίσκονται· και κάθε μεταβίβαση ή υποθήκευση οποιωνδήποτε τέτοιων δέντρων, αμπελιών ή άλλου πράγματος που φυτεύτηκε ή φύτευται πάνω σε οποιαδήποτε τέτοια γη θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη μεταβίβαση ή υποθήκευση της γης η οποία ανήκει στον ίδιο κύριο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δικαίωμα επιλογής όταν δέντρα και γη ανήκουν σε διάφορα πρόσωπα

24.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 26, όταν δέντρα, αμπέλια ή άλλα πράγματα ή οικοδομές, ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα είναι φυτευμένα, φύονται ή ανηγέρθησαν σε οποιαδήποτε γη που ανήκει σε πρόσωπο άλλο από τον κύριο οποιωνδήποτε τέτοιων δέντρων, αμπελιών, πράγματος, οικοδομής, κατασκευάσματος ή οικοδομήματος και καθένας από τους αναφερόμενους κύριους προέβη σε δήλωση ενώπιον του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ότι συμφώνησε να πωλήσει το συμφέρον του σε τρίτον, η μεταβίβαση του συμφέροντος δεν εγγράφεται εκτός αν

(α) εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δήλωσης πώλησης ο κύριος που πωλεί το συμφέρον του ικανοποιήσει το Διευθυντή ότι ο άλλος κύριος δεν επιθυμεί να αγοράσει το αναφερόμενο συμφέρον στην τιμή που πωλείται· ή

(β) ο σκοπούμενος αγοραστής δημοσιεύσει τη σκοπούμενη πώληση αυτού ή φέρει αυτή στη γνώση του άλλου κυρίου όπως προνοείται στο εδάφιο (2) εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δήλωσης πώλησης και άλλος κύριος δεν αποκτήσει αυτό δυνάμει του άρθρου αυτού.

(2) Η σκοπούμενη πώληση δημοσιεύεται σε τέτοιο τύπο και σε τέτοια εφημερίδα ή εφημερίδες όπως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει, ή γνωστοποιείται στον άλλο κύριο με επίδοση σε αυτόν έγγραφης ειδοποίησης σε τέτοιο τύπο όπως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει, και ο κύριος του άλλου συμφέροντος δύναται να εγγραφεί γι' αυτό, με την κατάθεση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εντός τριάντα ημερών από τη δημοσίευση ή την επίδοση της ειδοποίησης της τιμής στην οποία πωλείται το συμφέρον του πωλητή μαζί με το τέλος εγγραφής και για το σκοπό αυτό το ποσό που κατατέθηκε με τον τρόπο αυτό καταβάλλεται στο μέρος το οποίο συμμετείχε στη δήλωση πώλησης ως αγοραστής:

Νοείται ότι όταν το άλλο αυτό συμφέρον τυγχάνει κυριότητας κατά εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες και δύο ή περισσότεροι από τους συγκύριους αυτού ενεργήσουν όπως προνοείται πιο πάνω, ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, ο Διευθυντής εγγράφει το συμφέρον του πωλητή στο όνομα των συγκυρίων οι οποίοι ενέργησαν με τον τρόπο αυτό, σύμφωνα με την αναλογία που έχουν οι μερίδες αυτών μεταξύ τους· και ο Διευθυντής μετά από αυτά επιφέρει τις κατάλληλες αναπροσαρμογές και επιστροφές των ποσών που κατατέθηκαν στα πρόσωπα που δικαιούνται σε αυτά:

Νοείται περαιτέρω ότι όταν υπάρχουν συμφέροντα που τυγχάνουν κυριότητας ξεχωριστά επί ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται σε οποιαδήποτε γη η οποία δηλώθηκε ότι πωλείται, και δύο ή περισσότεροι από τους κυρίους των συμφερόντων αυτών τα οποία τυγχάνουν κυριότητας ξεχωριστά ενεργήσουν όπως αναφέρεται πιο πάνω ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, ο Διευθυντής μεριμνά ώστε να υπολογιστεί η αξία των συμφερόντων των κυρίων που ενέργησαν με τον τρόπο αυτό και εγγράφει τη γη του πωλητή στο όνομα του κυρίου του οποίου το συμφέρον έχει τη μέγιστη αξία, και όταν τα συμφέροντα δύο ή περισσότερων κυρίων οι οποίοι ενέργησαν με τον τρόπο αυτό είναι ίσης μέγιστης αξίας, εγγράφει τη γη του πωλητή στο όνομα των αναφερόμενων κυρίων κατά ίσες μερίδες· και αυτός μετά από αυτά, επιφέρει τις κατάλληλες αναπροσαρμογές και επιστροφές των ποσών που κατατέθηκαν στα πρόσωπα που δικαιούνται σε αυτά.

(3) Αν η ενέργεια που απαιτείται από την παράγραφο (α) ή ανάλογα με την περίπτωση από την παράγραφο (β) του εδαφίου (1) δεν ληφθεί και δεν προσαχθεί στο Διευθυντή απόδειξη γι' αυτή, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δήλωσης πώλησης, η δήλωση ακυρώνεται από το Διευθυντή και θεωρείται ότι δεν έγινε, επίσης δίνεται στον πωλητή και στο πρόσωπο που φαίνεται στη δήλωση ως σκοπούμενος αγοραστής γνωστοποίηση της ακύρωσης από το Διευθυντή.

(4) Προτού ο Διευθυντής εγγράφει τη μεταβίβαση συμφέροντος που δηλώθηκε προς πώληση, δύναται να απαιτήσει από το πρόσωπο που πωλεί το συμφέρον αυτό και από το σκοπούμενο αγοραστή αυτού να δηλώσουν εγγράφως κατά πόσο οποιοδήποτε άλλο συμφέρον που ανήκει σε τρίτο μέρος σχετίζεται με το συμφέρον που συμφωνήθηκε προς πώληση· και οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο εν γνώσει του και με δόλια πρόθεση προβαίνει σε ψευδή κατάθεση ή συντελεί στο να γίνει ψευδής κατάθεση στη δήλωση αυτή τιμωρείται με τον ίδιο τρόπο όπως αν είχε δώσει ψευδή μαρτυρία σε οποιαδήποτε δικαστική διαδικασία.

(5) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού "γη" περιλαμβάνει δέντρα, αμπέλια ή άλλα πράγματα ή οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα, που φυτεύτηκαν, φύονται ή ανεγέρθηκαν σε οποιαδήποτε γη και ανήκουν στον κύριο της γης αυτής:

"άλλος κύριος", "κύριος του άλλου συμφέροντος" και κάθε άλλος συναφής όρος σημαίνει πρόσωπο το οποίο ήταν κύριος του άλλου συμφέροντος κατά την ημερομηνία και ώρα κατά την οποία έγινε η δήλωση πώλησης που αναφέρεται στο εδάφιο (1).

(6) Το άρθρο αυτό θα παραμείνει σε ισχύ μέχρι της 31ης Δεκεμβρίου, 1980 και τότε θα λήξει άνευ επηρεασμού της ισχύος οποιασδήποτε πράξης ή παράλειψης που έγινε δυνάμει του άρθρου αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δικαίωμα επιλογής σε συγκύριους ακίνητης ιδιοκτησίας

25.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 26, όταν κύριος εξ αδιαιρέτου ιδανικής μερίδας επί ακίνητης ιδιοκτησίας προβεί σε δήλωση ενώπιον του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ότι συμφώνησε να πωλήσει αυτήν σε πρόσωπο που δεν είναι εγγεγραμμένος συγκύριος στην ίδια ιδιοκτησία, η μεταβίβαση της μερίδας αυτής δεν εγγράφεται εκτός αν

(α) εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δήλωσης πώλησης ο πωλητής ικανοποιήσει το Διευθυντή ότι οι άλλοι εγγεγραμμένοι συγκύριοι δεν επιθυμούν να αγοράσουν τη μερίδα του στην τιμή στην οποία πωλείται· ή

(β) ο σκοπούμενος αγοραστής δημοσιεύει τη σκοπούμενη πώληση αυτής ή φέρει αυτήν σε γνώση του άλλου κυρίου όπως προνοείται στο εδάφιο (2) εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της πώλησης και κανένας εγγεγραμμένος συγκύριος δεν αποκτήσει τη μερίδα δυνάμει αυτού.

(2) Η σκοπούμενη πώληση δημοσιεύεται σε τέτοιο τύπο και σε τέτοια εφημερίδα ή εφημερίδες όπως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει ή φέρεται σε γνώση του άλλου κυρίου με επίδοση σε αυτόν έγγραφης ειδοποίησης σε τέτοιο τύπο όπως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει και οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συγκύριος δύναται, με την κατάθεση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εντός τριάντα ημερών από τη δημοσίευση ή την επίδοση της ειδοποίησης, της τιμής στην οποία η μερίδα του πωλητή πωλείται μαζί με το τέλος εγγραφής, να εγγραφεί για την μερίδα αυτή και για το σκοπό αυτό το ποσό που κατατέθηκε με τον τρόπο αυτό καταβάλλεται στο πρόσωπο που μετείχε στη δήλωση πώλησης ως αγοραστής:

Νοείται ότι αν περισσότεροι του ενός εγγεγραμμένοι συγκύριοι ενεργήσουν όπως προνοείται πιο πάνω, ο Διευθυντής εγγράφει στο όνομα των συγκυρίων οι οποίοι είναι πρόθυμοι να προχωρήσουν στην αγορά, τη μερίδα του πωλητή κατά την αναλογία την οποία έχουν οι μερίδες αυτών μεταξύ τους. Ο Διευθυντής, μετά από αυτά επιφέρει τις κατάλληλες αναπροσαρμογές και επιστροφές του ποσού που κατατέθηκε στα πρόσωπα που δικαιούνται σε αυτά.

(3) Αν η ενέργεια που απαιτείται από την παράγραφο (α) ή, ανάλογα με την περίπτωση, η ενέργεια που απαιτείται από την παράγραφο (β) του εδαφίου (1) δεν ληφθεί και δεν προσαχθεί στο Διευθυντή απόδειξη γι' αυτή εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δήλωσης πώλησης, η δήλωση ακυρώνεται από το Διευθυντή και θεωρείται ότι δεν έγινε, και ακολούθως δίνεται γνωστοποίηση της ακύρωσης από το Διευθυντή στον πωλητή και στο σκοπούμενο αγοραστή που φαίνεται στη δήλωση.

(4) Όταν εξ αδιαιρέτου ιδανική μερίδα σε κάποια ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται μαζί με άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει εξ ολοκλήρου στον ίδιο κύριο ως ενιαία μονάδα που καλύπτεται από μια εγγραφή στο κτηματικό μητρώο και η μονάδα αυτή αποτελεί το αντικείμενο δήλωσης πώλησης όπως προνοείται στο εδάφιο (1), οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζονται.

(5) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού, "εγγεγραμμένος συγκύριος", "άλλος κύριος" και κάθε άλλος συναφής όρος σημαίνει πρόσωπο το οποίο ήταν εγγεγραμμένο συγκύριος κατά την ημερομηνία και ώρα κατά την οποία έγινε η δήλωση πώλησης που αναφέρεται στο εδάφιο (1).

(6) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού όπου το πρόσωπο που φαίνεται στη δήλωση μεταβίβασης ως σκοπούμενος αγοραστής πιστεύει ότι το τίμημα πώλησης που συμφωνήθηκε και δηλώθηκε δεν αντιπροσωπεύει την αξία της μερίδας της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημέρα της δήλωσης μεταβίβασης λόγω αύξησης της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία πρόκειται, από την ημερομηνία κατά την οποία συμφωνήθηκε η πώληση, αυτός δύναται με γραπτή αίτηση προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο κατά την ημέρα της μεταβίβασης να απαιτήσει όπως οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συγκύριος ήθελε ασκήσει το δικαίωμα απόκτησης της μερίδας που μεταβιβάστηκε, καταβάλει το ποσό εκείνο το οποίο κατά τη γνώμη του αντιπροσωπεύει την αξία της μερίδας που μεταβιβάστηκε κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης. Η απαίτηση του αυτή αναφέρεται στη δύναμη του εδαφίου (2) του άρθρου αυτού προβλεπόμενη δημοσίευση ή γνωστοποίηση προς τον άλλο συγκύριο, ανάλογα με την περίπτωση. Ακολουθώντας οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος συγκύριος ήθελε ασκήσει το δικαίωμα απόκτησης της μερίδας που μεταβιβάστηκε οφείλει εντός της προθεσμίας των τριάντα ημερών που προβλέπεται από το εδάφιο (2) να καταθέσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο την αξία που απαιτείται από το σκοπούμενο αγοραστή και τα νενομισμένα δικαιώματα μεταβίβασης, ή να καταθέσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο την τιμή που φαίνεται στη δήλωση στην οποία πωλείται η μερίδα του πωλητή μαζί με τα νενομισμένα δικαιώματα μεταβίβασης και να αποταθεί στο Δικαστήριο, εντός της προθεσμίας που προαναφέρθηκε, για τον καθορισμό του ποσού οποιασδήποτε επιπρόσθετης αξίας που πρέπει να καταβληθεί επιδίδοντας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο αντίγραφο της αίτησης του αυτής προς το Δικαστήριο:

Νοείται ότι το εδάφιο αυτό εφαρμόζεται όταν η δήλωση μεταβίβασης γίνεται αποδεκτή μετά πάροδο τουλάχιστον έξι μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία συμφωνήθηκε η πώληση, αντίγραφο δε της σύμβασης πώλησης έχει κατατεθεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο δυνάμει του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου:

Νοείται περαιτέρω, ότι καμιά από τις διατάξεις που διαλαμβάνονται στο εδάφιο αυτό δεν εφαρμόζεται όταν η σύμβαση πώλησης συνάφθηκε πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εδαφίου αυτού και αντίγραφο της σύμβασης αυτής δεν κατατέθηκε στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δυνάμει του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, εκτός αν η σύμβαση αυτή προσαχθεί σε οποιοδήποτε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο εντός δύο μηνών από την έναρξη της ισχύος του εδαφίου αυτού για να σημειωθεί πάνω σε αυτή η ημερομηνία της προσαγωγής της, και η σημείωση αυτή της ημερομηνίας θα συνιστά αναμφισβήτητη απόδειξη της προσαγωγής της σύμβασης.

Τα άρθρα 24 και 25 δεν εφαρμόζονται σε ορισμένες περιπτώσεις

26. Καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στα άρθρα 24 και 25 δεν εφαρμόζεται σε δήλωση πώλησης που έγινε δυνάμει έγγραφης σύμβασης πώλησης που συνάφθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του Νόμου αυτού:

Νοείται ότι η σύμβαση αυτή προσάγεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού από οποιοδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη για να σημειωθεί πάνω σε αυτή ημερομηνία της προσαγωγής της· η σημείωση αυτή της ημερομηνίας συνιστά αναμφισβήτητη απόδειξη της προσαγωγής της σύμβασης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Γενικές διατάξεις που αφορούν τη διαίρεση κτλ., ακίνητης ιδιοκτησίας

27.-(1) Οι ακόλουθες διατάξεις εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις διαίρεσης ή διαχωρισμού ακίνητης ιδιοκτησίας, και καμιά διαίρεση ή διαχωρισμός αυτής δεν είναι νόμιμη αν παραβαίνει οποιαδήποτε από τις διατάξεις αυτές, δηλαδή-

(α) καμιά ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία ευρίσκεται εντός των οικιστικών, εμπορικών, τουριστικών, παραθεριστικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και κτηνοτροφικών ζωνών και καμιά οικοδομή δεν διαιρείται σε ξεχωριστά τεμάχια, παρά μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου ή Κανονισμού:

Νοείται ότι, συνιδιοκτήτη ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία εμπίπτει σε οικιστική ζώνη και δεν δύναται να διαχωριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις οποιασδήποτε εκάστοτε σε ισχύ πολεοδομικής νομοθεσίας, δύναται να διαιρεθεί σε τεμάχια με ελάχιστη έκταση την ελάχιστη απαιτούμενη έκταση για τη δημιουργία οικοπέδου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές παραμέτρους της πολεοδομικής ζώνης στην περιοχή από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι ο αριθμός των νέων τεμαχίων που προκύπτουν μετά τη διαίρεση δεν υπερβαίνει τον αριθμό των συνιδιοκτητών, με τους όρους ή δεσμεύσεις που ο Διευθυντής επιβάλλει, περιλαμβανομένων των όρων που θέτει η Πολεοδομική Αρχή:

Νοείται περαιτέρω ότι, η πιο πάνω επιφύλαξη τυγχάνει εφαρμογής για συνιδιοκτησίες που ήταν εγγεγραμμένες πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2015, εκτός από τις περιπτώσεις που η συνιδιοκτησία δημιουργείται κατόπιν μεταβίβασης ακινήτου από γονέα σε τέκνο ή τέκνα ή κατόπιν κληρονομικής διαδοχής·

(β) κανένα αμπέλι, κήπος, δάσος ή γη που αρδεύεται από συνεχή ή εποχιακή πηγή ύδατος ή που είναι επιδεκτική άρδευσης από συνεχή πηγή ύδατος δεν

δαιρείται σε τεμάχια μικρότερα της σκάλας σε έκταση ή, αν είναι επιδεκτική άρδευσης από εποχιακή πηγή ύδατος, σε τεμάχια μικρότερα των δύο σκαλών σε έκταση:

Νοείται ότι, η διαίρεση σε τεμάχια διενεργείται ανεξαρτήτως του ότι σε ορισμένα από τα τεμάχια στα οποία διαχωρίζεται η ακίνητη ιδιοκτησία δεν έχει τοποθετηθεί αρδευτική παροχή και η παροχή νερού στα νέα τεμάχια που δημιουργούνται εγκαθίσταται οποτεδήποτε με έξοδα των ιδιοκτητών αυτών·

(γ) καμιά γη που δεν αρδεύεται ή δεν είναι αρδεύσιμη είτε από συνεχή είτε από εποχιακή πηγή ύδατος δεν δαιρείται σε ξεχωριστά τεμάχια μικρότερα των πέντε σκαλών σε έκταση·

(δ) τηρουμένων των διατάξεων των παραγράφων (α), (β) και (γ), καμιά ακίνητη ιδιοκτησία δεν δαιρείται σε ξεχωριστά τεμάχια εκτός αν κατά τη γνώμη του Διευθυντή κάθε τέτοιο τεμάχιο δύναται κατάλληλα και άνετα να κατέχεται και καρπούται ως ξεχωριστό και αυτοτελές κτήμα·

(ε) κανένα δέντρο δεν εκχωρείται σε περισσότερα του ενός πρόσωπα·

(στ) καμιά γη στην οποία πρόσωπο είναι κύριος μερίδας δεν εκχωρείται στο πρόσωπο αυτό ως ξεχωριστή ιδιοκτησία του εκτός αν εκχωρείται σε αυτό και καθετί που φυτεύτηκε ή φύεται σε αυτή·

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις των παραγράφων (β) και (γ) εδαφίου (1) σε περιοχή στην οποία συστάθηκε Συνεταιρισμός Ενοποίησης και Αναδιανομής ή διενεργήθηκε ενοποίηση και αναδιανομή δυνάμει του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου και κάθε Νόμου που τροποποιεί αυτόν θα εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις:

(α) κανένα αμπέλι, κήπος, δάσος ή γη που αρδεύεται από συνεχή ή εποχιακή πηγή ύδατος ή που είναι αρδεύσιμη από συνεχή πηγή ύδατος δεν δαιρείται σε τεμάχια μικρότερα των δύο σκαλών σε έκταση ή αν είναι αρδεύσιμη από εποχιακή πηγή ύδατος, σε τεμάχια μικρότερα των τεσσάρων σκαλών σε έκταση:

Νοείται ότι, η διαίρεση σε τεμάχια διενεργείται ανεξαρτήτως του ότι σε ορισμένα από τα τεμάχια στα οποία διαχωρίζεται η ακίνητη ιδιοκτησία δεν έχει τοποθετηθεί αρδευτική παροχή και η παροχή νερού στα νέα τεμάχια που δημιουργούνται εγκαθίσταται οποτεδήποτε με έξοδα των ιδιοκτητών αυτών·

(β) καμιά γη που δεν αρδεύεται ή δεν είναι αρδεύσιμη από συνεχή ή εποχιακή πηγή ύδατος δεν δαιρείται σε τεμάχια μικρότερα των δέκα σκαλών σε έκταση:

Νοείται ότι ο Διευθυντής δύναται, με Γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, να καθορίσει περιοχές στις οποίες αντί

των ελάχιστων εκτάσεων που προβλέπονται από τις πιο πάνω παραγράφους (α) και (β) θα ισχύουν, για τους σκοπούς των προαναφερόμενων παραγράφων οι αντίστοιχες ελάχιστες εκτάσεις που προβλέπονται από τις παραγράφους (β) και (γ) του εδαφίου (1).

(3) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του άρθρου 9, οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις διαίρεσης ή διαχωρισμού ακίνητης ιδιοκτησίας που διενεργείται μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού ή εντός δέκα ετών αμέσως προηγούμενων της ημερομηνίας αυτής και όταν η ιδιοκτησία που λήφθηκε δυνάμει οποιασδήποτε τέτοιας διαίρεσης ή διαχωρισμού παραβαίνει τις διατάξεις του άρθρου αυτού κανένας τίτλος με εχθρική κατοχή δεν αποκτάται σε αυτή.

(4) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), διαίρεση τεμαχίου δύναται να διενεργείται από τον Διευθυντή, σε περίπτωση που -

(α) Αποσπάται συγκεκριμένο τμήμα, ανεξαρτήτως του εμβαδού του, από τεμάχιο το οποίο κατόπιν της διαίρεσης έχει υπόλοιπο εκτάσεως πέραν της ελάχιστης έκτασης που προβλέπεται στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1) και το τμήμα αυτό συγχωνεύεται με συνορεύον τεμάχιο,

(β) αναπροσαρμόζονται τα σύνορα τεμαχίων και κανένα από τα τεμάχια αυτά δεν έχει εμβαδό μικρότερο της ελάχιστης έκτασης που προβλέπεται στην παράγραφο (β) του εδαφίου (1), εκτός εάν και τα δύο τεμάχια έχουν μικρότερη έκταση και πριν από την αναπροσαρμογή, και

(γ) τμήμα του τεμαχίου, ανεξαρτήτως του εμβαδού του, το οποίο προκύπτει κατόπιν διαίρεσης, αποτελεί ξεχωριστή εγγραφή, εφόσον αφορά πηγή, λάκκο, διάτρηση ή άλλη παρόμοια εξειδικευμένη χρήση, μαζί με τον αναγκαίο για τη λειτουργία της γύρω χώρο.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)
- [15\(I\)/2016](#)
- [79\(I\)/2018](#)

Εξουσία σε Διευθυντή να πωλεί ιδιοκτησία που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες σε ορισμένες περιπτώσεις

28.-(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες αλλά δεν δύναται να γίνει κανένας διαχωρισμός σε δύο τουλάχιστον τεμάχια χωρίς παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27, από τον οποίο να προκύπτει τεμάχιο με ελάχιστη έκταση αυτή που αναλογεί σε έναν τουλάχιστον συγκύριο, οποιοσδήποτε συγκύριος δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή πιστοποιητικό ότι ο διαχωρισμός της ιδιοκτησίας είναι αδύνατος λόγω των προαναφερόμενων διατάξεων, και ο συγκύριος αυτός, αφού εφοδιαστεί με το

πιστοποιητικό αυτό, δύναται να επιδώσει ειδοποίηση στους άλλους συγκύριους στην Κύπρο μαζί με αντίγραφο του πιστοποιητικού αυτού πληροφορώντας αυτούς ότι, εκτός αν εντός τριάντα ημερών από την επίδοση δυνηθούν να συμφωνήσουν σε διευθέτηση με την οποία η ιδιοκτησία θα εκχωρηθεί σε ένα πρόσωπο, αυτός θα ζητήσει από το Διευθυντή να θέσει την ιδιοκτησία προς πώληση με πλειστηριασμό · και ο Διευθυντής, με την απόδειξη της επίδοσης αυτής και αφού ικανοποιηθεί ότι δεν συμφωνήθηκε καμιά διευθέτηση όπως προνοείται πιο πάνω, δύναται, κατά τη διακριτική του εξουσία και χωρίς οποιαδήποτε περαιτέρω ειδοποίηση και ανεξάρτητα της απουσίας από την Κύπρο οποιουδήποτε συγκύριου να προχωρήσει στην πώληση της ιδιοκτησίας με πλειστηριασμό, και να διανέμει το προϊόν, αφού αφαιρέσει τις δαπάνες της πώλησης αυτής, μεταξύ των προσώπων που δικαιούνται σε αυτό σύμφωνα με τα αντίστοιχα δικαιώματα αυτών πάνω στην ιδιοκτησία:

Νοείται ότι όταν, λόγω της αξίας της ιδιοκτησίας ή του αριθμού των συγκυρίων ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο, φαίνεται στο Διευθυντή ότι η επίδοση της ειδοποίησης και αντιγράφου του πιστοποιητικού όπως προαναφέρθηκε στους άλλους συγκύριους στην Κύπρο δύναται να παραλειφθεί, αντί αυτών δύναται να δημοσιευτεί με δαπάνη οποιουδήποτε από τους συγκύριους, ειδοποίηση προς τους άλλους συγκύριους σε τέτοιο τύπο και σε τέτοια εφημερίδα ή εφημερίδες ως ο Διευθυντής ήθελε απαιτήσει· και η ημερομηνία της δημοσίευσης στην εφημερίδα ή στην τελευταία από τις εφημερίδες, ανάλογα με την περίπτωση, θεωρείται ότι είναι η ημερομηνία της επίδοσης της ειδοποίησης για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού.

(2) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία, η αξία της οποίας είναι μικρότερη των χιλίων ευρώ, κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, αλλά δεν δύναται να γίνει κανένας διαχωρισμός αυτής σε δύο τουλάχιστον τεμάχια από τα οποία να προκύπτει τεμάχιο με ελάχιστη έκταση αυτή που αναλογεί σε έναν τουλάχιστο συγκύριο χωρίς παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27, ο Διευθυντής δύναται να φροντίσει ώστε να αναρτηθεί ειδοποίηση ότι, εκτός, αν ο Διευθυντής πληροφορηθεί από τους κυρίους της αναφερόμενης ιδιοκτησίας εντός τριάντα ημερών από την ανάρτηση της ειδοποίησης αυτής ότι αυτοί συμφώνησαν σε διευθέτηση με την οποία η ιδιοκτησία θα παραχωρηθεί σε ένα πρόσωπο ή θα διαιρεθεί με τρόπο που δεν παραβαίνει τις διατάξεις του άρθρου 27, ο Διευθυντής θα θέσει την ιδιοκτησία προς πώληση με πλειστηριασμό, και ο Διευθυντής αφού ικανοποιηθεί ότι δεν συμφωνήθηκε οποιαδήποτε διευθέτηση όπως προνοείται πιο πάνω, δύναται, κατά τη διακριτική του εξουσία και χωρίς περαιτέρω ειδοποίηση, να προχωρήσει στην πώληση της ιδιοκτησίας με πλειστηριασμό, και να διανέμει το προϊόν αφού αφαιρέσει τις δαπάνες της πώλησης αυτής, μεταξύ των προσώπων που δικαιούνται σε αυτό σύμφωνα με τα αντίστοιχα δικαιώματα αυτών επί της ιδιοκτησίας.

(3) Οι διατάξεις των εδαφίων (1) και (2) δεν εφαρμόζονται σε οποιαδήποτε ιδιοκτησία που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, όταν η ιδιοκτησία αυτή μαζί με άλλες ιδιοκτησίες κατέχονται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες από

τους ίδιους συγκυρίους, εκτός εάν καταστεί αδύνατη η διαίρεση και η διανομή μεταξύ των συγκυρίων, όπως προβλέπεται στο άρθρο 29.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)

Διαχωρισμός ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες

29.-(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, ο Διευθυντής δύναται νόμιμα με αίτηση οποιουδήποτε από τους συγκυρίους, να φροντίσει ώστε να διενεργηθεί διαχωρισμός της ιδιοκτησίας μεταξύ των διάφορων μερών που δικαιούνται σε αυτή και να εγγραφούν τα τεμάχια στα οποία διαχωρίζεται η ιδιοκτησία στο όνομα των προσώπων στα οποία αυτά αντίστοιχα παραχωρούνται.

(2) Όταν η ιδιοκτησία προς διαχωρισμό αποτελείται από διάφορα τεμάχια, η ολική αξία όλων των τεμαχίων αυτών λαμβάνεται ως η βάση του διαχωρισμού, και ο διαχωρισμός δύναται να διενεργηθεί είτε με το διαχωρισμό κάθε τεμαχίου ξεχωριστά ή με το διαχωρισμό των τεμαχίων ως συνόλου, όπως κατά τη γνώμη του Διευθυντή, ήθελε είναι προς το καλύτερο συμφέρον όλων των ενδιαφερόμενων προσώπων:

Νοείται ότι όταν οικοδομή χρησιμοποιείται ως μόνιμη κατοικία από οποιοδήποτε από τους συγκυρίους αυτή δεν περιλαμβάνεται στο διαχωρισμό παρά μόνο με τη συναίνεση του συγκυρίου ή των συγκυρίων από τον οποίο ή από τους οποίους χρησιμοποιείται με τον τρόπο αυτό· στην περίπτωση που δεν υπάρξει συναίνεση, ο Διευθυντής δύναται να εξετάσει στοιχεία τα οποία καθιστούν προφανή τη διαίρεση ή τη διανομή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΚΓ και να αποφασίσει τη διαίρεση και διανομή της κατοικίας, χωρίς τη διεξαγωγή κλήρου σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3), νοουμένου ότι τηρούνται οι λοιπές διατάξεις του παρόντος άρθρου:

Νοείται περαιτέρω ότι, όπου είναι πρακτικά αδύνατο λόγω του αριθμού των μερών που έχουν συμφέρον σ' αυτήν και του αριθμού των τεμαχίων που δύναται να προκύψουν μετά από διαίρεσή τους ή λόγω ουσιωδώς μεγαλύτερης αξίας κάποιας ιδιοκτησίας από την αξία που αναλογεί στους συγκυρίους, ο Διευθυντής δύναται να παραχωρήσει τεμάχια σε πέραν του ενός συγκυρίου, κατά ιδανικές μερίδες:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, για τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου, ο όρος «μόνιμη κατοικία» σημαίνει οικοδομή η οποία κατά τη γνώμη του Διευθυντή χρησιμοποιείται για σκοπούς διαμονής του συγκυρίου ή των συγκυρίων για μία ή περισσότερες περιόδους που υπερβαίνουν στο σύνολο τις εκατόν ογδόντα τρεις (183) ημέρες κατ' έτος.

(3) Κατά τη διενέργεια διαχωρισμού δυνάμει των διατάξεων του άρθρου αυτού ο Διευθυντής, στην έκταση που αυτό είναι δυνατό, διανέμει την ιδιοκτησία σύμφωνα με τις επιθυμίες των διάφορων συγκυρίων, και αν οι συγκύριοι, αν και συμφωνούν διαφορετικά στο διαχωρισμό, δεν συμφωνούν ως προς το τεμάχιο ή τα τεμάχια που θα παραχωρηθούν σε καθένα από αυτούς, το ζήτημα τελικά λύεται από το Διευθυντή με κλήρο, και με τη συμπλήρωση της διανομής ο Διευθυντής δίνει σε όλα τα πρόσωπα που επηρεάζονται από αυτή γνωστοποίηση για το γεγονός αυτό.

(4) Όταν λόγω της φύσης της ιδιοκτησίας που θα διαχωριστεί ή του αριθμού των μερών που έχουν συμφέρον σε αυτή ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο, φαίνεται στο Διευθυντή ότι δεν είναι πρακτικά δυνατό να παραχωρήσει τεμάχια αξίας ίσης με αυτή που αντιστοιχεί στις αντίστοιχες μερίδες των συγκυρίων, ο Διευθυντής δύναται να διατάξει όπως οι συγκύριοι εκείνοι οι οποίοι λαμβάνουν τεμάχια αξίας μεγαλύτερης από αυτή που αναλογεί σε αυτούς καταβάλουν σε όσους λαμβάνουν τεμάχια μικρότερης αξίας από αυτή που τους αναλογεί ή δεν λαμβάνουν τεμάχιο, τέτοια αποζημίωση ως ο Διευθυντής ήθελε αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη τις αντίστοιχες μερίδες αυτών και την αξία την οποία αποδίδει στα τεμάχια.

(5) Με την έκδοση διαταγής δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (4) ο Διευθυντής δίνει ειδοποίηση γι' αυτό σε όλα τα πρόσωπα που επηρεάζονται από το διαχωρισμό.

(6) Αν συγκύριος που διατάχτηκε να καταβάλει αποζημίωση σε άλλο συγκύριο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου αυτού, παραλείπει να την καταβάλει εντός σαράντα δύο ημερών από την ημερομηνία της τελικής διαταγής, ο Διευθυντής δύναται να θέσει το τεμάχιο ή τα τεμάχια που παραχωρήθηκαν στο συγκύριο που τελεί σε παράλειψη προς πώληση με πλειστηριασμό και να καταβάλει την αποζημίωση αυτή από το προϊόν της πώλησης.

(7) Όταν διατάχτηκε η καταβολή αποζημίωσης από συγκύριο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου αυτού, ο συγκύριος αυτός δεν δικαιούται να συναλλάσσεται αναφορικά με το τεμάχιο που παραχωρήθηκε σε αυτόν, πριν από την καταβολή της αποζημίωσης που διατάχτηκε παρά μόνο με τη συναίνεση του προσώπου προς το οποίο πρέπει να καταβληθεί η αποζημίωση.

(8) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του άρθρου 27(1), οι διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και για τον κάθετο διαχωρισμό οικοπέδου που προήλθε από διαίρεση γης η οποία έλαβε χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου καθώς και οποιασδήποτε οικοδομής που βρίσκεται σε τέτοιο οικόπεδο νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Ο διευθυντής ικανοποιείται ότι το κάθε χωριστό τεμάχιο που προκύπτει από το διαχωρισμό μπορεί κατάλληλα και άνετα να κατέχεται και καρπώνεται ως χωριστό και αυτοτελές τμήμα·

(β) αν η περίπτωση αφορά οικοδομή, ο συγκύριος ο οποίος ζητά το διαχωρισμό προσκομίζει πιστοποιητικό έγκρισης ή πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις ή

πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου αναφορικά με το τμήμα της οικοδομής το οποίο ο ίδιος κατέχει και καρπώνεται · και

(γ) κανένας από τους συγκύριους του οικοπέδου δεν έχει προηγουμένως εγγραφεί ως ιδιοκτήτης άλλου οικοπέδου που διαχωρίστηκε βάσει των διατάξεων του εδαφίου αυτού (εκτός αν η κυριότητα αποκτήθηκε ένεκα κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς συζύγου προς σύζυγο ή δωρεάς από άλλο συγγενή εξ αίματος μέχρι τρίτου βαθμού).

(9) Αίτηση για διαχωρισμό δυνάμει του παρόντος άρθρου, η οποία αφορά περιπτώσεις για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 27, δύναται να κατατεθεί από συγκύριο ή συγκυρίους ο οποίος ή οι οποίοι είναι εγγεγραμμένος ή εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) τουλάχιστο της ακίνητης ιδιοκτησίας και ο Διευθυντής προωθεί τη διαδικασία του διαχωρισμού, τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (1) έως (7) του παρόντος άρθρου, σύμφωνα με το προκαταρκτικό χωρομετρικό σχέδιο και εν συνεχεία με την πολεοδομική άδεια διαίρεσης και τη σχετική άδεια διαχωρισμού δυνάμει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου:

Νοείται ότι, όταν οιοσδήποτε συγκύριος προσκομίσει διάταγμα Δικαστηρίου ως προς τα έξοδα που καταβλήθηκαν για την εκτέλεση των όρων της αρμόδιας αρχής και για τη διενέργεια των χωριστών εγγραφών, το διάταγμα αποτελεί επιβάρυνση στην ιδιοκτησία που αναλογεί στους συγκυρίους που με βάση το διάταγμα υποχρεούνται στην καταβολή του αναλογούντος σε αυτούς μέρους των εξόδων:

Νοείται περαιτέρω ότι, η τοιαύτη επιβάρυνση επενεργεί ως η εγγραφή δικαστικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

(10) Το Υπουργικό Συμβούλιο εκδίδει Κανονισμούς για τη ρύθμιση οποιουδήποτε θέματος το οποίο χρήζει καθορισμού για την καλύτερη εφαρμογή του παρόντος άρθρου και ειδικότερα για τον καθορισμό της διαδικασίας που ακολουθείται για σκοπούς εφαρμογής των διατάξεων αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)
- [42\(I\)/2019](#)

Αναπροσαρμογή όταν ο κύριος δέντρων και γης δεν είναι το ίδιο πρόσωπο

30.-(1) Όταν οποιοδήποτε δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα τυγχάνει κυριότητας από πρόσωπο άλλο από τον κύριο της γης πάνω στην οποία αυτό στέκει, ο Διευθυντής δύναται με αίτηση οποιουδήποτε προσώπου που έχει συμφέρον πάνω στη γη, δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα

ή οικοδόμημα, να επιφέρει αναπροσαρμογή των συμφερόντων των μερών πάνω σε αυτά, ούτως ώστε να εξασφαλίσει ότι σε καμιά περίπτωση δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα θα τυγχάνει κυριότητας από πρόσωπο άλλο από τον κύριο της γης πάνω στην οποία αυτό στέκει.

(2) Κατά τη διενέργεια της αναπροσαρμογής αυτής, όταν μερίδα την οποία θα εδικαιούτο οποιοδήποτε πρόσωπο είναι τόσο μικρή ώστε να μη δύναται να παραχωρηθεί τεμάχιο σε αυτό, χωρίς παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27, ο Διευθυντής δύναται να διατάξει όπως η μερίδα αυτού παραχωρηθεί σε οποιοδήποτε άλλο κύριο γης, δέντρων, αμπελιών οικοδομών ή άλλων κατασκευασμάτων ή οικοδομημάτων αναφορικά με τα οποία διενεργείται η αναπροσαρμογή με πληρωμή τέτοιας αποζημίωσης στο πρόσωπο του οποίου η μερίδα παραχωρείται με τον τρόπο αυτό, ως ο Διευθυντής ήθελε αποφασίσει.

(3) Με την έκδοση διαταγής δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2) ο Διευθυντής δίνει ειδοποίηση γι' αυτή σε όλα τα πρόσωπα που επηρεάζονται από την αναπροσαρμογή και μετά από αυτά οι πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 29 εφαρμόζονται τηρουμένων των αναλογιών στο άρθρο αυτό όπως αυτές εφαρμόζονται στο αναφερόμενο άρθρο.

(4) (α) Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων του παρόντος άρθρου τυγχάνουν εφαρμογής, τηρουμένων των αναλογιών, και στις περιπτώσεις όπου ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία είναι φρέαρ ή μικρής έκτασης τεμάχιο γης επί του οποίου υπάρχει φρέαρ ή οποιοδήποτε άλλο μικρής έκτασης τεμάχιο γης, περιλαμβανομένων αυλακιών ή δεξαμενών μεταφοράς ή αποθήκευσης ύδατος, βρίσκεται σε τέτοια θέση μέσα στα όρια μεγαλύτερης έκτασης ακίνητης ιδιοκτησίας ώστε, κατά την κρίση του Διευθυντή, να εμποδίζεται η ανάπτυξη της ειρημένης μεγαλύτερης έκτασης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι συντρέχει μια οποιαδήποτε από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) το συγκεκριμένο φρέαρ έχει στερέψει από πενταετίας τουλάχιστον, ή

(ii) το συγκεκριμένο φρέαρ ή το μικρής έκτασης τεμάχιο γης επί του οποίου υπάρχει το φρέαρ βρίσκεται σε περιοχή ανάπτυξης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, και η επιτρεπόμενη χρήση του ύδατος αυτού είναι μόνο για σκοπούς άρδευσης ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται σε περιοχή ανάπτυξης, ή

(iii) το συγκεκριμένο μικρής έκτασης τεμάχιο γης, περιλαμβανομένων αυλακιών ή δεξαμενών που έπαυσαν να χρησιμοποιούνται για τη μεταφορά ή αποθήκευση ύδατος από πενταετίας, βρίσκεται μέσα σε περιοχή ανάπτυξης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

(β) Για σκοπούς του παρόντος εδαφίου ο όρος «μικρής έκτασης τεμάχιο γης» σημαίνει τεμάχιο γης το οποίο σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία δεν μπορεί να οικοδομηθεί ή, αν μπορεί να οικοδομηθεί, η έκταση της οικοδομής αυτής δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 60 τετραγωνικά μέτρα.

