

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού για
την πρόταση νόμου «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων
(Τροποποιητικός) (Αρ. 6) Νόμος του 2022»**

Παρόντες:

Χρύσης Παντελίδης, αναπλ. πρόεδρος Σωτήρης Ιωάννου

Χάρης Γεωργιάδης Ηλίας Μυριάνθους

Ονούφριος Κουλλά Αλέκος Τρυφωνίδης

Σάβια Ορφανίδου **Μη μέλη της επιτροπής:**

Άριστος Δαμιανού Σταύρος Παπαδούρης

Αντρέας Καυκαλιάς

Μη μέλη της επιτροπής:

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού μελέτησε την πιο πάνω πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή από τους βουλευτές κ. Αντρέα Καυκαλιά εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, Σωτήρη Ιωάννου εκ μέρους του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, Ηλία Μυριάνθους εκ μέρους του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ, Αλέκου Τρυφωνίδη εκ μέρους της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων και Σταύρου Παπαδούρη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, σε δύο συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 24 και 31^η Οκτωβρίου 2022. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, του Υπουργείου Εσωτερικών, ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος, καθώς και εκπρόσωποι της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου και του Συνδέσμου Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων.

Σημειώνεται ότι κατά τη συζήτηση της πρότασης νόμου παρευρέθηκε επίσης η πρόεδρος της επιτροπής κ. Χριστιάνα Ερωτοκρίτου.

Σκοπός του προτεινόμενου νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να επαναθεσπιστεί η στοχευμένη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων μέχρι την 31^η Ιανουαρίου 2023, λόγω των συνεχιζόμενων και εντεινόμενων οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων που έχει επιφέρει η πανδημία COVID-19, καθώς και ο πόλεμος στην Ουκρανία.

Η προτεινόμενη αναστολή αφορά:

1. κύρια κατοικία του χρεώστη, η εκτιμώμενη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €350.000,
2. επαγγελματική στέγη του χρεώστη με ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τις €750.000,
3. αγροτεμάχιο του χρεώστη, η εκτιμώμενη αξία του οποίου δεν υπερβαίνει τις €100.000.

Υπενθυμίζεται ότι, με βάση προηγούμενη νομοθετική ρύθμιση, κατόπιν κατάθεσης σχετικής πρότασης νόμου, η αναστολή της διαδικασίας εκποίησης για τις πιο πάνω περιπτώσεις είχε ισχύ μέχρι την 31^η Οκτωβρίου 2022 για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Αγροτεμάχιο το οποίο βρίσκεται σε γεωργική ή κτηνοτροφική ζώνη ή σε οποιαδήποτε άλλη ζώνη και στο οποίο ασκείται γεωργοκτηνοτροφική δραστηριότητα.
2. Επαγγελματική στέγη η οποία χρησιμοποιείται ως χώρος στέγασης της επιχείρησης του χρεώστη.
3. Κύρια κατοικία η οποία χρησιμοποιείται για τη διαμονή του ιδιοκτήτη της ή/και των μελών της οικογένειάς του για περίοδο πέραν των έξι (6) μηνών κατ' έτος.

Σύμφωνα με τους εισηγητές της πρότασης νόμου, στη βάση των κρατουσών συνθηκών που αναφέρονται πιο πάνω και δεδομένου ότι η αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων έληξε την 31^η Οκτωβρίου 2022, καθώς και ότι το

σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης» δεν αναμένεται να τεθεί σε εφαρμογή εντός του τρέχοντος έτους, κρίνεται αναγκαία η προώθηση της προτεινόμενης ρύθμισης, ώστε να παρασχεθεί προστασία στους δανειολήπτες.

Στο πλαίσιο της συζήτησης η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών διαφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της υπό αναφορά πρότασης νόμου και δήλωσε μεταξύ άλλων ότι η συνεχιζόμενη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ακινήτων ελλοχεύει σοβαρούς κινδύνους ως προς την επίτευξη του στόχου που έχει θέσει η Δημοκρατία για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.

Όπως η ίδια αρμόδιος ανέφερε, η Δημοκρατία έχει λάβει την προκαταρκτική θετική αξιολόγηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την επίτευξη των οροσήμων του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ), στα οποία περιλαμβάνεται και η λήψη μέτρων για τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου που αφορά στη λειτουργία των εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων και των διαχειριστών πιστωτικών διευκολύνσεων με σκοπό τη βελτίωση του εργασιακού περιβάλλοντος για μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Στο πλαίσιο αυτό η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει επισημάνει τη σημαντικότητα αποφυγής οποιωνδήποτε περαιτέρω τροποποίησεων στο νομοθετικό πλαίσιο που να υπονομεύουν τον στόχο για μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και τη δημιουργία κουλτούρας αποτληρωμής και συμμετοχής σε διαδικασία αναδιάρθρωσής τους.

