

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

Παρόντες:

Φωτεινή Τσιρίδου, αναπλ. πρόεδρος	Πανίκος Λεωνίδου
Άριστος Δαμιανού	Σωτήρης Ιωάννου
Ανδρέας Πασιουρτίδης	Κωστής Ευσταθίου
Γιώργος Κουκουμάς	Χαράλαμπος Θεοπέμπτου

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών, Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως μελέτησε το πιο πάνω νομοσχέδιο σε τέσσερις συνεδρίες της, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν στις 2, 16, 23 και 30 Νοεμβρίου 2022. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων αυτών κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιον της επιτροπής ο Υπουργός Οικονομικών και ο Υπουργός Εσωτερικών συνοδευόμενοι από υπηρεσιακούς παράγοντες, ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του Υπουργείου Εσωτερικών, καθώς και εκπρόσωποι της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου, του Συνδέσμου Μεγάλων Αναπτύξεων, του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών και του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου. Ο Κυπριακός Σύνδεσμος Καταναλωτών και η Παγκύπρια Ένωση Καταναλωτών και Ποιότητας Ζωής, παρ' όλο που κλήθηκαν, δεν εκπροσωπήθηκαν στις συνεδρίες της επιτροπής.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης του νομοσχεδίου παρευρέθηκαν επίσης τα μέλη της επιτροπής κ. Νίκος Τορναρίτης, Νίκος Γεωργίου και Χριστιάνα Ερωτοκρίτου.

Σημειώνεται επίσης ότι η επιτροπή, για λόγους που προκύπτουν από τη σημασία και τους σκοπούς των προτεινόμενων νομοθετικών ρυθμίσεων, έκρινε σκόπιμη την κατά προτεραιότητα συζήτηση του νομοσχεδίου σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 40Α του Κανονισμού της Βουλής των Αντιπροσώπων. Ειδικότερα, για τη συζήτηση του

νομοσχεδίου ολοκληρώθηκε η προβλεπόμενη διαδικασία συζήτησης όσον αφορά τα προνοούμενα στον Κανονισμό της Βουλής στάδια συζήτησης, αλλά για επίσπευση της διαδικασίας τα εν λόγω στάδια έχουν συμπυκνωθεί.

Σκοπός του νομοσχεδίου 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 έχουν εκπληρώσει τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, οι πωλητές αδυνατούν να μεταβιβάσουν τα ακίνητα επ' ονόματί τους λόγω της ύπαρξης εμπράγματων βαρών επί αυτών.

Ειδικότερα, με τις πρόνοιες του νομοσχεδίου, όπως αυτό αρχικά κατατέθηκε στη Βουλή, προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Η μη αποδοχή της κατάθεσης σύμβασης πώλησης στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης βαρύνεται με εμπράγματο βάρος ή ο κύριος (ιδιοκτήτης) της ακίνητης ιδιοκτησίας τελεί υπό απαγόρευση.
2. Η αποδοχή της κατάθεσης της σύμβασης πώλησης, σε περίπτωση που το εμπράγματο βάρος είναι υποθήκη και η σύμβαση συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση εκάστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή, με την οποία βεβαιώνουν ότι σε περίπτωση καταβολής του τιμήματος πώλησης θα προχωρήσουν στην έκδοση της σχετικής βεβαίωσης πληρωμής.
3. Η υποχρέωση ενυπόθηκου δανειστή αφενός για αποδοχή της κατάθεσης του ποσού που προβλέπεται στη σύμβαση πώλησης από τον αγοραστή στον τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή που διατηρεί στον ενυπόθηκο δανειστή και αφετέρου για απαλλαγή του ακινήτου από την υποθήκη.
4. Η δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτου επ' ονόματι του αγοραστή ελεύθερου από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος ή απαγόρευση.

