

MICHEL BARNIER

Membre de la Commission européenne

Brussels, 25 -02- 2010
PD/cq D(2010)10 – A(2010)34

Dear Mr Watson,

Cher Graham

→ Comptoir

Thank you for your letter of 22 December 2009, addressed to Commissioner McCreevy, in which you inquire, on behalf of Mr Denis O'Hare from the Cyprus Property Action Group, if you could receive any of the correspondence the Commission has received from the Cypriot Authorities with regard to the delays in the issuing and transfer of title deeds in Cyprus.

I would like to apologise for the unfortunate delay in replying to this letter, which is due to the recent change of the Commission.

In the light of your request for access to documents and with respect to Regulation (EC) No 1049/2001 of the European Parliament and the Council of 30 May 2001 regarding public access to European Parliament, Council and Commission documents, the Commission contacted the Cypriot Government and received a positive reply as to the disclosure of the correspondence in question.

Therefore, I am pleased to send you the Government's replies of 8 April 2009 and 8 June 2009 to Commission's administrative letters of 9 February 2009 and 5 May 2009. In those documents, the authorities acknowledge the problem of delays in the issuing and transfer of title deeds, but have committed themselves to accelerating the applicable procedures and to this end, to amend the relevant laws.

With regard to the above-mentioned issue, I note that you are aware of the replies given by the Commission to parliamentary questions E-6513/08, E-6793/08, E-1002/09 as well as of my letter of 10 November 2009 to MEP Giles Chichester. In addition, I would like to draw your attention to the correspondence my predecessor had on several occasions with Mr John Bowis, Member of the previous European Parliament, and to the information transmitted by the Commission to the Parliament in connection with Petition 0525/2009.

In these documents the Commission has presented to the Parliament its analysis of the title deeds' issue in Cyprus.

Yours sincerely, *et amicalement*

Michel

Michel BARNIER

Mr Graham Watson
Member of the European Parliament
Rue Wiertz ,60
1040 Bruxelles

Ref. Ares (2009)124597 – 09/06/2009

External letter dated 8 June 2009

from:

AMBASSADOR, PERMANENT REPRESENTATIVE OF CYPRUS TO THE
EUROPEAN UNION

Ref. No 04.04.01

To:

Mr. Jörgen Holmquist
Director General
DG Internal Market and Services
European Commission

In response to your letter dated 5 May 2009, reference number MARKT F1/MK/D (2009) 86738, which was received by the Permanent Representation of the Republic of Cyprus on 8 May 2008, on legislation and administrative practice relating to the acquisition and transfer of immovable property in Cyprus, I wish to inform you as follows:

1. The specific provisions of the draft laws which have been proposed by the competent authorities of the Republic to amend the laws governing the procedures for issuing real estate titles with a view to accelerating the procedures concern:

(a) Act amending the Roads and Buildings Act (Chapter 96)

The bill seeks to amend the Basic Act in order to:

- (i) provide for the simultaneous issuance of building permits and division permits (Αδειας Διαχωρισμού) by the competent authorities in order to accelerate the entire procedure,
- ii) empower the competent authority to request and be provided at any time with a certificate indicating the construction stage and certifying that the work is being performed under the terms of the permit in question by the supervising engineer,
- (iii) empower the competent authority to issue a building permit certificate, either automatically or at the request of the purchaser (note that issuance of the certificate is normally required for the issuance of titles)
- (iv) allow the issuance of titles for units in respect of which, because of irregularities, no certificate of approval exists, provided that the irregularities are indicated in the title.

Note that an additional objective of the proposed amendments is to replace the provisions of the Roads and Buildings (Temporary Provisions) Act 229 (I) / 2004, which has expired, and which contained interim provisions for the issuance of titles for buildings which present irregularities (land use amnesty), by more effective and permanent provisions to solve the problems that have arisen.

(b) Act amending the Sale of Land (Specific Performance) Act (Chapter 232)

The bill seeks to amend the Basic Act so that all contracts of sale of real estate in respect of which a court has issued an order of specific performance (i) will specify in detail the property sold, also in the case of jointly owned buildings, public spaces and jointly owned construction sites and (ii) will not be accepted for registration unless the property

is unencumbered or unless the beneficiary of the lien consents that the contract of sale shall have priority over the lien.

(c) Act amending the Contract Act, Chapter 149

The bill seeks to amend the Basic Act so that no contract of sale of real estate will be considered valid unless it is in writing and unless a copy thereof is lodged with the competent District Cadastral Office.