Συναφώς, σε αντίθετη περίπτωση και δεδομένου ότι βρίσκεται εν εξελίξει η διαδικασία για έκδοση τελικής γνώμης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής αναφορικά με την επίτευξη των οροσήμων του ΣΑΑ, προκύπτει σοβαρό ενδεχόμενο να επηρεαστεί δυσμενώς η αξιολόγηση και κατ' επέκταση η εκταμίευση της πρώτης δόσης προς τη Δημοκρατία.

Τέλος, η ίδια εκπρόσωπος ενημέρωσε την επιτροπή αναφορικά με τα

χρονοδιαγράμματα και τα στάδια μέχρι την τελική αξιολόγηση της Δημοκρατίας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε σχέση με το ΣΑΑ και την εκταμίευση της πρώτης δόσης.

Σημειώνεται ότι το Υπουργείο Οικονομικών με επιστολή του, ημερομηνίας 21^{ης} Οκτωβρίου 2022, καθώς και με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 27 Οκτωβρίου 2022, κατέθεσε τις θέσεις του επί των προτεινόμενων ρυθμίσεων, καθώς και σχετικά στοιχεία αναφορικά με την προκαταρκτική αξιολόγηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την επίτευξη των οροσήμων του ΣΑΑ από τη Δημοκρατία.

Η εκπρόσωπος του Υπουργείου Εσωτερικών συμφώνησε με τις θέσεις της εκπροσώπου του Υπουργείου Οικονομικών.

Ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος διαφώνησε με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, δηλώνοντας ότι η αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων δεν αναμένεται να συμβάλει στη μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Όπως ο ίδιος αξιωματούχος ανέφερε, οι ρυθμίσεις που προτείνονται επιφέρουν στρεβλώσεις στην αξιοπιστία του νομικού συστήματος και υποσκάπτουν το κράτος δικαίου, επηρεάζοντας παράλληλα τη ροή ξένων επενδύσεων στην κυπριακή οικονομία. Επιπροσθέτως, η υπό αναφορά πρόταση νόμου αναμένεται να προκαλέσει την αντίδραση των ευρωπαϊκών θεσμών, γεγονός που πιθανόν να επηρεάσει αρνητικά την αξιοποίηση κονδυλίων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, με αρνητικές επιπτώσεις στην εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής από το κράτος για την προστασία των ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού και την αντιμετώπιση ενδεχόμενων υφεσιακών τάσεων.

Σημειώνεται ότι ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος κατέθεσε στην επιτροπή σχετικό υπόμνημα, ημερομηνίας 24 Οκτωβρίου 2022, στο οποίο αναλύονται οι θέσεις του επί των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Οι εκπρόσωποι της ΚΤΚ, του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου και του Συνδέσμου

Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων επίσης διαφώνησαν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της υπό αναφορά πρότασης νόμου, δηλώνοντας μεταξύ άλλων ότι η επαναλαμβανόμενη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων δημιουργεί στους δανειολήπτες κουλτούρα μη αποπληρωμής των υποχρεώσεών τους, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι στρατηγικοί κακοπληρωτές.

Επιπροσθέτως, οι ίδιοι εκπρόσωποι ανέφεραν ότι οι περιπτώσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων για τις οποίες βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία εκποίησης ακινήτου δε σχετίζονται ούτε με την πανδημία COVID-19 ούτε με τον πόλεμο στην Ουκρανία, αλλά πρόκειται στη συντριπτική τους πλειοψηφία για περιπτώσεις που παρουσιάζουν καθυστερήσεις για περίοδο πέραν των δέκα ετών, ενώ για κάποιες εξ αυτών έχουν εκδοθεί δικαστικές αποφάσεις.

Συναφώς, σύμφωνα με τους ίδιους εκπροσώπους, οι συνεχείς επεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, καθώς και η επαναλαμβανόμενη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ακινήτων δε συμβάλλουν στην επίλυση του προβλήματος, αλλά αντίθετα επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία, στο τραπεζικό σύστημα και στους ίδιους τους δανειολήπτες.

Σημειώνεται ότι ο Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου και ο Σύνδεσμος Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων με επιστολές τους, ημερομηνίας 24 Οκτωβρίου 2022, κατέθεσαν τις θέσεις του επί των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, κατέληξε στις ακόλουθες θέσεις:

1. Ο αναπληρωτής πρόεδρος της επιτροπής βουλευτής της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος και τα μέλη της βουλευτές της

κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος.

2. Τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, το μέλος της βουλευτής του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, το μέλος της βουλευτής του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ, καθώς και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο.

Σύμφωνα με τις πιο πάνω τοποθετήσεις, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού με την παρούσα έκθεσή της υποβάλλει την πρόταση νόμου στην ολομέλεια του σώματος για σκοπούς λήψης τελικής απόφασης.

1^η Νοεμβρίου 2022

Αρ. Φακ.: 23.02.063.170-2022

ΑΚ/ΠΧ/ΜΙ