5. Η παροχή δυνατότητας στον διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να μεταβιβάζει την ακίνητη ιδιοκτησία ελεύθερη από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος ή απαγόρευση, σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής παραλείψει να απαλλάξει την ακίνητη ιδιοκτησία από την υποθήκη, νοουμένου ότι ο αγοραστής προσκομίσει τη βεβαίωση πληρωμής δεόντως υπογεγραμμένη και σφραγισμένη από τον ενυπόθηκο δανειστή.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που κατατέθηκαν από το Υπουργείο Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως, το ζήτημα της μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας ακίνητης ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας (ΣΑΑ) στο πλαίσιο της στρατηγικής για την αντιμετώπιση των ανεπαρειών του συστήματος έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το οποίο η Κυπριακή Δημοκρατία έχει δεσμευτεί να τροποποιήσει τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, με σκοπό την εκ των προτέρων διαφύλαξη των συμφερόντων των αγοραστών. Με βάση τα ίδια στοιχεία, η εκταμίευση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έγκαιρη επίτευξη όλων των στόχων και οροσήμων που έχουν τεθεί για κάθε μία από τις επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις του ΣΑΑ και ως εκ τούτου το νομοσχέδιο πρέπει να ψηφιστεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Στο πλαίσιο της συζήτησης του νομοσχεδίου ενώπιον της επιτροπής ο εκπρόσωπος του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών εξέφρασε επιφυλάξεις όσον αφορά τις πρόνοιες του νομοσχεδίου. Ειδικότερα, ανέφερε ότι σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις προϋπόθεση για μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας απαλλαγμένης από εμπράγματα βάρη αποτελεί η εξόφληση ολόκληρου του ποσού που αφορά η υποθήκη, ακόμη και στις περιπτώσεις που το αντικείμενο της σύμβασης πώλησης αποτελεί μερίδιο της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα ενδεχομένως να αποθαρρύνονται οι αγοραστές, και ιδίως αγοραστές από το εξωτερικό,

να προβαίνουν σε αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο. Παράλληλα, εισηγήθηκε όπως το ποσοστό της υποθήκης που θα καταβάλλεται στον λογαριασμό του πωλητή συμπίπτει με το ποσοστό της συνιδιοκτησίας της υπό πώληση μονάδας, πλέον είκοσι τοις εκατό, για κάλυψη τυχόν απρόβλεπτων εξόδων και τόκων. Πρόσθετα, ο ίδιος εξέφρασε επιφυλάξεις για την προτεινόμενη ρύθμιση που προβλέπει ότι το πιστοποιητικό έρευνας πρέπει να επισυνάπτεται στη συμφωνία πώλησης, διότι στις περιπτώσεις πώλησης μεριδίου ακίνητης ιδιοκτησίας το εν λόγω πιστοποιητικό θα περιλαμβάνει και στοιχεία που αφορούν τις συμφωνίες πώλησης που έχουν κατατεθεί για τα υπόλοιπα μερίδια της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας.

Κατά τη συζήτηση του νομοσχεδίου μέλη της επιτροπής έθεσαν αριθμό ερωτημάτων προς τους κυβερνητικούς αρμοδίους, ενώ παράλληλα εξέφρασαν επιφυλάξεις όσον αφορά τις πρόνοιες του νομοσχεδίου οι οποίες αφορούν κυρίως στην ενδεχόμενη παραβίαση του δικαιώματος του συμβάλλεσθαι ελευθέρως, το οποίο κατοχυρώνεται στο άρθρο 26 του Συντάγματος, επισημαίνοντας παράλληλα ότι παρέχεται υπέρμετρη εξουσία στον διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η οποία φαίνεται να αντικαθιστά την εξουσία του δικαστηρίου για έκδοση διατάγματος ειδικής εκτέλεσης.

Η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών, σχολιάζοντας τα πιο πάνω, με ηλεκτρονικό της μήνυμα, ημερομηνίας 14 Νοεμβρίου 2022, επεξήγησε λεπτομερώς τον σκοπό και τις επιδιώξεις του νομοσχεδίου και επισήμανε μεταξύ άλλων ότι οι πρόνοιες του νομοσχεδίου δεν έχουν αναδρομική ισχύ και δεν επηρεάζουν την ήδη προβλεπόμενη στην υπό τροποποίηση νομοθεσία διαδικασία της ειδικής εκτέλεσης. Η ίδια διευκρίνισε ότι στους αγοραστές οι οποίοι είναι ήδη «εγκλωβισμένοι» εφαρμόζονται οι διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμου.

Αναφορικά με τις πιο πάνω επιφυλάξεις, η εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας δήλωσε ότι οποιοσδήποτε τυχόν περιορισμός του δικαιώματος του επιχειρείν ή του συμβάλλεσθαι ελευθέρως, τα οποία κατοχυρώνονται στις διατάξεις του

άρθρου 25 και του άρθρου 26 του Συντάγματος, αντίστοιχα, πρέπει να δικαιολογείται και εν προκειμένω, κατά την άποψή της, αιτιολογείται επαρκώς το δημόσιο συμφέρον που επιβάλλει την ψήφιση του νομοσχεδίου σε νόμο. Σύμφωνα με την ίδια, η άποψη αυτή εδράζεται στο ότι με το νομοσχέδιο, το οποίο αποτελεί μέρος του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας για την εκταμίευση πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, διασφαλίζεται η γρήγορη και άνευ προβλημάτων μεταβίβαση τίτλων ιδιοκτησίας και, ως εκ τούτου, ενισχύεται η νομική ασφάλεια και η διαφάνεια στις συναλλαγές που αφορούν τον κατασκευαστικό τομέα, με θετικό αντίκτυπο στις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα, στις επιχειρήσεις που αγοράζουν ακίνητα και στα πιστωτικά ιδρύματα που χορηγούν διευκολύνσεις για κατασκευαστικά έργα.