2. As to the timing of the vote on these bills, please note that the Ministry of the Interior, in its capacity as competent authority, will endeavour to expedite the approval procedure at Cabinet level but cannot commit itself to a timetable for the adoption of the above laws, since it is impossible to predict the duration of the debate on the bills at the House of Representatives. In any event, the Ministry of the Interior is expected to testify before the House of Representatives on the tabling of the above three bills, at the latest by the beginning of the new parliamentary session, namely October 2009.

3. As regards means of protecting purchasers of real estate, we emphasise once more that the main instrument available to them in case of the refusal or incapacity of the seller to proceed with the transfer is the possibility of obtaining an injunction from the District Court concerning the specific performance of the contract. The conditions for the exercise of this right are set out in the Sale of Land (Specific Performance) Act (Chapter 232), and are as follows:

(a) the contract must be in writing;

(b) the purchaser must lodge the contract of sale within two months of signature with the District Cadastral Office of the district in which the property is located. This is possible only if the property has been registered in the Cadastral Office in the name of the seller;

(c) before bringing an action to enjoin specific performance, the purchaser must have invited the seller to appear before the Cadastral Office and to state that he has agreed to sell the property referred to in the contract;

(d) as a rule the purchaser must file suit within six months of the date on which the contract was concluded in order to enjoin its specific performance.

4. If the seller fails or refuses to take the measures required for the issuance of the separate titles, the Court may order him to do so within a specified period, or instruct another person to do so. The purchaser who seeks a court order for specific performance should then, within three months at the latest from the date of the order, contact the District Cadastral Office and take all the necessary steps to transfer the ownership to his name. If he fails to comply with the time limit he forfeits his right to seek specific performance of the contract.

5. We consider that the above provisions are sufficiently effective, because separate titles can be issued within a reasonable time. The entire procedure is not considered very lengthy, since the Court imposes time limits on the seller. As to the necessary legal expenses, these are determined both by both the Court's procedural rules and on the basis of free agreement between the lawyer and client. If the outcome of the suit is positive, the costs must in any event be paid by the seller/defendant.

6. Note also that if the dispute between the seller and purchaser constitutes a cross-border dispute within the meaning of Directive 2003/8/EC to improve access to justice in cross-border disputes by establishing minimum common rules relating to legal aid for such disputes, the purchaser is entitled to legal aid under the provisions of the Legal Aid Acts 2002 to 2006.

7. Further, under Article 51(A) of the Immovable Property (Possession, Registration and Valuation) Act, Chapter 224, any person (including any prospective purchaser) may

contact the competent District Cadastral Office and obtain in writing any information relating to immovable property. Thus, the prospective purchaser may verify, for example, the existence of existing mortgages and other encumbrances on the property and is free not to sign the contract of sale if he considers that his interests have been adversely affected. The cost of the review is insignificant (of the order of several euro) and the information is provided within a few days.

8. As regards the reference to possible pitfalls in protecting the purchaser, please note that if a prospective purchaser acts prudently and conducts the necessary investigations to obtain the relevant information, with the assistance of the proper professionals (lawyers, valuers, estate agents), etc., there are no particular traps or risks.

9. Note that in Cyprus both the practice of law and the exercise of the professions of land valuer and estate agent are strictly regulated (the Lawyers Act (Act 14/1960), the Scientific Technical Chamber of Cyprus Act (Act 224/1990), and the Realtors Act (Act 273 (I) / 2004) respectively) and are subject to the strict codes of conduct governing these professions. Note also that in the case of real estate agents the law governing the exercise of the profession provides for compulsory insurance of their occupational liability to compensate purchasers for infringements of their statutory obligations arising from the Act.

10. Finally, in addition to the above, the Ministry of the Interior recently decided to hire additional staff in the departments concerned, namely the Department of Town Planning and Housing and the Department of Lands and Surveys, to expedite issuance of the necessary permits and transfers of titles.

11. In the light of the above, it is clear that the Cypriot authorities have taken substantial and effective measures to address any problems which may arise in connection with the acquisition and transfer of immovable property.

The competent authorities of the Republic of Cyprus remain at your disposal for any further information the Commission may require.

