

**Συμπληρωματική έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Νομικών,  
Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως για το νομοσχέδιο «Ο περί Πώλησης  
Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022»**

**Παρόντες:**

Νίκος Τορναρίτης, πρόεδρος	Ανδρέας Πασιουρτίδης
Φωτεινή Τσιρίδου	Χριστιάνα Ερωτοκρίτου
Νίκος Γεωργίου	Χαράλαμπος Θεοπέμπτου
Άριστος Δαμιανού	Κωστής Ευσταθίου

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών, Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως επανεξέτασε το πιο πάνω νομοσχέδιο, για το οποίο υποβλήθηκε ήδη έκθεση στην ολομέλεια του σώματος τη 2<sup>α</sup> Δεκεμβρίου 2022, σε τρεις συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν την 21<sup>η</sup> Ιουνίου και στις 15 και 22 Νοεμβρίου 2023. Στις συνεδριάσεις αυτές κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιον της επιτροπής εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, του Υπουργείου Εσωτερικών, του Τμήματος Αφερεγγυότητας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας και του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της επανεξέτασης του νομοσχεδίου παρευρέθηκαν επίσης τα μέλη της επιτροπής κ. Γιώργος Κουκουμάς, Πανίκος Λεωνίδου και Σωτήρης Ιωάννου.

Σημειώνεται ότι η συζήτηση του νομοσχεδίου στην ολομέλεια του σώματος αναβλήθηκε με απόφαση της ολομέλειας στη συνεδρία της, που πραγματοποιήθηκε τη 2<sup>α</sup> Δεκεμβρίου 2022, ώστε οι εμπλεκόμενοι φορείς να επανεξετάσουν ορισμένες πρόνοιές του. Σημειώνεται περαιτέρω ότι ο σκοπός του νομοσχεδίου, οι θέσεις και οι απόψεις των εμπλεκομένων, καθώς και τα ζητήματα που απασχόλησαν την επιτροπή περιλαμβάνονται στην αρχική έκθεσή της.

Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, σκοπός του προτεινόμενου νόμου είναι η τροποποίηση του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, ώστε να αρθούν τα προβλήματα που εντοπίζονται στη διαδικασία αγοράς και μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας, στις περιπτώσεις που, ενώ οι αγοραστές ακινήτων (εφεξής καλούμενοι «εγκλωβισμένοι αγοραστές») έχουν εκπληρώσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, οι πωλητές αδυνατούν να μεταβιβάσουν τα ακίνητα επ' ονόματί τους λόγω της ύπαρξης εμπράγματων βαρών επί αυτών.

Στο πλαίσιο της επανεξέτασης του νομοσχεδίου μέλη της επιτροπής εξέφρασαν επιφυλάξεις ως προς επιμέρους πρόνοιές του, σημειώνοντας μεταξύ άλλων ότι με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις ενδεχομένως να μην επιλύεται οριστικά το πρόβλημα των «εγκλωβισμένων αγοραστών», καθότι:

1. δεν προβλέπεται μηχανισμός προστασίας των αγοραστών, σε περίπτωση που ο πωλητής καταστεί αφερέγγυος, δεδομένου ότι δυνάμει των σχετικών διατάξεων που αφορούν την εκκαθάριση ο αγοραστής δεν έχει προτεραιότητα στην όλη διαδικασία και
2. οι πρόνοιες του νομοσχεδίου έχουν προληπτικό χαρακτήρα, ήτοι δεν έχουν αναδρομική ισχύ, και ως εκ τούτου δεν επηρεάζουν την ήδη προβλεπόμενη στην υπό τροποποίηση νομοθεσία διαδικασία της ειδικής εκτέλεσης, με αποτέλεσμα να μην παρέχεται δυνάμει του νομοσχεδίου οποιαδήποτε προστασία στους αγοραστές οι οποίοι είναι ήδη «εγκλωβισμένοι».

Συναφώς, το Υπουργείο Οικονομικών στη βάση των πιο πάνω επιφυλάξεων επανεξέτασε τις πρόνοιες του νομοσχεδίου και στις 25 Οκτωβρίου 2023 κατέθεσε αναθεωρημένο κείμενο, το οποίο περιλαμβάνει τις ακόλουθες τροποποιήσεις:

1. Αύξηση κατά δύο χιλιάδες ευρώ (€2.000) του ανώτατου ύψους του προστίμου το οποίο δύναται να επιβληθεί από τον διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και

Χωρομετρίας (εφεξής καλούμενο «διευθυντή») σε πωλητή ο οποίος δε συμμορφώνεται με την υποχρέωση περίληψης πιστοποιητικού έρευνας ακινήτου στη σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας.

