

5 Φεβρουαρίου 2018

Κυρία
Ειρήνη Χριστοδούλου
Αρχιπρωτοκκολήτη
Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου
Λευκωσία

Θέμα: Υπολογισμός εξόδων σε αιτήσεις-ενστάσεις που αφορούν τα Μέρη VIA και VIB του Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου

Έχει περιέλθει στην αντίληψη μας ότι κάποιοι πρωτοκολλητές, μεμονωμένα, επιδικάζουν τα έξοδα σε αιτήσεις που σχετίζονται με το Μέρος VIA του Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, στην κλίμακα €10.000 - €50.000 αντί στην κλίμακα του επίδικου θέματος, βασιζόμενοι στην πιο κάτω αναφορά στον σχετικό Κανονισμό:

38. Για τις ακόλουθες κατηγορίες υποθέσεων η κλίμακα της δικηγορικής αμοιβής καθορίζεται ως ακολούθως:

(α) Για εναρκτήριες αιτήσεις (originating summons):

- Όπου η αξία του επίδικου θέματος είναι προσδιοριστέα, θα εφαρμόζεται η αντίστοιχη κλίμακα σε πολιτικές αγωγές.
- Όπου η αξία του επίδικου θέματος δεν μπορεί να προσδιοριστεί, θα εφαρμόζεται η κλίμακα €10.000-€50.000 σε πολιτικές αγωγές.

Θεωρούμε την πιο πάνω πρακτική **λανθασμένη**, για τους ακόλουθους λόγους:

(α) Το τι εμπίπτει στην έννοια της εναρκτήριας αίτησης (originating summons) καθορίζεται στην Διαταγή 55:

1. Any person claiming to be interested under a deed, will, or other written instrument, may apply to the Court by originating summons (Forms 50 and 51) for the determination of any question of construction arising under the instrument, and for a declaration of the rights of the persons interested.

Οι πιο πάνω διαδικασίες σαφώς δεν εμπίπτουν στην εν λόγω διαταγή.

(β) Ακόμα και εάν ήθελαν θεωρηθεί ότι θεωρούνται εναρκτήριες αιτήσεις για τον πιο πάνω Κανονισμό, σαφώς και καθορίζεται το επίδικο θέμα, εφόσον στους Τύπους I και IA, που αφορούν τις πιο σύνηθες ειδοποιήσεις για τις οποίες καταχωρούνται αιτήσεις στο Δικαστήριο, αναφέρεται το ποσό που αφορά η ειδοποίηση:

ΤΥΠΟΣ «I»

[Άρθρο 44Γ(1)]

ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014
ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΟΦΕΙΛΕΤΗ

Προς από
Ειδοποιείτε ότι έγινε απαιτητό το ποσό των (λεπτομέρειες του
οποίου περιέχονται εις την επισυννημμένη κατάσταση λογαριασμού), πλέον τόκοι επί

προςεπί τοις εκατόν από της, το οποίο οφείλετε σύμφωνα με τη δήλωση σύμβασης υποθήκης με αρ. Υ..... και ημερομηνία πλέον έξοδα μέχρι σήμερα περιλαμβανομένων των εξόδων της ειδοποίησης αυτής.

Καλείστε προς τούτο, όπως εντός τριάντα (30) ημερών καταβάλετε το πιο πάνω ποσό και τους οφειλόμενους τόκους, πλέον όλα τα ήδη διενεργηθέντα έξοδα για είσπραξη αυτών και ειδοποιήστε ότι αν δεν καταβάλετε το πιο πάνω ποσό πλήρως μαζί με τους περαιτέρω τόκους, οι οποίοι θα οφείλονται μέχρι την ημέρα πληρωμής, καθώς και τα έξοδα, θα προχωρήσω με την διαδικασία πλειστηριασμού που προβλέπεται στο Μέρος VΙΑ του νόμου στην πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου και στην μεταβίβαση τούτου στον αγοραστή.

Η καταβολή του ποσού να γίνει

(Να δοθεί η ακριβής διεύθυνση για καταβολή των οφειλομένων ποσών)

Εάν έχετε διαφορετική γνώμη, παρακαλώ όπως με πληροφορήσετε για τούτο γραπτός σε διάστημα τριάντα (30) ημερών, από την παραλαβή της παρούσας ειδοποίησης στη διεύθυνση.....