Sincerely,

Andreas D. Maurogiannis

Ambassador / Permanent Representative



AMBASSADOR, PERMANENT REPRESENTATIVE OF CYPRUS
TO THE EUROPEAN UNION

MARKT. <i>124597</i>					
09.06.2009					
DG	DGA	ASS	AI	H	
A	B	C	D	E	F

Αρ. Φακ.: 04.04.01

8 Ιουνίου 2009

Αγαπητέ κ. Holmquist,

Σε απάντηση της επιστολής σας ημερομηνίας 5 Μαΐου 2009, με αριθμό αναφοράς MARKET F1/MK/D(2009) 86738, η οποία παραλήφθηκε στη Μόνιμη Αντιπροσωπεία της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 8 Μαΐου 2008, αναφορικά με τη νομοθεσία και διοικητική πρακτική σχετικά με την κτήση και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο, επιθυμώ να σας αναφέρω τα ακόλουθα:

1. Οι συγκεκριμένες διατάξεις των νομοσχεδίων τα οποία προωθούν οι αρμόδιες αρχές της Δημοκρατίας για τροποποίηση των σχετικών νόμων που διέπουν τις διαδικασίες έκδοσης τίτλων ακίνητης ιδιοκτησίας με στόχο την επίσπευση των διαδικασιών, αφορούν στα πιο κάτω:

(α) Τροποποιητικός νόμος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96)

Το νομοσχέδιο προβλέπει την τροποποίηση του βασικού Νόμου ώστε:

- (i) να παρέχεται η δυνατότητα ταυτόχρονης έκδοσης Άδειας Οικοδομής και Άδειας Διαχωρισμού από τις αρμόδιες αρχές, με σκοπό την επίσπευση της όλης διαδικασίας,
- (ii) η Αρμόδια Αρχή να μπορεί να ζητεί και να εφοδιάζεται οποτεδήποτε, με πιστοποιητικό στο οποίο να αναφέρεται το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή και να βεβαιώνει ότι οι εργασίες εκτελούνται με βάση τους όρους της σχετικής άδειας, από τον επιβλέποντα μηχανικό,

κ. Jörgen Holmquist
Γενικό Διευθυντή
Γενική Διεύθυνση
Εσωτερική Αγορά και Υπηρεσίες
Ευρωπαϊκή Επιτροπή
B-1049 Βρυξέλλες

(iii) να παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης οικοδομής από την Αρμόδια Αρχή, είτε αυτεπάγγελα είτε μετά από αίτηση του αγοραστή (αξίζει να σημειωθεί ότι η έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης είναι κατά κανόνα απαραίτητη ώστε να καταστεί δυνατή η έκδοση τίτλου),

(iv) να παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης τίτλων για μονάδες για τις οποίες, λόγω παρατυπιών, δεν υπάρχει πιστοποιητικό έγκρισης, νοουμένου ότι οι παρατυπίες θα εμφανίζονται στον τίτλο.

Σημειώνεται ότι ένας επιπρόσθετος στόχος των υπό αναφορά προτεινόμενων τροποποιήσεων είναι η αντικατάσταση των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Προσωρινές διατάξεις) Νόμου 229(Ι)/2004, ο οποίος έχει εκπνεύσει, και ο οποίος περιείχε προσωρινές διατάξεις για έκδοση τίτλων στις περιπτώσεις οικοδομών που παρουσιάζουν παρατυπίες, (Πολεοδομική Αμνηστία), με πιο αποτελεσματικές και μόνιμες διατάξεις για την επίλυση των προβλημάτων που παρουσιάζονται.

(β) Τροποποιητικός νόμος του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου (Κεφ. 232)

Το νομοσχέδιο προβλέπει την τροποποίηση του βασικού νόμου ώστε όλες οι συμβάσεις πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας οι οποίες κατατίθενται για ειδική εκτέλεση με διάταγμα δικαστηρίου (i) να καθορίζουν με λεπτομέρεια το πωλούμενο ακίνητο και, σε περίπτωση κοινόκτητων οικοδομών, τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους της οικοδομής, και (ii) να μην γίνονται δεκτές για κατάθεση εκτός αν το ακίνητο είναι ελεύθερο ή αν το πρόσωπο προς όφελος του οποίου επενεργεί το εμπράγματο βάρος, συγκατατίθεται στο να έχει η σύμβαση πώλησης προτεραιότητα έναντι του εμπραγμάτου βάρους.

(γ) Τροποποιητικός νόμος του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149

Το νομοσχέδιο προβλέπει την τροποποίηση του βασικού νόμου ώστε καμιά σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας να μην θεωρείται έγκυρη, αν δεν είναι έγγραφη και εάν αντίγραφό της δεν κατατίθεται στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

2. Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα ψήφισης των υπό αναφορά νομοσχεδίων σε νόμο, σημειώνεται ότι το Υπουργείο Εσωτερικών ως αρμόδια αρχή καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την επίσπευση της διαδικασίας έγκρισής τους από το Υπουργικό Συμβούλιο αλλά δεν είναι δυνατό να δεσμευθεί με συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα ως προς την ψήφιση των πιο πάνω νόμων, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να προβλεφθεί η διάρκεια της συζήτησης των νομοσχεδίων στη Βουλή των Αντιπροσώπων. Εν πάση περιπτώσει, το Υπουργείο Εσωτερικών αναμένεται να καταθέσει ενώπιον της Βουλής των Αντιπροσώπων προς ψήφιση και τα τρία πιο πάνω νομοσχέδια, το αργότερο με την έναρξη της νέας Βουλευτικής περιόδου, δηλαδή περί τον Οκτώβριο του 2009.
3. Αναφορικά με τα μέσα προστασίας στη διάθεση των αγοραστών ακίνητης ιδιοκτησίας, επαναλαμβάνεται ότι το κυριότερο μέσο που τους παρέχεται σε περίπτωση άρνησης ή μη δυνατότητας του πωλητή να προχωρήσει στη μεταβίβαση, είναι η δυνατότητά τους να ζητήσουν την έκδοση διατάγματος από Επαρχιακό Δικαστήριο για την ειδική εκτέλεση της σύμβασης. Οι προϋποθέσεις άσκησης του εν λόγω δικαιώματος προβλέπονται στον περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο (Κεφ. 232), και είναι οι ακόλουθες:
 - (α) η σύμβαση πρέπει να είναι γραπτή,
 - (β) ο αγοραστής οφείλει να καταθέσει τη σύμβαση πώλησης εντός δύο μηνών από την υπογραφή της, στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της

- Επαρχίας στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία. Τέτοια κατάθεση επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση που υπάρχει εγγραφή της ιδιοκτησίας στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, στο όνομα του πωλητή,
- (γ) ο αγοραστής να έχει καλέσει πριν από την έγερση αγωγής για εξαναγκασμό ειδικής εκτέλεσης τον πωλητή να εμφανιστεί ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου και να δηλώσει ότι συμφώνησε να πωλήσει την ιδιοκτησία που αναφέρεται στη σύμβαση,
- (δ) ο αγοραστής να έχει εγείρει αγωγή κατά κανόνα εντός έξι μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία συνάφθηκε η σύμβαση για εξαναγκασμό της ειδικής της εκτέλεσης.
4. Στην περίπτωση που ο πωλητής αμελεί ή αρνείται να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για την έκδοση των χωριστών τίτλων, το Δικαστήριο μπορεί να τον διατάξει να το πράξει μέσα σε τακτή προθεσμία, ή να διορίσει άλλο πρόσωπο το οποίο να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες. Ο αγοραστής που εξασφαλίζει διάταγμα δικαστηρίου για ειδική εκτέλεση πρέπει στη συνέχεια να απευθυνθεί εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών μηνών από την ημερομηνία έκδοσης του διατάγματος, στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας στο όνομά του. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της εν λόγω προθεσμίας, το δικαίωμά του να αξιώσει ειδική εκτέλεση της σύμβασης τερματίζεται.
 5. Η εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων θεωρείται αρκετά αποτελεσματική, καθότι επιτρέπει την έκδοση χωριστών τίτλων, μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. Η όλη διαδικασία δεν θεωρείται ιδιαίτερα χρονοβόρα, δεδομένου ότι το Δικαστήριο θέτει χρονοδιαγράμματα στον πωλητή. Σε ότι αφορά τα αναγκαία δικηγορικά έξοδα, αυτά καθορίζονται αφενός από τους διαδικαστικούς κανονισμούς του Δικαστηρίου, αφετέρου αποτελούν προϊόν ελεύθερης συμφωνίας μεταξύ του Δικηγόρου και του πελάτη του. Σε περίπτωση θετικής κατάληξης της αγωγής, αυτά καταβάλλονται εν πάση περιπτώσει από τον πωλητή-εναγόμενο.
 6. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που η διαφορά μεταξύ πωλητή και αγοραστή αποτελεί διασυνοριακή διαφορά κατά την έννοια της Οδηγίας 2003/8/ΕΚ για βελτίωση της πρόσβασης στη δικαιοσύνη επί διασυνοριακών διαφορών μέσω της θέσπισης στοιχειωδών κοινών κανόνων σχετικά με το ευεργέτημα πενίας στις διαφορές αυτές, ο αγοραστής δικαιούται νομική αρωγή σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Νομικής Αρωγής Νόμων του 2002 μέχρι 2006.
 7. Περαιτέρω, δυνάμει του Άρθρου 51(Α) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο (περιλαμβανομένου οποιουδήποτε προτιθέμενου αγοραστή) μπορεί να αποταθεί στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και να λάβει γραπτώς οποιαδήποτε πληροφορία σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία. Συνεπώς ο προτιθέμενος αγοραστής έχει τη δυνατότητα να εξακριβώσει για παράδειγμα την ύπαρξη υφισταμένων υποθηκών ή άλλων εμπραγμάτων βαρών επί του ακινήτου και να μην προχωρήσει στην υπογραφή της σχετικής σύμβασης πώλησης, σε περίπτωση που θεωρεί ότι επηρεάζονται αρνητικά τα συμφέροντά του. Τα έξοδα για τη διενέργεια της έρευνας είναι ασήμαντα (της τάξεως μερικών ευρώ) και οι σχετικές πληροφορίες δίδονται σε διάστημα μερικών ημερών.
 8. Σε ότι αφορά την αναφορά σε ενδεχόμενες παγίδες στην άσκηση των μέσων προστασίας του αγοραστή, τονίζεται ότι, στην περίπτωση που ένας προτιθέμενος αγοραστής ενεργεί με σύνεση και διενεργεί τις αναγκαίες έρευνες για εξασφάλιση των σχετικών πληροφοριών, αποτεινόμενος στους σωστούς