(5) Κατά τη διενέργεια αναπροσαρμογής στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο εδάφιο (4), ο Διευθυντής, στην έκταση που αυτό είναι δυνατό, προβαίνει σε αναπροσαρμογή συμφερόντων σύμφωνα με τις επιθυμίες των ιδιοκτητών και, όπου αυτό είναι δυνατό, αναδιανέμει αυτά κατά τρόπο που να μην εμποδίζεται η ανάπτυξη οποιασδήποτε ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα αν με την ενέργεια αυτή οποιαδήποτε ιδιοκτησία διαχωρίζεται σε μικρότερα τεμάχια γης κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 27 ή οποιουδήποτε άλλου νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [57\(Ι\)/2005](#)

Διαχωρισμός ή αναπροσαρμογή ακίνητης ιδιοκτησίας που υπόκειται σε εμπράγματο βάρος

31. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία ή μερίδα αυτής πάνω στην οποία εφαρμόζεται το άρθρο 29 ή 30 υπόκειται σε εμπράγματο βάρος δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου, ο Διευθυντής δύναται νόμιμα να προχωρήσει στο διαχωρισμό ή την αναπροσαρμογή της ιδιοκτησίας αυτής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου που εφαρμόζεται πάνω σε αυτή και να καταστήσει το εμπράγματο αυτό βάρος, εμπράγματο βάρος πάνω στο τμήμα της ιδιοκτησίας που παραχωρείται στο πρόσωπο εναντίον του οποίου το εμπράγματο βάρος επενεργεί:

Νοείται ότι κάθε αποζημίωση που καταβάλλεται δυνάμει του άρθρου 29 ή 30 καταβάλλεται στο πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανένας διαχωρισμός ή αναπροσαρμογή χωρίς ειδοποίηση

32. Κανένας διαχωρισμός ή αναπροσαρμογή δεν διενεργείται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 29 ή 30 εκτός αν ο Διευθυντής δώσει γι' αυτό προηγούμενη ειδοποίηση τριάντα ημερών σε όλα τα μέρη που επηρεάζονται με αυτόν, και αν μετά την ειδοποίηση αυτή, πρόσωπο στο οποίο δόθηκε η ειδοποίηση αυτή παραλείψει να εμφανιστεί, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει σε ενέργειες στην απουσία του.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αναγκαστική απόκτηση όταν αναπροσαρμογή είναι αδύνατη

33.-(1) Όταν πάνω σε οποιαδήποτε γη υπάρχουν δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα που ανήκουν σε πρόσωπο άλλο από τον κύριο της γης, και ο Διευθυντής θεωρεί αδύνατη τη διενέργεια αναπροσαρμογής δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 30, ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις, δηλαδή-

(α) ο κύριος της γης αυτής δύναται, αν αυτή είναι εγγεγραμμένη στο όνομα του, και αν η υπολογιζόμενη αξία της γης αυτής ή η υπολογιζόμενη συνολική αξία της γης αυτής και οποιωνδήποτε δέντρων, αμπελιών, οικοδομών ή άλλων κατασκευασμάτων ή οικοδομημάτων πάνω σε αυτή που ανήκουν στον κύριο της γης είναι μεγαλύτερη της υπολογιζόμενης αξίας των δέντρων, αμπελιών, οικοδομών ή άλλων οικοδομημάτων που ανήκουν στο άλλο πρόσωπο, να αποκτήσει αυτά αναγκαστικά με την καταβολή στον κύριο τους της αξίας αυτών:

Νοείται ότι όταν η γη τυγχάνει κυριότητας κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες το δικαίωμα που χορηγείται με το παρόν δεν ασκείται εκτός από όλους τους συγκύριους οι οποίοι ενεργούν από κοινού, και τότε μόνο υπό τον όρο ότι καθένας από αυτούς θα λάβει την ίδια μερίδα πάνω στα δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα που αποκτούνται δυνάμει του παρόντος με εκείνη η οποία του ανήκει κατά κυριότητα επί της γης:

Νοείται επίσης ότι όταν πάνω σε γη υπάρχουν δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα που τυγχάνουν κυριότητας ξεχωριστά, το δικαίωμα που χορηγείται με το παρόν στον κύριο της γης δύναται να ασκηθεί από αυτόν σε σχέση με όλα τα δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα τα οποία ανήκουν σε ένα ή περισσότερους κυρίους:

(β) ο κύριος των δέντρων αυτών, αμπελιών, οικοδομών ή άλλων κατασκευασμάτων ή οικοδομημάτων δύναται, αν αυτά είναι εγγεγραμμένα στο όνομα του και αν η υπολογιζόμενη αξία των δέντρων αυτών, αμπελιών, οικοδομών ή άλλων κατασκευασμάτων ή οικοδομημάτων είναι μεγαλύτερη από την υπολογιζόμενη αξία της γης ή από την υπολογιζόμενη συνολική αξία της γης και από οποιαδήποτε δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα πάνω σε αυτή τα οποία ανήκουν στον κύριο της γης, να αποκτήσει τη γη αναγκαστικά με την καταβολή στον κύριο αυτής της αξίας της:

Νοείται ότι όταν οποιαδήποτε τέτοια δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα τυγχάνουν κυριότητας κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, το δικαίωμα που χορηγείται με το παρόν δεν ασκείται εκτός από όλους του συγκύριους οι οποίοι ενεργούν από κοινού, και τότε μόνο υπό τον όρο ότι καθένας από αυτούς θα λάβει την ίδια μερίδα επί της γης η οποία αποκτάται δυνάμει του παρόντος με εκείνη η οποία του ανήκει κατά κυριότητα πάνω στα δέντρα αυτά, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα:

Νοείται επίσης ότι, όταν λόγω του ότι δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα τα οποία υπάρχουν σε οποιαδήποτε γη τυγχάνουν κυριότητας ξεχωριστά, δύο ή περισσότερα πρόσωπα επιδιώκουν να αποκτήσουν τη γη αυτή ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, προτιμάται το πρόσωπο ή τα πρόσωπα του οποίου ή των οποίων τα δέντρα, αμπέλια οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα υπολογίζονται ότι είναι μεγαλύτερης αξίας ή τα δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα τα οποία ανήκουν σε άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα που επιδιώκουν να την αποκτήσουν και, όταν δέντρα, αμπέλια, οικοδομές ή άλλα κατασκευάσματα ή οικοδομήματα τα οποία ανήκουν σε άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα που επιδιώκουν να αποκτήσουν την ίδια γη, υπολογίζονται ότι είναι ίσης αξίας, η γη αποκτάται από αυτούς κατά ίσες μερίδες.

(2) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού η αξία ιδιοκτησίας η οποία πρέπει να υπολογιστεί, υπολογίζεται από το Διευθυντή με τη βοήθεια του κοινοτάρχη του χωριού ή της ενορίας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία ή του αντιπροσώπου αυτού, ή όταν τα ενδιαφερόμενα μέρη ανήκουν σε διάφορες κοινότητες καθεμιά από τις οποίες έχει το δικό της κοινοτάρχη, με τη βοήθεια και των δύο κοινοταρχών ή των αντιπροσώπων τους:

Νοείται ότι ο υπολογισμός που γίνεται από το Διευθυντή είναι έγκυρος για τους σκοπούς του άρθρου αυτού, ακόμα κι αν οποιοσδήποτε τέτοιος κοινοτάρχης ή αντιπρόσωπος του παραλείψει να βοηθήσει στη διενέργεια του υπολογισμού.

(3) Με τη διενέργεια του υπολογισμού δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2) ο Διευθυντής δίνει ειδοποίηση γι' αυτό σε όλα τα πρόσωπα που επηρεάζονται από αυτόν.

(4) Οι διαδικασίες δυνάμει του άρθρου αυτού πρέπει να συμφωνούν με τους Κανονισμούς που περιέχονται στον Πρώτο Πίνακα, οι οποίοι δύνανται εκάστοτε να τροποποιούνται από το Υπουργικό Συμβούλιο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αναγκαστική απόκτηση και στις περιπτώσεις φρεάτων ή μικρής έκτασης τεμαχίων γης ευρισκομένων μέσα σε μεγαλύτερο τεμάχιο γης

33Α. Όταν μέσα στα όρια οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, υπό τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις και τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο εδάφιο (4) του άρθρου 30, υπάρχει φρέαρ ή μικρής έκτασης τεμάχιο γης επί του οποίου υπάρχει φρέαρ ή οποιοδήποτε άλλο μικρής έκτασης τεμάχιο γης, περιλαμβανομένων αυλακιών ή δεξαμενών για μεταφορά ή αποθήκευση ύδατος, το οποίο ανήκει σε πρόσωπο άλλο από τον ιδιοκτήτη της ειρημένης ιδιοκτησίας και ο Διευθυντής θεωρεί αδύνατη τη διενέργεια αναπροσαρμογής δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 30, τότε τυγχάνουν εφαρμογής, τηρουμένων των αναλογιών, οι διατάξεις του άρθρου 33.

- [57\(I\)/2005](#)

Διαχωρισμός από συγκυρίους

34. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία, που αποτελείται από πέραν της μίας εγγραφής, διαχωρίστηκε από τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες, ο Διευθυντής δύναται, με αίτηση για εγγραφή της ιδιοκτησίας που διαχωρίστηκε με τον τρόπο αυτό, να διατάξει όπως η εγγραφή της ιδιοκτησίας πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους του διαχωρισμού, εάν αυτοί δεν παραβαίνουν τις διατάξεις του άρθρου 27, και με βάση την αξία που αντιστοιχεί στο συμφέρον κάθε εγγεγραμμένου κυρίου, το οποίο είχε πριν από το διαχωρισμό:

Νοείται ότι, όταν η υπό διαχωρισμό ιδιοκτησία ή μερίδα αυτής υπόκειται σε οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος ή όταν ο κύριος αυτής τελεί υπό απαγόρευση, δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου, ο διαχωρισμός δεν εγγράφεται, εκτός εάν το πρόσωπο, προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος ή η απαγόρευση, δώσει εγγράφως τη συγκατάθεσή του:

Νοείται περαιτέρω ότι, εάν το πρόσωπο, προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος ή η απαγόρευση, αρνείται να δώσει τη συγκατάθεσή του, οποιοσδήποτε από τους εγγεγραμμένους κυρίους που επηρεάζονται δύναται να ζητήσει την έκδοση τέτοιου διατάγματος από το Δικαστήριο, ως ήθελε κρίνει σκόπιμο υπό τις περιστάσεις.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)

Τρόπος πώλησης

35. Κάθε πώληση που διενεργείται δυνάμει του Μέρους αυτού, διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις οποιουδήποτε νόμου που αφορά πωλήσεις με δημόσιο πλειστηριασμό και τον εκάστοτε σε ισχύ περί Πωλήσεως Διαδικαστικό Κανονισμό:

Νοείται ότι ο Διευθυντής δύναται να καθορίσει το μέγιστο αριθμό προσώπων στα οποία εφόσον ενεργούν από κοινού δύναται να επιτραπεί να πλειοδοτούν σε πλειστηριασμό για ιδιοκτησία που τίθεται προς πώληση δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 28 του Νόμου αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διατάξεις που αφορούν Ακίνητη Ιδιοκτησία Βάκουφ (Vakf) Ακίνητη ιδιοκτησία που καθίσταται Βάκουφ (Vakf)

36.-(1) Ακίνητη ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται εντός των περιοχών που καθορίζονται, για τους σκοπούς του άρθρου αυτού, πάνω στο χωρομετρικό χάρτη που είναι υπογραμμένος από το Διευθυντή και κατατεθειμένος στο Επαρχιακό

Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού και η οποία είναι εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου που πρεσβεύει τη Μουσουλμανική πίστη δύναται, με έγκυρη πράξη αφιερώματος, να καταστεί Βάκουφ (Vakf).

(2) Ακίνητη ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται εκτός των περιοχών που αναφέρονται στο εδάφιο (1) και είναι εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου που πρεσβεύει τη Μουσουλμανική πίστη, και η οποία προς ικανοποίηση του Διευθυντή, είναι επαρκώς φυτεμένη με δέντρα ή αμπέλια ή είναι καλυμμένη με οικοδομές δύναται, με έγκυρη πράξη αφιερώματος, να καταστεί Βάκουφ (Vakf):

Νοείται ότι πρέπει να καταβάλλεται από τον κύριο στις προσόδους της Δημοκρατίας τέλος ίσο με το ένα τέταρτο της εγγεγραμμένης αξίας της ιδιοκτησίας αυτής, και ότι καμιά τέτοια ιδιοκτησία δεν καθίσταται Βάκουφ (Vakf) μέχρις ότου καταβληθεί το τέλος αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή Βάκουφ (Vakf) στο όνομα εμπιστευματοδόχου (trustee)

37. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία καθίσταται Βάκουφ (Vakf) μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού, η ιδιοκτησία αυτή εγγράφεται στο όνομα του προσώπου που εκάστοτε δικαιούται να είναι ο εμπιστευματοδόχος (trustee) αυτής δυνάμει της πράξης αφιερώματος.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δέντρα, κτλ., που κατέχονται ως Βάκουφ (Vakf) σε γη που δεν είναι Βάκουφ (Vakf) και αντίστροφα

38. Όταν δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα που κατέχεται ως Βάκουφ (Vakf) βρίσκεται σε γη που δεν είναι Βάκουφ (Vakf), ή αντίστροφα, ο Διευθυντής δύναται, με αίτηση προσώπου που έχει συμφέρον πάνω στη γη, δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα, να επιφέρει αναπροσαρμογή των συμφερόντων των μερών ώστε να εξασφαλίσει ότι σε καμιά περίπτωση δέντρο, αμπέλι, οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα δεν θα κατέχεται ως Βάκουφ (Vakf) ανεξάρτητα από τη γη, ή αντίστροφα, και με την πραγματοποίηση της αναπροσαρμογής αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 30 στην έκταση που αυτό είναι δυνατό.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ ΙΙΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Γενικές Διατάξεις

Ερμηνεία

38Α. Στο Μέρος αυτό-

"αδειούχος ασφαλιστής" σημαίνει ασφαλιστή ο οποίος, δυνάμει του περι Ασφαλιστικών Εταιρειών Νόμου, κατέχει άδεια διεξαγωγής ασφαλιστικών εργασιών στον ασφαλιστικό κλάδο που καθορίζεται από ή δυνάμει του Νόμου αυτού.

"αρμόδια αρχή" σημαίνει τη δυνάμει του περι Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου ή οποιωνδήποτε Κανονισμών ή άλλων διοικητικών πράξεων που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

"Διαχειριστική Επιτροπή" σημαίνει τη Διαχειριστική Επιτροπή που προβλέπεται από τα άρθρα 38ΚΒ μέχρι 38Λ.

"Κανονισμοί" σημαίνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει των άρθρων 38ΙΘ και 38Λ.

"κοινόκτητη ιδιοκτησία" σημαίνει κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα.

"κοινόκτητη οικοδομή" έχει τη σημασία που αποδίδει στον όρο αυτό το άρθρο 38Β.

"κύριος μονάδας" σημαίνει τον κύριο μονάδας στην κοινόκτητη οικοδομή και περιλαμβάνει, αναφορικά με μονάδα που κατέχεται δυνάμει μίσθωσης που έχει εγγραφεί με βάση το Μέρος IV (που στο εξής θα αναφέρεται ως "μακροχρόνια μίσθωση"), το μακροχρόνιο μισθωτή ή το μακροχρόνιο υπομισθωτή, ανάλογα με την περίπτωση, εκτός αν η σύμβαση της μίσθωσης προνοεί ότι ο μακροχρόνιος μισθωτής ή ο μακροχρόνιος υπομισθωτής δεν θα λογίζεται κύριος της μονάδας για τους σκοπούς του Μέρους αυτού· μακροχρόνιος μισθωτής ή μακροχρόνιος υπομισθωτής θα είναι μισθωτής ή υπομισθωτής δυνάμει μίσθωσης ή υπομίσθωσης που έχει εγγραφεί δυνάμει του Μέρους IV. Ο όρος "κυριότητα μονάδας" θα ερμηνεύεται ανάλογα.

"μονάδα" σημαίνει όροφο ή τμήμα, ή τμήμα ορόφου, δωμάτιο, γραφείο, διαμέρισμα ή κατάσταση ή οποιοδήποτε άλλο τμήμα ή χώρο κοινόκτητης οικοδομής που μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης ως πλήρης χωριστή και αυτοτελής μονάδα για οποιοδήποτε σκοπό για τον οποίο εξασφαλίστηκε άδεια οικοδομής:

Νοείται ότι εφόσον με την εκάστοτε αίτηση για οριζόντιο διαχωρισμό ακίνητης ιδιοκτησίας ή τμήματος αυτής προκύπτουν υπολειπόμενα μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης, όπως ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης, τα οποία δεν παραχωρούνται συμβατικά με τον οριζόντιο διαχωρισμό σε μελλοντικούς συνιδιοκτήτες, τα δικαιώματα αυτά ανήκουν στον αρχικό ιδιοκτήτη και εγγράφονται σαν μονάδα σε ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας μαζί με δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης επί τμήματος της ακίνητης ιδιοκτησίας προς όφελος του δικαιούχου, όπως προνοεί η σχετική αίτηση, με συγκεκριμένο καθορισμό

σύμφωνα με εν ισχύ πολεοδομική άδεια ή αδειούχο πολεοδομικό γενικό χωροταξικό σχέδιο είτε, εφόσον το ζητήσει ο αιτητής, χωρίς συγκεκριμένο καθορισμό, οπότεν τα δικαιώματα αυτά θα καθορίζονται εκάστοτε εν όλω ή εν μέρει, κατά το χρόνο υποβολής, μεταγενέστερων σχετικών αιτήσεων διαχωρισμού σύμφωνα με εν ισχύ πολεοδομική άδεια ή αδειούχο γενικό πολεοδομικό χωροταξικό σχέδιο σύμφωνα με την εκάστοτε σε ισχύ πολεοδομική νομοθεσία.

"περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία" σημαίνει τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που παραχωρήθηκε δυνάμει του άρθρου 38ΣΤ για αποκλειστική χρήση μιας ή περισσότερων αλλά όχι όλων των μονάδων.

"πρότυποι κανονισμοί" σημαίνει του Κανονισμούς που εκτίθενται στο Παράρτημα.

"οικοδομή" σημαίνει μόνιμο οικοδόμημα και περιλαμβάνει τη γη στην οποία είναι κτισμένη.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [48\(I\)/2011](#)

Κοινόκτητη οικοδομή. Χωριστή κυριότητα μονάδων

38B. Ανεξάρτητα από όσα διαλαμβάνονται σ' αυτόν ή σε οποιοδήποτε άλλο Νόμο-

(α) Όταν οικοδομή αποτελείται από πέντε τουλάχιστο μονάδες, έστω κι αν αυτή με όλες τις μονάδες της ανήκει κατά κυριότητα σ' ένα κύριο, αποτελεί κοινόκτητη οικοδομή και θα εγγράφεται ως κοινόκτητη σύμφωνα με το άρθρο 38ΑΑ:

Νοείται ότι υποστατικό που αποτελείται από δύο μέχρι και τέσσερις μονάδες μπορεί να αποτελέσει κοινόκτητη οικοδομή και να εγγραφεί ως τέτοια, αν οι κύριοι του πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή οποιοδήποτε δύο κύριοι μονάδων υποβάλουν σχετική αίτηση προς το Διευθυντή αιτούμενοι όπως το υποστατικό αυτό αποτελέσει κοινόκτητη οικοδομή και εγγραφεί ως τέτοια·

(β) κάθε μονάδα κοινόκτητης οικοδομής θα ανήκει, θα κατέχεται και θα τυγχάνει κάρπωσης χωριστά ως ιδιωτική ιδιοκτησία και θα εγγραφεται ως τέτοια σύμφωνα με το άρθρο 38ΑΑ. Για κάθε μονάδα πρέπει να εκδίδεται χωριστό πιστοποιητικό εγγραφής, και καμιά άλλη ακίνητη ιδιοκτησία δεν μπορεί να περιληφθεί στο ίδιο πιστοποιητικό εγγραφής εκτός από το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό, και την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά στη μονάδα αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εφαρμογή των νόμων που διέπουν την ακίνητη ιδιοκτησία

38Γ. Τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, κάθε διάταξη του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου που αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία θα εφαρμόζεται με τις αναγκαίες προσαρμογές, σε μονάδες κοινόκτητης οικοδομής.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δικαιώματα των κυρίων των μονάδων για μετατροπές κτλ.

38Δ. Τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στη μονάδα του, νοουμένου ότι-

(α) Δεν παραβιάζουν τα δικαιώματα του κυρίου οποιασδήποτε άλλης μονάδας ούτε παρεμβαίνουν στην κάρπωση της από τον κύριο της· ή

(β) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργικότητα ή την κάρπωση της· ή

(γ) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή, τους εξωτερικούς τοίχους της κοινόκτητης οικοδομής ή οποιοδήποτε τμήμα του σκελετού της κοινόκτητης οικοδομής ή δεν θέτουν με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια ή δεν αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στους Κανονισμούς.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εφαρμογή του Μέρους αυτού σε χωριστά οικοδομήματα κτλ. στο ίδιο τεμάχιο γης

38Ε. Οι διατάξεις του Μέρους αυτού εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, σε οικοδομές που αποτελούνται από περισσότερα από ένα οικοδομήματα ή πτέρυγες ή σύμπλεγμα οικοδομών που βρίσκονται στο ίδιο τεμάχιο γης, έστω και αν ολικά ή μερικά, δεν διαχωρίζονται οριζόντια.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κυριότητα κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε μονάδες και περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία

38ΣΤ.-(1) Η κοινόκτητη ιδιοκτησία κοινόκτητης οικοδομής θα ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαιρέτου

ιδανικές μερίδες, σύμφωνα με την αναλογία που καθορίζεται στο άρθρο 38Θ, και θα ανήκει στις μονάδες σύμφωνα με την αναλογία αυτή:

Νοείται ότι ορισμένο τμήμα κοινόκτητης ιδιοκτησίας, μπορεί να παραχωρηθεί για αποκλειστική χρήση συγκεκριμένης μονάδας. Γ αυτή την περίπτωση το τμήμα αυτό της κοινόκτητης ιδιοκτησίας (που στο εξής θα αναφέρεται ως "περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία") θα περιγράφεται ειδικά στην εγγραφή της μονάδας:

Νοείται περαιτέρω, εκτός αν προνοείται διαφορετικά στους Κανονισμούς, ότι οι κύριοι των μονάδων μπορούν, οποιαδήποτε στιγμή μετά την εγγραφή της κοινόκτητης οικοδομής και των μονάδων της και με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και, εφόσον ικανοποιείται σχετικά ο Διευθυντής, να αποφασίσουν να χαρακτηριστεί ως εφόσον ικανοποιείται σχετικά ο Διευθυντής, να αποφασίσουν να χαρακτηριστεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ορισμένο τμήμα της και να παραχωρηθεί σε ορισμένη ή ορισμένες μονάδες για αποκλειστική χρήση:

Νοείται περαιτέρω ότι ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει κοινόκτητη ιδιοκτησία ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία αν η άρνηση του 'κυρίου της μονάδας να συγκατατεθεί στο χαρακτηρισμό τμήματος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ως περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος του:

Νοείται περαιτέρω ότι καμιά απόφαση δεν μπορεί να ληφθεί δυνάμει της προηγούμενης επιφύλαξης αναφορικά με τις σκάλες, τη στέγη, τα θεμέλια, τους κυρίως τοίχους που στηρίζουν ολόκληρη την κοινόκτητη ιδιοκτησία, τους ανελκυστήρες, τους διαδρόμους και τους χώρους ή τις εγκαταστάσεις που προορίζονται να εξυπηρετούν όλους ή κάποιους από τους κυρίους. Κάθε απόφαση που παραβαίνει τη διάταξη αυτή θα είναι άκυρη και χωρίς αποτέλεσμα και καμιά εγγραφή δεν θα διενεργείται δυνάμει αυτής.

(2) Το πιστοποιητικό εγγραφής μονάδας θα αναφέρει και την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση.

(3) Κάθε διάθεση ή συναλλαγή σε σχέση με μονάδα θα περιλαμβάνει-

(α) Το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στη μονάδα χωρίς ρητή αναφορά στο μερίδιο αυτό,

(β) την τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση χωρίς ρητή αναφορά σ' αυτή,

και κάθε διάθεση ή συναλλαγή σε σχέση με το μερίδιο αυτό στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή σε σχέση με την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή μερίδιο σ' αυτές χωριστά από τη μονάδα θα είναι άκυρη.

(4) Τηρουμένων των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου οι κύριοι των μονάδων μπορούν, με απόφαση των κυρίων στους οποίους ανήκει το εκατόν τοις εκατόν (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, να αποφασίσουν να μειώσουν ή να επεκτείνουν την έκταση της γης που αποτελεί τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μη εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν την εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικές μερίδες κυριότητα

38Ζ. Οι διατάξεις του Νόμου αυτού σε σχέση με την εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικές μερίδες κυριότητα δεν εφαρμόζονται στην κοινόκτητη ιδιοκτησία:

Νοείται ότι τίποτα δεν εμποδίζει τη συγκυριότητα μονάδας ή το διαχωρισμό της συγκυριότητας της.

- [ΚΕΦ.224](#)

Έκταση μονάδας

38Η.-(1) Η έκταση μονάδας αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας και σ' αυτή περιλαμβάνονται και οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες και οι καλυμμένοι και ακάλυπτοι εξώστες της μονάδας. Σε περίπτωση κοινών τοίχων μεταξύ μονάδων ή μεταξύ μονάδας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας η έκταση των τοίχων αυτών θα κατανέμεται εξίσου μεταξύ των μονάδων που συνορεύουν ή μεταξύ της μονάδας και της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Η έκταση της μονάδας πρέπει να αναγράφεται στο πιστοποιητικό εγγραφής της μονάδας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μερίδιο σε κοινόκτητη ιδιοκτησία

38Θ. Το μερίδιο κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί και ανήκει στη μονάδα θα ορίζεται από τον κύριο του ακινήτου πάνω στο οποίο ανεγείρεται κοινόκτητη οικοδομή και θα είναι αντίστοιχο προς την αναλογία που έχει η αξία της μονάδας αυτής σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής. Για τον υπολογισμό της αναλογίας μεριδίου, κλάσματα μικρότερα από ένα εκατοστό δεν λαμβάνονται υπόψη:

Νοείται ότι ο Διευθυντής δύναται να καθορίσει αξία άλλη από την αξία της μονάδας που ορίστηκε από τον κύριο του ακινήτου, αν κρίνει ότι υπάρχει δυσαρμονία μεταξύ αυτής και της πραγματικής αξίας της μονάδας:

Νοείται περαιτέρω ότι το μερίδιο κυρίου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που αναλογεί και ανήκει στη μονάδα, αναφορικά με οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής πριν από την ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου αυτού, αν δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά, θα είναι αντίστοιχο προς την αναλογία που έχει η αξία της μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής στις τιμές 1ης Ιανουαρίου 1980 που έχουν καθοριστεί με τις πρόνοιες του Μέρους VII του Νόμου αυτού:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση οικοδομής της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν έχει εξαντληθεί, ο Διευθυντής θα ορίζει την αναλογία αυτή, αφού θα λάβει υπόψη του τη συνολική αξία των μονάδων που μπορούν να οικοδομηθούν σε τιμές 1ης Ιανουαρίου 1980.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαχωρισμός κοινόκτητων υποστατικών που αποτελούνται από χωριστά οικοδομήματα κτλ.

38I.-(1) Όταν κοινόκτητες οικοδομές αποτελούνται από χωριστά οικοδομήματα ή πτέρυγες ή σύμπλεγμα οικοδομών που βρίσκονται στο ίδιο τεμάχιο γης, είναι αυτοτελή και έχουν χωριστές εισόδους, τότε εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στους Κανονισμούς, οι κύριοι των μονάδων μπορούν, με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, να αποφασίσουν ότι η κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα της, που βρίσκεται σε κάθε οικοδόμημα ή πτέρυγα ή σύμπλεγμα οικοδομών, θα ανήκει μόνο στις μονάδες που βρίσκονται σ' αυτά και ότι κάθε τέτοιο οικοδόμημα ή πτέρυγα ή σύμπλεγμα οικοδομών και η ευρισκόμενη σ' αυτά κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει στις μονάδες αυτές θα θεωρείται ως χωριστή κοινόκτητη οικοδομή:

Νοείται ότι κοινόκτητες οικοδομές μπορούν να διαχωριστούν με τον πιο πάνω τρόπο, έστω και αν ορισμένες υπηρεσίες ή εγκαταστάσεις ή άλλη κοινόκτητη ιδιοκτησία που τα εξυπηρετεί δεν μπορούν να διαχωριστούν και πρέπει να παραμείνουν κοινόκτητες απ' όλους τους κυρίους. Σε τέτοια περίπτωση οι υπηρεσίες αυτές, εγκαταστάσεις ή άλλη κοινόκτητη ιδιοκτησία θα θεωρείται ότι ανήκουν σε όλες τις μονάδες κατά την αναλογία του μεριδίου τους πάνω στην κοινόκτητη οικοδομή σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

(2) Καμιά απόφαση διαχωρισμού κοινόκτητης οικοδομής δυνάμει του εδαφίου (1) δεν είναι έγκυρη, εκτός αν εγκριθεί από την αρμόδια αρχή.

(3) Ο Διευθυντής, αφού ικανοποιηθεί ότι τηρήθηκαν οι διατάξεις των εδαφίων (1) και (2), θα προβαίνει στην κατάλληλη τροποποίηση των σχετικών εγγραφών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Δαπάνες για τη συντήρηση κτλ. κοινόκτητης ιδιοκτησίας

38ΙΑ.-(1) Οι κύριοι όλων των μονάδων θα συμμετέχουν στις δαπάνες που είναι αναγκαίες για την ασφάλιση, συντήρηση, επιδιόρθωση αποκατάσταση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την εξασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από το Μέρος αυτό ή από τους Κανονισμούς. Η αναλογία του μεριδίου κάθε κυρίου στις δαπάνες θα καθορίζεται από τους Κανονισμούς με βάση το εμβαδό κάθε μονάδας.

(2) Αν οποιοσδήποτε κύριος παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις απαιτήσεις του άρθρου αυτού, η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε πράξη και σε οποιαδήποτε δαπάνη εύλογα αναγκαία για το σκοπό αυτό και μπορεί να ανακτήσει με αγωγή το ποσό που οφείλει ο παραβάτης κύριος σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ασφάλιση κοινόκτητων οικοδομών

38ΙΒ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή πρέπει να ασφαρίζει και να τηρεί πάντοτε ασφαλισμένη την κοινόκτητη οικοδομή, έναντι φωτιάς, κεραυνού και σεισμού, σε αδειούχο ασφαλιστή για το ποσό που η Διαχειριστική Επιτροπή θα θεωρεί ότι αντιστοιχεί στην αξία αντικατάστασης της. Για οποιουσδήποτε άλλους κινδύνους η ασφάλιση θα είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον αυτό αποφασιστεί από ποσοστό ιδιοκτησίας πέραν του πενήντα τοις εκατό (50%).

(2) Η Διαχειριστική Επιτροπή θα συνάπτει κάθε άλλη ασφάλιση που απαιτείται από οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μερική ή ολική καταστροφή κοινόκτητων οικοδομών και τερματισμός κοινόκτητων οικοδομών

Μερική ή ολική καταστροφή μονάδας

38ΙΓ. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής μονάδας από οποιαδήποτε αιτία, ο κύριος της μονάδας αυτής, μέσα στο απόλυτα αναγκαίο χρονικό διάστημα και με δική του επιβάρυνση, θα παίρνει μέτρα για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της μονάδας και επαναφοράς της στην προηγούμενη της κατάσταση προτεραιότητα πρέπει να δίνεται στην ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση των τμημάτων ή των περιοχών που επηρεάζουν την απρόσκοπτη χρήση και κάρπωση των άλλων μονάδων ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Κύριος μονάδας που παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί στις υποχρεώσεις του δυνάμει του άρθρου αυτού, υποχρεώνεται, επιπρόσθετα από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση

ή ευθύνη που επιβάλλεται σ' αυτόν από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών, να αποζημιώσει τους άλλους κυρίους μονάδων, αν λόγω της αμέλειας ή της παράλειψης του παρατείνεται η διατάραξη της ελεύθερης, απρόσκοπτης και πλήρους χρήσης των μονάδων αυτών ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μερική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής

38ΙΔ. Σε περίπτωση μερικής καταστροφής κοινόκτητης ιδιοκτησίας από οποιαδήποτε αιτία, η Διαχειριστική Επιτροπή, μόλις πάρει τα χρήματα της ασφάλισης, θα τα διαθέτει για την ανοικοδόμηση, επιδιόρθωση ή αποκατάσταση της κοινόκτητης οικοδομής.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ολική καταστροφή κοινόκτητης οικοδομής

38ΙΕ.-(1) Η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, όταν το αποφασίσουν, οι κύριοι του εκατόν τοις εκατόν (100%) των μονάδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, σε γενική συνέλευση που συγκαλείται για το σκοπό αυτό.

(2) Σε περίπτωση που θα ληφθεί απόφαση, δυνάμει του εδαφίου (1), σύμφωνα με την οποία η κοινόκτητη οικοδομή λογίζεται ολικά κατεστραμμένη, οι κύριοι των μονάδων θα αποφασίζουν, για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν, σε γενική συνέλευση που θα συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η απόφαση πρέπει να λαμβάνεται ομόφωνα.

(3) Αν οι κύριοι μονάδων δεν συμφωνήσουν δυνάμει του άρθρου αυτού σχετικά με-

(α) Το κατά πόσο η κοινόκτητη οικοδομή θα λογιστεί ολικά κατεστραμμένη δυνάμει του εδαφίου (1) · ή

(β) για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2),

μπορεί να υποβληθεί αίτηση στο Δικαστήριο για απόφαση σχετικά με τα πιο πάνω ζητήματα και το Δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να εκδίδει απόφαση αναφορικά με τα επίδικα ζητήματα.

(4) Το Δικαστήριο θα εκδίδει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη αν ικανοποιείται ότι, αφού ληφθούν υπόψη τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των κυρίων των μονάδων στο σύνολο τους, είναι δίκαιο να θεωρηθεί η κοινόκτητη οικοδομή ολικά κατεστραμμένη.

(5) Αν το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή είναι ολικά κατεστραμμένη ή αν εκδώσει απόφαση αναφορικά με τα μέτρα που θα ληφθούν δυνάμει του εδαφίου (2), το Δικαστήριο μπορεί με διάταγμα να επιβάλει τέτοιους όρους και να δώσει τέτοιες οδηγίες, περιλαμβανομένων οδηγιών για την πληρωμή χρηματικών ποσών, όπως θα κρίνει σκόπιμο για το δίκαιο καταμερισμό των συνεπειών της απόφασης μεταξύ όλων των κυρίων των μονάδων.

(6) Αν το Δικαστήριο εκδώσει απόφαση ότι η κοινόκτητη οικοδομή δεν είναι ολικά κατεστραμμένη μπορεί να δώσει οποιοσδήποτε οδηγίες κρίνει σκόπιμο, περιλαμβανομένων οδηγιών για την επανοικοδόμηση ή αποκατάσταση, εν όλω ή εν μέρει, της κοινόκτητης οικοδομής. Στην ενάσκηση των εξουσιών που του παρέχονται από το εδάφιο αυτό, το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει τέτοια διατάγματα, όπως θα κρίνει αναγκαίο ή σκόπιμο για την πραγμάτωση των οδηγιών του, περιλαμβανομένων διαταγμάτων με τα οποία-

(α) Διατάσσεται η διάθεση των χρημάτων της ασφάλισης σε σχέση με ζημιές στην κοινόκτητη οικοδομή που λήφθηκαν από τη Διαχειριστική Επιτροπή·

(β) διατάσσεται η καταβολή χρηματικών ποσών από τους κυρίους των μονάδων ή ένα ή μερικούς από αυτούς·

(γ) επιβάλλονται τέτοιοι όροι, όπως το Δικαστήριο θα κρίνει σκόπιμο.

(7) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού η αίτηση μπορεί να υποβληθεί προς το Δικαστήριο από τη Διαχειριστική Επιτροπή ή από κάποιο κύριο μονάδας ή οποιοδήποτε πρόσωπο που έχει εγγεγραμμένη εμπράγματη επιβάρυνση ή δικαίωμα.

(8) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης προς το Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου αυτού, κάθε αδειούχος ασφαλιστής που συνήψε ασφαλίση αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή έχει δικαίωμα να εμφανιστεί ενώπιον του Δικαστηρίου.

(9) Το Δικαστήριο μπορεί να τροποποιεί οτιδήποτε διάταγμα που εξέδωσε δυνάμει του άρθρου αυτού.

(10) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης δυνάμει του άρθρου αυτού, το Δικαστήριο μπορεί να εκδώσει διάταγμα ως προς την πληρωμή των εξόδων, όπως θα κρίνει σκόπιμο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πώληση κοινόκτητης οικοδομής

38ΙΣΤ. Η απόφαση για την πώληση της κοινόκτητης οικοδομής μπορεί να ληφθεί από τους κυρίους του εκατό τοις εκατό (100%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Συμφέρον των κυρίων των μονάδων σε περίπτωση καταστροφής ή τερματισμού της κοινόκτητης οικοδομής

38ΙΖ. Σε περίπτωση ολικής καταστροφής της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΕ, ή σε περίπτωση πώλησης της κοινόκτητης οικοδομής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΣΤ, ή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τα αντίστοιχα συμφέροντα των κυρίων των μονάδων θα είναι τα αντίστοιχα μερίδια τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανονισμοί

38ΙΘ.-(1) Οι κοινόκτητες οικοδομές θα ρυθμίζονται και θα διέπονται από Κανονισμούς που θα εκδοθούν σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις. Οι Κανονισμοί αυτοί θα προνοούν για τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση, διοίκηση, χρήση και κάρπωση των μονάδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και θα ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ των κυρίων των μονάδων και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την κοινόκτητη οικοδομή και την κοινόκτητη ιδιοκτησία.

(2) Οι κύριοι μονάδων κοινόκτητων οικοδομών μπορούν να συντάξουν Κανονισμούς και μπορούν να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν με απόφαση των κυρίων του εβδομήντα πέντε τοις εκατόν (75%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, εκτός αν καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού διαφορετική εκατοστιαία αναλογία σε σχέση με οποιοδήποτε συγκεκριμένο θέμα.

(3) Οι πρότυποι κανονισμοί εφαρμόζονται αναφορικά με κοινόκτητες οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια οικοδομής και δεν καταχωρήθηκαν ακόμα ως κοινόκτητα υποστατικά στο Κτηματικό Μητρώο:

Νοείται ότι, μετά την εγγραφή των κοινόκτητων οικοδομών, οι κύριοι των μονάδων μπορούν να συντάξουν Κανονισμούς και να τους τροποποιούν, να τους αναθεωρούν, να τους αντικαθιστούν ή να τους ανακαλούν, όπως προβλέπεται στο εδάφιο (2).

(4) Κανονισμοί που συντάσσονται δυνάμει του Μέρους αυτού πρέπει να συνάδουν με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

(5) Κανένας Κανονισμός και καμιά τροποποίηση, αναθεώρηση, αντικατάσταση ή ανάκληση οποιουδήποτε Κανονισμού δεν μπορεί να επενεργεί έτσι ώστε-

(α) Να απαγορεύεται ή να περιορίζεται η μεταβίβαση των μονάδων με κληρονομική διαδοχή ή οποιαδήποτε μεταβίβαση, μίσθωση, υποθήκευση ή

άλλη συναλλαγή αναφορικά με αυτές ή να εξαλείφεται ή να τροποποιείται οποιαδήποτε δουλεία ή δικαίωμα που συστάθηκε από ή δυνάμει ή που είναι επακόλουθο του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου·

(β) να τερματίζονται, μεταβάλλονται ή καταργούνται τα δικαιώματα οποιουδήποτε κυρίου μονάδας

(γ) να επιβάλλεται σε οποιοδήποτε κύριο μονάδας υποχρέωση η πληρωμή η φύση ή ο βαθμός της οποίας δεν ορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών, εκτός αν αυτό γίνεται μετά από συναίνεση του κυρίου της μονάδας.

(δ) να καθορίζεται ορισμένο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία και να παραχωρείται αποκλειστικά σε συγκεκριμένη μονάδα, εκτός αν αυτό γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 38ΣΤ.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή Κανονισμών και δεσμευτικότητα

38Κ.-(1) Όλοι οι Κανονισμοί που γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38ΙΘ και κάθε τροποποίηση, αναθεώρηση ή αντικατάσταση τους θα εγγράφονται δυνάμει του εδαφίου (2) και, αφού γίνει η εγγραφή αυτή, θα δεσμεύουν κάθε κύριο μονάδας και κάθε μεταγενέστερο κύριο μονάδας.

(2) Η εγγραφή των Κανονισμών ή οποιασδήποτε τροποποίησης, αναθεώρησης ή αντικατάστασης τους θα διενεργείται, αφού ή Διαχειριστική Επιτροπή καταθέσει δεόντως πιστοποιημένο αντίγραφο τους στο Διευθυντή και ο Διευθυντής θα καταχωρεί γι' αυτό σημείωση στο Κτηματικό Μητρώο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πρότυποι Κανονισμοί. Παράρτημα

38ΚΑ.-(1) Όταν δεν γίνει εγγραφή Κανονισμών δυνάμει του άρθρου 38Κ, οι πρότυποι κανονισμοί που εκτίθενται στο Παράρτημα θα λογίζονται εγγεγραμμένοι σε σχέση με την οικεία κοινόκτητη οικοδομή, Κανονισμοί.

