

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού
για τις προτάσεις νόμου «Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή
και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2022» και «Ο περί Ρυθμίσεως
Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022»**

Παρόντες:

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου, πρόεδρος

Χρίστος Χριστοφίδης

Χρύσης Παντελίδης

Σωτήρης Ιωάννου

Χάρης Γεωργιάδης

Ηλίας Μυριάνθους

Ονούφριος Κουλλά

Αλέκος Τρυφωνίδης

Σάβια Ορφανίδου

Μη μέλη της επιτροπής:

Άριστος Δαμιανού

Σταύρος Παπαδούρης

Αντρέας Καυκαλιάς

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού μελέτησε την πρώτη υπό αναφορά πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων από τους βουλευτές κ. Χριστιάνα Ερωτοκρίτου εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος και Σταύρο Παπαδούρη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, σε τέσσερις συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 11 Απριλίου, 20 και 27 Ιουνίου και στις 4 Ιουλίου 2022. Η δεύτερη υπό αναφορά πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων από τους ίδιους βουλευτές, μελετήθηκε από την επιτροπή σε δύο συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 27 Ιουνίου και στις 4 Ιουλίου 2022. Στα πλαίσια των συνεδριάσεων της επιτροπής, κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, του Υπουργείου Εσωτερικών, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του ίδιου υπουργείου, της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (ΣΤΚ), της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (ΚΕΔΙΠΕΣ), του Συνδέσμου Προστασίας

Δανειοληπτών Τραπεζών (ΣΥΠΡΟΔΑΤ) και του Συνδέσμου Προστασίας Πρώτης Κατοικίας.

Σκοπός της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ώστε να υποβοηθηθούν οι διαδικασίες αναδιάρθρωσης χρέους στις περιπτώσεις ακινήτων που είναι επιβαρυνμένα με την εγγραφή εμπράγματος βάρους από οποιαδήποτε επαρχιακή διοίκηση της Δημοκρατίας.

Ειδικότερα, προτείνεται όπως η προβλεπόμενη στον βασικό νόμο απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας ή τμήματός της, όταν διαπιστώνεται από την αρμόδια αρχή παρατυπία στο ακίνητο, μην εφαρμόζεται μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2022, σε περίπτωση που η μεταβίβαση ή/και υποθήκευση ακινήτου πρόκειται να πραγματοποιηθεί στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείου.

Σκοπός της δεύτερης υπό αναφορά πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ώστε η απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης ακίνητης ιδιοκτησίας, όταν εκδίδεται πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, να μην ισχύει στην περίπτωση μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακίνητης ιδιοκτησίας που διενεργείται προς όφελος αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων στα πλαίσια αναδιάρθρωσης χρέους.

Στα πλαίσια της συζήτησης της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, οι εισηγητές της δήλωσαν ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι αναγκαίες, καθότι παρατηρείται αδυναμία στην ολοκλήρωση σημαντικού αριθμού αναδιαρθρώσεων δανείων, στα πλαίσια των οποίων περιλαμβάνονται ακίνητα με παρατυπίες, εξαιτίας της επιβάρυνσής τους με απαγόρευση μεταβίβασής τους.

Οι εκπρόσωποι του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αφού συμφώνησαν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, εισηγήθηκαν την τροποποίηση των προνοιών της, ώστε να καταστεί σαφές ότι η μεταβίβαση ακινήτων με παρατυπίες θα επιτρέπεται στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων, μόνο στην περίπτωση που η μεταβίβαση γίνεται προς όφελος του δανειστή.

Περαιτέρω, επισήμαναν την ανάγκη τροποποίησης του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ώστε να περιληφθούν σε αυτόν ανάλογες ρυθμίσεις, δεδομένου ότι ο εν λόγω νόμος προβλέπει την απαγόρευση μεταβίβασης ακινήτου σε περίπτωση έκδοσης πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών σε ακίνητο, όταν στο ακίνητο υφίστανται εργασίες ουσιώδους σημασίας που δεν είναι σύμφωνες με τη σχετική άδεια.

Οι εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, χωρίς να διαφωνούν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, εισηγήθηκαν όπως διασαφηνιστεί ότι η μεταβίβαση θα επιτρέπεται να διενεργείται προς όφελος τόσο πιστωτικών ιδρυμάτων όσο και εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων.

Η εκπρόσωπος του ΣΤΚ εξέφρασε επιφυλάξεις ως προς τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, επισημαίνοντας ότι παρέχεται μεν η δυνατότητα στους δανειολήπτες να συμπεριλαμβάνουν ακίνητά τους με παρατυπίες σε αναδιρθρώσεις δανείων, δεν επιτρέπεται δε η μετέπειτα μεταβίβασή τους από τα πιστωτικά ιδρύματα σε τρίτα πρόσωπα. Ο περιορισμός αυτός θα αποτελεί αντικίνητρο για τα πιστωτικά ιδρύματα στο να αποδέχονται την περίληψη ακινήτων με παρατυπίες στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που οι παρατυπίες είναι εκ των πραγμάτων αδύνατο να διορθωθούν.