Στη βάση των πιο πάνω ερωτημάτων και επιφυλάξεων που εκφράστηκαν από μέλη της επιτροπής, κρίθηκε σκόπιμο από την επιτροπή όπως, σε επόμενη συνεδρία της, κληθούν ο Υπουργός Οικονομικών και ο Υπουργός Εσωτερικών, ώστε να τοποθετηθούν επί αυτών.

Στο πλαίσιο της συζήτησης ενώπιον της επιτροπής στην παρουσία των εν λόγω υπουργών μέλη της επιτροπής εξέφρασαν εκ νέου επιφυλάξεις όσον αφορά μεταξύ άλλων την πρόνοια του νομοσχεδίου σύμφωνα με την οποία απαγορεύεται η κατάθεση της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε περίπτωση που αυτή υπόκειται σε εμπράγματο βάρος ή/και ο ιδιοκτήτης της τελεί υπό απαγόρευση, τη μη αναδρομικότητα των προτεινόμενων ρυθμίσεων, την ενδεχόμενη παραβίαση συνταγματικών δικαιωμάτων και τις ενδεχόμενες συνέπειες, σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής αρνείται να υπογράψει τη βεβαίωση πληρωμής του τιμήματος πώλησης.

Ο Υπουργός Οικονομικών, τοποθετούμενος επί των πιο πάνω, αφού επεξήγησε τον σκοπό και τις επιδιώξεις του νομοσχεδίου, επισήμανε ότι η επίλυση των προβλημάτων που παρουσιάζονται κατά την αγορά και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας τέθηκε ως όρος

από την ίδια την Ευρωπαϊκή Ένωση για την εκταμίευση πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ότι παρόμοια διαδικασία εφαρμόζεται και σε άλλες χώρες. Παράλληλα, όσον αφορά τις επιφυλάξεις που εκφράστηκαν για την πρόνοια που απαγορεύει την κατάθεση της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε περίπτωση που αυτή υπόκειται σε εμπράγματο βάρος ή/και ο ιδιοκτήτης της τελεί υπό απαγόρευση, εξέφρασε την ετοιμότητα του υπουργείου όπως, σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών και τη Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, προβούν σε τροποποίηση του νομοσχεδίου, με σκοπό την άρση της απαγόρευσης και την εισαγωγή εναλλακτικής διαδικασίας ως συμβιβαστικής λύσης, παρ' όλο που, σύμφωνα με τον ίδιο, αποδυναμώνεται ο προτεινόμενος με το νομοσχέδιο μηχανισμός. Όσον αφορά την αναδρομικότητα, ο ίδιος δήλωσε ότι το νομοσχέδιο δεν έχει αναδρομική ισχύ.

Από την πλευρά του, ο Υπουργός Εσωτερικών, επίσης τοποθετούμενος επί των πιο πάνω, ενημέρωσε την επιτροπή ότι, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο αριθμός των υφιστάμενων καλούμενων «εγκλωβισμένων αγοραστών» έχει ήδη μειωθεί σημαντικά. Παράλληλα, όσον αφορά την επιφύλαξη που εκφράστηκε σχετικά με ενδεχόμενη άρνηση συνεργασίας του ενυπόθηκου δανειστή, δήλωσε ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις ανάλογης συμπεριφοράς από ενυπόθηκους δανειστές και ότι κανένας ενυπόθηκος δανειστής δεν έχει λόγο να αρνηθεί να υπογράψει τη βεβαίωση πληρωμής του τιμήματος πώλησης. Παράλληλα, εξέφρασε προβληματισμό για την υποχρέωση κατάθεσης ολόκληρου του τιμήματος πώλησης στον λογαριασμό του πωλητή και εισηγήθηκε όπως το εν λόγω ποσό μειωθεί για σκοπούς δέσμευσης από πλευράς του πωλητή για την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας.

Ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δήλωσε ότι η ειδική εκτέλεση αποτελεί το έσχατο μέτρο που πρέπει να λάβει ο αγοραστής σε διαδικασία αγοραπωλησίας και, ως εκ τούτου, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις σκοπείται η θέσπιση

εναλλακτικής διαδικασίας, ώστε να μη χρειάζεται να ενεργοποιηθεί η διαδικασία της ειδικής εκτέλεσης, χωρίς εντούτοις να επηρεάζεται η δυνατότητα του αγοραστή να προβεί σε ειδική εκτέλεση. Σύμφωνα με τον ίδιο, με την εν λόγω εναλλακτική διαδικασία αφενός διασφαλίζεται η μεταβίβαση της ακίνητης ιδιοκτησίας στον αγοραστή ελεύθερης από οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος και αφετέρου διασφαλίζεται ότι το τίμημα πώλησης που καταβάλλεται από τον αγοραστή δε θα αξιοποιηθεί από τον πωλητή για άλλους σκοπούς πέραν της αποπληρωμής της υποθήκης.