(2) Όταν οι εγγεγραμμένοι δυνάμει του άρθρου 38Κ Κανονισμοί δεν προνοούν για οποιοδήποτε ζήτημα, το ζήτημα αυτό θα διέπεται από την αντίστοιχη πρόνοια των πρότυπων κανονισμών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαχειριστική Επιτροπή κοινόκτητων οικοδομών

38ΚΒ. Κάθε κοινόκτητη οικοδομή πρέπει να έχει Διαχειριστική Επιτροπή για τη ρύθμιση και διαχείριση των υποθέσεων της. Η Διαχειριστική Επιτροπή συνίσταται και ενεργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή

38ΚΓ.-(1) Αφού εγγραφεί μια κοινόκτητη οικοδομή στο Κτηματικό Μητρώο, ο Διευθυντής οφείλει αν το ζητήσουν οι κύριοι των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή, να διορίσει γραπτώς προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή του υποστατικού, μέχρι να συσταθεί η πρώτη Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των Κανονισμών. Η σύνθεση της προσωρινής Διαχειριστικής Επιτροπής θα ανταποκρίνεται στη σύσταση των κυρίων των μονάδων που έκαναν αίτηση για εγγραφή. Αν δεν υπάρχει τέτοια σύσταση, ο Διευθυντής, κατά τη διακριτική του εξουσία, θα διορίζει Διαχειριστική Επιτροπή από τους κυρίους των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ή, αν αυτό δεν είναι εφικτό, από άλλα πρόσωπα, στη δεύτερη περίπτωση μπορεί να ορίσει αμοιβή γι' αυτό.

(2) Διαχειριστική Επιτροπή που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) θα λογίζεται για κάθε σκοπό Διαχειριστική Επιτροπή που συστάθηκε δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού και των Κανονισμών.

(3) Η θητεία Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του εδαφίου (1) λήγει την ημέρα που ορίζεται από τους Κανονισμούς.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαδικασία σε περίπτωση ανυπαρξίας Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΔ.-(1) Αν δεν συστάθηκε Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ή αν η Διαχειριστική Επιτροπή σταμάτησε να λειτουργεί, ο Διευθυντής μπορεί να διορίσει Διαχειριστική Επιτροπή της κοινόκτητης οικοδομής και θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, για το διορισμό, τον ορισμό αμοιβής και τη νομική της υπόσταση, οι διατάξεις του άρθρου 38ΚΓ.

(2) Όταν οι Κανονισμοί προνοούν για εκλογή της Διαχειριστικής Επιτροπής από τη γενική συνέλευση, ο Διευθυντής δεν θα ασκεί τις εξουσίες που του παρέχει το εδάφιο (1), εκτός αν συγκαλέσει γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων για την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής και η συνέλευση αυτή δεν εκλέξει Διαχειριστική Επιτροπή ή αν ικανοποιηθεί ότι κάτω από τις περιστάσεις δεν είναι εφικτή η σύγκληση γενικής συνέλευσης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αμοιβή Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΕ. Η οριζόμενη από το Διευθυντή αμοιβή της Διαχειριστικής Επιτροπής που διορίζεται δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ ή του άρθρου 38ΚΔ θα αποτελεί δαπάνη για την κάλυψη της οποίας οι κύριοι των μονάδων οφείλουν να συνεισφέρουν δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αρμοδιότητες Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΣΤ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή θα ενεργεί από μέρους και για λογαριασμό των κυρίων των μονάδων, θα είναι υπεύθυνη για την επιβολή των Κανονισμών, θα έχει τις εξουσίες και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών και θα ασκεί τις εξουσίες και θα εκτελεί τα καθήκοντα που καθορίζονται από ή δυνάμει αυτών.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί-

(α) Να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή την κοινόκτητη οικοδομή.

(β) να ενάγει για και σε σχέση με οποιοδήποτε ζημιές ή βλάβες που προκλήθηκαν στην κοινόκτητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε πρόσωπο, ανεξάρτητα από το αν το πρόσωπο αυτό είναι κύριος μονάδας ή όχι.

(γ) να συνάπτει συμβάσεις σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά τη συντήρηση και διαχείριση της κοινόκτητης οικοδομής.

(δ) να ενάγει και ενάγεται σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καθήκοντα Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΖ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή έχει, μεταξύ άλλων υποχρέωση-

(α) Να ελέγχει, λειτουργεί, διαχειρίζεται και διευθύνει την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να προβαίνει σε κάθε πράξη που είναι αναγκαία για την επιβολή των Κανονισμών και τον έλεγχο, λειτουργία, διαχείριση και διεύθυνση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για τη διασφάλιση των υπηρεσιών που καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών .

(β) να διατηρεί σε καλή κατάσταση και λειτουργικότητα και να συντηρεί την κοινόκτητη ιδιοκτησία και τέτοια άλλα τμήματα της κοινόκτητης οικοδομής και των βελτιώσεων συστατικών και προσαρτημάτων, όπως θα ανατεθεί σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ·

(γ) να εκτελεί τα καθήκοντα που επιβάλλονται σ' αυτή από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ·

(δ) να συγκαλεί γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων τουλάχιστο μια φορά το χρόνο και κάθε άλλη συνέλευση που καθορίζεται από το Μέρος αυτό ή τους Κανονισμούς ·

(ε) να συμμορφώνεται σε κάθε ειδοποίηση, διαταγή ή άλλη απόφαση οποιουδήποτε αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου αναφορικά με την κοινόκτητη ιδιοκτησία ·

(στ) να συνάπτει οποιαδήποτε ασφάλιση που καθορίζεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών ·

(ζ) να καταβάλλει ασφάλιστρα αναφορικά με οποιαδήποτε ασφάλιση που συνήψε ·

(η) να διαθέτει τα χρήματα της ασφάλισης που εισέπραξε, όπως καθορίζονται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών.

(2) Για τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης δυνάμει του εδαφίου 2 του άρθρου 381B η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στην αξία αντικατάστασης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και τη σύναψη οποιασδήποτε ασφάλισης που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών η Διαχειριστική Επιτροπή θεωρείται ότι έχει ασφαλιστέο συμφέρον στο αντικείμενο που ασφαλίζεται.

(3) Καμιά ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού και συνάπτεται από τη Διαχειριστική Επιτροπή σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό με οποιαδήποτε άλλη ασφάλιση, εκτός από ασφάλιση που επιτρέπεται από ή δυνάμει του Μέρους αυτού ή των Κανονισμών σε σχέση με την ίδια οικοδομή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσίες της Διαχειριστικής Επιτροπής

38ΚΗ.-(1) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μεταξύ άλλων, έχει εξουσία-

(α) Να ιδρύει και να διατηρεί ταμείο που κατά την κρίση της είναι επαρκές και που μπορεί να χρησιμοποιεί-

(i) Για τα έξοδα διαχείρισης και για τον έλεγχο, τη λειτουργία, διεύθυνση και διαχείριση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και για την πληρωμή ασφαλιστρών · και

(ii) για την εκτέλεση ή εκπλήρωση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, καθήκοντος ή υποχρέωσης της ·

(β) να καθορίζει από καιρό σε καιρό τα ποσά που πρέπει να εισπράττονται για τους σκοπούς που αναφέρονται στην παράγραφο (α) και το χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ποσού που πρέπει να καταβληθεί δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ από κάθε κύριο μονάδας·

(γ) να εισπράττει τα καθορισμένα με τον τρόπο αυτό ποσά με την επιβολή συνεισφοράς στους κυρίους των μονάδων δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ·

(δ) να ανακτά με αγωγή από τον κύριο μονάδας οποιοδήποτε ποσό χρημάτων που δαπανήθηκε από τη Διαχειριστική Επιτροπή για επιδιορθώσεις ή εργασίες που έγιναν από αυτή ή κατά την κρίση της με σκοπό τη συμμόρφωση σε οποιαδήποτε ειδοποίηση διαταγή αρμόδιου διοικητικού οργάνου, αρχής ή προσώπου σε σχέση με τμήμα της οικοδομής που περιλαμβάνει τη μονάδα του κυρίου αυτού.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3) κάθε συνεισφορά που επιβάλλεται όπως προβλέπεται στο εδάφιο (1) μπορεί να απαιτηθεί και πρέπει να καταβληθεί μετά τη λήψη της σχετικής απόφασης και η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί με αγωγή να ανακτήσει τη συνεισφορά από τον κύριο της μονάδας κατά το χρόνο της λήψης της απόφασης και από τον κύριο της μονάδας κατά το χρόνο της έγερσης της αγωγής, αφού και οι δύο ευθύνονται από κοινού και χωριστά.

(3) Η Διαχειριστική Επιτροπή, μετά από αίτηση κυρίου μονάδας ή οποιουδήποτε προσώπου εξουσιοδοτημένου γραπτά από αυτόν θα πιστοποιεί-

(α) Το ποσό της συνεισφοράς του κυρίου της μονάδας·

(β) τον τρόπο καταβολής της συνεισφοράς · και

(γ) το ποσό της συνεισφοράς που καταβλήθηκε από τον κύριο της μονάδας.

Η πιστοποίηση θα αποτελεί εκ πρώτης όψεως απόδειξη για τα ζητήματα που πιστοποιούνται σε αυτή προς όφελος κάθε προσώπου που συναλλάσσεται με τον κύριο αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων

38ΚΘ. Αν η γενική συνέλευση των κυρίων των μονάδων δεν συγκληθεί εμπρόσθεσμα σύμφωνα με τις διατάξεις των Κανονισμών, ο Διευθυντής μπορεί, μετά από αίτηση οποιουδήποτε κυρίου μονάδας, να τη συγκαλέσει και να καθορίσει τα θέματα προς συζήτηση. Στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζονται οι διατάξεις των Κανονισμών που διέπουν τη γενική συνέλευση σαν να είχε συγκληθεί η συνέλευση σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αποφάσεις των κυρίων των μονάδων

38Λ. Κάθε απόφαση των κυρίων των μονάδων που λαμβάνεται σύμφωνα με τους Κανονισμούς και καταχωρίζεται στο μητρώο αποφάσεων θα δεσμεύει κάθε κύριο μονάδας είτε ήταν κύριος μονάδας κατά το χρόνο λήψης της απόφασης είτε έγινε κύριος μονάδας μετά από αυτή. Κάθε κύριος μονάδας μπορεί να επιθεωρεί το μητρώο αποφάσεων σε εύλογο χρόνο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή κοινόκτητων οικοδομών μονάδων και κοινόκτητης ιδιοκτησίας Εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής

38ΛΑ.-(1) Καμιά εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής μονάδας, κοινόκτητης περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας και κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει στις μονάδες δυνάμει του Μέρους αυτού, δεν θα διενεργείται, χωρίς την προσκόμιση όλων των απαιτούμενων εγγράφων και την τήρηση όλων των απαιτήσεων που προβλέπονται από το Νόμο αυτό ή οποιοδήποτε άλλο Νόμο.

(2) Η εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο διενεργείται κατόπι αίτησης που υποβάλλεται από τον κύριο της οικοδομής ή τους κυρίους των μονάδων που την αποτελούν. Σε περίπτωση άρνησης οποιουδήποτε από αυτούς, η αίτηση υποβάλλεται από οποιοδήποτε από τους ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση αυτή ο Διευθυντής έχει εξουσία να προβεί σε έρευνα και να εγγράψει την οικοδομή ως κοινόκτητη οικοδομή, αν ικανοποιείται σχετικά.

Για την εγγραφή στο Κτηματικό Μητρώο, ο Διευθυντής θα εγγράφει την κοινόκτητη οικοδομή ως κοινόκτητη οικοδομή και θα εγγράφει κάθε μονάδα και την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε αποκλειστικά σε αυτή και το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκα σε αυτή, όπως καθορίζεται στο Μέρος αυτό. Για το σκοπό αυτό θα εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου αυτού, εκτός αν γίνεται ειδική πρόνοια στο Μέρος αυτό αναφορικά με οποιοδήποτε ζήτημα.

- [ΚΕΦ.224](#)

Επιφύλαξη και μεταβατικές διατάξεις

38ΛΒ. Εγγραφή οικοδομών που έγινε πριν από την έναρξη της ισχύος του Μέρους αυτού δυνάμει του άρθρου 6 θα είναι έγκυρη και αποτελεσματική, σαν να μην είχε τεθεί σε ισχύ το Μέρος αυτό:

Νοείται ότι οι διατάξεις των άρθρων 38ΙΒ μέχρι 38Λ, και των δύο συμπεριλαμβανομένων, θα εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, σε οικοδομές που εγγράφηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του Μέρους αυτού δυνάμει του άρθρου 6, σαν να είχαν εγγραφεί δυνάμει του Μέρους αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανονισμοί

Κανονισμοί

38ΛΓ.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εκδίδει Κανονισμούς και να τους δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους αυτού.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), οποιοδήποτε τέτοιοι Κανονισμοί μπορούν να προνοούν για όλα ή οποιαδήποτε από τα ακόλουθα ζητήματα:

(α) Τον καθορισμό οποιουδήποτε τύπου αίτησης, ειδοποίησης ή άλλου εγγράφου που επιτρέπεται ή απαιτείται δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού.

(β) τον καθορισμό τελών ή δικαιωμάτων σε σχέση με οποιοδήποτε έγγραφο ή ζήτημα δυνάμει του Μέρους αυτού .

(γ) γενικά για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού και τον καθορισμό οποιουδήποτε ζητήματος ή πράγματος που χρειάζεται ή επιδέχεται καθορισμό δυνάμει των διατάξεων του Μέρους αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ ΕΓΓΡΑΦΗ

Επαρχίες εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας

39. Οι επαρχίες που συνίστανται δυνάμει του περί Διοικητικών Περιφερειών Νόμου, είναι επαρχίες εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας για τους σκοπούς του Μέρους αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγκυρότητα ορισμένων πράξεων που επηρεάζουν ακίνητη ιδιοκτησία

40.-(1) Καμιά μεταβίβαση ή εμπράγματο βάρος πάνω σε ακίνητη ιδιοκτησία δεν είναι έγκυρη ή έγκυρο εκτός αν εγγραφεί ή καταχωρηθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

(2) Καμιά μεταβίβαση που επηρεάζει ή εκούσιο εμπράγματο βάρος επηρεάζει οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία δεν διενεργείται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο από οποιοδήποτε πρόσωπο εκτός αν το πρόσωπο αυτό είναι ο εγγεγραμμένος κύριος της ιδιοκτησίας αυτής:

Νοείται ότι ο εκτελεστής ή διαχειριστής κληρονομιάς προσώπου που απεβίωσε λογίζεται, για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού, ότι είναι ο εγγεγραμμένος κύριος οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας εγγεγραμμένης στο όνομα του αποβιώσαντος.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα θρησκευτικού λειτουργού

41.-(1) (α) Οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει ή που είναι συνδεδεμένη με θρησκευτικό οργανισμό κατά την ημερομηνία της έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, η οποία δεν είναι ήδη εγγεγραμμένη στο όνομα του, και οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία, αν και είναι εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου, κατέχεται κατά την αναφερόμενη ημερομηνία για ή εκ μέρους θρησκευτικού οργανισμού, δύναται να εγγραφεί στο όνομα του οργανισμού αυτού:

Νοείται ότι ο οργανισμός πρέπει να υποβάλει αίτηση για την εγγραφή αυτή της ιδιοκτησίας προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν περάσουν οκτώ έτη από την αναφερόμενη ημερομηνία, και όταν ο Διευθυντής απαιτεί με τον τρόπο αυτό, πρέπει να καταβάλει τα τέλη που είναι καθορισμένα για επιτόπια έρευνα.

(β) Με την εξαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας, για την οποία ισχύουν οι διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 22, ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει ή που είναι συνδεδεμένη με θρησκευτικό οργανισμό ή αποτελεί εκκλησία, έστω ερειπωμένη εκκλησία, προαύλιο εκκλησίας ή άλλο χώρο λατρείας του εν λόγω οργανισμού και που, κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2010, δεν είναι ήδη εγγεγραμμένη στο όνομα του οργανισμού αυτού, καθώς και ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία, παρόλο που είναι εγγεγραμμένη στο όνομα συγκεκριμένου προσώπου, κατέχεται διά ή εκ μέρους ορισμένου θρησκευτικού οργανισμού κατά την πιο πάνω ημερομηνία, δύναται να εγγραφεί στο όνομα του οργανισμού αυτού, τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου (γ) του παρόντος εδαφίου, καθώς και των διατάξεων του εδαφίου (1Α).

(γ) Ο ενδιαφερόμενος θρησκευτικός οργανισμός πρέπει να υποβάλει αίτηση, προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, για την εγγραφή της ιδιοκτησίας, η οποία δύναται να εγγραφεί στο όνομά του δυνάμει της παραγράφου (β),

μέσα σε δύο (2) έτη από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2010, καταβάλλοντας τα καθορισμένα γι' αυτήν τέλη και επιπρόσθετα:

(i) να καταβάλει τα καθορισμένα τέλη για την αναγκαία επιτόπια έρευνα, σε περίπτωση που η ακίνητη ιδιοκτησία βρίσκεται μέσα στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και υπάρχουν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τα κτηματικά μητρώα ή άλλα βιβλία· ή

(ii) σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις και όταν η αναγκαία επιτόπια έρευνα και η πρόσβαση προς τα οικεία κτηματικά μητρώα ή άλλα βιβλία καταστεί δυνατή, να καταβάλει τα καθορισμένα τέλη για την εν λόγω επιτόπια έρευνα:

Νοείται ότι στην αναφερόμενη στην υποπαράγραφο (i) της παρούσας παραγράφου περίπτωση, η αίτηση πρέπει να είναι εξειδικευμένη, με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της ακίνητης ιδιοκτησίας, και, στην αναφερόμενη στην υποπαράγραφο (ii) της παρούσας παραγράφου περίπτωση, η αίτηση μπορεί να είναι γενική, με αναφορά στο δήμο, κοινότητα, ενορία ή/και επαρχία που βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία.

(1A) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης από θρησκευτικό οργανισμό για εγγραφή ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα του, δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), τηρείται η ακόλουθη διαδικασία μετά την επιτόπια έρευνα:

(α) Ο θρησκευτικός οργανισμός μεριμνά όπως αναρτηθεί σε περίοπτο μέρος του δήμου, κοινότητας ή ενορίας όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία, εκεί όπου συνήθως αναρτούνται ειδοποιήσεις που απευθύνονται προς το κοινό και, στη συνέχεια, δημοσιεύει σε δύο (2) καθημερινές εφημερίδες, η μια από τις οποίες υποδεικνύεται από το Διευθυντή και η άλλη της δικής του επιλογής, ειδοποίηση που περιλαμβάνει-

(i) περιγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας,

(ii) το όνομα του θρησκευτικού οργανισμού, στον οποίο πρόκειται να εγγραφεί η ακίνητη ιδιοκτησία, με την οποία πληροφορείται το κοινό για την πρόθεση του Διευθυντή να εγγράψει την εν λόγω ιδιοκτησία στο όνομα του θρησκευτικού οργανισμού.

(β) Οποιοδήποτε πρόσωπο δύναται, μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης της ειδοποίησης, να υποβάλει ένσταση, καταβάλλοντας τα αναγκαία για το σκοπό αυτό τέλη, και να παρουσιάσει το λόγο για τον οποίο η σκοπούμενη εγγραφή στο όνομα του θρησκευτικού οργανισμού δεν θα πρέπει να γίνει.

(γ) Αν, μέσα στην καθοριζόμενη από την παράγραφο (β) προθεσμία, υποβληθεί οποιαδήποτε ένσταση, τότε ο Διευθυντής δεν προχωρεί στην εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα του θρησκευτικού οργανισμού, εκτός αν του προσκομισθεί Διάταγμα του Δικαστηρίου, με το οποίο να αναγνωρίζεται ότι ο εν λόγω οργανισμός δικαιούται να εγγραφεί ως ο ιδιοκτήτης της ιδιοκτησίας αυτής.

(δ) Αν δεν υποβληθεί οποιαδήποτε ένσταση, μέσα στην καθοριζόμενη από την παράγραφο (β) προθεσμία, ο Διευθυντής, τηρουμένων οποιωνδήποτε άλλων προϋποθέσεων δυνάμει οποιουδήποτε νόμου, προχωρεί στην εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα του ενδιαφερομένου θρησκευτικού οργανισμού.

(2) Μετά την εκπνοή της περιόδου που αναφέρεται στο εδάφιο (1) καμιά αξίωση τίτλου πάνω ή σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία από οποιοδήποτε θρησκευτικό οργανισμό δεν είναι έγκυρη ή γίνεται αποδεκτή ή αναγνωρίζεται από οποιοδήποτε Δικαστήριο ή Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο εκτός αν ο οργανισμός καταχωρήσει μαζί με το έγγραφο της αξίωσης πιστοποιητικό του Διευθυντή ότι ο οργανισμός υπέβαλε αίτηση προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο εντός της περιόδου που αναγράφεται στο εδάφιο (1) για την εγγραφή της ιδιοκτησίας στο όνομα του, και, όταν ο Διευθυντής απαίτησε με τον τρόπο αυτό, κατέβαλε τα καθορισμένα τέλη για επιτόπια έρευνα:

Νοείται ότι καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο εδάφιο αυτό δεν εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία είναι ήδη εγγεγραμμένη στο όνομα του θρησκευτικού οργανισμού ή η οποία αποκτήθηκε νόμιμα από τον οργανισμό αυτό με μεταβίβαση από εγγεγραμμένο πρόσωπο μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού.

(3) Κανένα τέλος μεταβίβασης δεν επιβάλλεται με την εγγραφή οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα θρησκευτικού οργανισμού, με τη μεταβίβαση από εγγεγραμμένο πρόσωπο το οποίο κατείχε την ιδιοκτησία για ή εκ μέρους του οργανισμού.

(4) Κάθε μεταβίβαση που επηρεάζει ή εκούσιο εμπράγματο βάρος που επηρεάζει ακίνητη ιδιοκτησία εγγεγραμμένη στο όνομα θρησκευτικού οργανισμού δύναται να δηλωθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο από τον προκαθήμενο του οργανισμού ή από τον κατάλληλα εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [82\(I\)/2010](#)

Αναγκαστική εγγραφή μη εγγεγραμμένης ιδιοκτησίας

42. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία δεν είναι εγγεγραμμένη στο όνομα του προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί ως ο κύριος αυτής, ο Διευθυντής δύναται, τηρουμένων

των διατάξεων του άρθρου 44, να εξαναγκάσει τη διενέργεια της εγγραφής της ιδιοκτησίας αυτής στο όνομα του προσώπου αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Γενική εγγραφή

43.-(1) Ο Διευθυντής δύναται να διατάξει όπως διενεργηθεί εγγραφή όλης της ακίνητης ιδιοκτησίας σε οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία ή σε οποιοδήποτε καθορισμένο μέρος αυτής, ή οποιοδήποτε συγκεκριμένου είδους ακίνητης ιδιοκτησίας από αυτές που απαριθμούνται στον ορισμό των λέξεων "ακίνητη ιδιοκτησία" στο άρθρο 2, στο όνομα των αντίστοιχων κυρίων αυτής:

Νοείται ότι, δεν διενεργείται γενική εγγραφή οποιασδήποτε τέτοιας ιδιοκτησίας όπου έχει ήδη διενεργηθεί γενική εγγραφή αυτής είτε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού ή δυνάμει οποιοδήποτε άλλου Νόμου τον οποίο ο Νόμος αυτός καταργεί.

(2) Όταν οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία σε οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία ή σε οποιοδήποτε καθορισμένο μέρος αυτής για την οποία ο Διευθυντής διέταξε να διενεργηθεί γενική εγγραφή είναι ήδη εγγεγραμμένη κατά την ημερομηνία της διαταγής αυτής, ο Διευθυντής δύναται να συσχετίσει την εγγραφή της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας με το σχέδιο που χρησιμοποιήθηκε ως βάση της γενικής εγγραφής και δύναται να προβεί σε νέα έκδοση της εγγραφής αυτής για πιο ακριβή καθορισμό της ιδιοκτησίας αυτής ή για μεγαλύτερη σαφήνεια περιλαμβανομένης διαφορετικής περιγραφής των ορίων, της περιοχής ή του αριθμού εγγραφής:

Νοείται ότι η νέα αυτή έκδοση δεν πραγματοποιείται εκτός αν ο Διευθυντής περιλάβει στην κατάσταση προς τον κοινοτάρχη όπως προνοείται στο άρθρο 45, λεπτομέρειες των ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από αυτή.

Νοείται περαιτέρω ότι κανένα τέλος δεν επιβάλλεται για οποιαδήποτε τέτοια νέα έκδοση.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαδικασία σε μεμονωμένες περιπτώσεις

44.-(1) Όταν ο Διευθυντής προτίθεται να εξαναγκάσει τη διενέργεια εγγραφής οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα οποιοδήποτε προσώπου δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 42, δίνει σ' αυτό ειδοποίηση για το σκοπό αυτό καλώντας αυτό όπως εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης μεριμνήσει όπως η ιδιοκτησία αυτή εγγραφεί στο όνομα του ή δείξει λόγο γιατί δεν πρέπει να διενεργηθεί η εγγραφή αυτή. Επίσης ειδοποίηση για το σκοπό αυτό πρέπει να αναρτηθεί.

(2) Κάθε τέτοια ειδοποίηση πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας, την έκταση, τα όρια, θέση, αξία αυτής, τη μερίδα, το συμφέρον και το όνομα του προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί και τους λόγους βάσει των οποίων προέκυψε το δικαίωμα για εγγραφή μαζί με κατάσταση των τελών που πρέπει να καταβληθούν σε σχέση με την εγγραφή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διαδικασία γενικής εγγραφής

45. Αν ο Διευθυντής δυνάμει του άρθρου 43, διατάξει όπως διενεργηθεί γενική εγγραφή ολόκληρου ή καθορισμένου μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας σε οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία, ο ίδιος πρέπει να εφοδιάσει τον κοινοτάρχη της πόλης, χωριού ή ενορίας με σχέδιο της γης της πόλης ή χωριού ή του καθορισμένου μέρους αυτών και των διάφορων τεμαχίων όπως χωρομετρήθηκαν μαζί με κατάσταση που περιλαμβάνει περιγραφή των διάφορων τεμαχίων, την έκταση, τα όρια, θέση, αξία αυτών, τη μερίδα, το συμφέρον και το όνομα του προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί και τους λόγους βάσει των οποίων προέκυψε το δικαίωμα για εγγραφή μαζί με κατάσταση των τελών που πρέπει να καταβληθούν σε σχέση με την εγγραφή και για το σκοπό αυτό ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(α) Ο Διευθυντής δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε τέτοια άλλη εφημερίδα όπως ο Διευθυντής ήθελε θεωρήσει αναγκαίο, ειδοποίηση που πληροφορεί το κοινό ότι θα διεξαχθεί γενική εγγραφή και παρέχει λεπτομέρειες της περιοχής σε σχέση με την οποία δίνεται η ειδοποίηση, και ότι το σχέδιο και οι λεπτομέρειες που αφορούν την ιδιοκτησία αυτή δόθηκαν στον κοινοτάρχη, και καλεί όλους τους κυρίους γενικά όπως εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της ειδοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας δείξουν λόγο γιατί η ιδιοκτησία που φαίνεται ότι ανήκει σε καθένα από αυτούς, στην κατάσταση λεπτομερειών που δόθηκε στον κοινοτάρχη δεν πρέπει να εγγραφεί στο όνομα του ή γιατί δεν πρέπει να διενεργηθεί νέα έκδοση σύμφωνα με τις λεπτομέρειες αυτές·

(β) κάθε πρόσωπο που έχει συμφέρον πάνω σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία την οποία αφορά η ειδοποίηση αυτή δύναται να επιθεωρήσει κατά πάντα εύλογο χρόνο το σχέδιο και την κατάσταση λεπτομερειών και ο κοινοτάρχης που είναι ο υπεύθυνος των σχεδίων και λεπτομερειών αυτών οφείλει κατά πάντα εύλογο χρόνο να επιτρέπει σε οποιοδήποτε τέτοιο πρόσωπο να λαμβάνει απόσπασμα από αυτά ή αντίγραφο αυτών ατελώς.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει σε περίπτωση παράλειψης μη εγγεγραμμένου κυρίου να εγγραφεί

46.-(1) Αν εντός της περιόδου που καθορίζεται από το άρθρο 45 υποβληθεί ένσταση αλλά ο Διευθυντής έχει τη γνώμη ότι παρόλα αυτά πρέπει να διενεργηθεί η εγγραφή στο όνομα του προσώπου που φαίνεται στην ειδοποίηση ή στην κατάσταση λεπτομερειών, δίνει ειδοποίηση για το σκοπό αυτό στον ενιστάμενο ο οποίος δύναται εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της ειδοποίησης αυτής να ζητήσει από το Δικαστήριο δήλωση ότι αυτός είναι το πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί αντί του προσώπου που σκοπεύεται να εγγραφεί και δίνει στο Διευθυντή ειδοποίηση για την αίτηση του. Αν ο ενιστάμενος δεν ζητήσει με τον τρόπο αυτό, ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει την ιδιοκτησία στο όνομα του προσώπου που φαίνεται στην ειδοποίηση ή στην κατάσταση λεπτομερειών.

(2) Αν κύριος που επηρεάζεται από ειδοποίηση που δόθηκε από το Διευθυντή δυνάμει του άρθρου 44 ή 45 παραλείψει να συμμορφωθεί με αυτή εντός της περιόδου που αναφέρεται σε αυτή, ο Διευθυντής δύναται να προχωρήσει στην εγγραφή της ιδιοκτησίας αυτής στο όνομα του κυρίου αυτού ή να προβεί στη νέα αυτή έκδοση.

- [ΚΕΦ.224](#)

Τέλη σε περίπτωση αναγκαστικής εγγραφής

47.-(1) Το τέλος εγγραφής καταβάλλεται σε τρεις ίσες ετήσιες δόσεις εκ των οποίων η πρώτη πρέπει να καταβληθεί τη 13η ημέρα του Μάρτη την αμέσως επόμενη της ημερομηνίας εγγραφής και οι υπόλοιπες δύο τη 13η ημέρα του Μάρτη καθενός από τα επόμενα έτη, και οποιαδήποτε τέτοια δόση δύναται να εισπραχθεί με τον τρόπο που προβλέπεται από τον περί Εισπράξεως Φόρων Νόμου.

(2) Το τέλος εγγραφής αποτελεί εμπράγματο βάρος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία αφορά και έχει προτεραιότητα έναντι όλων των άλλων εμπράγματων βαρών και επιβαρύνσεων, ανεξάρτητα του αν προέκυψαν πριν από ή μετά την ημερομηνία εγγραφής και όταν η ιδιοκτησία πρόκειται να πωληθεί προς ικανοποίηση άλλου εμπράγματος βάρους ή επιβάρυνσης, η πώληση υπόκειται σε επιφυλαττόμενη τιμή η οποία πρέπει να μην είναι μικρότερη οποιουδήποτε υπόλοιπου του τέλους εγγραφής το οποίο δεν καταβλήθηκε, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι το αναφερόμενο υπόλοιπο δεν κατέστη απαιτητό και πληρωτέο

(3) Όταν υποβάλλεται αίτηση για μεταβίβαση ή υποθήκευση ιδιοκτησίας που βαρύνεται με την καταβολή τέλους εγγραφής πριν από την πλήρη είσπραξη αυτού, η μεταβίβαση ή υποθήκευση αυτή δεν διενεργείται εκτός με την καταβολή οποιουδήποτε υπόλοιπου του τέλους το οποίο δεν καταβλήθηκε ανεξάρτητα από το γεγονός ότι το υπόλοιπο αυτό δεν κατέστη απαιτητό και καταβλητέο.

(4) Για τους σκοπούς των εδαφίων (1), (2) και (3), "τέλος εγγραφής" περιλαμβάνει το τέλος που καταβάλλεται σε σχέση με την έκδοση πιστοποιητικού εγγραφής δυνάμει οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου.

- ΚΕΦ.224

Καταβολή τέλους σε περίπτωση εκούσιας εγγραφής αναβάλλεται σε ορισμένες περιπτώσεις

48. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία δεν είναι εγγεγραμμένη στο όνομα του κυρίου αυτής και υποβάλλεται αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως η ιδιοκτησία εγγραφεί με τον τρόπο αυτό, ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει αυτήν στο όνομα του κυρίου χωρίς απαίτηση της καταβολής εκ των προτέρων του τέλους εγγραφής, και με την εγγραφή της ιδιοκτησίας εφαρμόζονται σε αυτή οι διατάξεις του άρθρου 47 όπως εφαρμόζονται και σε εγγραφές που διενεργούνται δυνάμει των άρθρων 42 μέχρι 46 και των δύο συμπεριλαμβανομένων.

- ΚΕΦ.224

Εγγραφή ιδιοκτησίας εγγεγραμμένης στο όνομα προσώπου που απεβίωσε στο όνομα προσώπων που αξιώνουν τίτλο σε αυτή

49.-(1) Όταν υποβάλλεται αίτηση για την εγγραφή ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα προσώπου το οποίο αξιώνει ότι δικαιούται σε αυτή και η ιδιοκτησία αυτή είναι εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου που απεβίωσε, ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει την ιδιοκτησία στο όνομα του προσώπου που δικαιούται με τον τρόπο αυτό, με την προσαγωγή έγγραφης συναίνεσης των κληρονόμων του προσώπου στο όνομα του οποίου είναι εγγεγραμμένη η ιδιοκτησία δεόντως πιστοποιημένης:

Νοείται ότι όταν κατά τη γνώμη του Διευθυντή η συναίνεση αυτή παράλογα δεν παρέχεται ή είναι αδύνατο ή μη πρακτικό να εξασφαλιστεί, ο Διευθυντής δύναται, με δαπάνη του αιτητή, αντί της συναίνεσης αυτής να δημοσιεύει σε τέτοια εφημερίδα ως ήθελε θεωρήσει σκόπιμο και να αναρτήσει επίσης ειδοποίηση που περιλαμβάνει-

- (α) Περιγραφή της ιδιοκτησίας ·
- (β) το όνομα του προσώπου το οποίο είναι εγγεγραμμένο·
- (γ) το όνομα του προσώπου που σκοπεύεται να εγγραφεί,

και να καλεί οποιοδήποτε πρόσωπο που έχει συμφέρον επί της ιδιοκτησίας όπως εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της ειδοποίησης αυτής δείξει λόγο γιατί η εγγραφή που σκοπεύεται δεν πρέπει να διενεργηθεί.

(2) Αν εντός της προαναφερόμενης περιόδου δεν υποβληθεί ένσταση κατά της σκοπούμενης εγγραφής, ο Διευθυντής δύναται, τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4), να προχωρήσει στην εγγραφή της ιδιοκτησίας ανάλογα.

(3) Αν εντός της προαναφερόμενης περιόδου υποβληθεί οποιαδήποτε ένσταση αλλά ο Διευθυντής έχει τη γνώμη ότι παρόλα αυτά η εγγραφή πρέπει να διενεργηθεί, αυτός δίνει ειδοποίηση για αυτό στον ενιστάμενο ο οποίος δύναται, εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της ειδοποίησης αυτής να ζητήσει από το Δικαστήριο δήλωση ότι αυτός είναι το πρόσωπο που δικαιούται σε εγγραφή αντί του προσώπου που σκοπεύεται να εγγραφεί και δίνει στο Διευθυντή ειδοποίηση για την αίτηση του. Αν ο ενιστάμενος δεν ζητήσει με τον τρόπο αυτό, ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει την ιδιοκτησία στο όνομα του προσώπου που δικαιούται σε αυτή.

(4) Όταν κληρονόμος του προσώπου στο όνομα του οποίου είναι εγγεγραμμένη η ιδιοκτησία απουσιάζει από την Κύπρο, καμιά εγγραφή την οποία ο Διευθυντής θεωρεί ως δυσμενή για τα συμφέροντα του απόντα δεν διενεργείται δυνάμει του άρθρου αυτού, εκτός αν παρήλθαν τριάντα έτη από την ημερομηνία του θανάτου του εγγεγραμμένου προσώπου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Τρόπος καθορισμού έκτασης εγγεγραμμένης γης

50. Η έκταση γης που καλύπτεται από εγγραφή τίτλου επί ακίνητης ιδιοκτησίας είναι η έκταση του τεμαχίου με το οποίο δύναται να συσχετιστεί η εγγραφή πάνω σε οποιοδήποτε Κυβερνητικό χωρομετρικό σχέδιο ή πάνω σε οποιοδήποτε άλλο σχέδιο που καταρτίστηκε πάνω σε κλίμακα από το Διευθυντή:

Νοείται ότι όταν η εγγραφή δεν δύναται να συσχετιστεί με οποιοδήποτε τέτοιο σχέδιο η έκταση αυτή είναι η έκταση της γης στην οποία δικαιούται ο κάτοχος του τίτλου λόγω εχθρικής κατοχής, αγοράς ή κληρονομιάς.

- [ΚΕΦ.224](#)

Υιοθέτηση νέων σχεδίων

50Α.-(1) Ο Διευθυντής δύναται να διατάξει την υιοθέτηση νέων σχεδίων για οποιαδήποτε πόλη, χωριό ή ενορία, ή για οποιοδήποτε τμήμα πόλης, χωριού ή ενορίας που καθορίζεται από αυτόν, σε αντικατάσταση των σχεδίων που είναι σε χρήση, είτε τα νέα αυτά σχέδια (τα οποία στο εξής στο άρθρο αυτό θα αναφέρονται "ως τα νέα σχέδια") είναι επί της ίδιας κλίμακας όπως αυτά που θα αντικατασταθούν είτε επί διαφορετικής.

(2) Όταν δυνάμει του εδαφίου (1), διαταχθεί η υιοθέτηση νέων σχεδίων, ο Διευθυντής εφοδιάζει τον πρόεδρο της οικείας κοινότητας με αντίτυπο καθενός από τα υφιστάμενα σε χρήση σχέδια και με αντίτυπο του νέου σχεδίου που θα υιοθετηθεί σε αντικατάσταση αυτού και με κατάλογο που δείχνει τον αριθμό και εμβαδό κάθε τεμαχίου ακίνητης ιδιοκτησίας επί του πρώτου αντίτυπου και τον

αντίστοιχο αριθμό και εμβαδό τεμαχίου επί του δεύτερου, και ακολούθως ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(α) Ο Διευθυντής δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες οι οποίες κυκλοφορούν εντός της περιοχής ως προς την οποία σκοπεύεται η υιοθέτηση νέων σχεδίων και τοιχοκολλά σε περίοπτα μέρη εντός της περιοχής αυτής γνωστοποίηση που πληροφορεί το κοινό για τη σκοπούμενη υιοθέτηση νέων σχεδίων, η οποία καθορίζει την περιοχή ως προς την οποία σκοπεύεται η υιοθέτηση των νέων σχεδίων και η οποία αναφέρει ότι και τα δύο προαναφερόμενα σχέδια και ο προαναφερόμενος κατάλογος κατατέθηκαν στον Πρόεδρο της οικείας κοινότητας και καλεί κάθε κύριο ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός της προαναφερόμενης περιοχής όπως εντός εξήντα ημερών από την τελευταία δημοσίευση της γνωστοποίησης δείξει λόγο για την μη υιοθέτηση του νέου σχεδίου αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία αυτού.

(β) Κάθε πρόσωπο το οποίο έχει έννομο συμφέρον σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εντός της περιοχής που καθορίζεται στη γνωστοποίηση δύναται να επιθεωρήσει κατά πάντα εύλογο χρόνο τα σχέδια και τον κατάλογο που αναφέρθηκε, και ο πρόεδρος της οικείας κοινότητας υποχρεούται να επιτρέψει την επιθεώρηση αυτών κατά οποιοδήποτε τέτοιο χρόνο και την αντιγραφή οτιδήποτε περιέχεται σε αυτά χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση.

(3) Αν εντός της προθεσμίας που προβλέπεται στην παράγραφο (α) του εδαφίου (2) υποβληθεί οποιαδήποτε ένσταση, ο Διευθυντής μελετά αυτή και κοινοποιεί την απόφαση του σχετικά με αυτή με ειδοποίηση που επιδίδεται στο πρόσωπο που υποβάλλει την ένσταση και σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο τα έννομα συμφέροντα του οποίου δυνατό να επηρεάζονται από την ένσταση ή από την απόφαση σχετικά με αυτή.