επαγγελματίες (δικηγόρους, εκτιμητές, κτηματομεσίτες) κλπ., δεν υπάρχουν ιδιαίτερες παγίδες ή κίνδυνοι.

9. Σημειώνεται ότι στην Κύπρο τόσο η άσκηση της δικηγορίας όσο και η άσκηση των επαγγελμάτων του εκτιμητή γης και του κτηματομεσίτη, διέπονται από αυστηρές νομοθετικές διατάξεις (περί Δικηγόρων Νόμος (Ν.14/1960), περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμος, (Ν. 224/1990) και περί Κτηματομεσιτών Νόμος (Ν. 273(Ι)/2004) αντίστοιχα.) και αυστηρούς κώδικες δεοντολογίας των σχετικών επαγγελμάτων. Σημειώνεται δε επιπρόσθετα, ότι αναφορικά με τους κτηματομεσίτες, ο νόμος που διέπει την άσκηση του επαγγέλματός τους προβλέπει την υποχρεωτική ασφάλιση της επαγγελματικής τους ευθύνης για αποζημίωση των αγοραστών σε περίπτωση παράβασης των νόμιμων υποχρεώσεών τους που προκύπτουν από το Νόμο.
10. Τέλος, πέραν των πιο πάνω νομοθετικών ρυθμίσεων, το Υπουργείο Εσωτερικών αποφάσισε και πρόσφατα προσέλαβε επιπρόσθετο προσωπικό στα αρμόδια τμήματα, δηλαδή στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την επίσπευση των διαδικασιών έκδοσης των αναγκαίων αδειών καθώς και μεταβιβάσεων τίτλων ιδιοκτησίας.
11. Υπό το φως όλων των πιο πάνω, είναι φανερό ότι οι αρχές της Κυπριακής Δημοκρατίας έχουν λάβει ουσιαστικά και αποτελεσματικά μέτρα για την αντιμετώπιση των όποιων προβλημάτων τυχόν ανακύπτουν σε σχέση με τη κτήση και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας.
Οι αρμόδιες αρχές της Κυπριακής Δημοκρατίας βρίσκονται στη διάθεσή σας για να παράσχουν οποιαδήποτε περαιτέρω πληροφορία κριθεί απαραίτητη από τις υπηρεσίες της Επιτροπής.

Με θερμούς χειρισμούς



Ανδρέας Δ. Μαυρογιάννης
Πρέσβυς/Μόνιμος Αντιπρόσωπος



AMBASSADOR, PERMANENT REPRESENTATIVE OF CYPRUS
TO THE EUROPEAN UNION

Ref. 04.04.01

Βρυξέλλες 8 Απριλίου 2009

Αγαθούλι με Holmqvist,

Θέμα: Νομοθεσία και διοικητική πρακτική σχετικά με την κτήση και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με αρ. αναφοράς MARKT F 1/EKS/D (2009) 15827 FS/120.020/0003.04 και ημερομηνίας 9.02.2009, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και σας επισυνάπτω τις απαντήσεις της ΚΔ στα ερωτήματά σας, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική εκδοχή.

Με σεβασμούς χαφει/αμοός

Ανδρέας Δ. Μαυρογιάννης

Mr. Jörgen Holmqvist
Γενικό Διευθυντή
ΓΔ Εσωτερική Αγορά και Υπηρεσίες
Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων
B-1049 Βρυξέλλες

**Legislation and administrative practice in relation to the acquisition
and transfer of immovable property in Cyprus**

1. The basic legislation in relation to the acquisition and transfer of immovable property in Cyprus is the Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law, 9/1965 and the Sale of Land (Specific Performance) Law, Cap. 232. Other relevant legislation are the Immovable Property (Tenure, Registration and Valuation) Law, Cap. 224, the Streets and Buildings Regulation Law, Cap. 96 and the Town and Country Planning Law, 90/1972.