Στη βάση των πιο πάνω, η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών στις 25 Νοεμβρίου 2022, με ηλεκτρονικό μήνυμά της, κατέθεσε στην επιτροπή αναθεωρημένο κείμενο του νομοσχεδίου, σύμφωνα με το οποίο προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Απάλειψη της απαγόρευσης κατάθεσης της σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε περίπτωση που αυτή υπόκειται σε οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος ή/και ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης της τελεί υπό απαγόρευση.
2. Η κατάθεση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σύμβασης πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία υπόκειται σε εμπράγματο βάρος που συνιστά ήδη κατατεθειμένη υποθήκη ή σύμβαση και της οποίας ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης δεν τελεί υπό απαγόρευση γίνεται αποδεκτή, μόνο εφόσον αυτή συνοδεύεται από έγγραφη δήλωση εκάστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή για την οποία ο αγοραστής ενυπογράφως έλαβε γνώση ή, εναλλακτικά, έγγραφη δήλωση του αγοραστή, με την οποία δηλώνει ότι επιθυμεί την κατάθεση της εν λόγω σύμβασης, χωρίς να συνοδεύεται από την πιο πάνω αναφερόμενη δήλωση εκάστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή.
3. Παροχή δυνατότητας στον διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο ύψους μέχρι οκτώ χιλιάδων ευρώ (€8.000) σε πωλητή ο οποίος δε συμμορφώνεται, με την υποχρέωση περίληψης

πιστοποιητικού έρευνας ακινήτου στη σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας και παροχή δυνατότητας στον πωλητή να υποβάλλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών για αναθεώρηση της απόφασης για επιβολή διοικητικού προστίμου.

4. Μείωση του ποσοστού του τιμήματος πώλησης που απαιτείται να κατατεθεί στον λογαριασμό του πωλητή που διατηρεί στον ενυπόθηκο δανειστή για σκοπούς μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας ελεύθερης από οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη ή οποιαδήποτε απαγόρευση, από το εκατό τοις εκατό (100%) αυτού στο ενενήντα πέντε τοις εκατό (95%).

Παράλληλα, με το πιο πάνω ηλεκτρονικό μήνυμα, επισημαίνονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Με τις ως άνω τροποποιήσεις αποδυναμώνεται ο αρχικά προτεινόμενος με το νομοσχέδιο μηχανισμός ο οποίος απαγόρευε την κατάθεση σύμβασης πώλησης, εάν δε συνοδευόταν από έγγραφη δήλωση εκάστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή, εντούτοις οι εν λόγω τροποποιήσεις αποτελούν σημαντική βελτίωση σε σχέση με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.
2. Η συμβολή των ενυπόθηκων δανειστών κατά την εφαρμογή του προβλεπόμενου μηχανισμού, σε περίπτωση που οι πόροι του αγοραστή προέρχονται από δανειοδότηση, είναι καθοριστική, ήτοι οι ενυπόθηκοι δανειστές, προτού παραχωρήσουν νέο δανεισμό για αγορά ακινήτου, πρέπει να απαιτούν την εφαρμογή του εν λόγω μηχανισμού, δηλαδή υπογραφή της έγγραφης δήλωσης από έκαστο ενυπόθηκο δανειστή και πωλητή και κατάθεσή της στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
3. Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής αρνείται να εκδώσει τη βεβαίωση πληρωμής του ενενήντα πέντε τοις εκατό (95%) του τιμήματος πώλησης, στο νομοσχέδιο προβλέπεται η δυνατότητα του δικαστηρίου να εκδώσει διάταγμα

ειδικής εκτέλεσης, στην περίπτωση που το εμπράγματο βάρος που βαραίνει την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης πώλησης που κατατέθηκε στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αποτελεί ήδη κατατεθειμένη υποθήκη και εφόσον ικανοποιηθεί ότι ο αγοραστής έχει καταβάλει ολόκληρο το ποσό που καθορίζεται στην έγγραφη βεβαίωση έκαστου ενυπόθηκου δανειστή και πωλητή.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Νομικών, Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί επί των προνοιών του νομοσχεδίου κατά τη συζήτησή του στην ολομέλεια του σώματος.

30 Νοεμβρίου 2022

Αρ. Φακ.: 23.01.063.189-2022

ΧΑ/ΑΛ/ΜΕ