(Να αναφερθεί πλήρης διεύθυνση)

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ):

(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ

ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ):

ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ)

(ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ

ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:

ΤΥΠΟΣ «ΙΑ»

[Άρθρο 44Γ(2)]ΟΙ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1965 ΜΕΧΡΙ 2014

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ ΟΛΑ ΤΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Προς

..... από
Ειδοποιείσθε ότι το ενυπόθηκο χρέος το εξασφαλιζόμενο με την υποθήκη με αριθμό Υ....., του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, προς όφελος μου, έχει καταστεί πληρωτέο από τις και γι' αυτό προτίθεμαι να προχωρήσω σε πώληση στις και ώρα στον με τη διαδικασία πλειστηριασμού ως προβλέπεται στο Μέρος VΙΑ του παρόντος Νόμου των ακινήτων, που περιγράφονται στον πιο κάτω Πίνακα, ιδιοκτησίας του από, τα οποία βαρύνονται επίσης με το προς όφελος σας εμπράγματο βάρος/την προς όφελος σας απαγόρευση *, με αριθμό του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, σύμφωνα με τους όρους της πιο πάνω υποθήκης και τηρουμένων των προϋποθέσεων του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών. Το ποσό το οποίο κατέστη απαιτητό δυνάμει της πιο πάνω Υποθήκης ανέρχεται στο ποσό των €..... πλέον τόκος, €..... πλέον έξοδα €.....

Η ειδοποιήσεις αφορούν την εκποίηση ακινήτου για είσπραξη συγκεκριμένου ποσού το οποίο καθορίζεται στον Τύπο. Εάν η ειδοποίηση παραμεριστεί, το ακίνητο δεν θα εκποιηθεί, ενώ εάν η ειδοποίηση δεν παραμερισθεί, θα προχωρήσει η εκποίηση του ακινήτου.

(γ) Το ίδιο κατ' αναλογία ισχύει και για τις αιτήσεις κάτω από το Μέρος VΙΒ του Νόμου (αιτήσεις που σχετίζονται με τους "εγκλωβισμένους αγοραστές"). Οι αιτήσεις στρέφονται εναντίον αποφάσεων του Κτηματολογίου που επιτρέπει την μεταβίβαση ακινήτου και παραμερισμό (όπου ισχύει) υποθήκης της τράπεζας. Και πάλιν υπάρχει επίδικο θέμα, επακριβώς καθορισμένο, το οποίο είναι το ισόποσο της αξίας την υποθήκης που θα παραμερισθεί, η οποία φαίνεται στο έντυπο Ν 271.

(δ) Πρόσθετα, εάν ακολουθηθεί η λανθασμένη λογική της κλίμακας των €10.000 - €50.000, αυτό σημαίνει ότι όλες οι αιτήσεις της πιο πάνω φύσης θα πρέπει να εκδικάζονται από Επαρχιακό Δικαστή. Αυτός είναι ένας πρόσθετος λόγος που συνηγορεί στην λογική της θέσης μας, εφόσον σε αντίθετη

περίπτωση υποθέσεις όπου διακυβεύεται η πώληση ακινήτων αξίας εκατομμυρίων, θα εκδικάζονταν από Επαρχιακό Δικαστή.

Δεδομένων των πιο πάνω, παρακαλούμε όπως δώσετε οδηγίες στους Πρωτοκολλητές να επιδικάζουν τα έξοδα στην βάση του επίδικου θέματος. Δεδομένων των πολλών αιτήσεων που εκκρεμούν θα παρακαλούσαμε όπως επιληφθείτε του θέματος άμεσα.

Για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή περαιτέρω συζήτηση του θέματος παραμένουμε στην διάθεση σας.

Με Εκτίμηση

Θεόδωρος Μ. Ιωαννίδης
Πρόεδρος Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Αρ. Φακ.: Α.Δ. 12.11.06
Αρ. Τηλ.: 22865677
Ηλ. Διεύθυνση: chief.reg@sc.judicial.gov.cy

17 Απριλίου 2018

Κύριο Θεόδωρο Μ. Ιωαννίδη
Πρόεδρο Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου

Θέμα: Υπολογισμός σε αιτήσεις-ενστάσεις που αφορούν τα Μέρη VIA και VIB του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα και την επιστολή σας ημερομηνίας 5 Φεβρουαρίου 2018, επί του περιεχομένου της οποίας ζήτησα και έλαβα πληροφόρηση ως προς τον τρόπο που επιδικάζουν τα σχετικά έξοδα οι Πρωτοκολλητές των Επαρχιακών Δικαστηρίων, παρατηρούνται τα ακόλουθα:

Κατά γενική ομολογία, οι Πρωτοκολλητές, όταν υπολογίζουν τα έξοδα σε αιτήσεις / ενστάσεις που αφορούν τα μέρη VIA και VIB του υπό αναφορά Νόμου, λαμβάνουν υπόψη την κλίμακα που καθορίζεται στην Ειδοποίηση ή το ποσό της αξίας της υποθήκης που θα παραμεριστεί.

Στις περιπτώσεις όπου δεν είναι καθορισμένη η κλίμακα, φαίνεται ότι είναι επιθυμητό από τους Πρωτοκολλητές όπως το ζήτημα αντιμετωπίζεται ως δικαστικό και ως τέτοιο τίθεται ενώπιον Δικαστηρίου προς καθορισμό κλίμακας.

(Ειρήνη Χριστοδούλου)
Αρχιπρωτοκολλητής

ΕΧ/ΓΠ/ΣΤ/ΙΟΕ/Η211/06/17_04_2018.doc