(4) Μετά την παρέλευση της προθεσμίας που προβλέπεται από το εδάφιο (2) του άρθρου αυτού ή ανάλογα με την περίπτωση της προθεσμίας που προβλέπεται από το άρθρο 80, ο Διευθυντής προχωρεί στην υιοθέτηση των νέων σχεδίων, όπως αυτά δυνατό να τροποποιήθηκαν από αυτόν μετά την υποβολή ένστασης δυνάμει του εδαφίου (3) ή ανάλογα με την περίπτωση, όπως δυνατό να τροποποιήθηκαν με διάταγμα του δικαστηρίου που εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 80, και όταν οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία στην οικεία περιοχή είναι ήδη εγγεγραμμένη στο κτηματικό μητρώο ο Διευθυντής δύναται να συσχετίσει την εγγραφή αυτής με το νέο σχέδιο, με τροποποίηση ή διόρθωση του κτηματικού μητρώου και κάθε άλλου κτηματολογικού βιβλίου ή αρχείου και του πιστοποιητικού εγγραφής της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας χωρίς επιβολή οποιουδήποτε δικαιώματος ή τέλους:

Νοείται ότι όταν το άρθρο αυτό εφαρμόζεται σε περιοχές όπου το κτηματικό μητρώο και άλλα κτηματολογικά βιβλία κατακρατούνται παράνομα και δεν βρίσκονται υπό τον έλεγχο της Κυπριακής Δημοκρατίας ο Διευθυντής δύναται να

συσχετίσει οποιαδήποτε εγγραφή με το νέο σχέδιο μόλις καταστεί δυνατή η κατοχή του οικείου κτηματικού μητρώου ή άλλου κτηματικού βιβλίου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Μητρώο και άλλα βιβλία

51. Σε κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο τηρούνται-

(α) χωριστό Κτηματικό Μητρώο για κάθε επαρχία, δήμο και κοινότητα, ή αν ο Διευθυντής διατάξει με τον τρόπο αυτό, για οποιαδήποτε ενορία δήμου ή κοινότητας σε τέτοιο τύπο όπως αυτός ήθελε αποφασίσει, στο οποίο καταχωρίζονται όλες οι εγγραφές και οι μεταβιβάσεις ακίνητης ιδιοκτησίας·

(β) τέτοια άλλα βιβλία και συνόψεις όπως ο Διευθυντής ήθελε θεωρήσει αναγκαίο.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [27\(Ι\)/2010](#)

Παροχή πληροφοριών

51Α.-(1) Ο Διευθυντής παρέχει σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, με την καταβολή του νενομισμένου τέλους, οποιαδήποτε πληροφορία σε σχέση με οποιαδήποτε καταχώρηση σε κάθε μητρώο ή άλλο βιβλίο που τηρείται σε κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

(2) Για τους σκοπούς του εδαφίου (1), "ενδιαφερόμενο πρόσωπο" σημαίνει τον κύριο, τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του, τον κύριο οποιωνδήποτε δέντρων, οικοδομημάτων ή άλλων αντικειμένων επί της γης η οποία ανήκει σε άλλο πρόσωπο και αντίστροφα, το δικαιούχο οποιουδήποτε δικαιώματος ή συμφέροντος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, το πρόσωπο που ικανοποιεί το Διευθυντή ότι είναι προτιθέμενος αγοραστής ή ενυπόθηκος δανειστής, τον ενάγοντα σε οποιαδήποτε αγωγή κατά του κυρίου της ιδιοκτησίας αυτής, τον εξ επαγγέλματος εκτιμητή ο οποίος θα ήθελε ορισμένες πληροφορίες για τους σκοπούς της εκτίμησης ορισμένης ακίνητης ιδιοκτησίας για υπόθεση που σχετίζεται με αναγκαστική απαλλοτρίωση όπως και δικηγόρο στον οποίο αποδειγμένα έχει ανατεθεί από οποιοδήποτε από τα προαναφερθέντα πρόσωπα να ζητήσει οποιαδήποτε πληροφορία σχετικά με οποιαδήποτε καταχώρηση σύμφωνα με το εδάφιο (1) και περιλαμβάνει κάθε πρόσωπο που δεν καθορίζεται με τον τρόπο αυτό στο οποίο ο Διευθυντής ήθελε ειδικά διατάξει την παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας.

(3)(α) Ο Διευθυντής δύναται να παρέχει αμέσως, σε πιστωτικό ίδρυμα, πληροφορίες που αφορούν ακίνητη ιδιοκτησία που είναι εγγεγραμμένη στο όνομα

συγκεκριμένου φυσικού ή νομικού προσώπου ή πληροφορίες σε σχέση με συγκεκριμένο ακίνητο, μετά από αίτηση του πιστωτικού ιδρύματος.

(β) Πιστωτικό ίδρυμα που αιτείται πληροφορίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (α), αναφέρει στην αίτησή του, τους λόγους από τους οποίους πηγάζει το δικαίωμα του να λαμβάνει σαν ενδιαφερόμενο πρόσωπο τις εν λόγω πληροφορίες, και ο Διευθυντής παραχωρεί τις πληροφορίες στο πιστωτικό ίδρυμα αμέσως χωρίς τον ταυτόχρονο έλεγχο των προβληθέντων λόγων που αναφέρονται στην αίτησή του:

Νοείται ότι, το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να πληροφορεί αμέσως και γραπτώς το πρόσωπο για το οποίο ζήτησε πληροφορίες που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία του από το Διευθυντή και να καταγράφει ταυτόχρονα τους λόγους που έχει παραθέσει στην αίτησή του.

(γ) Πιστωτικό ίδρυμα δύναται να κάμνει χρήση των διατάξεων της παραγράφου (β), αφού προηγουμένως λάβει τη σχετική άδεια από το Διευθυντή.

(δ) Ο Διευθυντής προβαίνει, εκ των υστέρων, σε συχνό δειγματοληπτικό έλεγχο ώστε να διαπιστώσει τη συνδρομή των λόγων που προβάλλονται, ως προβλέπεται στην παράγραφο (β), στις αιτήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων και προς τούτο ο Διευθυντής με συστημένη επιστολή ζητεί από πιστωτικό ίδρυμα και το πιστωτικό ίδρυμα είναι υποχρεωμένο να αποστέλλει εντός ενός (1) μηνός από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής αυτής, τα αποδεικτικά στοιχεία των λόγων που επικαλέστηκε για λήψη πληροφοριών και τα οποία το καθιστούν ενδιαφερόμενο πρόσωπο, σύμφωνα με το εδάφιο (2), καθώς και αντίγραφο της ενημερωτικής επιστολής που αποστάληκε στο πρόσωπο για το οποίο ζήτησε πληροφορίες που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία του, όπως προνοείται στην επιφύλαξη του άρθρου 51Α(3)(β):

Νοείται ότι, πρόσωπο για το οποίο έχουν ζητηθεί πληροφορίες που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία του, δύναται να υποβάλει γραπτό αίτημα στο Διευθυντή όπως αυτός προβεί σε εκ των υστέρων έλεγχο αναφορικά με το κατά πόσο το πιστωτικό ίδρυμα είχε βάσιμους λόγους να λάβει τις συγκεκριμένες πληροφορίες, έναντι καθοριζόμενου τέλους:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε τέτοια περίπτωση ο Διευθυντής οφείλει να ενημερώσει γραπτώς το πρόσωπο αυτό για τα ευρήματά του και την απόφασή του κατά πόσο συνέτρεχε οποιοσδήποτε λόγος ώστε το πιστωτικό ίδρυμα να καθίσταται ενδιαφερόμενο πρόσωπο αναφορικά με τη λήψη των πληροφοριών που αυτό ζήτησε και έλαβε από το Διευθυντή.

(ε) Σε πιστωτικό ίδρυμα που δεν αποστέλλει τα αποδεικτικά στοιχεία εντός της ταχθείσας προθεσμίας όπως προβλέπεται στην παράγραφο (δ), ο Διευθυντής του αφαιρεί για χρονικό διάστημα μέχρι δύο (2) χρόνια τη σχετική άδεια που

του δόθηκε σύμφωνα με την παράγραφο (γ) ή/και του επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο που να μην υπερβαίνει το ποσό των διακόσιων πενήντα χιλιάδων (€250.000) ευρώ και ειδοποιεί σχετικά το πιστωτικό ίδρυμα με συστημένη επιστολή.

(στ) Σε περίπτωση που από τα στοιχεία που θα δώσει το πιστωτικό ίδρυμα διαπιστωθεί ότι δε συνέτρεχε οποιοσδήποτε λόγος που να το καθιστά ενδιαφερόμενο πρόσωπο για λήψη των πληροφοριών που ζήτησε και έλαβε από το Διευθυντή, τότε το πιστωτικό ίδρυμα ειδοποιείται, με συστημένη επιστολή, σχετικά με την απόφαση του Διευθυντή για αφαίρεση της σχετικής άδειας, για χρονικό διάστημα μέχρι δύο (2) χρόνια ή/και επιβολή διοικητικού προστίμου που να μην υπερβαίνει το ποσό των διακόσιων πενήντα χιλιάδων (€250.000) ευρώ.

(ζ) Στις περιπτώσεις όπου αφαιρείται η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων (ε) και (στ) και το πιστωτικό ίδρυμα, κατά ή μετά την πάροδο της χρονικής περιόδου για την οποία του έχει αφαιρεθεί η άδεια, υποβάλλει εκ νέου αίτηση για έκδοση άδειας που προβλέπεται στην παράγραφο (γ), ο Διευθυντής κατά την έκδοση της άδειας δύναται να περιλάβει σ' αυτήν οποιοσδήποτε όρους ή περιορισμούς, αναφορικά με την παροχή πληροφοριών ακίνητης ιδιοκτησίας στο εν λόγω ίδρυμα.

(4) Για τους σκοπούς του εδαφίου (3), η φράση "πιστωτικό ίδρυμα", όπου αυτή απαντά, περιλαμβάνει πρόσωπο το οποίο προσκομίζει στον Διευθυντή, κατά την αίτησή του για παροχή πληροφοριών, βεβαίωση από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου ότι-

(α) κατέχει πιστωτικές διευκολύνσεις, καθότι-

(i) αποτελεί νομικό πρόσωπο, το οποίο δύναται να αγοράζει πιστωτικές διευκολύνσεις, δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) του άρθρου 4 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου· και

(ii) έχει χορηγήσει ή έχει αποκτήσει, είτε με αγορά είτε κατόπιν μεταφοράς ή μεταβίβασης, πιστωτικές διευκολύνσεις κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τον περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμο· ή

(β) διαχειρίζεται πιστωτικές διευκολύνσεις, καθότι-

(i) αποτελεί είτε νομικό πρόσωπο το οποίο διαχειρίζεται πιστωτικές διευκολύνσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 4 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, είτε αδειοδοτημένο διαχειριστή πιστωτικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4Α του εν λόγω

Νόμου·

και

(ii) έχει συνάψει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4B του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, σύμβαση διαχείρισης πιστωτικών διευκολύνσεων, όπως ο όρος αυτός ορίζεται στο άρθρο 2 του εν λόγω Νόμου· και

(iii) δραστηριοποιείται, βάσει της σύμβασης διαχείρισης πιστωτικών διευκολύνσεων, στις κατηγορίες που ορίζονται στις παραγράφους (α) ή/και (β) ή/και (γ) του όρου «διαχειριστής», όπως ο όρος αυτός ορίζεται στο άρθρο 2 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου· και

(iv) έχει συνάψει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4B του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, σύμβαση επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, όπως ο όρος αυτός ορίζεται στο άρθρο 2 του εν λόγω Νόμου.

(5) Στην περίπτωση κατά την οποία ο διαχειριστής αποτελεί αδειοδοτημένο πρόσωπο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4A του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, ο Διευθυντής παρέχει σε αυτόν πληροφορίες κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εδαφίου (3) του παρόντος άρθρου και τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (5) και (5A) του άρθρου 4B του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [155\(I\)/2013](#)
- [130\(I\)/2022](#)

Πιστοποιητικό εγγραφής

52. Κάθε πιστοποιητικό εγγραφής περιλαμβάνει τέτοιες λεπτομέρειες και είναι τέτοιου τύπου ως ο Διευθυντής ήθελε αποφασίσει.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ξεχωριστό πιστοποιητικό για συγκύριους

53. Ο Διευθυντής δύναται να απαιτήσει από οποιοδήποτε συγκύριο ακίνητης ιδιοκτησίας όπως εξασφαλίσει ξεχωριστό πιστοποιητικό εγγραφής για τη μερίδα του επί αυτής και καταβάλει το τέλος εγγραφής που απαιτείται για το σκοπό αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσία Διευθυντή όπως προβεί σε εγγραφή μερίδων

54. Όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες και υποβάλλεται αίτηση από ένα από τους συγκύριους για εγγραφή της μερίδας του επί αυτής, ο Διευθυντής δύναται να εγγράψει όλες τις επί της ιδιοκτησίας μερίδες.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καταχώρηση δουλείας σε Μητρώο και σε πιστοποιητικό εγγραφής

55. Όταν οποιαδήποτε γη υπόκειται ή απολαύει οποιουδήποτε δικαιώματος, προνομίου, ελευθερίας, δουλείας ή άλλου πλεονεκτήματος, όπως προνοείται στο άρθρο 12, αυτό καταχωρείται με αίτηση οποιουδήποτε προσώπου που έχει συμφέρον στο Κτηματικό Μητρώο και στο πιστοποιητικό εγγραφής το οποίο αφορά τη γη αυτή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πιστοποιητικό εγγραφής να περιλαμβάνει ορισμένες ιδιοκτησίες

56. Από και μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, κάθε εγγραφή που έγινε και κάθε πιστοποιητικό που εκδόθηκε σε σχέση με οποιαδήποτε μεταβίβαση γης ή οικοδομής ή οποιαδήποτε επαγωγή αυτών με κληρονομική διαδοχή θεωρείται ότι περιλαμβάνει κάθε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία σχετίζεται με αυτά στην οποία ο μεταβιβάζων ή ο αποβιώσας εδικαιούτο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Καμιά ξεχωριστή εγγραφή για οτιδήποτε στέκει επί γης

57. Από και μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού καμιά ξεχωριστή εγγραφή για οτιδήποτε στέκει, είναι φυτεμένο ή ανηγέρθηκε επί της ή για οποιοδήποτε δικαίωμα προσαρτημένο στη γη ή στο οποίο υπόκειται η γη δεν διενεργείται ξεχωριστά από τη γη αυτή, εκτός όταν το πράγμα αυτό ή δικαίωμα ανήκει σε πρόσωπο άλλο από τον κύριο της γης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Επίλυση διαφορών ως προς τα σύνορα

58.-(1) Όταν αναφύεται οποιαδήποτε διαφορά ως προς τα σύνορα οποιασδήποτε εγγεγραμμένης γης, ο Διευθυντής επιλύει τη διαφορά αυτή, σε πρώτο στάδιο, κατόπι ειδοποίησης που δίνεται στα μέρη τουλάχιστο δεκατέσσερις ημέρες προηγουμένως, η οποία πληροφορεί αυτά για το χρόνο κατά τον οποίο θα επιθεωρηθούν τα υπό αμφισβήτηση σύνορα και κανένα Δικαστήριο δεν επιλαμβάνεται οποιασδήποτε αγωγής ή άλλης διαδικασίας αναφορικά με τη διαφορά αυτή, εκτός αν αυτή επιλύθηκε σε πρώτο στάδιο όπως προνοείται στο άρθρο αυτό.

(2) Ο Διευθυντής δύναται να αποφασίσει επί της διαφοράς στην περίπτωση απουσίας οποιουδήποτε μέρους που ειδοποιήθηκε όπως προνοείται στο εδάφιο (1).

(3) Μόλις ο Διευθυντής αποφασίσει επί διαφοράς συνόρων, δίνει ειδοποίηση στα εμπλεκόμενα στη διαφορά μέρη για την απόφαση του και τοποθετεί τέτοια ορόσημα ως ήθελε θεωρήσει σκόπιμο για κατάδειξη της γραμμής των συνόρων όπως αυτή αποφασίστηκε από αυτόν και προβαίνει σε τέτοιες καταμετρήσεις και σημειώσεις όπως δυνατό να απαιτούνται προς διακρίβωση της θέσης των οροσήμων.

(4) Η δαπάνη τοποθέτησης των οροσήμων βαρύνει το μέρος το οποίο κατά τη γνώμη του Διευθυντή, βρίσκεται σε άδικο και η δαπάνη αυτή δύναται να εισπραχθεί κατά τον τρόπο που προβλέπεται από τον περί Εισπράξεως Φόρων Νόμο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πιστοποιητικά που απωλέσθηκαν ή καταστράφηκαν

59. Σε περίπτωση απόδειξης προς ικανοποίηση του Διευθυντή ότι οποιοδήποτε πιστοποιητικό που εκδόθηκε από αυτόν το οποίο σχετίζεται με ακίνητη ιδιοκτησία απωλέσθηκε ή καταστράφηκε, ή κατακρατείται παράνομα από το πρόσωπο που δικαιούται σε αυτό, αυτός δύναται με την καταβολή του καθορισμένου τέλους, να εκδώσει άλλο πιστοποιητικό στο πρόσωπο που δικαιούται σε αυτό, και ο Διευθυντής για το σκοπό αυτό προβαίνει σε καταχώρηση στο Μητρώο για την έκδοση άλλου πιστοποιητικού και κάθε τέτοιο πιστοποιητικό είναι έγκυρο και αποτελεσματικό για κάθε σκοπό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσία προς απαίτηση πληροφοριών κτλ., σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία

60. Τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου αυτού, ο Διευθυντής δύναται με ειδοποίηση να απαιτήσει από οποιοδήποτε κύριο ή άλλο πρόσωπο που υποβάλλει αίτηση για εγγραφή ακίνητης ιδιοκτησίας ή από οποιοδήποτε κύριο, ενυπόθηκο δανειστή ή άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον επί οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας σε σχέση με την οποία πρόκειται να εγγραφεί ή καταχωρηθεί οποιαδήποτε μεταβίβαση, υποθήκη ή άλλο εμπράγματο βάρος-

(α) όπως εμφανιστεί ενώπιον του σε τέτοιο εύλογο χρόνο και τόπο ως ήθελε καθοριστεί στην ειδοποίηση και δώσει τέτοιες σχετικές πληροφορίες τις οποίες δυνατό αυτό να κατέχει·

(β) όπως προσαγάγει όλα τα σχετικά έγγραφα τα οποία βρίσκονται υπό την κατοχή ή υπό τον έλεγχο του.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσία προς διόρθωση λαθών και παραλείψεων

61.-(1) Ο Διευθυντής δύναται να διορθώσει οποιοδήποτε λάθος ή παράλειψη στο Κτηματικό Μητρώο ή σε οποιοδήποτε βιβλίο ή σχέδιο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ή σε οποιοδήποτε πιστοποιητικό εγγραφής, και κάθε τέτοιο Μητρώο, βιβλίο, σχέδιο ή πιστοποιητικό εγγραφής που διορθώθηκε με τον τρόπο αυτό έχει την ίδια εγκυρότητα και ισχύ όπως αν το λάθος αυτό ή η παράλειψη αυτή να μην είχε γίνει.

(2) Όταν λόγω λάθους, παράλειψης, ψευδούς βεβαίωσης ή ψευδούς παράστασης που έγινε καλή τη πίστει ή δόλια, διενεργηθεί οποιαδήποτε εγγραφή σε οποιοδήποτε βιβλίο Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, ο Διευθυντής δύναται, μετά την διαπίστωση των αληθινών γεγονότων, να προβεί σε ακύρωση της εγγραφής αυτής καθώς και κάθε πιστοποιητικού που σχετίζεται με την εγγραφή αυτή.

(3) Καμιά τροποποίηση, διόρθωση ή ακύρωση δεν διενεργείται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) ή (2) εκτός αν δοθεί από το Διευθυντή προηγούμενη ειδοποίηση τριάντα ημερών σε οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο δυνατό να επηρεάζεται από αυτή, και οποιοδήποτε πρόσωπο δύναται, εντός της περιόδου των τριάντα ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία δόθηκε η ειδοποίηση αυτή, να καταχωρήσει ένσταση στο Διευθυντή ο οποίος για τούτο εξετάζει αυτή και δίνει ειδοποίηση για την απόφαση του επί αυτής στον ενιστάμενο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Σφραγίδες

62.-(1) Κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο έχει σφραγίδα τέτοιου τύπου ως ήθελε εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο.

(2) Η σφραγίδα βρίσκεται υπό τη φύλαξη τέτοιου λειτουργού ως ο Διευθυντής ήθελε ορίσει, και τίθεται από αυτόν πάνω σε κάθε έγγραφο που εκδίδεται από το γραφείο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κοινοτάρχης να αναφέρει το θάνατο κυρίου ακίνητης ιδιοκτησίας

63. Σε περίπτωση θανάτου οποιουδήποτε προσώπου το οποίο κατέχει οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία, ή το οποίο είναι δικαιούχο συμφέροντος (beneficially interested) πάνω σε αυτή, ο κοινοτάρχης της πόλης, χωριού ή ενορίας όπου το πρόσωπο που απεβίωσε είχε την τελευταία του διαμονή έχει καθήκον να αναφέρει το θάνατο αυτό αμέσως στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της επαρχίας του.

- ΚΕΦ.224

Αμοιβές κοινοταρχών

64. Ο Διευθυντής δύναται να χορηγεί σε οποιοδήποτε κοινοτάρχη που αναφέρει θάνατο όπως απαιτείται από το άρθρο 63 δικαίωμα που δεν υπερβαίνει τα εκατό μίλς.

- ΚΕΦ.224

Δικαστικές διαδικασίες που αφορούν αξιώσεις επί ακίνητης ιδιοκτησίας

65.-(1) Όταν αγωγή ή άλλη διαδικασία εγείρεται σε οποιοδήποτε Δικαστήριο με την οποία αξιώνεται τίτλος επί ακίνητης ιδιοκτησίας, ο Πρωτοκολλητής του Δικαστηρίου απαιτεί από τον ενάγοντα ή τον αιτητή όπως τον εφοδιάσει με επικυρωμένο αντίγραφο του κλητηρίου εντάλματος ή άλλου εγγράφου με το οποίο υποβλήθηκε η αξίωση και ο Πρωτοκολλητής αποστέλλει αυτό στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για ενημέρωση του Διευθυντή.

(2) Επικυρωμένο αντίγραφο απόφασης ή διατάγματος του Δικαστηρίου αποτελεί επαρκή εξουσιοδότηση προς το Διευθυντή όπως διενεργήσει τις εγγραφές ή μεταβολές που απαιτούνται από την απόφαση ή το διάταγμα με την καταβολή των τελών που καθορίζονται.

- ΚΕΦ.224

ΜΕΡΟΣ IV ΕΓΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Ερμηνευτική διάταξη

65Α.-(1) Στο Μέρος αυτό, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετικά-

(α) "κρατική ακίνητη ιδιοκτησία" περιλαμβάνει κάθε ακίνητη ιδιοκτησία που δύναται να εκμισθωθεί δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 18·

(β) οι όροι "απαγόρευση", "αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο", "εμπράγματο βάρος", "μεταβίβαση" και "υποθήκη" έχουν, τηρουμένων των αναλογιών, τις έννοιες που αποδόθηκαν αντίστοιχα σε αυτούς από τον περί Μεταβίβασεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο.

(2) Για τους σκοπούς του Μέρους αυτού οι όροι "εκμισθωτής", "μισθωτής" και "υπομισθωτής" περιλαμβάνουν εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετικά, τους αντίστοιχους κληρονόμους, προσωπικούς αντιπροσώπους, διαχειριστές, κηδεμόνες και επίτροπους των προσώπων αυτών, και τους κηδεμόνες των περιουσιών των προσώπων αυτών, και επίσης-

(α) Στην περίπτωση εκμισθωτή, τον εκάστοτε κύριο της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε·

(β) στην περίπτωση μισθωτή ή υπομισθωτή, τον εκάστοτε κύριο του εμπράγματος

δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της μίσθωσης ή υπομίσθωσης ανάλογα με την περίπτωση.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Μέρους, ο όρος «εκτοπισθείς» περιλαμβάνει και τους λοιπούς δικαιούχους στεγαστικής βοήθειας δυνάμει του άρθρου 7 του περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και Άλλα Πρόσωπα Νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [120\(Ι\)/2007](#)

Εγγραφή ορισμένων μισθώσεων

65B.-(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία εκμισθώνεται για περίοδο που υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη, κανένα εμπράγματο δικαίωμα δεν αποκτάται με τη μίσθωση εκτός αν, τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους αυτού, αυτή εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού:

Νοείται ότι, σύμβαση μίσθωσης κρατικής ιδιοκτησίας μεταξύ της Κυβέρνησης ως ιδιοκτήτη και εκμισθωτή και σύμβαση μίσθωσης τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας μεταξύ του Κηδεμόνα ως εκμισθωτή και εκτοπισθέντος προσώπου ως μισθωτή για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασής του, καθώς και σύμβαση μίσθωσης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ του Κηδεμόνα ως εκμισθωτή και εκτοπισθέντος προσώπου το οποίο βρισκόταν εν ζωή κατά ή μετά την 7η Απριλίου 2006 ως μισθωτή για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασής του και οι οποίες αφορούν είτε οικιστική μονάδα η οποία οικοδομήθηκε σε κυβερνητικό οικισμό και/ή σε συνοικισμό αυτοστέγασης είτε υφιστάμενη μεμονωμένη κατοικία η οποία είχε ανεγερθεί από εκτοπισθέν πρόσωπο σε τουρκοκυπριακή γη κατά τη διάρκεια της έκρυθμης, συνεπεία της τουρκικής εισβολής κατάστασης και μέχρι το έτος 1980, δύναται να εγγράφονται, έστω και αν η περίοδος εκμίσθωσης όπως καθορίζεται δεν υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) έτη, αλλά καθορίζεται ότι θα διαρκεί καθ' όλη την περίοδο της έκρυθμης, συνεπεία της τουρκικής εισβολής, κατάστασης και μέχρι την επιστροφή του μισθωτή στον τόπο απ' όπου αυτός εκτοπίσθηκε ή στον τόπο της καταγωγής του, σε περίπτωση που ο μισθωτής γεννήθηκε μετά την τουρκική εισβολή:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση σύμβασης μίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ της κυβέρνησης, ως ιδιοκτήτη, εκμισθωτή, και εκτοπισθέντος προσώπου, ως μισθωτή, για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασής του, ο οποίος βρισκόταν στη ζωή κατά ή μετά την 7^η Απριλίου 2006 και η σύμβαση μίσθωσης

αφορά οικιστική μονάδα που οικοδομήθηκε σε κυβερνητικό οικισμό ή σε συνοικισμό αυτοστέγασης, μερικώς σε γη κρατική ιδιοκτησίας και μερικώς σε γη τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας, το προβλεπόμενο μίσθωμα δεν θα εισπράττεται ούτε θα θεωρείται ότι οφείλεται:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση θανάτου του εκτοπισθέντος προσώπου το οποίο ανήγειρε μεμονωμένη κατοικία σε τουρκοκυπριακή γη, το δικαίωμα μίσθωσης για την οικιστική μονάδα που κατείχε κατά την ημερομηνία του θανάτου του αποτελεί αντικείμενο κληρονομικής διαδοχής.

(2) Για εγγραφή μίσθωσης δυνάμει του άρθρου αυτού προσάγονται στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο-

(α) Αντίγραφο της σύμβασης αυτής το οποίο φέρει τις υπογραφές του εκμισθωτή και του μισθωτή και τη νενομισμένη πιστοποίηση της αυθεντικότητας αυτών ·

(β) το πιστοποιητικό εγγραφής της εκμισθούμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασης εκτοπισθέντων προσώπων, όπως οι συμβάσεις μίσθωσης που αναφέρονται στην επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού ή πιστοποιητικό έρευνας στο Κτηματικό Μητρώο που αποδεικνύει την εγγραφή αυτή:

Νοείται ότι κανένα τέτοιο πιστοποιητικό δεν απαιτείται να προσαχθεί σε περίπτωση εκμίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας ή τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας, για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασης εκτοπισθέντος προσώπου·

(γ) αν εκμισθώνεται τμήμα μόνο ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρομετρικό σχέδιο το οποίο εκδίδεται από το Διευθυντή με την καταβολή του νενομισμένου δικαιώματος και το οποίο δείχνει την ιδιοκτησία που εκμισθώνεται· και

(δ) κάθε άλλο έγγραφο ή στοιχείο το οποίο ήθελε εύλογα απαιτηθεί από το Διευθυντή.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4), ο Διευθυντής φροντίζει όπως, με την προσαγωγή των εγγράφων που αναφέρονται στο εδάφιο (2) και αφού ειδοποιηθεί γι' αυτό ο άλλος από τους συμβαλλόμενους, διενεργηθεί εγγραφή των καθορισμένων στοιχείων σε βιβλίο που τηρείται για το σκοπό αυτό (το οποίο στο εξής στο Μέρος αυτό θα αναφέρεται ως "Μητρώο Εγγραφής Μισθώσεων") και εκδοθεί πιστοποιητικό της εγγραφής της μίσθωσης στον καθορισμένο τύπο και, εκτός της περίπτωσης μίσθωσης μη εγγεγραμμένης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας καθώς και μη εγγεγραμμένης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώνεται από τον Κηδεμόνα για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασης εκτοπισθέντων προσώπων, όπως αναφορά στην εγγραφή που έγινε με τον τρόπο αυτό σημειωθεί έναντι της οικείας εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας στο

Κτηματικό Μητρώο και, όταν, τούτο είναι δυνατό, επί του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας.

(4) Καμιά μίσθωση δεν εγγράφεται βάσει του εδαφίου (3)-

(α) αν η σύμβαση της μίσθωσης δεν είναι έγκυρη σύμβαση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77(1) του περί Συμβάσεων Νόμου·

(β) αν η σύμβαση της μίσθωσης δεν προβλέπει ρητά για εγγραφή της μίσθωσης βάσει του άρθρου αυτού·

(γ) εκτός στην περίπτωση εκμίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας, ή τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώνεται όπως αναφέρεται στην πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού, αν η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται δεν είναι εγγεγραμμένη στο Κτηματολογικό Μητρώο στο όνομα του εκμισθωτή κατά την ημερομηνία της προσαγωγής των εγγράφων που αναφέρονται στο εδάφιο (2) στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο ·

(δ) αν εκμισθώνεται τμήμα μόνο ακίνητης ιδιοκτησίας και η εκμίσθωση αυτή συνεπάγεται τεμαχισμό της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας κατά τρόπο που δεν συνάδει, τηρουμένων των αναλογιών, με τις διατάξεις του άρθρου 27 ή/και με τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, ανάλογα με την περίπτωση:

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις σύμβασης μίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ της κυβέρνησης, ως ιδιοκτήτη εκμισθωτή ή σύμβασης μίσθωσης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ του Κηδεμόνα, ως εκμισθωτή, και εκτοπισθέντος προσώπου, ως μισθωτή, για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασής του·

(ε) αν η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται συνίσταται σε κατ' εξ αδαιρέτου ιδανική μερίδα και οι εγγεγραμμένοι κύριοι των άλλων μερίδων στην ίδια ιδιοκτησία δεν μετέχουν ως εκμισθωτές της ίδιας σύμβασης μισθώσεως, εκτός αν κάθε τέτοια μερίδα υπολειπόμενη του ακέραιου ανήκει κατά κυριότητα στο μισθωτή και είναι εγγεγραμμένη στο όνομα του·

(στ) αν ο εκμισθωτής τελεί υπό απαγόρευση:

Νοείται ότι καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στην παράγραφο αυτή δεν επηρεάζει τις εξουσίες οποιουδήποτε προσώπου εξουσιοδοτημένου, βάσει ή δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου, όπως εκμισθώνει ακίνητη ιδιοκτησία εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου που τελεί υπό απαγόρευση·

(ζ) αν η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται υπόκειται σε εμπράγματο βάρος, εκτός αν προσαχθεί η έγγραφη συγκατάθεση του προσώπου προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο αυτό βάρος, και αν αυτό είναι υποθήκη και του τυχόν εγγυητή:

Νοείται ότι στις περιπτώσεις εκμίσθωσης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με την πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού, η συγκατάθεση θα δίνεται από τον Κηδεμόνα.

(η) αν στη σύμβαση μισθώσεως δεν προβλέπονται ορισμένες ημερομηνίες έναρξης (άμεσης ή σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο από την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης ή υπό την αίρεση της επέλευσης ορισμένου γεγονότος) και λήξης της περιόδου μίσθωσης, έστω και αν η λήξη αυτή τελεί υπό την αίρεση της επέλευσης ορισμένου γεγονότος, νοουμένου ότι δύναται να διαλαμβάνεται σε αυτή πρόβλεψη για ανανέωση της μίσθωσης για περαιτέρω περίοδο ή περιόδους που ορίζονται σαφώς, χωρίς όμως δυνατότητα ανανεώσεων επ' άπειρο ·

(θ) αν δεν καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη και δικαιώματα εγγραφής της μίσθωσης και έκδοσης του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής αυτής εκτός των περιπτώσεων των μισθώσεων ακίνητης ιδιοκτησίας που δύνανται να εγγράφονται σύμφωνα με την πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού για τις οποίες δεν θα καταβάλλονται δικαιώματα εγγραφής:

Νοείται ότι η απαλλαγή από τα δικαιώματα εγγραφής που αναφέρεται στην παράγραφο αυτή, περιλαμβάνει τόσο τα δικαιώματα εγγραφής της σύμβασης μίσθωσης, όσο και τα δικαιώματα για την έκδοση πιστοποιητικού εγγραφής της σύμβασης μίσθωσης και του σχετικού κτηματολογικού σχεδίου, εκεί όπου τούτο απαιτείται.

(ι) αν κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για εγγραφή της μίσθωσης, η περίοδος της μίσθωσης αυτής που δεν εξέπνευσε ακόμα μαζί με τις τυχόν σαφώς προβλεπόμενες στη σχετική σύμβαση περαιτέρω περιόδους ή περίοδο ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης δεν υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη:

Νοείται ότι μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας, όπως αναφέρεται στην πρώτη επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού, δύναται να εγγράφεται, έστω και αν η περίοδος που δεν εξέπνευσε δεν υπερβαίνει τα 15 έτη.

(5) Κάθε σύμβαση μίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ της Κυβέρνησης, ως ιδιοκτήτη, εκμισθωτή ή σύμβαση μίσθωσης τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ του Κηδεμόνα, ως εκμισθωτή, και εκτοπισθέντος προσώπου, ως μισθωτή για σκοπούς στέγασης ή αυτοστέγασής του, θεωρείται, σ' ό,τι αφορά την υποβολή της για σκοπούς εγγραφής της, σύμφωνα με τις διατάξεις

του παρόντος Μέρους, ως μη υποκείμενη σε χαρτοσήμανση δυνάμει του περι Χαρτοσήμων Νόμου.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [120\(I\)/2007](#)
- [121\(I\)/2007](#)
- [41\(I\)/2015](#)
- [67\(I\)/2016](#)
- [78\(I\)/2018](#)

Νομικές συνέπειες εγγραφής

65Γ.-(1) Με την εγγραφή μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 65B, ο μισθωτής αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε σε σχέση με την οποία διενεργήθηκε η εγγραφή, επί κάθε άλλης συναφούς ακίνητης ιδιοκτησίας του εκμισθωτή όπως αυτές που αναφέρονται στα άρθρα 22 και 23 και επί κάθε πράγματος το οποίο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης τυχόν θα φυτευτεί, κατασκευαστεί, οικοδομηθεί ή προσαρτηθεί επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε.

(2) Το εμπράγματο δικαίωμα που αναφέρεται στο εδάφιο (1) υπόκειται στους όρους που διαλαμβάνονται στη σύμβαση της μίσθωσης, και τηρουμένων αυτών δύναται να μεταβιβαστεί ή υπομισθωθεί όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Δ και να τύχει κληρονομικής διαδοχής, επιβαρυνθεί ή αναγκαστικά εκποιηθεί:

Νοείται ότι η αναφορά στο εδάφιο στους όρους που διαλαμβάνονται στη σύμβαση της μίσθωσης δεν επηρεάζει καθόλου την επιβάρυνση, βάσει ή δυνάμει των διατάξεων οποιωνδήποτε νόμων που είναι εκάστοτε σε ισχύ, διαφορετικά ή με υποθήκευση, ή αναγκαστική εκποίηση του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της σύμβασης μίσθωσης.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή μεταβίβασης ή υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος

65Δ.-(1) Όταν εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε βάσει σύμβασης μίσθωσης που εγγράφηκε σύμφωνα με το άρθρο 65B ήθελε, τηρουμένων των όρων της σύμβασης που αναφέρθηκε, μεταβιβαστεί ή υπομισθωθεί για περίοδο που υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη, η μεταβίβαση αυτή ή υπομίσθωση δεν θα θεωρείται ότι δημιουργεί οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα εκτός αν αυτή εγγραφεί σύμφωνα με το εδάφιο (3).

(2) Εγγραφή της μεταβίβασης ή υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος που αναφέρεται στο εδάφιο (1) δεν διενεργείται-

(α) αν σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης η μεταβίβαση αυτή ή υπομίσθωση απαγορεύεται·

(β) αν σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης ή μεταβίβαση αυτή ή υπομίσθωση επιτρέπεται μόνο με την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή, και αυτός είτε αρνείται να δώσει τη συγκατάθεση αυτή είτε είναι άγνωστης διαμονής:

Νοείται ότι σε κάθε τέτοια περίπτωση ο μισθωτής δύναται να αποταθεί στο Δικαστήριο, και αυτό, αφού εκτελεστεί οποιαδήποτε διαταγή την οποία αυτό ήθελε θεωρήσει πρέπον να εκδώσει για την επίδοση ή δημοσίευση ειδοποίησης προς τον εκμισθωτή, δύναται να διατάξει όπως η μεταβίβαση ή υπομίσθωση εγγραφεί χωρίς την προσαγωγή της συγκατάθεσης που προαναφέρθηκε.

(γ) αν συντρέχουν, τηρουμένων των αναλογιών, οι συνθήκες που αναφέρονται στις παραγράφους (α) και (γ) έως (θ) του εδαφίου (4) του άρθρου 65B.

(δ) αν δεν καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη και δικαιώματα για την παροχή της γνωστοποίησης που προβλέπεται από το εδάφιο (4).

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (2), η έγγραφη της μεταβίβασης ή υπομίσθωσης που αναφέρεται στο εδάφιο (1), καθώς και η έγγραφη κάθε μεταβίβασης συνεπεία κληρονομικής διαδοχής ή, ανάλογα με την περίπτωση, αναγκαστικής εκποίησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε δυνάμει του Μέρους αυτού διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B οι οποίες, τηρουμένων των αναλογιών, εφαρμόζονται και επί της έγγραφης οποιασδήποτε τέτοιας μεταβίβασης ή υπομίσθωσης όπως εφαρμόζονται επί της έγγραφης της αρχικής μίσθωσης.

(4) Με τη διενέργεια έγγραφης όπως περιγράφεται στο εδάφιο (3), ο Διευθυντής γνωστοποιεί το γεγονός στον κύριο της οικείας ακίνητης ιδιοκτησίας.

- [ΚΕΦ.224](#)

Νομικές συνέπειες μεταβίβασης κτλ., ή υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος

65Ε. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, αναγκαστικής εκποίησης ή, ανάλογα με την περίπτωση, έγγραφης μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος σύμφωνα το άρθρο 65Δ, το εμπράγματο αυτό δικαίωμα περιέρχεται στο δικαιοδόχο για την περίοδο της αρχικής μίσθωσης της οικείας ακίνητης ιδιοκτησίας που δεν εξέπνευσε ακόμη και δύναται να εγγραφεί ανεξάρτητα από τη διάρκεια της περιόδου αυτής, και στην περίπτωση έγγραφης υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ που προαναφέρθηκε, αυτό περιέρχεται στον υπομισθωτή για την περίοδο της υπομίσθωσης, και σε κάθε τέτοια περίπτωση οι διατάξεις των άρθρων 65Γ, 65Η, 65Θ, 65Ι, 65ΙΒ και 65ΙΓ εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, αναφορικά με το δικαιοδόχο ή υπομισθωτή, αντίστοιχα, και το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται από αυτόν όπως

εφαρμόζονται αναφορικά με τον αρχικό μισθωτή και το εμπράγματο δικαίωμα που αρχικά αποκτήθηκε από αυτόν.

- [ΚΕΦ.224](#)

Τροποποιήσεις εγγεγραμμένων μισθώσεων και υπομισθώσεων

65ΣΤ.-(1) Όταν σύμβαση μίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Β (η οποία στο εξής στο άρθρο αυτό θα αναφέρεται ως "αρχική σύμβαση") τροποποιείται με μεταγενέστερη σύμβαση μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή (η οποία στο εξής στο άρθρο αυτό θα αναφέρεται ως "τροποποιητική σύμβαση"), η τροποποιητική αυτή σύμβαση δύναται να προσαχθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και για το σκοπό αυτό, και κατόπι καταβολής των καθορισμένων τελών και δικαιωμάτων, το αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο διενεργεί καταχώρηση αυτής έναντι της εγγραφής της αρχικής μίσθωσης στο Μητρώο Εγγραφής Μισθώσεως και επί του οικείου πιστοποιητικού της εγγραφής αυτής και κάθε αναγκαία τροποποίηση των στοιχείων που αναγράφονται στην εγγραφή που αναφέρθηκε και στο πιστοποιητικό που αναφέρθηκε:

Νοείται ότι αν το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με την εγγραφή της αρχικής σύμβασης έχει υπομισθωθεί δυνάμει υπομίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, ή αν αυτό, ή το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με υπομίσθωση που έτυχε εγγραφής με τον τρόπο αυτό, υπόκειται σε εμπράγματο βάρος (ο όρος αυτός έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν από το εδάφιο (5) του άρθρου 65Ζ), καμιά καταχώρηση ή τροποποίηση δεν διενεργείται δυνάμει του άρθρου αυτού χωρίς την προσαγωγή της έγγραφης συγκατάθεσης του υπομισθωτή ή ανάλογα με την περίπτωση, του προσώπου προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος και αν αυτό είναι υποθήκη, του τυχόν εγγυητή.