2. In pursuance to article 5(2) of the Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 1965, 9/1965, no transfer or mortgage of immovable property is valid unless made in accordance with its provisions. According to the provisions of the Law, immovable property can be transferred only: (a) if the property is registered (i.e. if there is a title for the immovable property) and only by its registered owner (or his personal representative), (b) if it is free from encumbrances and prohibitions and (c) if the interested parties (registered owner-transferor and buyer-transferee) or their personal representatives appear before the appropriate District Lands Office and produce all the necessary documents.

3. As regards the precondition for the existence of a registration (title) for the property to be transferred, problems arise in the case where the property to be sold is a residential or other unit in a larger project and as a consequence the issuing of separate titles is required for each unit. The responsibility for the issuing of the titles lies with the developer, who towards that goal must obtain the relevant Building Permit, Planning Permit, Division Permit and Certificate of Approval. He then has to apply to the Lands and Surveys Department presenting these documents, for the necessary survey work to be carried out and the issuing of titles for the units to take place. It must be noted that, according to article 16 of the Streets and Buildings Regulation Law, Cap. 96, no registration of the immovable property can be done by the District Lands Office without the production of the relevant Certificate of Approval. In addition, in the case of buildings in common use i.e. buildings of which parts are commonly used, the provisions of Part IIA of

-2-

the Immovable Property (Tenure, Registration and Valuation) Law, Cap.224 apply.

4. As regards the precondition that the property should be free from encumbrances and prohibitions, only such encumbrances and prohibitions which were created prior to the depositing of the contract for sale are taken into consideration, in pursuance to the Sale of Land (Specific Performance) Law, Cap.232 (see paragraph 7 below). Therefore, in the case where the property is mortgaged by the developer for the purpose of obtaining the necessary funds for the development of the property, is followed by the sale of the separate units on the mortgaged property and the Contracts of Sale are deposited at the relevant District Lands Office, the mortgage has priority over the Contracts of Sale and the transfer of the units can be allowed only after the cancellation of the mortgage.

5. As regards the prerequisite that the interested parties must be present before the appropriate District Lands Office and produce all the necessary documents, in the case where the seller is not willing to appear before the appropriate District Lands Office, the buyer can compel the transfer of the sold property by obtaining a Court Order for the Specific Performance of the Contract of Sale (see paragraph 7 below).

6. The main protection that is provided to the buyers of immovable property is their right to deposit the Contract for Sale at the appropriate District Lands Office in pursuance to the Sale of Lands (Specific Performance) Law, Cap.232. The deposit of the contract for sale at the Department of Lands and Surveys creates an encumbrance on the property. As already mentioned above, in case of denial or unwillingness on the part of the land developer-seller to transfer to the buyer the separate title, the buyer can apply to the Court and obtain a Court Order for the specific performance of the contract for sale. According to article 3(1) of the above-mentioned law, Cap.232, in the case where the seller neglects or denies to take the necessary action for the issuing of separate titles, the Court may order the seller to do this within a given time limit, or may appoint another person to act on his behalf, towards that goal.

-3-

7. As regards the remark that is contained in the letter of the General Director of the Internal Market and Services of the European Commission to the Permanent Representative of Cyprus, that the land developers retain the properties mortgaged for a long period of time and as a result the interests of the buyers of units on the properties are adversely affected, it is repeated that, upon its deposit, the Contract of Sale has priority over any subsequent mortgage or other encumbrance created after the date of the deposit of the Contract for Sale. As regards the mortgages that were deposited before the signing of the Contracts for Sale, the buyer has the right to ascertain their existence by applying to the Department of Lands and Surveys for a search certificate and may choose not to proceed signing the contract in case that he/she considers that his/her interests are adversely affected.

8. As regards the observation that is contained in the same above mentioned letter, that the process of issuing of titles is time consuming, it is a fact that there is a large number of residential and other type of units, for which no separate title deeds have been issued until now. Some of the reasons for the delay are: a) The inability or negligence of certain land developers to get the Certificates of Approval b) the large amount of workload that has accumulated in the last few years due to the rapid land development and c) the strict requirements that the present legislation sets for the issuing of titles for the separate units and for their transfer to the buyers.

