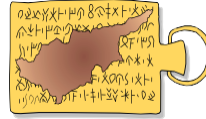




ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 05.19.001.001.003.001  
Τηλ.: 22804801  
Ηλ. Ταχ.: director@dls.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ  
ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ  
1455 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

05 Μαΐου, 2026

Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο  
Σύνδεσμο Τραπεζών  
Σύνδεσμο Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων  
Σύνδεσμο Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου  
Σύνδεσμο Ανάπτυξης Ακινήτων  
Σύνδεσμο Μεγάλων Αναπτύξεων  
Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών  
Σύνδεσμο Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου

Αγαπητοί Συνεργάτες

- 1. Κατάργηση πρακτικής ενημέρωσης αγοραστών κατά την κατάθεση Πωλητήριου Εγγράφου για Εμπράγματα Βάρη που βαρύνουν το ακίνητο**
- 2. Νέες αιτήσεις Κατάθεσης Σύμβασης Πώλησης, Ανταλλαγής και Αντιπαροχής**

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα σας ενημερώνουμε ότι, κατόπιν γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας σε συνέχεια σχετικής δικαστικής απόφασης, διευκρινίστηκε ότι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν έχει εκ του νόμου υποχρέωση να ενημερώνει τους αγοραστές, κατά το στάδιο κατάθεσης της Σύμβασης Πώλησης, αναφορικά με την ύπαρξη τυχόν εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου.

Δεδομένου ότι η ενημέρωση των αγοραστών στο στάδιο αυτό, δηλαδή μετά τη σύναψη της Σύμβασης Πώλησης, κρίνεται ως ετεροχρονισμένη, ενώ παράλληλα η πρακτική αυτή επιφέρει ουσιαστικές καθυστερήσεις στη διαδικασία κατάθεσης τους, αποφασίστηκε όπως η πρακτική αυτή τερματιστεί.

Επιπρόσθετα, υπενθυμίζεται ότι με την ψήφιση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2023 (Ν. 132(I)/2023), προβλέπεται ότι για Συμβάσεις Πώλησης που συνομολογούνται και κατατίθενται μετά τις 12 Δεκεμβρίου 2023, ο Πωλητής υποχρεούται να περιλαμβάνει, ως αναπόσπαστο μέρος της Σύμβασης, Πιστοποιητικό Έρευνας της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί αντικείμενο της Σύμβασης. Το εν λόγω πιστοποιητικό δεν πρέπει να έχει εκδοθεί πέραν των πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία συνομολόγησης της σύμβασης.

Η πιο πάνω ρύθμιση ενισχύει ουσιαστικά το πλαίσιο προστασίας των αγοραστών. Σε περίπτωση παράλειψης δε, από τις 18 Μαΐου 2026, ημερομηνία κατά την οποία λήγει η μεταβατική περίοδος, θα επιβάλλεται στον πωλητή διοικητικό πρόστιμο, το οποίο θα καθορίζεται ανάλογα με το ύψος του τιμήματος πώλησης. Σχετική ανακοίνωση έχει αναρτηθεί τόσο στα Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία όσο και στη Πύλη Κτηματολογίου τον Φεβρουάριο του 2026.



Επισημαίνεται επίσης ότι, η ενημέρωση σχετικά με τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου μπορεί να εξασφαλιστεί εκ των προτέρων, κατόπιν τήρησης της προβλεπόμενης διαδικασίας του άρθρου 51Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Οι ενδιαφερόμενοι προτρέπονται όπως προβαίνουν εγκαίρως στις απαραίτητες ενέργειες για εξασφάλιση της σχετικής πληροφόρησης πριν από τη σύναψη οποιασδήποτε Σύμβασης.

Ενόψει των πιο πάνω και γενικότερα για τη βελτίωση του χρόνου αποδοχής της κατάθεσης Συμβάσεων στο Τμήμα, όπως επίσης και για την αποφυγή λαθών ή/και παραλήψεων, έχει αναθεωρηθεί η αίτηση κατάθεσης Σύμβασης Πώλησης και επίσης έχουν ετοιμαστεί ξεχωριστές αιτήσεις για κατάθεση Σύμβασης Ανταλλαγής και Σύμβασης Αντιπαροχής, αντίγραφα των οποίων επισυνάπτονται. Τα έντυπα μπορείτε επίσης να τα εξασφαλίσετε και από την Πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στο Μέρος ΑΙΤΗΣΕΙΣ>ΣΥΜΒΑΣΗ/ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΩΛΗΣΗΣ- ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ τα οποία έχουν δυνατότητα ηλεκτρονικής συμπλήρωσης.

Με την εισαγωγή των νέων εντύπων ΔΕ 314, ΔΕ 315 και ΔΕ 316, αντικαθίσταται το ενιαίο έντυπο ΔΕ 129, το οποίο καταργείται.

Τα νέα έντυπα διαθέτουν σαφέστερη και τυποποιημένη δομή, με πιο οργανωμένη καταγραφή των συμβαλλομένων μερών και των στοιχείων των ακινήτων. Παράλληλα, εισάγεται η υποχρεωτική αναφορά, ανά σελίδα και παράγραφο της Σύμβασης, των ουσιωδών πληροφοριών της, με στόχο τη διευκόλυνση του άμεσου εντοπισμού τους και την αποφυγή λαθών ή/και παραλείψεων.

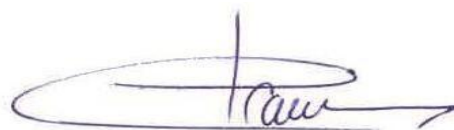
Ειδικότερα, στο έντυπο της Αντιπαροχής προβλέπεται πλέον διακριτή αναφορά στον Πάροχο και τον Αντιπάροχο, καθώς και στο σχετικό αντάλλαγμα, ενισχύοντας τη σαφήνεια σε σύνθετες περιπτώσεις.

Επιπλέον, καταργείται η πρακτική αναλυτικής αναφοράς στα εμπράγματα βάρη, καθώς η σχετική πληροφόρηση δύναται να εξασφαλίζεται μέσω υποβολής αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έρευνας.

Οι πιο πάνω διαφοροποιήσεις αναμένεται να συμβάλουν στη βελτίωση του χρόνου αποδοχής και διεκπεραίωσης των σχετικών αιτήσεων, με στόχο τη βέλτιστη εξυπηρέτηση του κοινού.

Σημειώνεται ότι αιτήσεις για κατάθεση Σύμβασης που θα υποβληθούν με το έντυπο ΔΕ 129 θα γίνονται αποδεκτές μέχρι τις 4 Ιουνίου 2026. Ωστόσο, συνιστάται όπως η υποβολή πραγματοποιείται με τα νέα έντυπα, όπου αυτό είναι εφικτό.

Παρακαλώ όπως μεριμνήσετε για την ενημέρωση των μελών/συνεργατών σας.



(Χαρά Τσαγαρίδου)  
Πρώτη Κτηματολογική Λειτουργός  
Για Διευθύντη