(2) Καμιά τροποποιητική σύμβαση δεν αλλοιώνει ή επηρεάζει διαφορετικά το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με την εγγραφή της αρχικής σύμβασης, εκτός αν η τροποποιητική αυτή σύμβαση προσαχθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και διενεργηθούν οι καταχωρήσεις που προβλέπονται από το εδάφιο (1) και τυχόν αναγκαίες τροποποιήσεις.

(3) Οι διατάξεις των εδαφίων (1) και (2) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, στην περίπτωση σύμβασης μεταξύ μισθωτή και υπομισθωτή η οποία τροποποιεί σύμβαση υπομίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ.

(4) Καμιά από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο αυτό, δεν εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε σύμβαση με την οποία τροποποιούνται βασικοί όροι της μίσθωσης όπως αυτοί που αναφέρονται στην περίοδο της μίσθωσης ή υπομίσθωσης, στο μίσθωμα ή το μίσθιο, η οποία για όλους τους σκοπούς του Νόμου αυτού θα θεωρείται ως νέα σύμβαση μίσθωσης.

Ακύρωση εγγραφής μίσθωσης ή υπομίσθωσης

65Z.-(1) Με την προσαγωγή ικανοποιητικής απόδειξης σχετικά με τη λήξη μίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B, ο Διευθυντής ενεργεί την ακύρωση της εγγραφής της μίσθωσης καθώς και κάθε υπομίσθωσης που τυχόν γράφτηκε, του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε μέσω αυτής, και όλων των σημειώσεων και καταχωρήσεων των σχετικών με τη μίσθωση αυτή και την τυχόν υπομίσθωση και τυχόν εμπράγματος βαρών στα βιβλία του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και επί των οικείων πιστοποιητικών εγγραφής ιδιοκτησίας, και για το σκοπό αυτό το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε μέσω κάθε τέτοιας εγγραφής μίσθωσης και τυχόν υπομίσθωσης, καθώς και κάθε εμπράγματο βάρος που τυχόν υπάρχει πάνω σε αυτό, παύει να υπάρχει, ο δε Διευθυντής δίνει ειδοποίηση για την ακύρωση αυτή στα ενδιαφερόμενα μέρη.

(2) Οι διατάξεις του εδαφίου (1) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση διάλυσης με οποιοδήποτε τρόπο, πριν από τη λήξη αυτής, μίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B, αλλά μόνο με την προσαγωγή-

(α) της έγγραφης συγκατάθεσης του εκμισθωτή και του μισθωτή και του τυχόν υπομισθωτή και κάθε προσώπου προς όφελος του οποίου τυχόν επενεργεί εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της μίσθωσης ή της τυχόν υπομίσθωσης· ή

(β) δικαστικού διατάγματος που εκδίδεται με αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου προσώπου και αν αυτή είναι η περίπτωση, που προνοεί, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, για αποζημίωση ή άλλη προστασία των συμφερόντων του τυχόν υπομισθωτή και κάθε προσώπου προς όφελος του οποίου τυχόν επενεργεί εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή μίσθωσης ή οποιασδήποτε υπομίσθωσης.

(3) Με την προσαγωγή ικανοποιητικής απόδειξης σχετικά με τη λήξη υπομίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, ο Διευθυντής ενεργεί την ακύρωση της εγγραφής της υπομίσθωσης και όλων των σχετικών με αυτή σημειώσεων και καταχωρήσεων και τυχόν εμπράγματος βαρών στα βιβλία του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και επί των οικείων πιστοποιητικών εγγραφής ιδιοκτησίας και εγγραφής μίσθωσης, και με αυτό το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με κάθε τέτοια εγγραφή υπομίσθωσης, καθώς και κάθε εμπράγματο βάρος που τυχόν υπάρχει επ' αυτού, παύει να υπάρχει, και ο Διευθυντής δίνει ειδοποίηση για την ακύρωση αυτή στα ενδιαφερόμενα μέρη.

(4) Οι διατάξεις του εδαφίου (3) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση διάλυσης με οποιοδήποτε τρόπο, πριν από τη λήξη αυτής, υπομίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, αλλά μόνο με την προσαγωγή-

(α) της έγγραφης συγκατάθεσης του μισθωτή και του υπομισθωτή και κάθε προσώπου προς όφελος του οποίου επενεργεί τυχόν εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την έγγραφη της υπομίσθωσης· ή

(β) δικαστικού διατάγματος που εκδίδεται με αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου προσώπου και αν αυτή είναι η περίπτωση, που προνοεί κατά την κρίση του Δικαστηρίου, για αποζημίωση ή άλλη προστασία των συμφερόντων κάθε προσώπου προς όφελος του οποίου επενεργεί τυχόν εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την έγγραφη της υπομίσθωσης.

(5) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού, ο όρος "εμπράγματο βάρος" περιλαμβάνει επίσης απαγόρευση οποιουδήποτε από τους τύπους που υπάρχουν στα Κεφάλαια 1, 4 και 5 του Μέρους ΙΙ του Πρώτου Παραρτήματος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου τύπων.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εφαρμογή διατάξεων Κεφαλαίου 218

65Η. Παρά τον ορισμό των λέξεων "ακίνητη ιδιοκτησία" στο άρθρο 2 του περί Νομικών Προσώπων (Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας) Νόμου, οι διατάξεις αυτού οι οποίες αφορούν τη διαδικασία εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα νομικού προσώπου, όπως αυτό ορίζεται στο Νόμο που αναφέρθηκε, εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση εγγραφής η οποία δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα βάσει του Μέρους αυτού.

- [ΚΕΦ.224](#)

Απαγόρευση δημιουργίας δουλειών

65Θ. Ο κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας επί της οποίας αποκτήθηκε εμπράγματο δικαίωμα με την έγγραφη μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Β δεν δικαιούται να χορηγήσει δυνάμει των διατάξεων της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 11, οποιοδήποτε δικαίωμα το οποίο δημιουργεί δουλεία επί της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας και το οποίο δύναται να ασκηθεί κατά οποιοδήποτε χρόνο από την ημερομηνία, της σύμβασης της μίσθωσης μέχρι τη λήξη της μίσθωσης ή, ανάλογα με την περίπτωση, της περιόδου ή των περιόδων διά των οποίων η μίσθωση δύναται, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης, να ανανεωθεί ή παραταθεί, παρά μόνο με την έγγραφη συγκατάθεση του μισθωτή:

Νοείται ότι στην περίπτωση που γράφτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 65Δ, υπομίσθωση του εμπράγματος δικαιώματος του μισθωτή και το αναφερόμενο πιο πάνω δικαίωμα το οποίο σκοπεύεται να χορηγηθεί θα είναι δυνατό να ασκηθεί κατά οποιοδήποτε χρόνο πριν από τη λήξη της περιόδου της υπομίσθωσης, επιπρόσθετα προς την έγγραφη συγκατάθεση του μισθωτή απαιτείται επίσης η λήψη της έγγραφης συγκατάθεσης του υπομισθωτή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Φορολογία ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε

65Ι. Όλοι οι φόροι, τέλη ή άλλες επιβαρύνσεις που πρέπει να καταβληθούν από τον κύριο ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ νόμου ή κανονισμού, στην περίπτωση ακίνητης ιδιοκτησίας σε σχέση με την οποία γράφτηκε σύμβαση μίσθωσης βαρύνουν σύμφωνα με το άρθρο 65Β τον εκμισθωτή, και τηρουμένων των όρων της αναφερόμενης σύμβασης αυτός δικαιούται να αξιώσει από το μισθωτή ή αν το εμπράγματο δικαίωμα του έχει υπομισθωθεί δυνάμει υπομίσθωσης που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, από τον υπομισθωτή την επιστροφή του ποσού κάθε φόρου τέλους ή άλλης επιβάρυνσης που καταβλήθηκε από αυτόν.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εφαρμογή διατάξεων Κεφαλαίου 62

65ΙΑ. Κάθε μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας ή, ανάλογα με την περίπτωση, μεταβίβαση ή υπομίσθωση εμπράγματος δικαιώματος που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Β ή του άρθρου 65Δ, αντίστοιχα, θεωρείται, για τους σκοπούς του περί Δολίων Μεταβιβάσεων (Ακύρωση) Νόμου, ως μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας και οι διατάξεις του Νόμου που αναφέρθηκε εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, επί της μίσθωσης αυτής, μεταβίβασης ή υπομίσθωσης και επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την έγγραφη αυτή, όπως εφαρμόζονται επί μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επί της ιδιοκτησίας αυτής.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ειδικές διατάξεις σε περίπτωση μίσθωσης οικοδομής υπό ανέγερση κτλ.

65ΙΒ. Σε περίπτωση μίσθωσης οικοδομής υπό ανέγερση ή οικοδομής που πρόκειται να ανεγερθεί ή σε περίπτωση διαχωρισμού γης ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(1) Με την προσαγωγή στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εντός έξι μηνών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, αντιγράφου αυτής, αυτή καταχωρίζεται κατά τον καθορισμένο τρόπο και αφού τηρηθεί η καθορισμένη διαδικασία στο βιβλίο που τηρείται ειδικά για το σκοπό αυτό, και βεβαίωση της καταχώρησης αυτής δίνεται στο πρόσωπο που ζητά την καταχώρηση αυτή.

(2) Η καταχώρηση αυτή ισχύει μέχρις ότου επιτευχθεί εγγραφή σύμφωνα με το άρθρο 65B.

(3) Ενώ διαρκεί η καταχώρηση ο κάτοχος βεβαίωσης που εκδόθηκε σε αυτόν δυνάμει του εδαφίου (1) έχει δικαίωμα να ζητήσει την ειδική εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμων του 2011 και 2012, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, ο οποίος εφαρμόζεται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση μίσθωσης που καταχωρήθηκε δυνάμει του άρθρου αυτού ως αν αντί των λέξεων "σύμβαση πώλησης" ή "σύμβασης πώλησης", όπου αυτές συναντούνται σε αυτόν υπήρχαν οι λέξεις "σύμβαση μίσθωσης" ή "σύμβασης μίσθωσης", αντίστοιχα.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)

Εξουσίες μισθωτή και υπομισθωτή για προστασία ή/και αξιοποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας

65ΙΓ.-(1) Ενώ διαρκεί η περίοδος μίσθωσης ακίνητης ιδιοκτησίας που γράφτηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B, ο μισθωτής έχει τις ίδιες και συντρέχουσες με τον εκμισθωτή εξουσίες προς λήψη οποιουδήποτε δικαστικού, διοικητικού ή άλλου μέτρου για την προστασία, βελτίωση ή αξιοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε εντός των πλαισίων της μίσθωσης χρήσης που προνοείται ή εύλογα εξυπακούεται από τη σύμβαση.

(2) Ενώ διαρκεί η περίοδος υπομισθωσης ακίνητης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, ο υπομισθωτής έχει τις ίδιες εξουσίες με τον εκμισθωτή και το μισθωτή οι οποίες είναι και συντρέχουσες προς λήψη οποιουδήποτε δικαστικού, διοικητικού ή άλλου μέτρου για την προστασία, βελτίωση ή αξιοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας που υπομισθώθηκε εντός των πλαισίων της μίσθωσης χρήσης που προνοείται ή εύλογα εξυπακούεται από τη σύμβαση.

- [ΚΕΦ.224](#)

Κανονισμοί

65ΙΔ.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να εκδίδει Κανονισμούς για τον καθορισμό κάθε θέματος το οποίο σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού, δύναται ή πρέπει να καθορισθεί με Κανονισμούς και για την καλύτερη πραγμάτωση των σκοπών του Μέρους αυτού.

(2) Κανονισμοί που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου αυτού κατατίθενται στη Βουλή των Αντιπροσώπων. Αν εντός τριάντα ημερών από την κατάθεση αυτή η Βουλή των Αντιπροσώπων με απόφαση της δεν τροποποιήσει ή ακυρώσει εν όλω ή εν μέρει τους Κανονισμούς που κατατέθηκαν με τον τρόπο αυτό, τότε αυτοί αμέσως

μετά την πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και τίθενται σε ισχύ από τη δημοσίευση αυτή. Σε περίπτωση τροποποίησης αυτών εν όλω ή εν μέρει από τη Βουλή των Αντιπροσώπων, αυτοί δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, όπως ήθελαν με τον τρόπο αυτό τροποποιηθεί από αυτή και τίθενται σε ισχύ από τη δημοσίευση αυτή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Υφιστάμενες Συμβάσεις

65IEα.-(1) Οποιαδήποτε μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία υφίσταται την 1η Απριλίου, 1980, δύναται να εγγραφεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου, 1982, τηρουμένων των αναλογιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B, αν

(α) κατά την ημερομηνία της προσαγωγής αντιγράφου της σύμβασης η περίοδος της μίσθωσης αυτής η οποία δεν εξέπνευσε ακόμα, υπολογιζόμενη από την 1η Απριλίου, 1980, μαζί με τις περαιτέρω περιόδους ή περίοδο ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης που τυχόν σαφώς προβλέπονται στη σχετική σύμβαση ήταν τουλάχιστο δεκαπέντε έτη·

(β) προσαχθεί η συγκατάθεση του εκμισθωτή η οποία απαιτείται για την εγγραφή αυτή (ο όρος αυτός έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν από το εδάφιο (2) του άρθρου 65A):

Νοείται ότι στην περίπτωση κατά την οποία η ανεύρεση του εκμισθωτή δεν καθίσταται δυνατή ή αν αυτός απεβίωσε και δεν εκδόθηκαν διατάγματα διαχείρισης της περιουσίας του ή αν είναι δύσκολη η ανεύρεση των κληρονόμων εκμισθωτή που απέθανε ή των δικαιούχων της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται υπό μίσθωση η προσαγωγή της συγκατάθεσης που αναφέρεται στην παράγραφο αυτή δεν είναι αναγκαία·

(γ) η αυθεντικότητα των υπογραφών του εκμισθωτή ή του μισθωτή ή και των δύο επί του αντιγράφου της σχετικής σύμβασης δεν είναι δυνατό να πιστοποιηθεί, νοουμένου ότι σε τέτοια περίπτωση ο Διευθυντής ικανοποιείται σχετικά με αυτή, δυνάμενος να απαιτήσει, για το σκοπό αυτό, την προσαγωγή τέτοιων άλλων αποδεικτικών στοιχείων, περιλαμβανομένης και ένορκης δήλωσης, ή την επίδοση ή δημοσίευση με δαπάνες του μισθωτή, τέτοιων γνωστοποιήσεων, ως ο Διευθυντής ήθελε ορίσει σε κάθε περίπτωση·

(δ) ο εκμισθωτής, αφού ειδοποιηθεί από το Διευθυντή για την απόφαση του να εγγραφεί τη μίσθωση, δεν εφεισβάλλει την απόφαση αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 80, του Νόμου, των διατάξεων αυτών εφαρμοζομένων τηρουμένων των αναλογιών.

(2) Οι διατάξεις του εδαφίου (1) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή μίσθωσης η οποία διενεργήθηκε δυνάμει του αναφερόμενου εδαφίου.

(3) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του άρθρου 65Δ, η υπομίσθωση εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία γράφτηκε μέχρι την έναρξη της ισχύος του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1982 ή η οποία θα γραφτεί δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού δύναται να εγγραφεί αν η περίοδος της υπομίσθωσης αυτής υπερβαίνει τα τρία έτη έστω και αν αυτή δεν υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ V ΕΓΓΡΑΦΗ ΕΜΠΙΣΤΕΥΜΑΤΩΝ

Εμπιστευμα (trust) και εγγραφή αυτού

65ΙΕ.-(1) Κανένα εμπιστευμα το οποίο αφορά ακίνητη ιδιοκτησία δεν θεωρείται έγκυρο εκτός αν αυτό ιδρύεται με έγγραφο (trust deed) υπογραμμένο από το πρόσωπο που δικαιούται σε αυτό ή με διαθήκη.

(2) Το ιδρυτικό έγγραφο του εμπιστεύματος (trust deed) ή η διαθήκη ανάλογα με την περίπτωση, καταχωρίζονται στο Μητρώο Εγγραφής του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.

- [ΚΕΦ.224](#)

ΜΕΡΟΣ VI ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Ερμηνεία

65ΙΣΤ. Για τους σκοπούς του Μέρους αυτού-

"περιοριστική σύμβαση" σημαίνει σύμβαση μεταξύ του κυρίου ακινήτου και του κυρίου άλλου ακινήτου η οποία περιέχει οποιοδήποτε όρο με τον οποίο περιορίζεται η χρήση ή η ανάπτυξη του πρώτου ακινήτου προς όφελος του δευτέρου ακινήτου αλλά δεν περιλαμβάνει σύμβαση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ακινήτου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εγγραφή περιοριστικής σύμβασης

65ΙΖ.-(1) Τηρουμένων των εδαφίων (2) και (3) περιοριστική σύμβαση εγγράφεται βάσει του άρθρου αυτού κατόπι αίτησης γι' αυτό από ένα από τους κυρίους των ακινήτων που επηρεάζονται από αυτό στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο με την καταχώρηση στη σχετική στήλη στο Μητρώο τόσο για το ακίνητο

το οποίο βαρύνεται με την περιοριστική σύμβαση όσο και για το ακίνητο προς όφελος του οποίου τίθεται ο περιορισμός.

(2) Η περιοριστική σύμβαση καθορίζει όλα τα ακίνητα που επηρεάζονται με αναφορά στο εν χρήσει κτηματολογικό σχέδιο και υπογράφεται από τον κύριο του ακινήτου το οποίο βαρύνεται με την περιοριστική σύμβαση και τον κύριο του ακινήτου προς όφελος του οποίου τίθεται ο περιορισμός, οι οποίοι και οι δύο έχουν την ικανότητα προς δικαιοπραξία, αμφοτέρων των οποίων οι υπογραφές πιστοποιούνται ανάλογα.

(3) Αν το ακίνητο το οποίο βαρύνεται από την περιοριστική σύμβαση δεν είναι εγγεγραμμένο στο όνομα του προσώπου το οποίο υπογράφει ως κύριος αυτού ή αν το πρόσωπο αυτό δεν έχει την ικανότητα προς δικαιοπραξία, η εγγραφή δεν γίνεται αποδεκτή. Αν δε το ακίνητο αυτό είναι βεβαρημένο με οποιαδήποτε επιβάρυνση, για να γίνει αποδεκτή η εγγραφή πρέπει να προσκομιστεί η έγγραφη συγκατάθεση του προσώπου υπέρ του οποίου υφίσταται η επιβάρυνση και, στην περίπτωση κατά την οποία η επιβάρυνση αυτή συνίσταται σε υποθήκη εγγυημένη, τότε και η έγγραφη συγκατάθεση του εγγυητή.

- [ΚΕΦ.224](#)

Αποτελέσματα εγγραφής περιοριστικής σύμβασης

65IH. Από την κατάθεση των σχετικών εγγράφων για εγγραφή της περιοριστικής σύμβασης δυνάμει του άρθρου 65IZ αυτή, σε περίπτωση εγγραφής, αποτελεί επιβάρυνση από την ημέρα της κατάθεσης επί του ακινήτου και δεσμεύει όλους τους διαδόχους του κυρίου τούτου προς όφελος του κυρίου του ακινήτου υπέρ του οποίου τέθηκε ο περιορισμός και των διαδόχων τούτου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Διάλυση ή τροποποίηση περιοριστικής σύμβασης

65IΘ. Περιοριστική σύμβαση δύναται να διαλυθεί ή τροποποιηθεί με διάταγμα αρμόδιου Δικαστηρίου. Σε τέτοια περίπτωση η σχετική εγγραφή της περιοριστικής σύμβασης ακυρώνεται ή τροποποιείται ανάλογα.

- [ΚΕΦ.224](#)

Περιορισμοί δυνάμει πολεοδομικής νομοθεσίας

65K. Οι διατάξεις του Μέρους αυτού εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και επί οποιουδήποτε περιορισμού επί της χρήσης ακινήτου ο οποίος επιβάλλεται για την προστασία και προς όφελος του κοινού δυνάμει της πολεοδομικής νομοθεσίας που βρίσκεται σε ισχύ.

ΜΕΡΟΣ VΙΑ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ

Εφαρμογή των νόμων που διέπουν την ακίνητη ιδιοκτησία

65ΚΑ.(1) Οι πρόνοιες του παρόντος Μέρους υπερισχύουν των λοιπών προνοιών του παρόντος Νόμου, καθώς και των προνοιών οποιουδήποτε άλλου νόμου που αφορά ακίνητη ιδιοκτησία, περιλαμβανομένης της εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας, οι οποίες θα εφαρμόζονται, με τις αναγκαίες προσαρμογές, σε ακίνητη ιδιοκτησία για την οποία διενεργείται εκσυγχρονισμός εγγραφής.

(2) Στο παρόν Μέρος, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετικά-

"αρμόδια αρχή" σημαίνει αρχή η οποία έχει εξουσία, δυνάμει οποιουδήποτε Νόμου να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια ή έγκριση αναφορικά με οποιαδήποτε διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας, για την οποία απαιτείται άδεια ή έγκριση·

"διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας" σημαίνει οποιαδήποτε αλλαγή της επί τόπου κατάστασης ή των ορίων ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία αλλαγή προκύπτει λόγω διαχωρισμού, ανάπτυξης, οικοδομικής ή άλλης, αλλαγής χρήσης, αναδιανομής, αναπροσαρμογής συνόρων, ανόρυξης φρέατος, αναγκαστικής απαλλοτριώσης, συγχώνευσης ή και διανομής ή οποιασδήποτε άλλης αιτίας.

"εκσυγχρονισμός εγγραφής" σημαίνει διενέργεια εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία προκύπτει από αντικατάσταση υφιστάμενης εγγραφής ή εγγραφών με νέα εγγραφή ή εγγραφές λόγω διαφοροποίησης της ακίνητης ιδιοκτησίας και περιλαμβάνει εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής και κοινόκτητων μονάδων οικοδομής σύμφωνα με το Μέρος ΙΙΑ του παρόντος Νόμου·

"μονάδα" έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 38Α του παρόντος Νόμου·

"ξεχωριστό τεμάχιο" σημαίνει τεμάχιο γης, το οποίο προκύπτει από διαίρεση ή διαχωρισμό υφιστάμενου τεμαχίου γης, με βάση το άρθρο 27 του παρόντος Νόμου, ή με βάση τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου·

"παράτυπια" σημαίνει διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας κατά παράβαση οποιουδήποτε νόμου και περιλαμβάνει την καταστρατήγηση οποιουδήποτε όρου που έχει τεθεί σε άδεια, με την οποία εξουσιοδοτείται διαφοροποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας·

"σημείωση παρατυπίας" σημαίνει καταχώριση, έναντι εγγραφής, περιγραφής παρατυπίας η οποία έχει διαπιστωθεί από αρμόδια αρχή σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία που καλύπτεται από την εγγραφή·

Αίτηση για εκσυγχρονισμό εγγραφής από εγγεγραμμένο κύριο

65KB.(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 38ΑΑ του παρόντος Νόμου αναφορικά με την εγγραφή κοινόκτητης οικοδομής και μονάδας σε κοινόκτητη οικοδομή, οποιοσδήποτε εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλει αίτηση σε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, για εκσυγχρονισμό της εγγραφής της ιδιοκτησίας.

(2) Για την εξέταση της αίτησης, δυνάμει του εδαφίου (1), ο Διευθυντής δύναται να απαιτήσει την προσκόμιση οποιωνδήποτε εγγράφων, σχεδίων ή άλλων στοιχείων τα οποία, ανάλογα με την περίπτωση, ήθελε κρίνει αναγκαία, περιλαμβανομένων των ακόλουθων:

(α) Πιστοποιητικό εγγραφής της ιδιοκτησίας·

(β) σχέδιο, στο οποίο ο αιτητής αποτυπώνει τις αλλαγές που προέκυψαν ή που θα προκύψουν στην ιδιοκτησία·

(γ) πολεοδομική άδεια, άδεια οικοδομής, άδεια διαχωρισμού, άδεια ανόρυξης φρέατος, πιστοποιητικό εγκρίσεως και οποιαδήποτε άδεια, πιστοποιητικό έγκρισης ή άλλο έγγραφο τα οποία απαιτούνται με βάση οποιοδήποτε Νόμο:

Νοείται ότι η αναφερόμενη στην παρούσα παράγραφο πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής δεν απαιτείται να είναι σε ισχύ:

Νοείται περαιτέρω ότι ο Διευθυντής δεν προβαίνει στην εξέταση της αίτησης δυνάμει του εδαφίου (1), εκτός εάν καταβληθούν τα σχετικά με την αίτηση τέλη.

Εξουσία αναγκαστικού εκσυγχρονισμού εγγραφής

65ΚΓ.(1) Όταν ο εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας, της οποίας η εγγραφή χρήζει εκσυγχρονισμού, παραλείπει να υποβάλει αίτηση με βάση το άρθρο 65KB, ο Διευθυντής δύναται να εξαναγκάσει τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής, είτε αυτεπάγγελτα, είτε μετά από αίτηση αρμόδιας αρχής, ή προσώπου το οποίο έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία, περιλαμβανομένου ενυπόθηκου δανειστή ή αγοραστή ο οποίος έχει καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο με βάση τον περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται:

Νοείται ότι όπου διενεργείται από το Διευθυντή, μετά από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερομένου προσώπου ή αρμόδιας αρχής ή αυτεπάγγελτα από το Διευθυντή,

εκσυγχρονισμός εγγραφής, ο οποίος περιλαμβάνει διαίρεση και διανομή, ο Διευθυντής δύναται να αποφασίζει τη διαίρεση και διανομή, όπου υπάρχουν ικανοποιητικά στοιχεία που την καθιστούν προφανή. Για τη διαίρεση απαιτείται ο Διευθυντής να έχει προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής:

Νοείται περαιτέρω ότι ικανοποιητικά στοιχεία που καθιστούν προφανή τη διαίρεση ή τη διανομή, όπως προνοείται στην πιο πάνω επιφύλαξη, είναι στοιχεία και πράξεις που πηγάζουν μέσα από-

(α) Πωλητήριο έγγραφο που συνοδεύεται από συμφωνία διανομής και έχουν κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, ή

(β) συμφωνία αντιπαροχής που συνοδεύεται από συμφωνία διανομής και έχουν κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, ή

(γ) πωλητήριο έγγραφο, στο οποίο προσδιορίζεται το πωλούμενο μέρος από την ακίνητη ιδιοκτησία, που έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, ή

(δ) αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας που αφορά ολόκληρο ή μέρος ακίνητης ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε, με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και η εκδοθείσα άδεια συνοδευόμενη από τα εγκεκριμένα με αυτήν σχέδια, ή

(ε) αίτηση για έκδοση άδειας που αφορά ολόκληρο ή μέρος ακίνητης ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και η εκδοθείσα άδεια συνοδευόμενη από τα εγκεκριμένα με αυτήν σχέδια, ή

(στ) διάταγμα Δικαστηρίου με το οποίο διατάσσεται ειδική εκτέλεση σύμβασης, με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, στο οποίο περιέχεται διάταγμα λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων και διαβημάτων για τη δημιουργία χωριστής εγγραφής για την επίδικη ακίνητη ιδιοκτησία, ή

(ζ) διάταγμα ή απόφαση Δικαστηρίου με το οποίο/την οποία προσδιορίζεται το μέρος της ακίνητης ιδιοκτησίας μαζί με τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ακίνητη ιδιοκτησία ή/και τυχόν μαζί με κοινόκτητη ακίνητη ιδιοκτησία, για το οποίο διατάσσεται ή αποφασίζεται η έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας, ή

(η) κατοχή κτήματος, που ενισχύεται από την ύπαρξη ενός τουλάχιστον από τα στοιχεία που αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους (α), (β), (γ), (δ), (ε), (στ) και (ζ).

(2) Με σκοπό να αποφασίσει κατά πόσο θα εξαναγκάσει τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής σύμφωνα με το εδάφιο (1), ο Διευθυντής λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες, περιλαμβανομένων -

(α) του χρόνου που έχει παρέλθει από τη διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας·

(β) της έκτασης ή σημασίας της διαφοροποίησης· και

(γ) του αριθμού των προσώπων που επηρεάζονται από τον εκσυγχρονισμό ή μη εκσυγχρονισμό της εγγραφής.

(3) Όταν ο Διευθυντής προτίθεται να εξαναγκάσει τον εκσυγχρονισμό οποιασδήποτε εγγραφής δυνάμει του εδαφίου (1), δίδει ειδοποίηση στο πρόσωπο το οποίο δικαιούται να εγγραφεί, καλώντας αυτό όπως, εντός εξήντα (60) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης, υποβάλει αίτηση και προσκομίσει όλα τα αναγκαία έγγραφα, σχέδια και άλλα στοιχεία τα οποία απαιτούνται για τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής ή όπως δείξει λόγο γιατί δεν πρέπει να εκσυγχρονισθεί η εγγραφή.

(4) Κάθε ειδοποίηση σύμφωνα με το εδάφιο (3) πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας και το όνομα του προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί, τους λόγους για τους οποίους ο Διευθυντής αποφάσισε να εκσυγχρονίσει την εγγραφή και τα τέλη που πρέπει να καταβληθούν.

(5) Εάν ιδιοκτήτης που επηρεάζεται από ειδοποίηση που δόθηκε από τον Διευθυντή παραλείψει να συμμορφωθεί με αυτή εντός της περιόδου που αναφέρεται σε αυτή, ή ο λόγος που έχει δηλώσει για τον μη εκσυγχρονισμό της εγγραφής θεωρείται από τον Διευθυντή ως μη επαρκώς δικαιολογημένος, ο Διευθυντής -

(α) δύναται να προχωρήσει στον εκσυγχρονισμό της εγγραφής και ειδοποιεί σχετικώς τον εν λόγω ιδιοκτήτη, και

(β) δύναται να επιβάλει στον ιδιοκτήτη διοικητικό πρόστιμο μέχρι δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000,00):

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις της διαδικασίας εκσυγχρονισμού εγγραφής, ο Διευθυντής δύναται να επιβάλει, επιπρόσθετα, διοικητικό πρόστιμο μέχρι δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000,00), λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του εδαφίου (2).

(6) Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης παραλείπει να καταβάλει τα τέλη που περιέχονται σε ειδοποίηση, σύμφωνα με το εδάφιο (4), αυτά αποτελούν επιβάρυνση έναντι της ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 5 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου, η οποία καταχωρείται στο Κτηματικό Μητρώο.

- [48\(I\)/2011](#)
- [45\(I\)/2012](#)

Διοικητικό πρόστιμο

65ΚΔ.(1) Ο Διευθυντής, προτού επιβάλει διοικητικό πρόστιμο δυνάμει του εδαφίου (5) του άρθρου 65ΚΓ, ειδοποιεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο για την πρόθεσή του να επιβάλει το διοικητικό πρόστιμο, ενημερώνοντάς το για τους λόγους για τους οποίους προτίθεται να ενεργήσει τοιούτοτρόπως και παρέχοντας σε αυτό το δικαίωμα υποβολής παραστάσεων, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 15 ημερών από την ημέρα της ειδοποίησης.

(2) Ο Διευθυντής επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο δυνάμει του εδαφίου (1) με γραπτή και αιτιολογημένη απόφασή του την οποία κοινοποιεί στο επηρεαζόμενο πρόσωπο και με την οποία-

(α) καθορίζει την παράβαση· και

(β) πληροφορεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο περί του δικαιώματός του να προσβάλει την απόφαση-

(i) με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό κατά το άρθρο 65ΚΘ,

(ii) με προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο κατά το Άρθρο 146 του Συντάγματος.

- [48\(I\)/2011](#)

Υποχρέωση προσκόμισης εγγράφων

65ΚΕ.(1) Με σκοπό τη διευκόλυνση της διενέργειας του εκσυγχρονισμού εγγραφής, είτε μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, με βάση το άρθρο 65ΚΒ, είτε μετά από απόφαση του Διευθυντή, με βάση το άρθρο 65ΚΓ, ο Διευθυντής δύναται, σε οποιοδήποτε στάδιο εξέτασης της υπόθεσης, να ζητήσει από τον ιδιοκτήτη ή άλλο πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία ή από οποιαδήποτε αρμόδια αρχή να προσκομίσει οποιαδήποτε έγγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία τα οποία θεωρούνται αναγκαία για την εξέταση της υπόθεσης.

(2) Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ή άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία αρνηθεί ή παραλείψει να προσκομίσει τα ζητούμενα έγγραφα, σχέδια ή

άλλα στοιχεία, ο Διευθυντής δύναται να εξασφαλίσει ο ίδιος τα έγγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία, αποτεινόμενος στην αρμόδια αρχή ή άλλη αρχή ή πρόσωπο που έχει στην κατοχή του τα σχετικά έγγραφα, σχέδια ή άλλα στοιχεία.

- [48\(I\)/2011](#)

Διενέργεια εκσυγχρονισμού εγγραφής

65ΚΣΤ.(1) Ο εκσυγχρονισμός της εγγραφής ή εγγραφών, διενεργείται με τη διαγραφή της υφιστάμενης εγγραφής ή εγγραφών και την καταχώριση της νέας εγγραφής ή εγγραφών στο Κτηματικό Μητρώο και σε οποιαδήποτε άλλα βιβλία ή συνόψεις τα οποία τηρούνται με βάση το άρθρο 51 του παρόντος Νόμου, καθώς και τον εκσυγχρονισμό του σχετικού κυβερνητικού χωρομετρικού σχεδίου.

(2) Στην περίπτωση εγγραφής μονάδων κοινόκτητης οικοδομής, κατά τον καθορισμό του μεριδίου της κάθε μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του παρόντος Νόμου, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία οποιασδήποτε διαφοροποίησης η οποία προέκυψε λόγω παρατυπίας, έστω και αν η παρατυπία έχει αντισταθμισθεί, όπως προβλέπεται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο ή στους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους του 1972 έως 2011:

Νοείται ότι, η εν λόγω αξία λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς οποιασδήποτε φορολογίας, εάν δε η αξία αυτή έχει προκύψει λόγω πρόσθετου εμβαδού, τούτο λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς κοινοχρήστων.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 έως 2010, όταν ο υφιστάμενος τίτλος βαρύνεται με εμπράγματο βάρος ή απαγόρευση, το εν λόγω βάρος ή απαγόρευση μεταφέρεται στη νέα εγγραφή και το πρόσωπο προς όφελος του οποίου έχει εγγραφεί το εμπράγματο βάρος ή απαγόρευση ειδοποιείται από το Διευθυντή για το γεγονός αυτό.

- [48\(I\)/2011](#)

Διενέργεια εκσυγχρονισμού εγγραφής με σημείωση παρατυπίας ή/και απαγόρευση

65ΚΖ.(1) Σε περίπτωση που, κατά τη διαδικασία εκσυγχρονισμού εγγραφής που αρχίζει σύμφωνα με το άρθρο 65ΚΒ ή 65ΚΓ, διαπιστώνεται από την αρμόδια αρχή οποιαδήποτε παρατυπία αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία ή αναφορικά με οποιαδήποτε μονάδα ή ξεχωριστό τεμάχιο το οποίο προκύπτει, η αρμόδια αρχή ζητεί από το Διευθυντή να καταχωρίσει έναντι της ιδιοκτησίας αυτής ή της νέας εγγραφής της μονάδας ή του ξεχωριστού τεμαχίου, στα οποία εντοπίζεται η παρατυπία, σημείωση παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Σε περίπτωση προσκόμισης πιστοποιητικού έγκρισης με σημείωση παρατυπίας, που εκδόθηκε με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, η σημείωση αυτή θεωρείται επαρκής εξουσιοδότηση προς το Διευθυντή για καταχώριση σημείωσης παρατυπίας στο Κτηματικό Μητρώο έναντι του επηρεαζόμενου ακινήτου.

(3) Σε περίπτωση προσκόμισης πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, η απαίτηση απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου που περιέχεται στο εν λόγω πιστοποιητικό, θεωρείται επαρκής εξουσιοδότηση προς το Διευθυντή να καταχωρίσει στο Κτηματικό Μητρώο, επιπρόσθετα από τη σημείωση παρατυπίας, και απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου προς όφελος της αρμόδιας αρχής:

Νοείται ότι, η πιο πάνω απαγόρευση δεν ισχύει σε περίπτωση μη εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης ή μεταβίβασης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού συγγένειας ή μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία διενεργείται προς όφελος αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης.

(4) Για σκοπούς του παρόντος άρθρου και του άρθρου 65ΚΗ, "εκούσια μεταβίβαση ή επιβάρυνση" σημαίνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας με την ελεύθερη βούληση του δικαιοπάροχου, χωρίς οποιοδήποτε καταναγκασμό του μετά τη λήψη νομικών μέτρων και δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση μετά από διαδικασία ειδικής εκτέλεσης δυνάμει του περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, μετά από δικαστικό διάταγμα, αναγκαστική εκτέλεση, εκποίηση συνεπεία υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου.

- [48\(I\)/2011](#)
- [54\(I\)/2021](#)
- [131\(I\)/2022](#)

Διαγραφή σημείωσης παρατυπίας ή απαγόρευσης μετά από αίτηση αρμόδιας αρχής

65ΚΗ. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε παρατυπία έχει αρθεί ή αντισταθμιστεί, σημείωση παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου προς όφελος αρμόδιας αρχής μπορεί να διαγραφεί μετά από αίτηση της αρμόδιας αρχής και την προσκόμιση των κατάλληλων σχεδίων, εγγράφων ή πιστοποιητικών τα οποία δικαιολογούν τη διαγραφή:

Νοείται ότι, πριν από τη διαγραφή της σημείωσης παρατυπίας ή/και απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου, ο

Διευθυντής μπορεί να δώσει οδηγίες για διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας ή/και χωρομετρικής εργασίας, ώστε να διαπιστωθεί η πραγματική επί τόπου κατάσταση.

- [48\(I\)/2011](#)

Υποβολή και εξέταση ιεραρχικής προσφυγής

65ΚΘ.(1) Πρόσωπο που θεωρεί ότι η απόφαση του Διευθυντή περί επιβολής διοικητικού προστίμου, δυνάμει των άρθρων 65ΚΓ και 65ΚΔ παραβιάζει τα νόμιμα του συμφέροντα ή διαφωνεί με την απόφαση του Διευθυντή δύναται να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό.

(2) Η προσφυγή ενώπιον του Υπουργού ασκείται εγγράφως μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από τη διαβίβαση της προσβαλλόμενης απόφασης στο επηρεαζόμενο πρόσωπο.

(3) Η κατά το εδάφιο (1) ιεραρχική προσφυγή αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης επί της ιεραρχικής προσφυγής.

(4) Ο Υπουργός εξετάζει την προσφυγή και, αφού ακούσει τους ενδιαφερόμενους ή δώσει την ευκαιρία σ' αυτούς να εκθέσουν τις απόψεις τους γραπτώς, αποφασίζει για την τύχη της σύμφωνα με το εδάφιο (5), το αργότερο εντός προθεσμίας 30 ημερών.

(5) Ο Υπουργός μπορεί να εκδώσει μια από τις ακόλουθες αποφάσεις:

(α) Να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·

(β) να ακυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·

(γ) να τροποποιήσει την προσβληθείσα απόφαση·

(δ) να προβεί σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση της προσβληθείσας.

(6) Ο Υπουργός κοινοποιεί την απόφαση που εκδίδει δυνάμει του εδαφίου (5) στο προσφεύγοντα.

- [48\(I\)/2011](#)

ΜΕΡΟΣ VIB ΕΓΓΡΑΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ **Ερμηνευτικές διατάξεις**

65Λ.-(1) Στο παρόν Μέρος, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετικά-

(α) «ακίνητη ιδιοκτησία» περιλαμβάνει κάθε ακίνητη ιδιοκτησία που δύναται να εκμισθωθεί με μίσθωση δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·

(β) οι όροι «απαγόρευση», «αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο», «εμπράγματο βάρος», «μεταβίβαση» και «υποθήκη» έχουν, τηρημένων των αναλογιών, τις έννοιες που αποδίδονται, αντίστοιχα, στους όρους αυτούς από τον περί Μεταβίβασης και Υποθηκείωσης Ακινήτων Νόμο·

(γ) «μίσθιο» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Νόμου·

(δ) «μίσθωση» σημαίνει χρηματοδοτική μίσθωση, οποιασδήποτε κατηγορίας, όπως αυτή ορίζεται στον περί Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Νόμο.

(2) Για τους σκοπούς του παρόντος Μέρους, οι όροι «εκμισθωτής» και «μισθωτής» περιλαμβάνουν, εκτός εάν από το κείμενο προκύπτει διαφορετικά, τους αντίστοιχους κληρονόμους, προσωπικούς αντιπροσώπους, διαχειριστές, κηδεμόνες και επίτροπους των προσώπων αυτών και τους κηδεμόνες των περιουσιών των προσώπων αυτών, και -

(α) Στην περίπτωση εκμισθωτή, τον εκάστοτε κύριο της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε·

(β) στην περίπτωση μισθωτή, τον εκάστοτε κύριο του εμπραγμάτου δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της μίσθωσης.