9. The problem of delays in the issuing of separate titles for the units sold is of great concern to the Ministry of Interior and the Government in general, given that a great number of buyers are affected, both Cypriots and foreign nationals. Among other measures, the Ministry of Interior, in collaboration with the Department of Lands and Surveys, has prepared a Bill which aims to facilitate the issuing of titles for buildings where violations of the above mentioned legislation and minor problems have been identified. In the same Bill a proposal it is being proposed that the issuing of the division permit and the building permit are done simultaneously to accelerate the whole procedure.

Νομοθεσία και διοικητική πρακτική σχετικά με την κτήση
και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο

1. Οι βασικοί νόμοι που διέπουν την κτήση και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο είναι ο περί Μεταβίβασης και Υποθήκευσης Ακινήτων Νόμος 9/1965 και ο περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, Κεφ. 232. Άλλη σχετική νομοθεσία είναι ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, ο περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 και ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 90/1972.

2. Με βάση το άρθρο 5(1) του περί Μεταβίβασης και Υποθήκευσης Ακινήτων Νόμου 9/1965 καμιά μεταβίβαση ή υποθήκευση ακινήτου είναι έγκυρη, εκτός αν γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του. Με βάση τις πρόνοιες του Νόμου ένα ακίνητο μπορεί να μετεβιβασθεί μόνο:

- α) αν είναι εγγεγραμμένο, (δηλαδή αν υπάρχει τίτλος για το ακίνητο) και μόνο από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη του (ή τον πληρεξούσιο αντιπρόσωπο του)
- β) αν είναι ελεύθερο από εμπράγματα βάρη και απαγορεύσεις και
- γ) αν τα ενδιαφερόμενα μέρη, (εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης- δικαιοπάροχος και αγοραστής-δικαιοδόχος) ή πληρεξούσιος αντιπρόσωπος τους, παρουσιασθούν ενώπιον του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου προσκομίζοντας τα αναγκαία έγγραφα.

3. Σε ότι αφορά την προϋπόθεση ύπαρξης εγγραφής (τίτλου) για το ακίνητο, δυσκολίες αναφύονται στην περίπτωση που το προς πώληση ακίνητο αποτελεί οικιστική ή άλλη μονάδα σε μεγαλύτερη ανάπτυξη (project) και συνεπώς απαιτείται η έκδοση χωριστών τίτλων για την κάθε μονάδα. Η ευθύνη για την έκδοση χωριστών τίτλων βαρύνει τους επιχειρηματίες γης (developers), οι οποίοι, μεταξύ άλλων, είναι απαραίτητο να εξασφαλίσουν Άδεια Οικοδομής, Πολεοδομική Άδεια, Άδεια Διαχωρισμού και Πιστοποιητικό Έγκρίσεως, και στη συνέχεια να υποβάλουν αίτηση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την αναγκαία χωρομετρική εργασία και την εγγραφή των μονάδων. Σημειώνεται ότι με βάση το άρθρο 16 του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, καμιά εγγραφή δεν διενεργείται από το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο χωρίς την

-2-

προσκόμιση του Πιστοποιητικού Έγκρισης. Στην περίπτωση κοινόκτητων οικοδομών, δηλαδή οικοδομών των οποίων τμήματα είναι κοινόκτητη ιδιοκτησία, εφαρμόζονται επιπρόσθετα οι πρόνοιες του Μέρους ΙΙΑ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση Νόμος), Κεφ. 224.

4. Σε ότι αφορά την προϋπόθεση το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να είναι ελεύθερο από εμπράγματα βάρη και απαγορεύσεις, λαμβάνονται υπόψη μόνο τέτοια εμπράγματα βάρη και απαγορεύσεις τα οποία προηγούνται της κατάθεσης του Πωλητηρίου Εγγράφου με βάση τον περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, Κεφ. 232 (βλέπε Παρ. 7 πιο κάτω). Συνεπώς, στην περίπτωση που το ακίνητο υποθηκεύεται από τον ιδιοκτήτη-επιχειρηματία γης για εξασφάλιση των αναγκών κεφαλαίων για την ανάπτυξη και στη συνέχεια πωλούνται διάφορες μονάδες και τα Πωλητήρια έγγραφα τα οποία συνομολογούνται κατατίθενται στο Κτηματολόγιο, η Υποθήκη προηγείται των Πωλητηρίων και η μεταβίβαση των μονάδων μπορεί να γίνει μόνο με την εξάλειψη (ακύρωση) της Υποθήκης.