2. Προσθήκη πρόνοιας δυνάμει της οποίας παρέχεται στον διευθυντή η ευχέρεια επιβολής αποτρεπτικού διοικητικού προστίμου σε ενυπόθηκο δανειστή, ο οποίος εσκεμμένα παραλείπει να συμμορφωθεί με την υποχρέωση έκδοσης στον αγοραστή γραπτής βεβαίωσης πληρωμής κατά τον Τύπο Β του Παραρτήματος.
3. Καθορισμός της διαδικασίας προσβολής από τον ενυπόθηκο δανειστή της απόφασης επιβολής διοικητικού προστίμου, η οποία δύναται να επιβληθεί από τον διευθυντή.
4. Προσθήκη πρόνοιας δυνάμει της οποίας προβλέπεται ότι σε περίπτωση αφερεγγυότητας του πωλητή εφαρμόζονται οι διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου και του περί Πτώχευσης Νόμου.

Παράλληλα με τα πιο πάνω, ο Υπουργός Οικονομικών με επιστολή του προς την επιτροπή την ενημέρωσε ότι, κατόπιν διαβουλεύσεων που είχε με το Υπουργείο Εσωτερικών, δεν κατέστη εφικτό να επεκταθεί το πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου νόμου στους ήδη «εγκλωβισμένους αγοραστές». Όσον αφορά την αφερεγγυότητα του πωλητή, στην ίδια επιστολή αναφέρεται ότι, μετά από διαβούλευση που είχε με το Τμήμα Αφερεγγυότητας και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και με τη σύμφωνη γνώμη της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, δεν είναι δυνατή η εξαίρεση ακινήτου από περιουσία πτωχεύσαντος για το οποίο υπάρχει κατατεθειμένο πωλητήριο έγγραφο.

Περαιτέρω, με την ίδια επιστολή ο Υπουργός Οικονομικών ενημέρωσε την επιτροπή ότι το νομοσχέδιο αποτελεί ορόσημο το οποίο περιλαμβάνεται στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΑΑ) και η ψήφισή του σε νόμο, καθώς και η έναρξη της ισχύος του έπρεπε να είχε πραγματοποιηθεί μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.

Συναφώς, επισήμανε ότι η μη επίτευξη του εν λόγω οροσήμου το συντομότερο δυνατόν αναμένεται να καθυστερήσει περαιτέρω την υποβολή στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή του τρίτου αιτήματος πληρωμής και την εκταμίευση των πόρων που αντιστοιχούν σε αυτό, τονίζοντας ότι, σύμφωνα με τη μεθοδολογία που ακολουθείται από την εν λόγω επιτροπή, η μη εκπλήρωση μεταρρυθμίσεων οι οποίες αφορούν την θέση σε ισχύ τροποποιήσεων της κείμενης νομοθεσίας επιφέρουν μεγάλη αποκοπή πόρων (penalty).

Στο πλαίσιο συζήτησης του νομοσχεδίου ενώπιον της επιτροπής σε μεταγενέστερο χρόνο, ο πρόεδρος και η εκπρόσωπος του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου εξέφρασαν τη διαφωνία τους με το νομοσχέδιο, αναφέροντας μεταξύ άλλων τις πρακτικές δυσκολίες εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων, δεδομένου ότι θα είναι αδύνατον να ανταποκριθεί ο πωλητής στην υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού έρευνας της ακίνητης ιδιοκτησίας το οποίο να φέρει ημερομηνία ίδια με την ημερομηνία υπογραφής της εν λόγω σύμβασης, ως προβλέπεται στις πρόνοιες του νομοσχεδίου.

Συναφώς, το Υπουργείο Οικονομικών στη βάση της πιο πάνω παρατήρησης απέστειλε εκ νέου δεύτερο αναθεωρημένο κείμενο του νομοσχεδίου, ημερομηνίας 20 Νοεμβρίου 2023, στο οποίο περιλήφθηκε πρόνοια σύμφωνα με την οποία το ως άνω πιστοποιητικό έρευνας ακινήτου δύναται να φέρει ημερομηνία η οποία να μη διαφέρει από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης πέραν των πέντε εργάσιμων ημερών.

Περαιτέρω, όπως ενημερώθηκε η επιτροπή από τους ίδιους εκπροσώπους, στο εν λόγω αναθεωρημένο κείμενο περιλήφθηκε πρόνοια, κατόπιν εισήγησης την οποία υπέβαλε στο αρμόδιο υπουργείο το Τμήμα Αφερεγγυότητας του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, δυνάμει της οποίας οι διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου και του περί Πτώχευσης Νόμου θα εφαρμόζονται σε περίπτωση έκδοσης διατάγματος εκκαθάρισης ή πτώχευσης εναντίον του πωλητή και όχι γενικά σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, ως προβλεπόταν στο πρώτο αναθεωρημένο κείμενο, ημερομηνίας

25 Οκτωβρίου 2023.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών, Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί επί του νομοσχεδίου, όπως αυτό έχει τελικά τροποποιηθεί σύμφωνα με τα πιο πάνω, κατά τη συζήτησή του στην ολομέλεια του σώματος.

5 Δεκεμβρίου 2023

Αρ. Φακ.: 23.01.063.189-2022

ΑΟΛ/ΚΣ/ΜΓ/ΡΠ