- [66\(I\)/2016](#)

Εγγραφή μισθώσεων

65ΑΑ.-(1) Όταν ακίνητη ιδιοκτησία εκμισθώνεται για περίοδο που υπερβαίνει τα δέκα (10) έτη, κανένα εμπράγματο δικαίωμα δεν αποκτάται με τη μίσθωση εκτός εάν, τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Μέρους, αυτή εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

(2) Για την εγγραφή μίσθωσης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, προσάγονται στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο-

(α) Αντίγραφο της σύμβασης, το οποίο φέρει τις υπογραφές του εκμισθωτή και του μισθωτή και τη νενομισμένη πιστοποίηση της αυθεντικότητάς τους·

(β) το πιστοποιητικό εγγραφής της εκμισθούμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή πιστοποιητικό έρευνας στο Κτηματικό Μητρώο που αποδεικνύει την εγγραφή αυτή·

(γ) οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ή στοιχείο το οποίο ήθελε εύλογα απαιτηθεί από το Διευθυντή.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (4), ο Διευθυντής μεριμνά όπως, με την προσαγωγή των εγγράφων που αναφέρονται στο εδάφιο (2) και αφού ειδοποιηθεί γι' αυτό ο έτερος συμβαλλόμενος, διενεργηθεί εγγραφή των καθορισμένων στοιχείων σε βιβλίο που τηρείται για το σκοπό αυτό, το οποίο στο παρόν Μέρος θα αναφέρεται ως «Μητρώο Εγγραφής Χρηματοδοτικών Μισθώσεων», και εκδοθεί πιστοποιητικό της εγγραφής της μίσθωσης στον καθορισμένο τύπο, και όπως, αναφορά στην εγγραφή που έγινε με τον τρόπο αυτό σημειωθεί έναντι της οικείας εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας στο Κτηματικό Μητρώο και, όταν τούτο είναι δυνατό, επί του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας.

(4) Καμιά μίσθωση δεν εγγράφεται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (3) εάν-

(α) Η σύμβαση της μίσθωσης δεν είναι έγκυρη σύμβαση σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 77 του περί Συμβάσεων Νόμου και των διατάξεων του περί Χρηματοδοτικών Μισθώσεων Νόμου·

(β) η σύμβαση της μίσθωσης δεν προβλέπει ρητά για εγγραφή της μίσθωσης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου·

(γ) η σύμβαση της μίσθωσης αφορά τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας·

(δ) η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται συνίσταται σε κατ' εξ' αδαιρέτου ιδανική μερίδα και οι εγγεγραμμένοι κύριοι των άλλων μεριδίων στην ίδια ιδιοκτησία δεν μετέχουν ως εκμισθωτές της ίδιας σύμβασης μισθώσεως, εκτός εάν κάθε τέτοια μερίδα υπολειπόμενη του ακέραίου ανήκει κατά κυριότητα στο μισθωτή και είναι εγγεγραμμένη στο όνομά του·

(ε) ο εκμισθωτής τελεί υπό απαγόρευση:

Νοείται ότι από τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου δεν επηρεάζονται οι εξουσίες οποιουδήποτε προσώπου εξουσιοδοτημένου, δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου, όπως εκμισθώνει ακίνητη ιδιοκτησία εγγεγραμμένη στο όνομα προσώπου που τελεί υπό απαγόρευση·

(στ) η ακίνητη ιδιοκτησία που εκμισθώνεται υπόκειται σε εμπράγματο βάρος·

(ζ) στη σύμβαση μίσθωσης δεν προβλέπονται ορισμένες ημερομηνίες έναρξης, άμεσης ή εντός είκοσι (20) ετών από την ημερομηνία της υπογραφής της σχετικής σύμβασης ή υπό την αίρεση της επέλευσης ορισμένου γεγονότος, και λήξης της περιόδου της μίσθωσης, έστω και αν η λήξη αυτή τελεί υπό την αίρεση της επέλευσης ορισμένου γεγονότος, νοουμένου ότι δύναται να διαλαμβάνεται σε αυτή πρόβλεψη για ανανέωση της μίσθωσης για περαιτέρω περίοδο ή περιόδους που ορίζονται σαφώς, χωρίς όμως δυνατότητα ανανεώσεων επ' άπειρο·

(η) δεν καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη και δικαιώματα εγγραφής της μίσθωσης και έκδοσης του οικείου πιστοποιητικού εγγραφής αυτής·

(θ) κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για εγγραφή της μίσθωσης, η περίοδος της μίσθωσης αυτής που δεν εξέπνευσε ακόμα μαζί με τις τυχόν σαφώς προβλεπόμενες στη σχετική σύμβαση περαιτέρω περιόδους ή περίοδο ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης δεν υπερβαίνει τα δέκα (10) έτη.

- [66\(I\)/2016](#)

Απόκτηση εμπράγματος δικαιώματος με την εγγραφή μίσθωσης

65ΛΒ.-(1) Με την εγγραφή μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ, ο μισθωτής αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε σε σχέση με την οποία διενεργήθηκε η εγγραφή, επί κάθε άλλης συναφούς ακίνητης ιδιοκτησίας του εκμισθωτή, όπως αυτή αναφέρεται στα άρθρα 22 και 23, και επί κάθε πράγματος το οποίο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης τυχόν φυτευθεί, κατασκευαστεί, οικοδομηθεί ή προσαρτηθεί επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε.

(2) Το εμπράγματο δικαίωμα που αναφέρεται στο εδάφιο (1) υπόκειται στους όρους που διαλαμβάνονται στη σύμβαση της μίσθωσης και, τηρουμένων αυτών, δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΓ και να τύχει κληρονομικής διαδοχής, επιβαρυνθεί ή αναγκαστικά πωληθεί:

Νοείται ότι η αναφορά στο παρόν εδάφιο «στους όρους που διαλαμβάνονται στη σύμβαση της μίσθωσης» δεν επηρεάζει καθόλου την επιβάρυνση, δυνάμει των διατάξεων οποιωνδήποτε Νόμων που είναι εκάστοτε σε ισχύ, διαφορετικά ή με υποθήκευση ή αναγκαστική πώληση του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της σύμβασης μίσθωσης.

- [66\(I\)/2016](#)

Εγγραφή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος

65ΛΓ.-(1) Όταν εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που εγγράφηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ ήθελε, τηρουμένων των όρων της εν λόγω σύμβασης, μεταβιβαστεί, η μεταβίβαση δε θεωρείται ότι δημιουργεί οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, εκτός εάν αυτή εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3).

(2) Εγγραφή της μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος που αναφέρεται στο εδάφιο (1) δεν διενεργείται εάν-

(α) Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης η μεταβίβαση αυτή απαγορεύεται·

(β) σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης η μεταβίβαση αυτή επιτρέπεται μόνο με την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή και αυτός είτε αρνείται να δώσει τη συγκατάθεση είτε είναι άγνωστης διαμονής:

Νοείται ότι, σε τέτοια περίπτωση, ο μισθωτής δύναται να αποταθεί στο Δικαστήριο, το οποίο, αφού εκτελεσθεί οποιαδήποτε διαταγή την οποία αυτό ήθελε θεωρήσει πρέπον να εκδώσει για την επίδοση ή δημοσίευση ειδοποίησης προς τον εκμισθωτή, δύναται να διατάξει όπως η μεταβίβαση εγγραφεί χωρίς την προσαγωγή της συγκατάθεσης του εκμισθωτή·

(γ) συντρέχουν, τηρουμένων των αναλογιών, οι συνθήκες που αναφέρονται στις παραγράφους (α), (γ), (δ), (ε), (στ), (ζ) και (η) του εδαφίου (4) του άρθρου 65ΑΑ·

(δ) δεν καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη και δικαιώματα για την παροχή της γνωστοποίησης που προβλέπεται από τις διατάξεις του εδαφίου (4).

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (2), η έγγραφη της μεταβίβασης που αναφέρεται στο εδάφιο (1) και η έγγραφη κάθε μεταβίβασης συνεπεία κληρονομικής διαδοχής ή, ανάλογα με την περίπτωση, αναγκαστικής πώλησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους, διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΑΑ, οι οποίες, τηρουμένων των αναλογιών, εφαρμόζονται και επί της εγγραφής οποιασδήποτε τέτοιας μεταβίβασης όπως εφαρμόζονται επί της εγγραφής της αρχικής μίσθωσης.

(4) Με τη διενέργεια εγγραφής όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του εδαφίου (3) ο Διευθυντής γνωστοποιεί το γεγονός αυτό στον κύριο της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας.

- [66\(I\)/2016](#)

Κληρονομική διαδοχή, αναγκαστική πώληση ή έγγραφη μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος

65ΑΔ. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, αναγκαστικής πώλησης ή, ανάλογα με την περίπτωση, εγγραφής μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΑΓ, το εμπράγματο δικαίωμα περιέρχεται στο δικαιοδόχο για την περίοδο της αρχικής μίσθωσης της οικείας ακίνητης ιδιοκτησίας που δεν εξέπνευσε ακόμη και δύναται να εγγραφεί ανεξάρτητα από τη διάρκεια της περιόδου αυτής και, σε τέτοια περίπτωση, οι διατάξεις των άρθρων 65ΑΒ, 65ΑΖ, 65ΑΗ, 65ΑΘ και 65ΜΑ εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, αναφορικά με το δικαιοδόχο και το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται από αυτόν

όπως εφαρμόζονται αναφορικά με τον αρχικό μισθωτή και το εμπράγματο δικαίωμα που αρχικά αποκτήθηκε από αυτόν:

Νοείται ότι οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη και/ή επιβαρύνσεις βαρύνουν το εμπράγματο δικαίωμα του δικαιοπάροχου/μισθωτή, περιέχονται στο δικαιοδόχο.

- [66\(I\)/2016](#)

Τροποποιήσεις εγγεγραμμένων μισθώσεων

65ΛΕ.-(1) Όταν σύμβαση μίσθωσης που έχει εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ, η οποία στο παρόν άρθρο θα αναφέρεται ως «αρχική σύμβαση», τροποποιείται με μεταγενέστερη σύμβαση μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, η οποία στο παρόν άρθρο θα αναφέρεται ως «τροποποιητική σύμβαση», η τροποποιητική σύμβαση δύναται να προσαχθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και για το σκοπό αυτό, και κατόπιν καταβολής των καθορισμένων τελών και δικαιωμάτων, το αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο διενεργεί καταχώρηση αυτής έναντι της εγγραφής της αρχικής μίσθωσης στο Μητρώο Εγγραφής Χρηματοδοτικών Μισθώσεων και επί του οικείου πιστοποιητικού της εγγραφής αυτής και κάθε αναγκαία τροποποίηση των στοιχείων που αναγράφονται στην ίδια εγγραφή και στο ίδιο πιστοποιητικό:

Νοείται ότι, εάν το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με την εγγραφή της αρχικής σύμβασης υπόκειται σε εμπράγματο βάρος, κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του εδαφίου (5) του άρθρου 65ΛΣΤ, καμιά καταχώριση ή τροποποίηση δεν διενεργείται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου χωρίς την προσαγωγή της έγγραφης συγκατάθεσης του προσώπου προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος και, εάν αυτό είναι υποθήκη, του τυχόν εγγυητή.

(2) Καμία τροποποιητική σύμβαση δεν αλλοιώνει ή επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε με την εγγραφή της αρχικής σύμβασης, εκτός εάν η τροποποιητική σύμβαση προσαχθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και διενεργηθούν οι καταχωρήσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του εδαφίου (1) και οι τυχόν αναγκαίες τροποποιήσεις:

Νοείται ότι το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτάται με την εγγραφή της αρχικής σύμβασης δεν επηρεάζεται και/ή δεν αλλοιώνεται με την προσαγωγή και εγγραφή τροποποιητικής σύμβασης στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, καθ' ο μέρος η τροποποιητική σύμβαση δεν προσκρούει στις διατάξεις του παρόντος Νόμου και δεν αφορά βασικούς όρους της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.

(3) Καμία από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε σύμβαση με την οποία τροποποιούνται βασικοί όροι της μίσθωσης που αναφέρονται στο μίσθιο, η οποία για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου θεωρείται ως νέα σύμβαση μίσθωσης.

- [66\(I\)/2016](#)

Ακύρωση εγγραφής μίσθωσης

65ΛΣΤ.-(1) Με εξαίρεση την περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία αφορά η μίσθωση μεταβιβάζεται στο όνομα του μισθωτή σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης, με την προσαγωγή ικανοποιητικής απόδειξης σχετικά με τη λήξη μίσθωσης που έχει εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ ο Διευθυντής διενεργεί την ακύρωση της εγγραφής της μίσθωσης του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε μέσω αυτής και όλων των σημειώσεων και καταχωρήσεων των σχετικών με τη μίσθωση και τυχόν εμπράγματων βαρών στα βιβλία του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και επί των οικείων πιστοποιητικών εγγραφής ιδιοκτησίας και, για το σκοπό αυτό, το εμπράγματο δικαίωμα που αποκτήθηκε μέσω κάθε τέτοιας εγγραφής μίσθωσης, καθώς και κάθε εμπράγματο βάρος που τυχόν υπάρχει πάνω σε αυτό, παύει να υπάρχει· ο δε Διευθυντής δίνει ειδοποίηση για την ακύρωση αυτή στα ενδιαφερόμενα μέρη.

(2) Σε περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία την οποία αφορά η μίσθωση μεταβιβάζεται στο μισθωτή σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης, τα τυχόν εμπράγματα βάρη τα οποία βαρύνουν το εμπράγματο δικαίωμα του μισθωτή της μίσθωσης μεταφέρονται και βαρύνουν το ακίνητο που μεταβιβάζεται στο όνομα του μισθωτή:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία την οποία αφορά η μίσθωση μεταβιβάζεται στο μισθωτή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, οποιεσδήποτε σημειώσεις ή/και καταχωρήσεις ή/και εμπράγματα βάρη τα οποία τυχόν βαρύνουν την ακίνητη ιδιοκτησία του εκμισθωτή που αφορά τη μίσθωση ή/και τυχόν απαγορεύσεις εναντίον της ακίνητης ιδιοκτησίας του εκμισθωτή που αφορά τη μίσθωση ακυρώνονται και διαγράφονται στην έκταση που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία που μεταβιβάζεται· ο δε Διευθυντής δίνει ειδοποίηση για την ακύρωση αυτή στα ενδιαφερόμενα μέρη.

(3) Οι διατάξεις του εδαφίου (1) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση διάλυσης με οποιοδήποτε τρόπο μίσθωσης που έχει εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ, πριν από τη λήξη αυτής, μόνο με την προσαγωγή-

- (α) Της έγγραφης συγκατάθεσης του εκμισθωτή και του μισθωτή και κάθε προσώπου, προς όφελος του οποίου τυχόν επενεργεί εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της μίσθωσης· ή

(β) δικαστικού διατάγματος που εκδίδεται με αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου προσώπου και που προνοεί, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, για αποζημίωση ή άλλη προστασία των συμφερόντων κάθε προσώπου προς όφελος του οποίου τυχόν επενεργεί εμπράγματο βάρος επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή της μίσθωσης.

(4) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, ο όρος «εμπράγματο βάρος» περιλαμβάνει επίσης απαγόρευση οποιουδήποτε από τους τύπους που περιέχονται στα Κεφάλαια 1, 4 και 5 του Μέρους ΙΙ του Πρώτου Παραρτήματος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου.

- [66\(I\)/2016](#)

Εφαρμογή ορισμένων διατάξεων του περί Νομικών Προσώπων (Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας) Νόμου

65ΛΖ. Παρά την ερμηνεία του όρου «ακίνητη ιδιοκτησία» στο άρθρο 2 του περί Νομικών Προσώπων (Εγγραφή Ακίνητης Ιδιοκτησίας) Νόμου, οι διατάξεις αυτού που αφορούν τη διαδικασία εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα νομικού προσώπου, όπως αυτό ορίζεται στον εν λόγω Νόμο, εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση εγγραφής η οποία δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα με βάση τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

- [66\(I\)/2016](#)

Περιορισμοί στη δημιουργία δουλειών επί ακίνητης ιδιοκτησίας επί της οποίας αποκτήθηκε εμπράγματο δικαίωμα

65ΛΗ. Ο κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας επί της οποίας αποκτήθηκε εμπράγματο δικαίωμα με την εγγραφή μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΛΑ δεν δικαιούται να χορηγήσει, δυνάμει των διατάξεων της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 11, οποιοδήποτε δικαίωμα το οποίο δημιουργεί δουλειά επί της ακίνητης ιδιοκτησίας και το οποίο δύναται να ασκηθεί κατά οποιοδήποτε χρόνο από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης της μίσθωσης μέχρι τη λήξη της μίσθωσης ή, ανάλογα με την περίπτωση, της περιόδου ή των περιόδων διά των οποίων η μίσθωση δύναται σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης της μίσθωσης να ανανεωθεί ή παραταθεί, παρά μόνο με την έγγραφη συγκατάθεση του μισθωτή.

- [66\(I\)/2016](#)

Φορολογία ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε

65ΛΘ. Οι φόροι, τα τέλη ή άλλες επιβαρύνσεις που πρέπει να καταβληθούν από τον κύριο ακίνητης ιδιοκτησίας, δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε εκάστοτε σε ισχύ Νόμου ή Κανονισμών, στην περίπτωση ακίνητης ιδιοκτησίας σε σχέση με την οποία έχει εγγραφεί σύμβαση μίσθωσης βαρύνουν, σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 65ΑΑ, τον εκμισθωτή και τηρουμένων των όρων της σύμβασης μίσθωσης, αυτός δικαιούται να αξιώσει από το μισθωτή την επιστροφή του ποσού κάθε φόρου, τέλους ή άλλης επιβάρυνσης που καταβλήθηκε από τον ίδιο.

- [66\(I\)/2016](#)

Εφαρμογή των διατάξεων του περί Δολίων Μεταβιβάσεων (Ακύρωση) Νόμου

65Μ. Κάθε μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας ή, ανάλογα με την περίπτωση, μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος που έχει εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΑΑ ή του άρθρου 65ΑΓ, αντίστοιχα, θεωρείται για τους σκοπούς του περί Δολίων Μεταβιβάσεων (Ακύρωση) Νόμου ως μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας και οι διατάξεις αυτού εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, επί της μίσθωσης, επί της μεταβίβασης και επί του εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή αυτή όπως εφαρμόζονται επί μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας και επί της ιδιοκτησίας αυτής.

- [66\(I\)/2016](#)

Εξουσίες μισθωτή για προστασία ή/και αξιοποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας

65ΜΑ. Κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης ακίνητης ιδιοκτησίας που έχει εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65ΚΒ, ο μισθωτής έχει τις ίδιες και συντρέχουσες με τον εκμισθωτή εξουσίες προς λήψη οποιουδήποτε δικαστικού, διοικητικού ή άλλου μέτρου για την προστασία, βελτίωση ή αξιοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας που εκμισθώθηκε εντός των πλαισίων της μίσθωσης χρήσης που προνοείται ή εύλογα εξυπακούεται από τη σύμβαση.

- [66\(I\)/2016](#)

Έκδοση Κανονισμών

65ΜΒ. Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εξουσία να εκδίδει Κανονισμούς για τη ρύθμιση οποιουδήποτε θέματος, το οποίο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, είναι δεκτικό ή χρήζει καθορισμού.

- [66\(I\)/2016](#)

ΜΕΡΟΣ VII ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας που δεν εκτιμήθηκε προηγουμένως

66. Κάθε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία δεν έχει εκτιμηθεί πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού και κάθε ακίνητη ιδιοκτησία που αποκτά ύπαρξη μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, δύναται να εκτιμηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Μέρους αυτού είτε με πρωτοβουλία του Διευθυντή είτε με

αίτηση του εγγεγραμμένου κυρίου αυτής και στην περίπτωση τέτοιας εκτίμησης η αξία που εκτιμάται θεωρείται ότι είναι η αξία γενικής εκτίμησης της ιδιοκτησίας αυτής:

Νοείται ότι, μέχρις ότου η ακίνητη αυτή ιδιοκτησία εκτιμηθεί και η αξία γενικής εκτίμησης αυτής εγγραφεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, ο Διευθυντής δύναται, για σκοπούς επιβολής φορολογίας και κτηματολογικών τελών και δικαιωμάτων δυνάμει των διατάξεων οποιωνδήποτε άλλων εκάστοτε σε ισχύ νόμων, να καθορίσει προσωρινή αξία αυτής και να καταχωρήσει αυτή στα κτηματολογικά βιβλία, νοουμένου ότι η αξία που θα καθορισθεί με τον τρόπο αυτό θα συνάδει κατά το δυνατό, με τις αξίες γενικής εκτίμησης ακίνητων ιδιοκτησιών που εκτιμήθηκαν ή καθορίστηκαν διαφορετικά οι οποίες βρίσκονται στην ίδια ή γειτονική ή παρόμοια περιοχή, και αν ακόμη για το σκοπό αυτό η αξία που θα καθορισθεί δεν θα συμμορφώνεται με τον ορισμό της λέξης "αξία" στο άρθρο 2:

Νοείται περαιτέρω ότι ο Διευθυντής δύναται να προβεί σε αναθεώρηση της προσωρινής αξίας που καθορίστηκε με τον τρόπο αυτό, όπου αυτό είναι αναγκαίο, χωρίς όμως επηρεασμό οποιασδήποτε φορολογίας ή τελών και δικαιωμάτων που επιβλήθηκαν επί της προσωρινής αξίας που καθορίστηκε αρχικά.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Επανεκτίμηση

67. Οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που εκτιμήθηκε οποτεδήποτε, είτε πριν από την έναρξη είτε μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού, δύναται να επανεκτιμηθεί κατά οποιοδήποτε χρόνο ο οποίος δεν είναι μικρότερος του ενός έτους από την ημερομηνία της τελευταίας εκτίμησης, είτε με πρωτοβουλία του Διευθυντή είτε με αίτηση του εγγεγραμμένου κυρίου αυτής:

Νοείται ότι οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία δύναται να επανεκτιμηθεί σε χρόνο μικρότερο του ενός έτους από την τελευταία εκτίμηση αν

(α) από την τελευταία εκτίμηση οποιαδήποτε τέτοια ακίνητη ιδιοκτησία έχει ουσιαστικά επανοικοδομηθεί ή αν πάνω σε οποιαδήποτε γη έχουν ανεγερθεί οποιεσδήποτε οικοδομές ή έχουν φυτευτεί οποιαδήποτε δέντρα ή αμπέλια ούτως ώστε να αυξηθεί ουσιαστικά η αξία γενικής εκτίμησης της ιδιοκτησίας αυτής ή γης· ή

(β) από την τελευταία εκτίμηση οποιαδήποτε τέτοια ακίνητη ιδιοκτησία έχει καταστραφεί ή βλαβεί σε τέτοια έκταση ώστε να επηρεάζεται σημαντικά η αξία γενικής εκτίμησης αυτής· ή

(β1) από την τελευταία εκτίμηση, οποιαδήποτε τέτοια ακίνητη ιδιοκτησία της οποίας τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά της έχουν αυξησει ή μειώσει ουσιαστικά την αξία γενικής εκτίμησής της· ή

(β2) από την τελευταία εκτίμηση, έχει διαπιστωθεί λάθος ή παράλειψη στα χαρακτηριστικά της ακίνητης ιδιοκτησίας, με βάση τα οποία καθορίζεται η αξία γενικής εκτίμησής της:

Νοείται ότι κανένα τέλος δεν επιβάλλεται για οποιαδήποτε τέτοια αίτηση· ή

(β3) λόγω λάθους ή παράλειψης δεν έχει καθορισθεί η αξία γενικής εκτίμησης· ή

(γ) έχει διαταχθεί γενική εκτίμηση δυνάμει του άρθρου 69.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Εκτιμητές

68.-(1) Κάθε εκτίμηση ή επανεκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει του Μέρους αυτού, διενεργείται από εκτιμητή ή εκτιμητές που διορίζονται για το σκοπό αυτό από το Υπουργικό Συμβούλιο ή το Διευθυντή.

(2) Κάθε πρόσωπο που διορίστηκε ως εκτιμητής πρέπει πριν από την εκτέλεση οποιουδήποτε καθήκοντος του λειτουργήματος αυτού, να ορκιστεί ενώπιον μέλους του Δικαστηρίου, κατά τον τύπο που καθορίζεται στο Δεύτερο Πίνακα.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Γενική εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας

69.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο, για σκοπούς εξασφάλισης σύγχρονης και ομοιόμορφης εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας σε οποιοδήποτε δήμο ή κοινότητα, διατάζει τη διενέργεια γενικής εκτίμησης σε σχέση με ολόκληρη την ιδιοκτησία αυτή κατά χρονικές περιόδους που σε κάθε περίπτωση δεν είναι δυνατό να απέχουν πέραν των τριών ετών από την τελευταία γενική εκτίμηση και η κάθε χρονική περίοδος των τριών ετών θα λογίζεται ότι αρχίζει από την ημερομηνία της τελευταίας γενικής εκτίμησης, της πρώτης τριετίας αρχομένης από την 1^η Ιανουαρίου 2018:

Νοείται ότι το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να διατάζει τη διενέργεια γενικής εκτίμησης σε σχέση με οποιοδήποτε οριζόμενο μέρος ακίνητης ιδιοκτησίας σε δήμο ή κοινότητα οποτεδήποτε κρίνει τούτο αναγκαίο εντός του πιο πάνω χρονικού

διαστήματος των τριών ετών, ανεξάρτητα από τη διενέργεια γενικής εκτίμησης για ολόκληρη την πιο πάνω αναφερόμενη ιδιοκτησία.

(2) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού "γενική εκτίμηση" σημαίνει εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας που αναφέρεται στο εδάφιο (1), ανεξάρτητα του αν διενεργήθηκε ή όχι προηγουμένως οποιαδήποτε εκτίμηση ή επανεκτίμηση αυτής και ανεξάρτητα από την ημερομηνία κατά την οποία διενεργήθηκε η εκτίμηση ή επανεκτίμηση αυτή.

(3) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε διάταξη που περιλαμβάνεται στο Νόμο αυτό, για τους σκοπούς του άρθρου αυτού κατά τον υπολογισμό της αξίας γενικής εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας αυτή θα θεωρείται ωσάν ήταν ελεύθερη κατοχής.

(4) Γενική εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας που έγινε δεόντως δυνάμει των διατάξεων του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζεται είτε για τους σκοπούς του Νόμου αυτού είτε για τους σκοπούς κάθε άλλου Νόμου που βρίσκεται σε ισχύ εκτός αν για το σκοπό αυτό νόμος ήθελε προβλέψει για την εφαρμογή αυτή.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)
- [32\(I\)/2017](#)

Διαδικασία κατά τη γενική εκτίμηση

70. Όταν δυνάμει του άρθρου 69 έχει διαταχθεί γενική εκτίμηση σε σχέση με ολόκληρη την ακίνητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε οριζόμενο μέρος αυτής σε οποιαδήποτε δήμο ή κοινότητα ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(α) ο Διευθυντής δημοσιεύει στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε τέτοια άλλη εφημερίδα όπως αυτός ήθελε θεωρήσει αναγκαίο και επίσης αναρτά ειδοποίηση, η οποία πληροφορεί το κοινό ότι πρόκειται να διενεργηθεί γενική εκτίμηση, η οποία παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με την περιοχή σε σχέση με την οποία δίνεται η ειδοποίηση και σχετικά με την ημερομηνία κατά την οποία αυτή θα αρχίσει και καλεί όλους τους κυρίους ιδιοκτησίας σε αυτή όπως δώσουν στον εκτιμητή τέτοιες πληροφορίες, ή έγγραφη έκθεση που περιλαμβάνει τέτοιες λεπτομέρειες, οι οποίες αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία που θα εκτιμηθεί όπως ο εκτιμητής ήθελε απαιτήσει, και όπως παρουσιάσουν για επιθεώρηση οποιοδήποτε έγγραφο στην κατοχή ή υπό τον έλεγχο τους που αφορά την ιδιοκτησία, το οποίο ο εκτιμητής ήθελε απαιτήσει όπως παρουσιαστεί·

(β) με τη συμπλήρωση της γενικής εκτίμησης, ο Διευθυντής-

(i) μεριμνά να δημοσιευτεί ειδοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ή/και να μεταδοθεί από τα μέσα μαζικής επικοινωνίας, η οποία να γνωστοποιεί ότι οι κατάλογοι σε έντυπη μορφή ή/και το

ηλεκτρονικό αρχείο έχουν κατατεθεί στο γραφείο του δημάρχου του οικείου δήμου ή στο γραφείο του κοινοτάρχη της οικείας κοινότητας, ανάλογα με την περίπτωση· και

(ii) αποστέλλει γραπτή ειδοποίηση στον ιδιοκτήτη με την οποία του γνωστοποιεί την αξία γενικής εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας του·

(γ) κάθε πρόσωπο που έχει συμφέρον σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία την οποία αφορά η ειδοποίηση αυτή δύναται να επιθεωρήσει τους καταλόγους σε έντυπη μορφή ή/και ηλεκτρονικό αρχείο, κατά πάντα εύλογο χρόνο, και ο δήμαρχος ή ο κοινοτάρχης ο οποίος είναι υπεύθυνος για τους καταλόγους αυτούς πρέπει κατά πάντα εύλογο χρόνο να επιτρέπει σε οποιοδήποτε τέτοιο πρόσωπο να λαμβάνει οποιοδήποτε απόσπασμα από αυτούς ή αντίγραφο αυτών χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση·

(δ) η εκτίμηση που διενεργήθηκε από εκτιμητή καθίσταται τελική εκτός αν το πρόσωπο που επηρεάζεται υποβάλει προς το Διευθυντή έγγραφη ένσταση εναντίον αυτής εντός έξι μηνών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της ειδοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας όπως προνοείται στην παράγραφο (β) ή εκτός αν ο Διευθυντής ζητήσει από το Δικαστήριο αναθεώρηση αυτής όπως προνοείται στην παράγραφο (στ):

Νοείται ότι, παρά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου, έγγραφες ενστάσεις σε σχέση με τις αξίες γενικής εκτίμησης σε τιμές 1.1.2013 δύναται να υποβάλλονται μέχρι και την 31^η Δεκεμβρίου 2015·

(ε) ο Διευθυντής εξετάζει κάθε ένσταση που υποβλήθηκε σε αυτόν δυνάμει της παραγράφου (δ) και δίνει ειδοποίηση για την απόφαση του στο πρόσωπο που επηρεάζεται·

(στ) αν ο Διευθυντής ζητήσει από το Δικαστήριο αναθεώρηση εκτίμησης όπως προνοείται στην παράγραφο (δ), αυτός προχωρεί στην ενέργεια αυτή με κάθε εύλογη ταχύτητα και δίνει ειδοποίηση για την αίτηση του στο πρόσωπο που επηρεάζεται από αυτή·

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)
- [180\(I\)/2014](#)
- [54\(I\)/2015](#)

Διαδικασία κατά την εκτίμηση ή επανεκτίμηση συγκεκριμένων ιδιοκτησιών

71. Όταν σκοπεύεται η διενέργεια εκτίμησης ή επανεκτίμησης οποιασδήποτε συγκεκριμένης ιδιοκτησίας ή συγκεκριμένων ιδιοκτησιών ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

(α) ο Διευθυντής δύναται να δώσει ειδοποίηση για τη σκοπούμενη εκτίμηση ή επανεκτίμηση στο πρόσωπο που επηρεάζεται ή στα πρόσωπα που επηρεάζονται, η οποία καλεί αυτό ή αυτά όπως δώσουν στον εκτιμητή τέτοιες πληροφορίες ή έγγραφα έκθεση που περιλαμβάνει τέτοιες λεπτομέρειες οι οποίες αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία που θα εκτιμηθεί ή επανεκτιμηθεί ως ο εκτιμητής ήθελε απαιτήσει και όπως παρουσιάσουν για επιθεώρηση οποιοδήποτε έγγραφο που βρίσκεται στην κατοχή ή υπό τον έλεγχο αυτού ή αυτών το οποίο αφορά την ιδιοκτησία, το οποίο ο εκτιμητής ήθελε απαιτήσει όπως παρουσιαστεί ·

(β) όταν συμπληρωθεί η εκτίμηση ή η επανεκτίμηση ο Διευθυντής-

(i) Δίδει ειδοποίηση για το γεγονός αυτό στο επηρεαζόμενο πρόσωπο · ή

(ii) καταθέτει τους καταλόγους σε έντυπη μορφή ή/και το ηλεκτρονικό αρχείο στο γραφείο του δημάρχου του οικείου δήμου ή στο γραφείο του κοινοτάρχη της οικείας κοινότητα, ανάλογα με την περίπτωση, και φροντίζει να δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και να μεταδοθεί από τα μέσα μαζικής επικοινωνίας και να αναρτηθεί ειδοποίηση που να γνωστοποιεί ότι οι κατάλογοι έχουν κατατεθεί στο γραφείο του δημάρχου ή του κοινοτάρχη·

(iii) οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία αναφέρεται η εν λόγω ειδοποίηση δύναται σε εύλογο χρόνο να επιθεωρήσει τους καταλόγους σε έντυπη μορφή ή/και το ηλεκτρονικό αρχείο και ο δήμαρχος ή ο κοινοτάρχης ο οποίος είναι υπεύθυνος για τους καταλόγους αυτούς επιτρέπει στο πρόσωπο αυτό να πάρει απόσπασμα του καταλόγου χωρίς καμιά επιβάρυνση·

(iv) η εκτίμηση ή η επανεκτίμηση καθίσταται τελική, εκτός αν το επηρεαζόμενο πρόσωπο υποβάλει στο Διευθυντή γραπτώς ένσταση εναντίον της εκτίμησης ή επανεκτίμησης μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημερομηνία που δόθηκε η ειδοποίηση που προβλέπεται στην υποπαράγραφο (i) της παραγράφου (β) ή μέσα σε έξι μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσης της ειδοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, που προβλέπεται στην υποπαράγραφο (ii) της παραγράφου (β), αναλόγως της περιπτώσεως, ή αν ο Διευθυντής ζητήσει από το Δικαστήριο αναθεώρηση της εκτίμησης ή επανεκτίμησης, όπως προβλέπεται στην παράγραφο (δ) ·

(γ) ο Διευθυντής εξετάζει οποιαδήποτε ένσταση που υποβλήθηκε σε αυτόν δυνάμει της παραγράφου (β) και δίνει ειδοποίηση για την απόφαση του στο επηρεαζόμενο πρόσωπο·

(δ) αν ο Διευθυντής ζητήσει από το Δικαστήριο αναθεώρηση εκτίμησης ή επανεκτίμησης όπως προνοείται στην παράγραφο (β) πιο πάνω, αυτός

προχωρεί στην ενέργεια αυτή με κάθε εύλογη ταχύτητα και δίνει ειδοποίηση για την αίτηση του στο πρόσωπο που επηρεάζεται από αυτή.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Εκτίμηση ή επανεκτίμηση ιδιοκτησίας που κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες

72. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Νόμο αυτό, όταν ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις, δηλαδή-

(α) κατά την εκτίμηση ή επανεκτίμηση η ιδιοκτησία εκτιμάται ή επανεκτιμάται ως σύνολο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι η ιδιοκτησία αυτή κατέχεται κατ' εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες, και η αξία γενικής εκτίμησης κάθε μερίδας είναι ποσό το οποίο έχει τέτοια αναλογία προς την αξία γενικής εκτίμησης ολόκληρης της ιδιοκτησίας την οποία έχει η μερίδα αυτή προς ολόκληρη την ιδιοκτησία·

(β) ολόκληρη η ιδιοκτησία δύναται να εκτιμηθεί ή να επανεκτιμηθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 66 ή 67, αντίστοιχα, με την αίτηση οποιουδήποτε ενός ή περισσότερων εγγεγραμμένων συγκυρίων αυτής·

(γ) η ένσταση κατά της εκτίμησης ή επανεκτίμησης της ιδιοκτησίας που αναφέρεται στα άρθρα 70 και 71, αντίστοιχα, δύναται να υποβληθεί από οποιοδήποτε ένα ή περισσότερους από τους συγκύριους αυτής·

(δ) όταν με την εκτίμηση ή την επανεκτίμηση ολόκληρης της ιδιοκτησίας ένσταση που υποβλήθηκε στο Διευθυντή από οποιοδήποτε από τους συγκύριους γίνεται αποδεκτή ή έφεση κατά της απόφασης του Διευθυντή επί αυτής αφού υποβληθεί στο Δικαστήριο από οποιοδήποτε από τους συγκύριους γίνεται αποδεκτή, η εκτίμηση ή η επανεκτίμηση μεταβάλλεται από το Διευθυντή ή το Δικαστήριο, αντίστοιχα σε σχέση με ολόκληρη την ιδιοκτησία.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Εκτιμήσεις ισχύουν μέχρι να αναθεωρηθούν

73.-(1) Κάθε εκτίμηση ή επανεκτίμηση που διενεργήθηκε από εκτιμητή είναι δεσμευτική και ισχύει για κάθε σκοπό και θεωρείται ότι είναι η εκτιμημένη αξία της ιδιοκτησίας στην οποία αυτή αναφέρεται μέχρις ότου αναθεωρηθεί από το Διευθυντή και η απόφαση του Διευθυντή είναι επίσης δεσμευτική και ισχύει μέχρις ότου αναθεωρηθεί από το Διευθυντή ή το Δικαστήριο, οποιοσδήποτε επιπλέον

φόρος ή οποιοδήποτε επιπλέον τέλος που καταβλήθηκε με βάση την εκτίμηση ή επανεκτίμηση αυτή, πριν αυτή αναθεωρηθεί, επιστρέφεται:

Νοείται ότι, σε περίπτωση αναθεώρησης της εκτίμησης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου και των διατάξεων των άρθρων 70, 71 και 72 του παρόντος Νόμου, είτε με απόφαση του Διευθυντή είτε με απόφαση του Δικαστηρίου, ο Διευθυντής δίδει ειδοποίηση σε όλες τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την αναθεώρηση αυτή.

(2) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε διάταξη που περιλαμβάνεται στο Νόμο αυτό, μέχρι να διενεργηθεί δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού γενική εκτίμηση ολόκληρης της ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή οποιουδήποτε δήμου ή κοινότητας, υιοθετείται και εγγράφεται ή καταχωρίζεται στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ως η αξία γενικής εκτίμησης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή αυτή που εκτιμήθηκε ή επανεκτιμήθηκε μεταγενέστερα δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 66 ή 67, αντίστοιχα, τέτοια εκατοστιαία αναλογία της αξίας αυτής ως το Υπουργικό Συμβούλιο ήθελε καθορίσει για ακίνητες ιδιοκτησίες στην περιοχή αυτή.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Κατάθεση τέλους για εξέταση ενστάσεων για εκτιμήσεις ακίνητης ιδιοκτησίας, κτλ.

74. Κάθε πρόσωπο το οποίο διαφωνεί με την εκτίμηση ή επανεκτίμηση άλλη συναφή με αυτήν απόφαση του Διευθυντή πρέπει μαζί με την ένσταση του, να καταθέτει στο σχετικό Επαρχιακό Κτηματολόγιο το ποσό των τριάντα εφτάμισι ευρώ (€37,50), όταν η αξία γενικής εκτίμησης είναι από ένα ευρώ (€1) μέχρι εκατόν χιλιάδες ευρώ (€100.000), των εβδομήντα πέντε ευρώ (€75), όταν η αξία γενικής εκτίμησης είναι εκατόν χιλιάδες ένα ευρώ (€100.001) μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000), των εκατόν πενήντα ευρώ (€150), όταν η αξία γενικής εκτίμησης είναι από πεντακόσιες χιλιάδες ένα ευρώ (€500.001) μέχρι ένα εκατομμύριο ευρώ (€1.000.000), και των τριακοσίων εβδομήντα πέντε ευρώ (€375), όταν η αξία γενικής εκτίμησης είναι μεγαλύτερη του ενός εκατομμυρίου ευρώ (€1.000.000), ως δικαίωμα εξέτασης της ένστασης του που αναφέρεται:

Νοείται ότι κάθε πρόσωπο, μαζί με την ένστασή του, επισυνάπτει πλήρη και αιτιολογημένα στοιχεία, τα οποία σχετίζονται με την εκτίμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας του.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [110\(I\)/2014](#)

ΜΕΡΟΣ VIII ΠΟΙΚΙΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ειδοποιήσεις

75.-(1) Κάθε ειδοποίηση ή κοινοποίηση η οποία απαιτείται όπως δοθεί ή διενεργηθεί από το Διευθυντή δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού δύναται να δοθεί ή διενεργηθεί ταχυδρομικώς με επιστολή η οποία απευθύνεται στον τελευταίο γνωστό τόπο διαμονής του προσώπου προς το οποίο προορίζεται η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση:

Νοείται ότι όταν είναι πρακτικά δυνατό η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση δίνεται ή διενεργείται με συστημένη επιστολή:

Νοείται επίσης ότι όταν οποιοδήποτε πρόσωπο προς το οποίο απαιτείται όπως δοθεί ή διενεργηθεί ειδοποίηση ή κοινοποίηση είναι-

(α) ανήλικος, διανοητικά ασθενής ή πρόσωπο στο οποίο απαγορεύτηκε από αρμόδιο Δικαστήριο η από αυτόν διαχείριση των υποθέσεων του, η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση απευθύνεται στον τελευταίο γνωστό τόπο διαμονής του κηδεμόνα αυτού ή αν δεν έχει κηδεμόνα σε τέτοιο πρόσωπο ως το Δικαστήριο ήθελε διατάξει με αίτηση του Διευθυντή για το σκοπό αυτό·

(β) απών από τη Δημοκρατία επιπρόσθετα προς την επιστολή που απευθύνεται στον τελευταίο γνωστό τόπο διαμονής του στη Δημοκρατία αναρτάται αντίγραφο αυτής στην πόλη ή το χωριό όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία· και

(γ) απών από τη Δημοκρατία σε γνωστή διεύθυνση στο εξωτερικό, η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση δύναται να διενεργηθεί ταχυδρομικώς με συστημένη επιστολή, νοουμένου ότι αποδεικνύεται με απόδειξη παραλαβής από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται· σε κάθε περίπτωση δε προσάγεται στον Διευθυντή κάθε σχετική ταχυδρομική απόδειξη.