5. Σε ότι αφορά την προϋπόθεση ότι τα ενδιαφερόμενα μέρη, θα πρέπει να παρουσιασθούν ενώπιον του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου προσκομίζοντας τα αναγκαία έγγραφα, σε περίπτωση που ο πωλητής αρνείται να παρουσιασθεί ο αγοραστής μπορεί να επιτύχει την μεταβίβαση εξασφαλίζοντας διάταγμα Ειδικής Εκτέλεσης του Πωλητηρίου Εγγράφου (βλέπε Παρ. 7 πιο κάτω).

6. Η κυριότερη προστασία που παρέχεται στους αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας, είναι η δυνατότητα τους να καταθέσουν τη Σύμβαση Πώλησης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με βάση τον περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, Κεφ. 232. Με την κατάθεση του, το Πωλητήριο Έγγραφο επενεργεί ως εμπράγματο βάρος έναντι της εγγραφής. Όπως ήδη έχει αναφερθεί, σε περίπτωση άρνησης του επιχειρηματία γης-πωλητή να μεταβιβάσει τον χωριστό τίτλο, ο αγοραστής μπορεί να εξασφαλίσει διάταγμα Δικαστηρίου για την ειδική εκτέλεση (specific performance) της Σύμβασης. Με βάση τον ίδιο Νόμο (Άρθρο 3(1), δεύτερη επιφύλαξη), σε περίπτωση που ο πωλητής αμελεί ή αρνείται να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για την έκδοση των χωριστών τίτλων, το Δικαστήριο μπορεί να τον διατάξει να το πράξει μέσα σε τακτή προθεσμία, ή να διορίσει άλλο πρόσωπο το οποίο να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες.

-3-

7. Σε ότι αφορά την παρατήρηση που περιέχεται στην επιστολή του Γενικού Διευθυντή Εσωτερικής Αγοράς και Υπηρεσιών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προς τον μόνιμο Αντιπρόσωπο της Κύπρου, ημερομηνίας 9.2.2009, ότι οι επιχειρηματίες γης διατηρούν τις υποθήκες στα ακίνητα για μεγάλο χρονικό διάστημα με αποτέλεσμα να θίγονται τα συμφέροντα των αγοραστών μονάδων, επαναλαμβάνεται ότι, με την κατάθεση της, η Σύμβαση Πώλησης της μονάδας προηγείται οποιασδήποτε μεταγενέστερης υποθήκης ή άλλου μεταγενέστερου εμπραγμάτου βάρους. Σε ότι αφορά υποθήκες που κατατέθηκαν πριν την συνομολόγηση της Σύμβασης Πώλησης, ο αγοραστής έχει τη δυνατότητα να εξακριβώσει την ύπαρξη τους, μετά από έρευνα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και να μην προχωρήσει στην υπογραφή της Σύμβασης, σε περίπτωση που θεωρεί ότι επηρεάζονται αρνητικά τα συμφέροντα του.

8. Σε ότι αφορά την παρατήρηση που περιέχεται στην ίδια επιστολή ότι η διαδικασία έκδοσης τίτλων είναι χρονοβόρα, είναι γεγονός ότι υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός οικιστικών και άλλων μονάδων για τις οποίες δεν έχουν εκδοθεί μέχρι στιγμής χωριστοί τίτλοι. Οι λόγοι των καθυστερήσεων είναι, μεταξύ άλλων, α) η αδυναμία ή αμέλεια ορισμένων επιχειρηματιών γης να εξασφαλίσουν το αναγκαίο Πιστοποιητικό Έγκρισης, β) ο μεγάλος όγκος εργασίας που συσσωρεύθηκε τα τελευταία χρόνια, λόγω της αλματώδους οικοδομικής ανάπτυξης και γ) οι αυστηρές προϋποθέσεις που θέτει η υφιστάμενη νομοθεσία για την έκδοση τίτλων για τις επί μέρους μονάδες και την μεταβίβαση τους.

9. Το πρόβλημα των καθυστερήσεων που παρατηρούνται στην έκδοση χωριστών τίτλων για πωλούμενες μονάδες, απασχολεί σοβαρά το αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών και γενικά την Κυβέρνηση, δεδομένου ότι επηρεάζεται ένας μεγάλος αριθμός αγοραστών, Κυπρίων και ξένων. Μεταξύ άλλων, το Υπουργείο, σε συνεργασία με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προωθεί Νομοσχέδιο, σκοπός του οποίου είναι να βοηθήσει την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας για οικοδομές οι οποίες παρουσιάζουν προβλήματα. Στο ίδιο Νομοσχέδιο γίνεται εισήγηση για την ταυτόχρονη έκδοση Άδειας Οικοδομής και Άδειας Διαχωρισμού, με σκοπό την επίσπευση της όλης διαδικασίας.