(2) Η επιστολή πρέπει να είναι-

(α) Στα ελληνικά, αν η μητρική γλώσσα του προσώπου προς το οποίο απευθύνεται είναι η Ελληνική·

(β) στα τουρκικά, αν η μητρική γλώσσα του προσώπου προς το οποίο απευθύνεται είναι η Τουρκική·

(γ) στα αγγλικά, σε κάθε άλλη περίπτωση.

(3) Η ημερομηνία ταχυδρόμησης της επιστολής θεωρείται ότι είναι η ημερομηνία κατά την οποία δίνεται ή διενεργείται η ειδοποίηση ή η κοινοποίηση και πιστοποιητικό που εκδίδεται από το πρόσωπο που ταχυδρομεί την επιστολή αυτή, το οποίο αναφέρει την ημερομηνία ταχυδρόμησης αυτής θεωρείται ως εκ πρώτης όψεως απόδειξη της ταχυδρόμησης αυτής.

(4) Όταν απαιτείται να αναρτηθεί οποιαδήποτε ειδοποίηση δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού-

(α) αν η ιδιοκτησία που επηρεάζεται βρίσκεται σε οποιαδήποτε πόλη, η ειδοποίηση αναρτάται επί του πίνακα ειδοποιήσεων του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου στην πόλη αυτή·

(β) αν η ιδιοκτησία που επηρεάζεται βρίσκεται σε οποιοδήποτε χωριό, η ειδοποίηση αναρτάται σε περίοπτη θέση στο χωριό και πιστοποιητικό το οποίο εκδίδεται από το πρόσωπο που αναρτά την ειδοποίηση αυτή, το οποίο και αναφέρει την ημερομηνία ανάρτησης της, θεωρείται ότι είναι εκ πρώτης όψεως απόδειξη της ανάρτησης αυτής.

(5) Όταν ο Διευθυντής το επιτρέπει, είτε γενικά σε σχέση με ειδοποιήσεις ή κοινοποιήσεις βάσει ορισμένου άρθρου του Νόμου αυτού είτε ειδικά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι διατάξεις του άρθρου αυτού δύνανται, τηρουμένων των αναλογιών, να εφαρμόζονται αναφορικά με ειδοποιήσεις ή κοινοποιήσεις που απαιτούνται να δοθούν από άλλα πρόσωπα ή από το Διευθυντή βάσει των διατάξεων του Νόμου αυτού, νοουμένου ότι-

(α) κάθε τέτοια ειδοποίηση ή κοινοποίηση η οποία αποστέλλεται ταχυδρομικώς θα αποστέλλεται συστημένη, και αν ο Διευθυντής απαιτήσει με τον τρόπο αυτό, θα συνοδεύεται από αίτηση για την παροχή απόδειξης παραλαβής της από το πρόσωπο προς το οποίο αυτή απευθύνεται, και σε κάθε περίπτωση θα προσάγεται στο Διευθυντή κάθε σχετική ταχυδρομική απόδειξη·

(β) για την εκ πρώτης όψεως απόδειξη της ανάρτησης κάθε τέτοιας ειδοποίησης θα προσάγεται στο Διευθυντή είτε ένορκη βεβαίωση του προσώπου που ανάρτησε την ειδοποίηση, είτε πιστοποιητικό το οποίο εκδίδεται από την κοινοτική αρχή της πόλης, χωριού ή ενορίας όπου αναρτήθηκε η ειδοποίηση.

(6) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις των εδαφίων (1) και (5), ειδοποίηση ή κοινοποίηση, η οποία απαιτείται να δοθεί δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, δύνανται, αντί με ταχυδρομική επίδοση, να διενεργηθεί ως ακολούθως:

(α) Ειδοποίηση ή κοινοποίηση που δίδεται από τον Διευθυντή, λόγω του αριθμού των προσώπων στα οποία θα επιδοθεί ή λόγω της άγνωστης διεύθυνσης των προσώπων αυτών, δύνανται να δημοσιευθεί σε δύο (2) τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και η ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης θεωρείται ότι είναι η ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης ή κοινοποίησης· οποιαδήποτε δε έξοδα καταβάλλονται από τον αιτητή·

(β) ειδοποίηση ή κοινοποίηση που δίδεται από πρόσωπο άλλο από τον Διευθυντή δύνανται να διενεργηθεί με δημοσίευση, όπως προβλέπεται στην παράγραφο (α), νοουμένου ότι το επιτρέπει ο Διευθυντής, εάν πεισθεί από τα στοιχεία που παρουσιάζονται και επιβεβαιώνονται με ένορκη δήλωση του αιτητή ότι η ταχυδρομική επίδοση στο πρόσωπο ή στα πρόσωπα που απευθύνεται είναι πρακτικά αδύνατη, λόγω -

(i) διαμονής του προσώπου αυτού ή των προσώπων αυτών σε άγνωστη διεύθυνση στο εξωτερικό· ή

(ii) άγνωστης διεύθυνσης του προσώπου αυτού ή των προσώπων αυτών· ή

(iii) του μεγάλου αριθμού των προσώπων αυτών.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [41\(I\)/2015](#)

Γνωστοποίηση στον ιδιοκτήτη ακίνητης ιδιοκτησίας

75Α. Οποιαδήποτε απόφαση, ειδοποίηση ή κοινοποίηση οποιασδήποτε αρχής δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, καθώς και οποιοδήποτε διάταγμα ή απόφαση Δικαστηρίου αναφορικά με οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία, που ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιωδώς την αξία οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, γνωστοποιούνται από την οικεία αρχή στον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας με την αποστολή σε αυτόν σχετικής γραπτής ειδοποίησης.

- [71\(I\)/2018](#)

Αποζημίωση σε ανήλικους, κτλ.

76. Όταν πρέπει να καταβληθεί οποιαδήποτε αποζημίωση ή να διενεργηθεί οποιαδήποτε άλλη πληρωμή δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού-

(α) σε ή προς όφελος ανηλίκου, διανοητικά ασθενή ή προσώπου στο οποίο απαγορεύτηκε από αρμόδιο Δικαστήριο η από αυτόν διαχείριση των υποθέσεων του, αυτή καταβάλλεται ή διενεργείται στον κηδεμόνα αυτού·

(β) σε ή προς όφελος προσώπου που δεν βρίσκεται στη Δημοκρατία, αυτή καταβάλλεται ή διενεργείται στον αντιπρόσωπο ή εκπρόσωπο αυτού που διορίστηκε δεόντως:

Νοείται ότι σε καθεμιά περίπτωση η αποζημίωση δύναται να καταβληθεί ή η πληρωμή δύναται να διενεργηθεί στο Δικαστήριο, και από εκεί να καταβληθεί σε τέτοιο πρόσωπο ως το Δικαστήριο ήθελε διατάξει, με αίτηση που υποβάλλεται για το σκοπό αυτό.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εκπρόσωπος αντιπροσωπεύει τον κύριο

77. Όταν στο Νόμο αυτό προνοείται ότι ο κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας λαμβάνει ή δίνει ειδοποίηση ή υποβάλλει αίτηση ή τελεί οποιαδήποτε πράξη, αυτή δύναται να

ληφθεί, δοθεί, υποβληθεί ή τελεστεί από το δεόντως διορισθέντα αντιπρόσωπο ή εκπρόσωπο του, εκτός αν από το κείμενο καθορίζεται ή προκύπτει διαφορετικά.

- [ΚΕΦ.224](#)

Εξουσία για είσοδο, κτλ., στο Διευθυντή ή εκτιμητή

78. Με το σκοπό άσκησης των εξουσιών που χορηγούνται σε αυτόν από το Νόμο αυτό και των καθηκόντων που επιβάλλονται σε αυτόν, ο Διευθυντής ή οποιοσδήποτε εκτιμητής ή οποιοδήποτε άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διευθυντή πρόσωπο έχει εξουσία όπως, κατά πάντα εύλογο χρόνο, εισέρχεται, περιέρχεται ή εκτιμά οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία και τοποθετεί τέτοια ορόσημα επί αυτής ως αυτός ήθελε θεωρήσει σκόπιμο.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [5\(Ι\)/2006](#)

Ποινικά αδικήματα

79.-(1) Κάθε πρόσωπο το οποίο σκόπιμα παρεμποδίζει το Διευθυντή ή οποιοδήποτε εκτιμητή ή οποιοδήποτε άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διευθυντή πρόσωπο στην άσκηση των εξουσιών ή εκτέλεση των καθηκόντων του δυνάμει του Νόμου αυτού είναι ένοχο ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και τις δύο αυτές ποινές.

(2) Κάθε πρόσωπο το οποίο σκόπιμα αρνείται ή παραλείπει χωρίς εύλογη δικαιολογία να παράσχει στον εκτιμητή ή οποιοδήποτε άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διευθυντή πρόσωπο τις πληροφορίες που αναφέρονται στα άρθρα 70 ή 71, ή την έγγραφη έκθεση αντίστοιχα, εντός δέκα ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ο εκτιμητής απαίτησε από αυτόν να πράξει με τον τρόπο αυτό, είναι ένοχο ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια ευρώ (€500).

(3) Κάθε πρόσωπο το οποίο εν γνώσει προβαίνει σε ψευδή δήλωση στις πληροφορίες ή στην έκθεση που παρασχέθηκαν από αυτόν δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 70 ή 71 ή 74, αντίστοιχα, είναι ένοχο ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και στις δύο αυτές ποινές.

(4) Κάθε πρόσωπο το οποίο καταρτίζει ή εξουσιοδοτεί την κατάρτιση οποιουδήποτε πλαστού επίσημου εγγράφου ή εγγράφου, ή παραποιεί οποιοδήποτε επίσημο έγγραφο ή έγγραφο στην κατοχή ή υπό τον έλεγχο του και προσάγει το πλαστό αυτό ή παραποιηθέν επίσημο έγγραφο ή έγγραφο στο Διευθυντή ή τον εκτιμητή ή οποιοδήποτε άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διευθυντή πρόσωπο όταν απαιτηθεί να

πράξει με τον τρόπο αυτό δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 60, 70,71 ή 74, είναι ένοχο ποινικού αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το ένα έτος ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) ή και στις δύο αυτές ποινές.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [5\(I\)/2006](#)
- [110\(I\)/2014](#)

Εφέσεις κατ' αποφάσεων του Διευθυντή

80. Κάθε πρόσωπο το οποίο έχει παράπονο κατά οποιασδήποτε διαταγής, ειδοποίησης ή απόφασης του Διευθυντή, που διενεργήθηκε, δόθηκε ή λήφθηκε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού δύναται, εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της διαταγής αυτής, ειδοποίησης ή απόφασης να υποβάλει έφεση στο Δικαστήριο και το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει επί αυτής τέτοιο διάταγμα ως ήθελε είναι δίκαιο αλλά, κανένα Δικαστήριο δεν επιλαμβάνεται οποιασδήποτε αγωγής ή διαδικασίας επί οποιουδήποτε ζητήματος σε σχέση με το οποίο ο Διευθυντής έχει εξουσία να ενεργεί δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, εκτός με έφεση όπως προνοείται στο άρθρο αυτό:

Νοείται ότι το Δικαστήριο δύναται, αν ικανοποιηθεί ότι λόγω απουσίας από τη Δημοκρατία, ασθένειας ή άλλης εύλογης αιτίας το παραπονούμενο πρόσωπο εμποδίζεται από του να υποβάλει έφεση εντός της περιόδου των τριάντα ημερών, να παρατείνει την προθεσμία εντός της οποίας δύναται να υποβληθεί έφεση υπό τέτοιους όρους όπως αυτό ήθελε θεωρήσει σκόπιμο.

- [ΚΕΦ.224](#)

Πότε απόφαση Δικαστηρίου είναι τελική

81. Όταν υποβάλλεται έφεση στο Δικαστήριο όπως προνοείται στο άρθρο 80, το διάταγμα του Δικαστηρίου είναι τελικό και δεν υφίσταται δικαίωμα έφεσης εναντίον αυτού εκτός όταν συνεπάγεται ζήτημα προσωπικού θεσμού ή όταν το ποσό υπό αμφισβήτηση υπερβαίνει τις είκοσι πέντε λίρες:

Νοείται ότι κάθε πρόσωπο, περιλαμβανομένου του Διευθυντή, το οποίο έχει παράπονο κατά οποιουδήποτε διατάγματος του Δικαστηρίου επί οποιασδήποτε έφεσης δυνάμει του άρθρου 80, δύναται να υποβάλει έφεση εναντίον αυτού στο Ανώτατο Δικαστήριο επί οποιουδήποτε νομικού σημείου.

- [ΚΕΦ.224](#)

Χωριστικές αρχές και πιστοποιητικά

82.-(1) Κάθε πιστοποιητικό το οποίο απαιτείται από οποιοδήποτε νόμο ή έθιμο όπως προσαχθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο ως απόδειξη γεγονότος που αφορά οποιοδήποτε ζήτημα το οποίο επηρεάζει οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία υπογράφεται και σφραγίζεται από τον κοινοτάρχη της ενορίας ή του χωριού όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία:

Νοείται ότι όταν η προσαγωγή πιστοποιητικού του κοινοτάρχη της ενορίας ή του χωριού όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία δεν είναι δυνατή ή πρακτικά κατορθωτή, ο Διευθυντής δύναται να δεχθεί αντί αυτού πιστοποιητικό οιοδήποτε άλλου κοινοτάρχη το οποίο ετοιμάστηκε όπως προνοείται στο εδάφιο αυτό.

(2) Η υπογραφή, σφραγίδα ή αποτύπωμα οποιουδήποτε προσώπου επί οποιουδήποτε εγγράφου το οποίο απαιτείται όπως προσκομιστεί ή προσαχθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία δύναται να πιστοποιηθεί από τον κοινοτάρχη οιοδήποτε, χωριού ή ενορίας και η πιστοποίηση αυτή διενεργείται με αναγραφή πιστοποιητικού επί του εγγράφου σε έναν από τους τύπους Α ή Β που εκτίθενται στον Τρίτο Πίνακα ή με παρόμοιο τρόπο και με επίθεση επί αυτού της υπογραφής και σφραγίδας του κοινοτάρχη:

Νοείται ότι κανένας κοινοτάρχης δεν πιστοποιεί οποιαδήποτε υπογραφή, σφραγίδα ή αποτύπωμα εκτός αν

(α) Η υπογραφή αυτή, σφραγίδα ή αποτύπωμα επιτίθεται επί του εγγράφου στην παρουσία του ή δηλώνεται σε αυτόν από το πρόσωπο που έθεσε αυτό ότι η υπογραφή, η σφραγίδα ή το αποτύπωμα είναι του ίδιου και ότι τέθηκε από τον ίδιο· και

(β) το πρόσωπο που υπογράφει, σφραγίζει ή θέτει το αποτύπωμα στο έγγραφο είναι προσωπικά γνωστό σε αυτόν ή η ταυτότητα του επιβεβαιώνεται από δύο πρόσωπα γνωστά σε αυτόν προσωπικά τα οποία υπογράφουν το έγγραφο ως μάρτυρες της υπογραφής, σφραγίδας ή αποτυπώματος του προσώπου που υπογράφει, σφραγίζει ή θέτει το αποτύπωμα στο έγγραφο.

(3) Όταν τα γεγονότα τα οποία θα πιστοποιηθούν δεν είναι προσωπικώς γνωστά στον κοινοτάρχη αλλά το πιστοποιητικό βασίζεται σε πληροφορίες και δηλώσεις τρίτων μερών, ο κοινοτάρχης διατυπώνει το πιστοποιητικό με τέτοιο τρόπο ώστε αυτό να καθιστά σαφές από μόνο του ότι βασίζεται σε πληροφορίες και να κατονομάζει τους πληροφοριοδότες, και αυτός δεν πιστοποιεί το πιστοποιητικό εκτός αν είναι ικανοποιημένος ότι οι πληροφοριοδότες αυτοί είναι εξ όσων κάλλιον γνωρίζει και πιστεύει πρόσωπα αξιόπιστα.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [123\(I\)/2001](#)

Δικαιώματα από χωριστικές αρχές

83. Τα δικαιώματα που εκτίθενται στον Τέταρτο Πίνακα καταβάλλονται σε κοινοτάρχες σε σχέση με τα διάφορα θέματα που εκτίθενται σε αυτόν:

Νοείται ότι κανένα δικαίωμα δεν καταβάλλεται σε σχέση με πιστοποίηση οποιουδήποτε ζητήματος το οποίο κατά τη γνώμη του Διευθυντή θα μπορούσε να περιληφθεί σε πιστοποιητικό για το οποίο έχουν ήδη καταβληθεί δικαιώματα.

Νοείται περαιτέρω ότι κανένα δικαίωμα δεν καταβάλλεται σε κοινοτάρχες σε σχέση με τα διάφορα θέματα που εκτίθενται στον Τέταρτο Πίνακα από συνταξιούχο πρόσωπο του οποίου η μηνιαία σύνταξη δεν υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων λιρών Κύπρου (Λ.Κ.300,00).

- [ΚΕΦ.224](#)
- [123\(I\)/2001](#)
- [165\(I\)/2007](#)

Δείγμα υπογραφών κοινοταρχών και μελών χωριστικών επιτροπών

84. Κάθε κοινοτάρχης με το διορισμό του εφοδιάζει το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της επαρχίας με αντίγραφο της υπογραφής του.

- [ΚΕΦ.224](#)
- [123\(I\)/2001](#)

Διαδικαστικοί Κανονισμοί

85.-(1) Ο Κυβερνήτης με τη συμβολή και βοήθεια του Αρχιδικαστή δύναται να εκδίδει Διαδικαστικούς Κανονισμούς για οποιοδήποτε ζήτημα ή διαδικασία που γίνεται ή αναλαμβάνεται ενώπιον Δικαστηρίου δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού:

Νοείται ότι μέχρις ότου εκδοθούν τέτοιοι Διαδικαστικοί Κανονισμοί τα ζητήματα αυτά και οι διαδικασίες αυτές ρυθμίζονται σύμφωνα με τους εκάστοτε σε ισχύ Διαδικαστικούς Κανονισμούς.

(2) Ανεξάρτητα από οποιοδήποτε άλλες διατάξεις του βασικού νόμου ή των κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν το Υπουργικό Συμβούλιο, όπου κρίνει τούτο αναγκαίο, μπορεί να επιτρέψει τη βραχυχρόνια ή τη μακροχρόνια εκμίσθωση ή να χορηγεί στις οργανώσεις νεολαίας των κοινοβουλευτικών κομμάτων και στις εγγεγραμμένες σύμφωνα με τον περί Συνεχνιών Νόμο Ομοσπονδίες Συντεχνιών άδεια χρήσεως ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για κατασκηνωτικούς σκοπούς, με όρους τους οποίους το ίδιο θα καθορίζει ανάλογα με την περίπτωση.

- [ΚΕΦ.224](#)

Ειδική διάταξη αναφορικά με το ύψος του αρχικού μισθώματος για εκμίσθωση ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας για γεωργικούς, τουριστικούς και βιομηχανικούς σκοπούς

86. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του βασικού νόμου ή των κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, οι παράγραφοι 2, 5 και 6 του Πίνακα των περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διάθεση) Κανονισμών αντικαθίστανται από τις ακόλουθες νέες, αντίστοιχα, παραγράφους 2, 5 και 6:

2. Γεωργικοί Σκοποί:

| | | |
|--|---|---|
| (α) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιείται για γεωργικές καλλιέργειες. | Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για γεωργικούς σκοπούς. | Υπολογίζεται με βάση τα συγκριτικά ενοίκια στην περιοχή για γεωργικούς σκοπούς. |
| (β) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιείται για την ανόρυξη λάκκου ή γεώτρησης για αρδευτικούς σκοπούς. | Δεν καταβάλλεται μίσθωμα. | Δεν καταβάλλεται τέλος χρήσης |

5. Τουριστικοί Σκοποί:

| | | |
|---|--|--|
| (α) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση ή χρήση κύριων υποστατικών τουριστικής χρήσης. | 5% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας. | Δεν εφαρμόζεται. |
| (β) Αν η ιδιοκτησία θα χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση ή κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των κυρίως τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και εστιατορίων και άλλων υποστατικών, με εξαίρεση τα ξενοδοχεία. | 1-3,5% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας. | 1-3% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας. |

6. Βιομηχανικοί σκοποί:

| | | |
|--|--|--|
| (α) Αν η ιδιοκτησία βρίσκεται μέσα σε βιομηχανική περιοχή. | Καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής. | Καθορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής. |
| (β) Αν η ιδιοκτησία βρίσκεται εκτός βιομηχανικής περιοχής. | 1-3,5% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής. | 1-3,5% ετησίως πάνω στην αξία της ιδιοκτησίας, ανάλογα με τα υφιστάμενα έργα υποδομής. |

- [83\(I\)/2010](#)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΡΩΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

(Άρθρο 33(4))

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

1. Στους Κανονισμούς αυτούς-

"αποκτών μέρος" σημαίνει τον εγγεγραμμένο κύριο ή συγκύριους ιδιοκτησίας ο οποίος επιδιώκει να αποκτήσει αναγκαστικά την ιδιοκτησία άλλου προσώπου δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 33.

"ενδιαφερόμενο μέρος" περιλαμβάνει το αποκτών μέρος, το μέρος του οποίου η ιδιοκτησία πρόκειται να αποκτηθεί και οποιοδήποτε πρόσωπο που έχει εμπράγματο δικαίωμα επί της ιδιοκτησίας αυτής στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου.

"ιδιοκτησία που θα αποκτηθεί" σημαίνει την ιδιοκτησία η οποία επιδιώκεται να αποκτηθεί αναγκαστικά δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 33.

2. Το αποκτών μέρος επιδίδει ειδοποίηση στον κύριο της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί γνωστοποιώντας σε αυτόν την σκοπούμενη απόκτηση και δίδοντας πλήρη περιγραφή της δικής του ιδιοκτησίας και της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί.

3. Το αποκτών μέρος εφοδιάζει το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εντός εξήντα ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης που αναφέρεται στον Κανονισμό 2, με απόδειξη επίδοσης αυτής και ζητεί όπως υπολογιστεί η αξία της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί και καταβάλλει τα νενομισμένα τέλη.

4. Αν ο κύριος της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί επιθυμεί να αμφισβητήσει το δικαίωμα του αποκτώντος μέρους να αποκτήσει την ιδιοκτησία του, αυτός δύναται, εντός εξήντα ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης που αναφέρεται στον Κανονισμό, με την καταβολή του νενομισμένου τέλους, να ζητήσει από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως υπολογιστεί η αξία της εγγεγραμμένης ιδιοκτησίας του αποκτώντος μέρους επί της οποίας στηρίζεται το μέρος αυτό και αν αυτός δεν ζητήσει με τον τρόπο αυτό εντός της εν λόγω προθεσμίας, αυτός θεωρείται ως αποδεχόμενος το δικαίωμα αυτό.

5. Ο Διευθυντής προτού προχωρήσει στον υπολογισμό της αξίας οποιασδήποτε ιδιοκτησίας δίνει ειδοποίηση όχι μικρότερη των επτά ημερών στον κοινοτάρχη ή κοινοτάρχες οι οποίοι θα τον βοηθήσουν στη διενέργεια του υπολογισμού αυτού και στα ενδιαφερόμενα μέρη, γνωστοποιώντας σε αυτούς την ημερομηνία κατά την οποία σκοπεύει να επιθεωρήσει την ιδιοκτησία.

6. Μετά την πάροδο τριάντα αλλά πριν από την πάροδο εξήντα ημερών από την ημερομηνία της ειδοποίησης που αναφέρεται στο εδάφιο (3) του άρθρου 33 το αποκτών μέρος δύναται να καταβάλει στον κύριο της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί την αξία που υπολογίστηκε από το Διευθυντή ή να καταθέσει αυτήν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για καταβολή στον κύριο, και με την απόδειξη ότι η αξία αυτή καταβλήθηκε ή κατατέθηκε με τον τρόπο αυτό και, εκτός αν δόθηκε στο Διευθυντή ειδοποίηση δυνάμει του Κανονισμού 7, το αποκτών μέρος δύναται να εγγραφεί ως κύριος της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί με καταβολή του τέλους εγγραφής:

Νοείται ότι όταν η ιδιοκτησία που θα αποκτηθεί είναι βεβαρημένη με την πληρωμή οποιουδήποτε χρηματικού ποσού, η αξία αυτής η οποία υπολογίστηκε θα κατατίθεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για να πληρωθεί στα πρόσωπα τα οποία έχουν τα εμπράγματα αυτά δικαιώματα σύμφωνα με τις αντίστοιχες προτεραιότητες τους όπως αυτές έχουν κατά την ημέρα της κατάθεσης κάθε υπόλοιπου το οποίο καταβάλλεται στον κύριο της ιδιοκτησίας που αποκτήθηκε.

7. Όταν υποβάλλεται αίτηση στο Δικαστήριο για μεταβολή του υπολογισμού του Διευθυντή ο αιτητής δίνει αμέσως ειδοποίηση γι' αυτό, και παραδίδει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο αντίγραφο της αίτησης του· διαφορετικά το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο δύναται να προχωρήσει σε ενέργειες ωσάν να μην είχε υποβληθεί ή αίτηση αυτή και δεν είναι υπεύθυνο για οτιδήποτε τελεστεί καλή τη πίστει πριν από την παράδοση του αντιγράφου αυτού.

8. Όταν υποβάλλεται αίτηση στο Δικαστήριο για μεταβολή του υπολογισμού του Διευθυντή, το αποκτών μέρος δύναται, εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία του διατάγματος του Δικαστηρίου ή από την ημερομηνία κατά την οποία αποσύρθηκε η αίτηση προς το Δικαστήριο, ανάλογα με την περίπτωση, να καταβάλει στον κύριο της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί την αξία που ορίστηκε στο διάταγμα ή που υπολογίστηκε από το Διευθυντή ή να καταθέσει αυτήν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για καταβολή στον κύριο· και με την προσαγωγή στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο κυρωμένου αντιγράφου του Διατάγματος ή απόδειξης ότι η αίτηση προς το Δικαστήριο αποσύρθηκε ανάλογα με την περίπτωση, και με την απόδειξη ότι η αξία καταβλήθηκε ή κατατέθηκε με τον τρόπο αυτό, το αποκτών μέρος δύναται να εγγραφεί ως κύριος της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί με την καταβολή των τελών εγγραφής:

Νοείται ότι όταν η ιδιοκτησία που θα αποκτηθεί είναι βεβαρημένη με την καταβολή οποιουδήποτε χρηματικού ποσού, η αξία αυτής κατατίθεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για να πληρωθεί στα πρόσωπα που έχουν τα εμπράγματα αυτά δικαιώματα σύμφωνα με τις αντίστοιχες προτεραιότητες τους, όπως αυτές έχουν κατά την ημέρα της κατάθεσης κάθε υπόλοιπου το οποίο καταβάλλεται στον κύριο της ιδιοκτησίας που αποκτήθηκε.

9. Μετά την υποβολή αίτησης από το αποκτών μέρος, προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως προνοείται στον Κανονισμό 3, για να υπολογιστεί η αξία της ιδιοκτησίας που θα αποκτηθεί, καμιά συναλλαγή η οποία επηρεάζει την ιδιοκτησία αυτή δεν επιτρέπεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, εκτός αν η προθεσμία των εξήντα ημερών που προνοείται από τους Κανονισμούς 6 και 8 παρήλθε και το αποκτών μέρος παρέλειψε να καταβάλει την αξία της ιδιοκτησίας στον κύριο αυτής ή να καταθέσει αυτήν στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όπως προνοείται στους πιο πάνω Κανονισμούς.

ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

(Άρθρο 68)

ΟΡΚΟΣ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Εγώ, ο εκ
..... επίσημα ορκίζομαι ότι θα

πραγματοποιώ οποιαδήποτε εκτίμηση η οποία απαιτείται από εμένα δυνάμει των διατάξεων του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, πιστά και έντιμα και στο άριστο μέτρο της δεξιότητας και ικανότητας μου.

Ορκίστηκε σήμερα ημέρα του

ΤΡΙΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

ΤΡΙΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

(Άρθρο 82)

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

ΤΥΠΟΣ Α

Υπογράφηκε (σφραγίστηκε ή τέθηκε αποτύπωμα) σήμερα στην παρουσία μου από τον Α.Β. ο οποίος είναι προσωπικά γνωστός μου

ή

Μου δηλώθηκε από τον Α.Β. ο οποίος είναι προσωπικά γνωστός μου ότι η πιο πάνω υπογραφή (σφραγίδα ή αποτύπωμα) είναι δική του.

Για μαρτυρία αυτού θέτω εδώ την υπογραφή μου και τη σφραγίδα του Κοινοτικού Συμβουλίου σήμερα..... ημέρα του.....

Σφραγίδα

Υπ. (Κοινοτάρχης)

.....

ΤΕΤΑΡΤΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

(Άρθρο 83)

Επίσημη
Εφημερίδα,
Παράρτημα
Τρίτο:
14.5.1982.

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

(α) Σε Κοινοτάρχες

1. Για πιστοποίηση υπογραφής, σφραγίδας ή αποτυπώματος.....

Κατά την κρίση του κοινοτάρχη δικαίωμα που να μην υπερβαίνει τις Λ.Κ.3,00.

2. Για την έκδοση, υπογραφή και σφράγιση πιστοποιητικού γεγονότων που σχετίζονται με την κατοχή ή χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που επηρεάζονται:

(i) χωρίς επιθεώρηση της ιδιοκτησίας.....

Κατά την κρίση του κοινοτάρχη δικαίωμα

(ii) όταν η επιθεώρηση είναι αναγκαία

3. Για την έκδοση και σφράγιση πιστοποιητικού γεγονότων που σχετίζονται με το θάνατο οποιουδήποτε ιδιοκτήτη ή κατόχου ακίνητης ιδιοκτησίας ή με τους κληρονόμους αυτού:

.....

Νοείται ότι, όταν τα γεγονότα αυτά αναφέρονται στο

πιστοποιητικό που εκδίδεται δυνάμει της παραγράφου 2,

δε θα εισπράττεται, δυνάμει της παρούσας παραγράφου,

οποιοδήποτε επιπρόσθετο ποσό.

4. Για όλα τα πιστοποιητικά για τα οποία δεν γίνεται πιο

πάνω ειδική μνεία, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων

Λ.Κ.5,00.

για τα οποία γίνεται αναφορά σ' αυτά,

5. Για την ανάρτηση ειδοποιήσεων, αποφάσεων ή άλλων

εγγράφων που αποστέλλονται από το Διευθυντή και για την

Λ.Κ.1,00.

υπογραφή και σφράγιση σχετικού πιστοποιητικού, για κάθε

πιστοποιητικό που εκδίδεται

που να μην υπερβαίνει τις Λ.Κ.3,00·

Επιπρόσθετο δικαίωμα που να μην υπερβαίνει τις Λ.Κ.5,00 για κάθε ακίνητο ή ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια τοποθεσία.

Κατά την κρίση του κοινοτάρχη δικαίωμα που να μην υπερβαίνει τις Λ.Κ.5,00.

ΠΙΝΑΚΑΣ

4 του 6(I) του 1993.

(Άρθρο 4)

Παράρτημα

(Άρθρο 38ΚΑ)

Πρότυποι Κανονισμοί για τη Ρύθμιση και Διαχείριση Κοινόκτητων Οικοδομών

ΜΕΡΟΣ Ι - ΕΡΜΗΝΕΙΑ

1.-(1) Στους Κανονισμούς αυτούς-

"Νόμος" σημαίνει το Μέρος ΙΙΑ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου ή οποιοδήποτε Νόμο που τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά και περιλαμβάνει τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει οποιασδήποτε διάταξης του.

"κύριος" σημαίνει τον κύριο μονάδας.

(2) Εκτός αν προκύπτει διαφορετικά από το κείμενο, λέξεις ή εκφράσεις που περιέχονται στους Κανονισμούς αυτούς έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο Νόμος.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

2. (Λεπτομερής περιγραφή της κοινόκτητης οικοδομής περιλαμβανομένης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δηλαδή περιγραφή των δαπέδων, των διάφορων μονάδων, της περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας, του υπογείου, των ορόφων, της στέγης, των εξωτερικών κατασκευών, των χώρων στάθμευσης, των εγκαταστάσεων κλπ.)

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ - ΠΙΝΑΚΑΣ Α' ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ Β'

3.-(1) Η αναλογία της κοινόκτητης ιδιοκτησίας που ανήκει σε κάθε μονάδα, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου, και το εκατοστιαίο ποσοστό ψήφων που δικαιούται κάθε κύριος κατά την ψηφοφορία που προβλέπεται στον Κανονισμό 25 θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Α'.

(2) Το μερίδιο του κάθε κύριου στα έξοδα για τη συντήρηση κλπ. της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου, θα εκτίθεται σε Πίνακα κατά τον επισυνημμένο στους Κανονισμούς αυτούς τύπο του Πίνακα Β'.

ΜΕΡΟΣ IV - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΩΝ Ή ΚΑΤΟΧΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

4. Κάθε κύριος μπορεί να προβαίνει σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας που του ανήκει, να συνενώνει εφαπτόμενες μονάδες, να αυξάνει την έκταση μονάδας που του ανήκει, αφού συγχωνεύσει σε αυτή τμήμα άλλης εφαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει ή να συνενώσει ολικά ή μερικά με εσωτερική σκάλα μια ή περισσότερες μονάδες που του ανήκουν με μια ή περισσότερες υπερκείμενες μονάδες που του ανήκουν:

Νοείται ότι καμιά μετατροπή, προσθήκη ή επιδιόρθωση-

(α) Δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τα δικαιώματα του κυρίου οποιασδήποτε άλλης μονάδας και δεν θα παρεμβαίνει στην κάρπωση της από τον κύριο της άλλης μονάδας·

(β) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, την ομαλή λειτουργία ή κάρπωση της· και

(γ) δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τους τοίχους που υποστηρίζουν την κοινόκτητη οικοδομή και του εξωτερικούς της τοίχους, δεν θα θέτει με οποιοδήποτε τρόπο σε κίνδυνο την ασφάλεια της κοινόκτητης οικοδομής και δεν θα επηρεάζει την εξωτερική εμφάνιση της.

5. Μόλις αναλάβει την κατοχή της μονάδας του, κάθε κύριος έχει υποχρέωση να καταβάλει στη Διαχειριστική Επιτροπή ή τον πωλητή, αν δεν έχει ακόμα διοριστεί Διαχειριστική Επιτροπή, το ποσό των χρημάτων που θα καθοριστεί σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, το οποίο θα αντιπροσωπεύει το μερίδιο του για την κάλυψη των αρχικών εξόδων διαχείρισης και διεύθυνσης της κοινόκτητης ιδιοκτησίας. Επιπρόσθετα οι εκάστοτε κύριοι θα καταβάλλουν στη Διαχειριστική Επιτροπή το συνολικό ποσό που θα καθοριστεί σύμφωνα με το Νόμο και τους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε κύριος θα συνεισφέρει έναντι του ποσού αυτού ανάλογα με το εμβαδόν του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38ΙΑ του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Β' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς. Κάθε πρόσωπο που καθίσταται σε μεταγενέστερο στάδιο κύριος μονάδας έχει την ίδια υποχρέωση συνεισφοράς έναντι του ποσού αυτού. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιείται ως πάγιο αποθεματικό έναντι των κοινών εξόδων της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, περιλαμβανομένης της ασφάλισης της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με το Νόμο.

6. Η Διαχειριστική Επιτροπή θα υποβάλλει στους κυρίους τριμηνιαία κατάσταση στην οποία θα αναφέρονται τα έξοδα των προηγούμενων τριών μηνών, η φύση τους και κατά ποσό οποιοδήποτε μέλος της Διαχειριστικής Επιτροπής, το οποίο είναι κύριος, έχει συνεισφέρει έναντι των εξόδων αυτών. Οι αρχικές αυτές πληρωμές από τους κυρίους θα χρησιμοποιούνται για την πληρωμή των εξόδων που προέκυψαν στο πρώτο και τα μεταγενέστερα χρόνια. Αν οι αρχικές αυτές πληρωμές αποδειχθούν ανεπαρκείς για την κάλυψη των εξόδων της τριμηνίας, οι

κύριοι θα αυξάνουν αντίστοιχα το πιο πάνω ποσό, μετά από γραπτή ειδοποίηση της Διαχειριστικής Επιτροπής σε κάθε κύριο.

7. Κανένας κύριος ή κάτοχος-

(α) Δεν θα χρησιμοποιεί οποιαδήποτε μονάδα-

(i) Για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό ·

(ii) (δηλώστε τις μη επιτρεπόμενες χρήσεις ανάλογα με τη φύση του υποστατικού, δηλαδή διαμονή ή εργασία) ·

(iii) γενικά για οποιαδήποτε χρήση που είναι δυνατό να προκαλεί θόρυβο, κακοσμία ή άλλη οχληρία ή που θα μπορούσε να αποβεί επιβλαβής για την υγεία ή επικίνδυνη για την ασφάλεια των κυρίων, μισθωτών, ενοικιαστών, αδειούχων, κατόχων ή αυτών που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες ή που δεν αρμόζει στα ήθη και την κόσμια συμπεριφορά· ή

(iv) τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας με τέτοιο τρόπο, ώστε να επηρεάζεται η εμφάνιση ή η καλαισθησία της κοινόκτητης οικοδομής ή η απρόσκοπτη και ανενόχλητη χρήση από τους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους, κατόχους ή αυτούς που χρησιμοποιούν τις άλλες μονάδες της κοινόκτητης οικοδομής·

(β) δεν θα μετατρέπει την αρχικά συμφωνημένη χρήση της μονάδας του σε άλλη χρήση που αντίκειται στους Κανονισμούς αυτούς ή που απαγορεύεται από αυτούς·

(γ) τηρουμένων των δικαιωμάτων του σε σχέση με οποιαδήποτε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε για την αποκλειστική χρήση της μονάδας του δεν θα μετακινεί, αντικαθιστά ή παρεμβαίνει με οποιοδήποτε τρόπο σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

8. Κανένας κύριος ή κάτοχος χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση συγκατάθεσης της Διαχειριστικής Επιτροπής και κατά παράβαση των διατάξεων οποιουδήποτε σχετικού Νόμου ή Κανονισμών-

(α) Δεν θα αναρτά, εκθέτει ή τοποθετεί οποιοδήποτε αντικείμενο ή ρουχισμό από εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλίδωμα, πόρτα ή παράθυρο ή απ' οποιοδήποτε άλλο εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ώστε να είναι ορατό απ' έξω·

(β) δεν θα εγκαταλείπει, τοποθετεί ή διατηρεί οποιοδήποτε αντικείμενο στην κύρια και τη βοηθητική είσοδο, στη σκάλα, στα πλατύσκαλα, στους διαδρόμους, στην οροφή, στον ανελκυστήρα ή σ' οποιοδήποτε άλλο τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας

(γ) δεν θα μεταφέρει βαριά αντικείμενα με τον ανελκυστήρα·

(δ) δεν θα μεταβάλλει το χρώμα στα παράθυρα, πόρτες εξώστες, βεράντες, κιγκλιδώματα ή εξωτερικούς τοίχους της κοινόκτητης οικοδομής και γενικά σ' οποιοδήποτε κατασκεύασμα σε εξωτερικό τοίχο, επιφάνεια ή τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής·

(ε) δεν θα αναρτά, τοποθετεί ή επιτρέπει την ανάρτηση ή τοποθέτηση οποιασδήποτε πινακίδας, τοιχοκόλλησης, διαφήμισης, ανακοίνωσης, φωτεινής επιγραφής ή ειδοποίησης οποιουδήποτε είδους σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή στη στέγη ή σ' οποιοδήποτε παράθυρο ή άλλο τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής, ώστε αυτή να είναι ορατή απ' έξω:

Νοείται ότι οι κύριοι, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχοι κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν τις μονάδες μπορούν να τοποθετήσουν δίπλα από την κύρια είσοδο και δίπλα από την είσοδο της μονάδας τους, σε κατάλληλη θέση που θα καθοριστεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή, μικρές πινακίδες με τα ονόματα και τα επαγγέλματα τους, των οποίων τις διαστάσεις μπορεί να καθορίσει η Διαχειριστική Επιτροπή·

(στ) δεν θα κατέχει, αποθηκεύει ή χρησιμοποιεί οποιαδήποτε αντικείμενα ή υλικά που μπορούν να ενοχλήσουν τους άλλους κυρίους, μισθωτές, ενοικιαστές, αδειούχους ή κατόχους των μονάδων ή τα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις μονάδες ή τους γείτονες λόγω της οσμής ή του καπνού, της σκόνης ή της αιθάλης που αναδύονται ή παράγονται απ' αυτά και γενικά οποιαδήποτε εύφλεκτα ή επικίνδυνα αντικείμενα ή υλικά ούτε θα κάμνει οτιδήποτε που είναι δυνατό να επηρεάσει ή να ακυρώσει οποιαδήποτε ασφάλεια πυρός σε σχέση με την κοινόκτητη οικοδομή ή την κοινόκτητη ιδιοκτησία ή οποιοδήποτε τμήμα τους ή να αυξήσει τα ασφάλιστρα της ασφάλειας αυτής·

(ζ) δεν θα χρησιμοποιεί στερεά καύσιμα για την παρασκευή φαγητών·

(η) δεν θα ρίχνει στο νεροχύτη, αποχωρητήριο, νιπτήρα, μπιντέ, ντους ή μπανιέρα ή μέσα στο αποχετευτικό σύστημα οποιαδήποτε συμπαγή ή άχρηστα αντικείμενα ή αντικείμενα που είναι δυνατό να κλείσουν τους αγωγούς ή τους σωλήνες, να ρυπάνουν την ατμόσφαιρα ή από τα οποία μπορούν να αναδυθούν εύφλεκτα ή επικίνδυνα αέρια, ούτε θα ρίχνει στους αγωγούς ή στους σωλήνες οτιδήποτε που είναι δυνατό να προκαλέσει ζημιά σ' αυτούς·

(θ) δεν θα εναποθέτει άχρηστα ή σκύβαλα οπουδήποτε αλλού, εκτός από τα σκυβαλοδοχεία ή τους άλλους χώρους που προορίζονται ειδικά για το σκοπό αυτό·

(ι) δεν θα κρεμά, τινάζει, βουρτσίζει, καθαρίζει ή κτυπά χαλιά, μαξιλάρια ή άλλα οικιακά αντικείμενα ή ρουχισμό από οποιοδήποτε εξώστη, βεράντα, οροφή, κιγκλίδωμα, πλατύσκαλο, πόρτα ή παράθυρο οποιασδήποτε μονάδας ή από οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας·

(ια) δεν θα διατηρεί οποιοδήποτε ζώο σε οποιαδήποτε μονάδα·

Νοείται ότι μπορεί να διατηρεί κατοικίδιο ζώο που δεν προκαλεί οποιαδήποτε ενόχληση ή παράβαση οποιουδήποτε ισχύοντος Νόμου ή Κανονισμού·

(ιβ) δεν θα επιτρέπει το τραγούδι ή το παίξιμο οποιοδήποτε μουσικού ή μηχανικού οργάνου ή τη χρησιμοποίηση οποιοδήποτε γραμμοφώνου, ραδιοφώνου, μαγνητοφώνου, τηλεόρασης ή συσκευής εγγραφής με τρόπο που να ενοχλεί οποιοδήποτε κύριο, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο οποιασδήποτε άλλης μονάδας·

(ιγ) δεν θα τοποθετεί ή εγκαθιστά τέντες ή συσκευές κλιματισμού σε εξώστη, βεράντα, οροφή, πόρτα, παράθυρο, φεγγίτη, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής ή πάνω ή κάτω απ' αυτά, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της Διαχειριστικής Επιτροπής σχετικά με τη θέση, το χρώμα, το μέγεθος και το σχήμα τους·

(ιδ) δεν θα ανεγείρει, προβάλλει, τοποθετεί ή αναρτά ούτε θα επιτρέπει να ανεγερθεί, προβληθεί, τοποθετηθεί ή αναρτηθεί έξω από τη μονάδα του ή σε οποιοδήποτε εξωτερικό τμήμα της κοινόκτητης οικοδομής ή σε οποιοδήποτε τμήμα της κοινόκτητης ιδιοκτησίας κεραία ραδιοφώνου ή τηλεόρασης ή σύρμα ή πάσσαλο ή οποιαδήποτε άλλη συσκευή ή αντικείμενο ·

(ιε) δεν θα τοποθετεί ή φυτεύει οποιαδήποτε φυτά σε εξώστη, βεράντα, οροφή, παράθυρο, τοίχο ή άλλη εξωτερική επιφάνεια της κοινόκτητης οικοδομής με εξαίρεση διακοσμητικά φυτά σε καλαίσθητες ανθοδόχες ή άλλα κατάλληλα δοχεία που εναρμονίζονται με την όλη εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής, έχουν εγκριθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή και δεν επιτρέπουν τη διαρροή νερού απ' αυτά·

(ιστ) δεν θα χύνει ή θα επιτρέπει να χύνεται νερό ή άλλα υγρά από τη μονάδα του στις μονάδες των άλλων κυρίων ή στην κοινόκτητη ιδιοκτησία ή γενικά έξω από την κοινόκτητη οικοδομή·

9. Κάθε κύριος οφείλει-

(α) Να επιτρέπει στη Διαχειριστική Επιτροπή και τους αντιπροσώπους της σε λογικές ώρες και μετά από ειδοποίηση - εννοείται ότι δεν απαιτείται ειδοποίηση για επείγουσες περιπτώσεις - να εισέρχονται στη μονάδα του με σκοπό την επιθεώρηση της και τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση των σωλήνων, συρμάτων, καλωδίων και αγωγών της μονάδας που μπορούν

να χρησιμοποιούνται σε σχέση με την κάρπωση οποιασδήποτε άλλης μονάδας ή της κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή με σκοπό τη συντήρηση, επιδιόρθωση ή αντικατάσταση κοινόκτητης ιδιοκτησίας ή τη διασφάλιση της τήρησης των Κανονισμών αυτών

(β) να εκτελεί γρήγορα κάθε εργασία που του επιβάλλεται από αρμόδιο διοικητικό όργανο, αρχή ή πρόσωπο σε σχέση με τη μονάδα του διαφορετική από εργασία σε σχέση με την κοινόκτητη ιδιοκτησία και να καταβάλλει κάθε φόρο, τέλος, επιβάρυνση που καταβλήθηκε για τη μονάδα του·

(γ) να επιδιορθώνει και να συντηρεί τη μονάδα του και να τη διατηρεί σε καλή κατάσταση·

(δ) να καταβάλλει γρήγορα κάθε ποσό που πρέπει να πληρώσει δυνάμει του Νόμου και των Κανονισμών·

(ε) να γνωστοποιεί αμέσως στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε αλλαγή της κυριότητας, κατοχής ή χρήσης της μονάδας του·

(στ) να γνωστοποιεί στη Διαχειριστική Επιτροπή κάθε απουσία του, αν αυτή θα υπερβαίνει τις δεκαπέντε ημέρες.

10. Κάθε κύριος οφείλει, όταν παραχωρεί μίσθωση ή συνάπτει συμφωνία μίσθωσης, ενοικίασης, άδειας χρήσης ή άλλη συμφωνία για την κατοχή ή τη χρήση της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, να διασφαλίζει ως μέρος των υποχρεώσεων του ότι η μίσθωση αυτή, η ενοικίαση, άδεια χρήσης ή άλλη συμφωνία θα διαλαμβάνει όρο με ρητή γνωστοποίηση στο μισθωτή, ενοικιαστή, αδειούχο κάτοχο των υποχρεώσεων του κυρίου, μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου δυνάμει των Κανονισμών αυτών και με ρητή δέσμευση του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου αναφορικά με την άνευ όρων αποδοχή όλων των προνοιών των Κανονισμών αυτών.

11. Κάθε κύριος δικαιούται να απαιτήσει, μέσω της Διαχειριστικής Επιτροπής ή απευθείας από τον παραβάτη κύριο σε περίπτωση που η Διαχειριστική Επιτροπή αμελεί ή αρνείται να ενεργήσει εκ μέρους του κυρίου, όπως ο παραβάτης κύριος αποκαταστήσει κάθε ζημιά που προκλήθηκε λόγω παράβασης οποιασδήποτε από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών.

12. Κάθε κύριος φέρει προσωπική ευθύνη έναντι των άλλων κυρίων και έναντι κάθε τρίτου για κάθε παράβαση οποιασδήποτε διάταξης των Κανονισμών αυτών από τον ίδιο και από κάθε μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχο κάτοχο της μονάδας του, με αντάλλαγμα ή όχι, και επίσης για κάθε χειροτέρευση της κατάστασης ή ζημιά της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, που προκλήθηκε με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του κυρίου ή του μισθωτή, ενοικιαστή ή αδειούχου κατόχου.

13.-(1) Όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των κυρίων που απορρέουν από τις διατάξεις των Κανονισμών αυτών θα συνεχίζουν να ανήκουν και να βαρύνουν τον κύριο κάθε μονάδας, είτε τη μονάδα κατέχει ή χρησιμοποιεί ο κύριος της μονάδας ή οποιοδήποτε πρόσωπο που αντλεί τα δικαιώματα του από τον κύριο αυτό είτε όχι. Αν κάποια μονάδα παραμένει αχρησιμοποίητη ή κενή για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, ο κύριος θα παραμένει υπεύθυνος για την εκπλήρωση κάθε υποχρέωσης του και για την καταβολή των εξόδων που αναλογούν στη μονάδα του, όπως καθορίζεται στους Κανονισμούς αυτούς.

(2) Σε περίπτωση που ο κύριος αρνείται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό που οφείλει δυνάμει του άρθρου 38ΙΑ, ο μισθωτής ή νόμιμος κάτοχος της μονάδας μπορεί να καταβάλει το πιο πάνω ποσό και να το αφαιρέσει από το ποσό που θα καταβάλει στον κύριο ως ενοίκιο, εκτός αν ιδιωτική συμφωνία προβλέψει διαφορετικά.

ΜΕΡΟΣ V - ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΚΥΡΙΩΝ

14. Η πρώτη γενική συνέλευση των κυρίων θα συγκαλείται μέσα σε τρεις μήνες από την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο.

15. Κάθε μεταγενέστερη γενική συνέλευση των κυρίων θα συγκαλείται μια φορά το χρόνο, νοουμένου ότι το χρονικό διάστημα, μεταξύ της ημερομηνίας μιας ετήσιας γενικής συνέλευσης και της αμέσως επόμενης δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δεκατέσσερις μήνες.

16. Κάθε γενική συνέλευση, εκτός από την ετήσια γενική συνέλευση, θα ονομάζεται έκτακτη γενική συνέλευση.

17. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί, οποτεδήποτε κρίνει σκόπιμο, και έχει υποχρέωση, μετά από γραπτή αίτηση των κυρίων του είκοσι πέντε τουλάχιστο τοις εκατόν (25%) της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως καθορίζεται στο άρθρο 8 του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς, να συγκαλέσει έκτακτη γενική συνέλευση. Αν η Διαχειριστική Επιτροπή δεν συγκαλέσει συνέλευση μέσα σε δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα που υποβλήθηκε σ' αυτήν η αίτηση, οι κύριοι των μονάδων που υπέβαλαν την αίτηση μπορούν να συγκαλέσουν τη συνέλευση.

18-(α) Για κάθε γενική συνέλευση πρέπει να δίνεται επτά ημερών ειδοποίηση που να καθορίζει τον τόπο, την ημερομηνία και την ώρα της συνέλευσης και, σε περίπτωση αδικών εργασιών, τη φύση κάθε εργασίας. Τυχαία παράλειψη να δοθεί η ειδοποίηση αυτή σε οποιοδήποτε κύριο ή η μη λήψη της από οποιοδήποτε κύριο δεν καθιστά άκυρη οποιαδήποτε διαδικασία σε τέτοια συνέλευση.

(β) Ειδοποίηση που αναρτάται σε περίοπτη θέση στην κοινόκτητη οικοδομή θεωρείται ότι δόθηκε σε κάθε κύριο μονάδας μια ημέρα μετά την ανάρτησή της.

19. Εκτός από τη μελέτη των λογαριασμών και την εκλογή των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής από την ετήσια γενική συνέλευση, κάθε εργασία που διεξάγεται σε τέτοια γενική συνέλευση ή έκτακτη γενική συνέλευση θεωρείται ειδική.

20. Εκτός αν προνοείται διαφορετικά στο Νόμο αυτό ή στους Κανονισμούς, καμιά εργασία δεν θα διεξάγεται σε οποιαδήποτε γενική συνέλευση, αν δεν υπάρχει απαρτία των προσώπων που δικαιούνται να ψηφίσουν κατά το χρόνο που η συνέλευση επιλαμβάνεται της εργασίας. Απαρτία υπάρχει αν παρίστανται, προσωπικά ή με πληρεξούσιο, πρόσωπα στα οποία ανήκει το πενήντα τοις εκατόν (50%) τουλάχιστο της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, όπως φαίνεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου και στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς.

21. Αν δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, η συνέλευση αναβάλλεται για την ίδια ημέρα της επόμενης εβδομάδας, στον ίδιο τόπο και χρόνο. Αν και σ' αυτή τη γενική συνέλευση δεν υπάρχει απαρτία μισή ώρα μετά την ώρα που ορίστηκε για τη γενική συνέλευση, τα πρόσωπα που παρευρίσκονται και δικαιούνται να ψηφίσουν αποτελούν απαρτία.

22. Κατά την έναρξη της γενικής συνέλευσης πρέπει να εκλέγεται Πρόεδρος και Γραμματέας της συνέλευσης.

23. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης θα λαμβάνονται με ανάταση του χεριού, εκτός αν οποιοσδήποτε κύριος που παρευρίσκεται προσωπικά ή με πληρεξούσιο απαιτήσει τη διεξαγωγή ψηφοφορίας. Αν δεν απαιτηθεί η διεξαγωγή ψηφοφορίας, δήλωση του Προέδρου ότι λήφθηκε απόφαση με ανάταση του χεριού θα αποτελεί αμάχητη απόδειξη για το γεγονός αυτό, χωρίς απόδειξη του αριθμού ή του ποσοστού των ψήφων που δόθηκαν υπέρ ή κατά της αποφάσεως. Η απαίτηση για διεξαγωγή ψηφοφορίας μπορεί να ανακληθεί.

24. Αν απαιτηθεί διεξαγωγή ψηφοφορίας, αυτή διενεργείται με όποιο τρόπο κρίνει σωστό ο Πρόεδρος και το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας θα είναι η απόφαση της συνέλευσης.

25. Σε περίπτωση ισοψηφίας, με ψηφοφορία ή με ανάταση του χεριού, ο Πρόεδρος της συνέλευσης θα έχει δεύτερη ή νικώσα ψήφο.

26. Σε περίπτωση που η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού κάθε κύριος θα έχει μια ψήφο· αν η απόφαση λαμβάνεται με ψηφοφορία, κάθε κύριος θα έχει αριθμό ψήφων που αντιστοιχεί στο μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία

που ανήκει στη μονάδα του, όπως προβλέπεται στο άρθρο 38Θ του Νόμου και όπως φαίνεται στον Πίνακα Α' που επισυνάπτεται στους Κανονισμούς αυτούς.

27. Οι ψήφοι μπορούν να δίνονται προσωπικά ή με πληρεξούσιο, ανεξάρτητα από το αν η απόφαση λαμβάνεται με ανάταση του χεριού ή με ψηφοφορία.

28. Ο διορισμός πληρεξούσιου πρέπει να γίνεται με έγγραφο υπογραμμένο από αυτόν που διορίζει τον πληρεξούσιο ή από τον αντιπρόσωπο του. Ο πληρεξούσιος μπορεί να είναι γενικός ή για συγκεκριμένη συνέλευση και δεν απαιτείται να είναι κύριος.

29. Αν ο κύριος μονάδας είναι νομικό πρόσωπο, μπορεί να συμμετέχει στη συνέλευση και να ψηφίζει με πληρεξούσιο που διορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν το νομικό πρόσωπο.

30. Όταν η μονάδα ανήκει σε περισσότερους από ένα κυρίους οι συγκύριοι μπορούν, με έγγραφο που υπογράφεται από όλους τους συγκυρίους ή τους αντιπροσώπους τους, να διορίζουν έναν από αυτούς ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πληρεξούσιο τους για όλες τις γενικές συνελεύσεις ή για συγκεκριμένη γενική συνέλευση.

31. Εκτός αν απαιτείται από ή δυνάμει του Νόμου ομόφωνη απόφαση, κανένας κύριος δεν δικαιούται να ψηφίσει σ' οποιαδήποτε γενική συνέλευση, εκτός αν καταβληθούν όλες οι καταβλητέες σε σχέση με τη μονάδα του συνεισφορές.

32. Αν ο κύριος είναι επίτροπος (trustee), θα ασκεί το δικαίωμα ψήφου σε σχέση με την οικεία μονάδα αποκλεισμένων των δικαιούχων του εμπιστεύματος και οι δικαιούχοι αυτοί δεν έχουν δικαίωμα ψήφου.

33. Οι αποφάσεις στη γενική συνέλευση λαμβάνονται με πλειοψηφία των ψήφων των προσώπων που παρευρίσκονται και έχουν δικαίωμα ψήφου, εκτός αν καθορίζεται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς μεγαλύτερη ή ειδική πλειοψηφία. Όταν καθορίζεται ειδική πλειοψηφία από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς σε σχέση με οποιοδήποτε ζήτημα, καμιά απόφαση σε σχέση με το ζήτημα αυτό δεν είναι έγκυρη, εκτός αν ληφθεί με την πλειοψηφία που καθορίζεται.

34. Απόφαση που επιβάλλει σ' οποιοδήποτε κύριο υποχρέωση ή πληρωμές οποιοδήποτε είδους ή έκτασης που δεν προβλέπονται από το Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς ή που μεταβάλλει τα δικαιώματα του δεν ισχύει αναφορικά με τον κύριο αυτό, εκτός αν συγκατατίθεται σ' αυτή.

35. Ο γραμματέας της γενικής συνέλευσης οφείλει να τηρεί πρακτικά της διαδικασίας με τον αρμόζοντα τρόπο.

ΜΕΡΟΣ VI - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

36. Κατά την πρώτη γενική συνέλευση οι κύριοι ορίζουν τον αριθμό των προσώπων που θα αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή, τα οποία δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα πέντε, και εκλέγουν το πρόσωπο ή τα πρόσωπα που αποτελούν τη Διαχειριστική Επιτροπή.

37. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής είναι περισσότερα από ένα, εκλέγεται ταμίας. Αν τα μέλη δεν υπερβαίνουν τα δύο, αυτά πρέπει να είναι κύριοι μονάδων.

38. Αν διορίστηκε προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 38ΚΓ του Νόμου, η θητεία της θα λήγει την ημερομηνία της πρώτης γενικής συνέλευσης.

39. Γενική συνέλευση μπορεί να μεταβάλει τον αριθμό των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής που ορίστηκε δυνάμει των Κανονισμών αυτών ή να τον συμπληρώσει με εκλογή νέων μελών, αν για οποιοδήποτε λόγο μειώθηκε ο αριθμός των μελών της:

Νοείται ότι, αν ο αριθμός των μελών της Διαχειριστικής Επιτροπής μειωθεί κάτω από τον αριθμό που ορίστηκε σύμφωνα με τους Κανονισμούς αυτούς, τα εναπομείναντα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής οφείλουν να συγκαλέσουν σε δέκα ημέρες έκτακτη γενική συνέλευση για την εκλογή νέων μελών.

40. Η θητεία της Διαχειριστικής Επιτροπής, περιλαμβανόμενης της θητείας των μελών που έχουν εκλεγεί δυνάμει του Κανονισμού 38, διαρκεί μέχρι την εκλογή της νέας Διαχειριστικής Επιτροπής στην αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση:

Νοείται ότι οι κύριοι, με απόφαση τους που λαμβάνεται σε γενική συνέλευση, μπορούν οποτεδήποτε να τερματίσουν τη θητεία οποιουδήποτε μέλους της Διαχειριστικής Επιτροπής και να το αντικαταστήσουν με άλλο πρόσωπο.

41. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής μπορούν να επανεκλεγούν.

42. Τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής, αν υπερβαίνουν τα δύο, εκλέγουν μεταξύ τους ένα από αυτά Πρόεδρο. Αν τα μέλη της Διαχειριστικής Επιτροπής υπερβαίνουν τα δύο, οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία. Αν οι ψήφοι υπέρ μιας συγκεκριμένης πρότασης είναι όσες και οι κατά, η απόφαση θεωρείται ότι απορρίφθηκε.

43. Η Διαχειριστική Επιτροπή ασκεί όλες τις εξουσίες και εκτελεί όλα τα καθήκοντα που καθορίζονται στο Νόμο ή τους Κανονισμούς αυτούς και οποιεσδήποτε άλλες εξουσίες ή καθήκοντα που της αναθέτουν ή της επιβάλλουν οι κύριοι σε γενική συνέλευση.

44. Η Διαχειριστική Επιτροπή μπορεί να εργοδοτεί πρόσωπα ή αντιπροσώπους και να καταβάλλει σ' αυτούς εύλογη αμοιβή, όπως θα κρίνει αναγκαίο.

45. Η Διαχειριστική Επιτροπή τηρεί καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις υποβάλλει προς έγκριση με όλες τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία στην τακτική γενική συνέλευση.

46. Κάθε κύριος μπορεί σε εύλογο χρόνο να επιθεωρεί τις καταστάσεις εσόδων και εξόδων και τις σχετικές αποδείξεις και στοιχεία.

47. Το οικονομικό έτος σε σχέση με κοινόκτητη οικοδομή αρχίζει την πρώτη ημέρα του Ιανουαρίου και λήγει την τριακοστή πρώτη ημέρα του Δεκεμβρίου κάθε χρόνου:

Νοείται ότι το πρώτο οικονομικό έτος αρχίζει την ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο και λήγει την τριακοστή ημέρα του Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου:

Νοείται περαιτέρω ότι, αν η ημερομηνία εγγραφής της κοινόκτητης οικοδομής στο Κτηματικό Μητρώο είναι μετά την 30ή Ιουνίου, το πρώτο οικονομικό έτος λήγει την τριακοστή πρώτη του Δεκεμβρίου του αμέσως επόμενου της εγγραφής χρόνου.

ΠΙΝΑΚΑΣ Α'

(Κανονισμούς 3(1))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως " που
βρίσκεται στη

Κοινόκτητη ιδιοκτησία που ανήκει σε κάθε μονάδα δυνάμει του άρθρου 38θ του Νόμου και που υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------|--------|---------------------|-------------------------|
| Δάπεδο | Μονάδα | Ποσοστό κοινόκτητης | Εκατοστιαίο ποσοστό (%) |

Αριθμός ιδιοκτησίας που ψήφων σε σχέση
Προσδιορισμού ανήκει σε κάθε μονάδα με κάθε μονάδα

ΠΙΝΑΚΑΣ Β'

(Κανονισμός 3(2))

Κοινόκτητη οικοδομή γνωστή ως " που
βρίσκεται στη

Συμμετοχή των μονάδων στα έξοδα συντήρησης, κτλ. της κοινόκτητης
ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 381Α του Νόμου, που υπολογίστηκε σύμφωνα με
τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------|----------------------------|--------------------------|---|
| | Μονάδα | Αναλογία επιφάνειας | Ποσοστό επί τοις |
| Δάπεδο | Αριθμός | δαπέδου(μ ²) | χιλίοις (0/00) στα |
| | Προσδιορισμού κάθε μονάδας | | έξοδα για κοινές υπηρεσίες Κοινόχρηστα και άλλες δαπάνες |

Σημειώσεις:

(α) Θέρμανση: Κατανάλωση πετρελαίου, έξοδα συντήρησης και επιδιόρθωσης των μηχανημάτων της εγκατάστασης της κεντρικής θέρμανσης·

(β) Κοινόχρηστα: Μισθός καθαρίστριας, υλικά καθαρισμού, συντήρησης και επιδιόρθωσης ανελκυστήρα, κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, διακόσμηση κοινόχρηστων χώρων, άδειασμα βόθρων και οποιαδήποτε δαπάνη δεν περιλαμβάνεται στο (α) και (β)·

(γ) Άλλες δαπάνες: Ασφάλιση, γενικές επιδιορθώσεις κοινόκτητης οικοδομής, υδραυλικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων.

ΠΙΝΑΚΑΣ Β

[Διαγράφηκε]

ΠΙΝΑΚΑΣ Γ

| | | ΠΙΝΑΚΑΣ Γ' [Άρθρο 18(5)] | | | | | |
|-----|---------------------------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|--------------------|---------|
| A/A | Γεωγραφική περιοχή | Αριθμός εγγραφής | Φ/Σχέδιο | Τμήμα | Τεμάχιο | Έκταση Τετρ. Μέτρα | Μερίδιο |
| 1. | Λευκωσία Δήμος Αγλαντζιάς | 6349 | 21.63E1 | 2 | 5118 | 24.860 | ΟΛΟ |
| 2. | Λευκωσία Δήμος Λατσιών | 7014 | 30.15W2 | 2 | 3679 | 3.135 | ΟΛΟ |
| 3. | Λευκωσία Δένεια | 2550 | 20.54 | 0 | 345 | 79.500 | ΟΛΟ |
| 4. | Λευκωσία Ακάκι | 14232 | 20.45 | 0 | 186 | 418.500 | ΟΛΟ |
| 5. | Λευκωσία Πολιτικό | 9522 | 39.01 | 0 | 457 | 1.031.251 | ΟΛΟ |
| 6. | Λεμεσός Μοναγρούλλι | 12972 | 55.41 | 0 | 458 | 1.124.500 | ΟΛΟ |
| 7. | Λεμεσός Πισσούρι | 66 | 57.14 | 0 | 110 | 136.122 | ΟΛΟ |
| 8. | Πάφος Δήμος Γεροσκήπου | 39 | 51.27E1 | 3 | 44 | 49.498 | ΟΛΟ |
| 9. | Πάφος Δήμος Γεροσκήπου | 41 | 51.27E1 | 3 | 46 | 99.803 | ΟΛΟ |
| 10. | Πάφος Νέο Χωριό | 9 | 26.49 | 0 | 215 | 4.348 | ΟΛΟ |
| 11. | Πάφος Νέο Χωριό | 56 | 26.57 | 0 | 349 | 65.720 | ΟΛΟ |
| 12. | Πάφος Τρεμιθούσα | 6716 | 45.43 | 0 | 598 | 62.970 | ΟΛΟ |
| 13. | Αμμόχωστος Δήμος Παραλιμνίου | 4596 | 0.2-292-379 | 9 | 856 | 17.045 | ΟΛΟ |
| 14. | Αμμόχωστος Δήμος Παραλιμνίου | 4631 | 0.2-293-378 | 8 | 603 | 27.998 | ΟΛΟ |

Σημείωση

Παρατηρήσεις Υπηρεσίας Αναθεωρήσεως και Ενοποιήσεως της Κυπριακής Νομοθεσίας

1. Ο βασικός Νόμος τέθηκε σε ισχύ την 1η Σεπτεμβρίου, 1946.

2. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου τέθηκε σε ισχύ στις 4 Μαρτίου 1953 με το άρθρο 3 του Νόμου 3 του 1960. Με το άρθρο 4 του Νόμου 3 του 1960 επιφυλάχθηκαν τα δικαιώματα των διαδίκων σε εκκρεμούσες νομικές διαδικασίες.

3. Τα νομοθετήματα που αφορούν στη χρησικτησία που αναφέρονται στις επιφυλάξεις του άρθρου 10 του βασικού νόμου ότι καταργήθηκαν από το βασικό νόμο με επιφυλάξεις, αναφέρονται στο τέλος του Τέταρτου Πίνακα του βασικού νόμου.

4. Ο Νόμος 10 του 1966 ο οποίος αναφέρεται κάτω από τον πλαγιότιτλο του άρθρου 11Α(1) του βασικού νόμου τέθηκε σε ισχύ την 1η Απριλίου 1967 με γνωστοποίηση του Υπουργικού Συμβουλίου που δημοσιεύτηκε στο Τρίτο Παράρτημα της Επίσημης Εφημερίδας της Δημοκρατίας με Αρ. 566 στις 30 Μαρτίου 1967.

5. Το άρθρο 27 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1980, περιέχει τις ακόλουθες μεταβατικές διατάξεις:

27. Οι ακόλουθες διατάξεις εφαρμόζονται σε κάθε πώληση που δηλώθηκε πριν από την έναρξη της ισχύος του Νόμου αυτού, αναφορικά με την οποία ίσχυαν οι διατάξεις του άρθρου 24 ή, ανάλογα με την περίπτωση, του άρθρου 25, όπως αυτές είχαν πριν από την τροποποίηση τους με το Νόμο αυτό:

(α) Αν η ενέργεια που απαιτείται από την παράγραφο (α) ή ανάλογα με την περίπτωση από την παράγραφο (β) του εδαφίου (1) του σχετικού άρθρου δεν ληφθεί και δεν προσαχθεί στο Διευθυντή απόδειξη αυτής εντός εξήντα ημερών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου αυτού, ο Διευθυντής προχωρεί στη δημοσίευση ειδοποίησης που προβλέπεται από την προαναφερθείσα παράγραφο (β) του εδαφίου (1) του σχετικού άρθρου, όπως προνοείται στο εδάφιο (2) του σχετικού άρθρου.

(β) Σε περίπτωση δημοσίευσης είτε από το πρόσωπο που στη δήλωση πώλησης φαίνεται ως αγοραστής είτε από το Διευθυντή όπως στην παράγραφο (α), αν εντός της προθεσμίας των τριάντα ημερών που προβλέπεται στην ειδοποίηση αυτή, ασκηθεί το δικαίωμα απόκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας που δηλώθηκε ως πωληθείσα το οποίο χορηγείται από το σχετικό άρθρο, ο Διευθυντής γνωστοποιεί το γεγονός στο πρόσωπο που φαίνεται στη δήλωση ως σκοπούμενος αγοραστής και, αν το πρόσωπο αυτό δεν ενεργήσει όπως στην παράγραφο (γ) εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης αυτής, με τη λήξη της προθεσμίας αυτής ο Διευθυντής εγγράφει την ακίνητη ιδιοκτησία στο όνομα του προσώπου που άσκησε το δικαίωμα απόκτησης αυτής και καταβάλλει στο πρόσωπο που φαίνεται στη δήλωση ως σκοπούμενος αγοραστής το ποσό που κατατέθηκε από το πρόσωπο που προαναφέρθηκε, αφού αφαιρέσει από αυτό τις δαπάνες για τη δημοσίευση ειδοποίησης που διενεργήθηκε από αυτόν.

(γ) Αν εντός τριάντα ημερών από τη γνωστοποίηση σε αυτόν που προβλέπεται στην παράγραφο (β) το πρόσωπο που φαίνεται στη δήλωση ως σκοπούμενος αγοραστής πιστεύει ότι λόγω αύξησης της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία πρόκειται η οποία σημειώθηκε μετά την ημερομηνία της δήλωσης μεταβίβασης ή από την ημερομηνία κατά την οποία συμφωνήθηκε η πώληση, ή λόγω βελτιώσεων που έγιναν σε αυτήν από το πρόσωπο αυτό, το τίμημα πώλησης που δηλώθηκε δεν αντιπροσωπεύει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης δυνάμει της παραγράφου (α) του άρθρου αυτού, αυτός υποβάλλει στο Διευθυντή ένσταση αναφέροντας την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία κατά τη γνώμη του πρέπει να καταβληθεί από το πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα απόκτησης αυτής. Ο Διευθυντής γνωστοποιεί την ένσταση του προσώπου που στη δήλωση μεταβίβασης φαίνεται ως σκοπούμενος αγοραστής, στο πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα απόκτησης αυτής και ακολούθως:

(i) Το πρόσωπο που άσκησε το δικαίωμα απόκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας δύναται, εντός τριάντα περαιτέρω ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης του Διευθυντή που προβλέπεται από την παρούσα παράγραφο να καταθέσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο κάθε μέρος της αξίας που απαιτείται από το σκοπούμενο αγοραστή ή οποιασδήποτε αξίας ήθελε συμφωνηθεί μεταξύ αυτού και του σκοπούμενου αγοραστή το οποίο τυχόν υπερβαίνει το ποσό που αρχικά κατατέθηκε από αυτόν, ή

(ii) να αποταθεί στο Δικαστήριο για τον καθορισμό της αξίας που πρέπει να καταβληθεί,

(iii) αν, εντός της προθεσμίας των τριάντα ημερών που προβλέπεται από την παράγραφο (i) το πρόσωπο που ασκεί το δικαίωμα απόκτησης της ακίνητης ιδιοκτησίας παραλείψει να καταθέσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο την απαιτούμενη από τον σκοπούμενο αγοραστή αξία ή άλλη αξία που συμφωνήθηκε μεταξύ τους, ή αν δεν κοινοποιήσει προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο αντίγραφο οποιασδήποτε τυχόν αίτησης του προς το Δικαστήριο προς καθορισμό της αξίας που θα καταβληθεί το δικαίωμα της απόκτησης από αυτό της ακίνητης ιδιοκτησίας χάνεται, το ποσό που κατατέθηκε από αυτόν αρχικά στο Επαρχιακό Κτηματολογικό γραφείο επιστρέφεται και η ακίνητη ιδιοκτησία εγγράφεται στο όνομα του προσώπου που στη δήλωση πώλησης φαίνεται ως σκοπούμενος αγοραστής, βεβαρημένη με τις τυχόν δαπάνες της δημοσίευσης ειδοποίησης που έγινε από το Διευθυντή όπως προνοείται στην παράγραφο (α), ως αν οι δαπάνες αυτές ήταν τέλη ή δικαιώματα, και εφαρμόζονται αναφορικά με αυτές, οι διατάξεις του άρθρου 5 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) νόμου.

Επίσης η ακίνητη ιδιοκτησία εγγράφεται στο όνομα του προσώπου που στη δήλωση πώλησης φαίνεται ως σκοπούμενος αγοραστής, βεβαρημένη με τις τυχόν δαπάνες της δημοσίευσης ειδοποίησης που έγινε από το Διευθυντή, αν δεν ασκηθεί το δικαίωμα το χορηγούμενο από το σχετικό άρθρο κατόπι δημοσίευσης σύμφωνα με την παράγραφο (α) πιο πάνω."

6. Με το άρθρο 4 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1978 (2 του 1978) καταργούνται οι περι Κρατικής Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Νόμοι του 1967 και 1968 (49 του 1967 και 88 του 1968) υπό την επιφύλαξη ότι κάθε εγγραφή μισθώσεως ή υπομισθώσεως ή μεταβίβαση τέτοιας μισθώσεως ή υπομισθώσεως θα θεωρείται ότι διενεργήθηκε δυνάμει του Μέρους IV του βασικού νόμου.

7. Το Μέρος IV ΕΓΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ τέθηκε σε ισχύ την 1η Απριλίου, 1980 με γνωστοποίηση του Υπουργικού Συμβουλίου που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, Παράρτημα ΙΙΙ(Ι) Κ.Δ.Π. 61/80.

8. Το άρθρο 3 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1978 (2 του 1978) περιέχει τις ακόλουθες μεταβατικές διατάξεις:

"3.-(1) Οποιαδήποτε μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία υφίσταται κατά την ημερομηνία της έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, δύναται να εγγραφεί τηρουμένων των αναλογιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65B, το οποίο μέσω του Νόμου αυτού εντίθεται στο βασικό νόμο, εντός έξι μηνών από την αναφερόμενη ημερομηνία, αν

(α) Η περίοδος της μίσθωσης αυτής που δεν εξέπνευσε ακόμα, μαζί με τις περαιτέρω περιόδους ή περίοδο ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης που τυχόν προβλέπονται σαφώς στη σχετική σύμβαση, υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη·

(β) προσαχθεί η συγκατάθεση του εκμισθωτή η οποία απαιτείται για την εγγραφή αυτή (ο όρος αυτός έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν από το εδάφιο (2) του άρθρου 65A που εντίθεται στο βασικό νόμο μέσω του Νόμου αυτού):

Νοείται ότι σε περίπτωση κατά την οποία δεν καθίσταται δυνατή η ανεύρεση του εκμισθωτή ή αν αυτός απεβίωσε και δεν εκδόθηκαν διατάγματα διαχείρισης της περιουσίας του ή αν δεν υπάρχουν ή αν οι διαχειριστές της περιουσίας του δεν ανευρίσκονται ή αν είναι δύσκολη η ανεύρεση των κληρονόμων εκμισθωτή που απέθανε ή τον δικαιούχων της υπό μίσθωση ακίνητης ιδιοκτησίας, η προσαγωγή της συγκατάθεσης που αναφέρεται στην παράγραφο αυτή δεν είναι αναγκαία·

(γ) η αυθεντικότητα των υπογραφών του εκμισθωτή ή του μισθωτή ή και των δύο πάνω στο αντίγραφο της σχετικής σύμβασης δεν είναι δυνατό να πιστοποιηθεί, νοουμένου ότι σε τέτοια περίπτωση ο Διευθυντής ικανοποιείται σχετικά με αυτή, δυνάμενος να απαιτήσει, για το σκοπό αυτό, την προσαγωγή τέτοιων άλλων αποδεικτικών στοιχείων, περιλαμβανομένης και ένορκης δήλωσης, ή την επίδοση ή δημοσίευση με δαπάνες του μισθωτή, τέτοιων γνωστοποιήσεων, ως ο Διευθυντής ήθελε ορίσει σε κάθε περίπτωση και

(δ) ο εκμισθωτής, αφού ειδοποιηθεί από το Διευθυντή για την απόφαση του να εγγράψει τη μίσθωση, δεν εφεσιβάλλει την απόφαση αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 80 του βασικού νόμου, οι οποίες διατάξεις εφαρμόζονται τηρουμένων των αναλογιών.

(2) Οι διατάξεις του εδαφίου (1) εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, και στην περίπτωση υπομίσθωσης εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε με την εγγραφή μίσθωσης η οποία διενεργήθηκε δυνάμει του εδαφίου που αναφέρθηκε.

(3) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του άρθρου 65Δ που εντίθεται στο βασικό νόμο με το Νόμο αυτό, η υπομίσθωση εμπράγματος δικαιώματος που αποκτήθηκε βάσει σύμβασης μίσθωσης κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία γράφτηκε δυνάμει των νόμων που καταργούνται με το άρθρο 4 ή η οποία θα γραφτεί δυνάμει του εδαφίου (1) του άρθρου αυτού δύναται να γραφτεί δυνάμει του βασικού νόμου, όπως αυτός τροποποιείται με το Νόμο αυτό, αν η περίοδος της μίσθωσης αυτής υπερβαίνει τα τρία έτη έστω και αν αυτή δεν υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη.

(4) Τηρουμένων των διατάξεων του Μέρους IV που εντίθεται στο βασικό νόμο με το Νόμο αυτό, μέχρι να εκδοθούν Κανονισμοί δυνάμει του άρθρου 65ΙΔ αυτοί οι οποίοι να καθορίζουν τα θέματα τα οποία δύναται ή πρέπει να καθοριστούν με Κανονισμούς, οι σχετικές διατάξεις των περί Κρατικής Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Κανονισμών του 1968 θα εφαρμόζονται όσον αφορά τη μίσθωση και υπομίσθωση κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας, ωςάν οι περί Κρατικής Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Εγγραφή Μισθώσεως) Νόμοι του 1967 και 1968 δεν είχαν καταργηθεί."

9. Το άρθρο 81 του βασικού νόμου πρέπει να διαβάζεται και ερμηνεύεται μαζί με τις διατάξεις του Άρθρου 155 του Συντάγματος και των διατάξεων του άρθρου 25 των περί Δικαστηρίων Νόμων του 1960 μέχρι 1980,

10. Το άρθρο 85 του βασικού νόμου πρέπει να διαβάζεται και ερμηνεύεται μαζί με τις σχετικές περί Δικαστηρίων διατάξεις του Συντάγματος.

11. Το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 1994 (58(I) του 1994) "Ειδική διάταξη", γράφτηκε

στο τέλος της μετάφρασης στα ελληνικά του βασικού νόμου λόγω της αυτοτέλειάς του.

12. Μελετάται η επαναθέσπιση του βασικού νόμου.

Σημείωση

13 του Ν. 110(I)/2014 Έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 110(I)/2014

13.-(1) Με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων του εδαφίου (2), η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 110(I)/2014] αρχίζει με τη δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(2) Παρά τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, οποιαδήποτε φορολογία επιβάλλεται για το έτος 2014 σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, αυτή θα υπολογίζεται με βάση την αξία της ιδιοκτησίας κατά την 1^η Ιανουαρίου 1980.

Σημείωση

3 του Ν. 180(I)/2014 Έναρξη και διάρκεια της ισχύος του Ν. 180(I)/2014

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 180(I)/2014] αρχίζει με τη δημοσίευση του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και διαρκεί μέχρι την 25^η Απριλίου 2015.

Σημείωση

3 του Ν. 48(I)/2015 Έναρξη της ισχύος του Ν. 48(I)/2015

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 48(I)/2015] θεωρείται ότι άρχισε την 1^η Ιανουαρίου 2015.

Σημείωση

3 του Ν. 54(I)/2015 Έναρξη και διάρκεια της ισχύος του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δλδ. του Ν. 54(I)/2015]

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 54(I)/2015] αρχίζει με τη δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και διαρκεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015.

Σημείωση

3 του Ν. 54(I)/2021 Έναρξη και λήξη της ισχύος του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 54(I)/2021]

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ. δηλαδή του Ν. 54(I)/2021] αρχίζει με τη δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και λήγει την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