Ως εκ τούτου, η ίδια εκπρόσωπος εισηγήθηκε την επαναφορά προηγούμενης ρύθμισης, η οποία ίσχυε μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2021, ώστε η απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας να μην εφαρμόζεται στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακινήτου που διενεργείται με τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη. Περαιτέρω, εισηγήθηκε όπως οι ρυθμίσεις ισχύσουν μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2023, ώστε να δοθεί επαρκής χρόνος για την ολοκλήρωση όσο το δυνατόν περισσότερων αναδιαρθρώσεων δανείων, καθώς και για τη διάθεση των ακινήτων σε ενδιαφερόμενους αγοραστές εντός των χρονικών πλαισίων που ορίζει ο σχετικός νόμος.

Ο εκπρόσωπος της ΚΕΔΙΠΕΣ συμφώνησε με όσα δήλωσε η εκπρόσωπος του ΣΤΚ.

Στα πλαίσια της εξέτασης της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, την επιτροπή απασχόλησε εκτενώς τόσο το ζήτημα περιορισμού της εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων μόνο για σκοπούς μεταβίβασης ακινήτων με παρατυπίες στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων όσο και η εισήγηση των εκπροσώπων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για περιορισμό της μεταβίβασης ακινήτου μόνο σε δανειστή.

Σε σχέση με το πρώτο ζήτημα, οι εισηγητές των προτάσεων νόμου δήλωσαν ότι μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2021 επιτρεπόταν η μεταβίβαση ή/και υποθήκευση ακινήτων με παρατυπίες με τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτή να περιορίζεται στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων. Η εν λόγω ρύθμιση αποτελούσε μέτρο οριζόντιας εφαρμογής, το οποίο λειτούργησε ως αντίμετρο ως προς τον αρχικό σκοπό για τον οποίο αυτή προωθήθηκε, που ήταν η υποβοήθηση των αναδιαρθρώσεων δανείων. Ως εκ τούτου, η πρώτη υπό αναφορά πρόταση νόμου

περιλαμβάνει πιο στοχευμένες ρυθμίσεις για την υποβοήθηση των αναδιαρθρώσεων δανείων, προς αποφυγή κατάχρησης του μέτρου.

Οι εκπρόσωποι του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δήλωσαν, σε σχέση με την εισήγησή τους για περιορισμό της δυνατότητας μεταβίβασης ακινήτων με παρατυπίες μόνο σε δανειστή, ότι με τον τρόπο αυτό περιορίζεται το ενδεχόμενο μεταβίβασης ακινήτων με παρατυπίες σε τρίτα πρόσωπα, τα οποία δε θα είναι δυνατό να αξιοποιηθούν. Επισήμαναν παράλληλα ότι η μεταβίβαση ακινήτου με παρατυπίες από τον δανειστή σε τρίτο πρόσωπο θα είναι δυνατή, αφού προηγουμένως ο δανειστής προβεί στις απαραίτητες ενέργειες διόρθωσης των παρατυπιών.

Η επιτροπή, στη βάση όσων διαμείφθηκαν ενώπιόν της, αποφάσισε να τροποποιήσει το κείμενο της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, με τη σύμφωνη γνώμη των εισηγητών της, ώστε:

1. να προβλεφθεί ότι η απαγόρευση μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακινήτου με παρατυπίες δε θα ισχύει σε περίπτωση που η μεταβίβαση ή/και υποθήκευση ακινήτου διενεργείται προς όφελος αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων και
2. να απαλειφθεί η πρόνοια που προβλέπει για τη λήξη των προτεινόμενων ρυθμίσεων μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2022, ώστε αυτές να ισχύουν αυτοδικαίως για όσο διάστημα θα ισχύει το γενικότερο νομικό πλαίσιο το οποίο διέπει τις αναδιαρθρώσεις δανείων.

Περαιτέρω, οι εισηγητές της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, λαμβάνοντας υπόψη την εισήγηση των εκπροσώπων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, προχώρησαν στην κατάθεση της δεύτερης υπό αναφορά πρότασης νόμου στην ολομέλεια του σώματος, ημερομηνίας 23 Ιουνίου 2022, στην

οποία περιλήφθηκαν ρυθμίσεις ανάλογες με την πρώτη υπό αναφορά πρόταση νόμου, όπως αυτή αναθεωρήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω.

Στο στάδιο της εξέτασης του αναθεωρημένου κειμένου της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, καθώς και της δεύτερης υπό αναφορά πρότασης νόμου, οι εκπρόσωποι του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξέφρασαν τη σύμφωνη γνώμη τους, δηλώντας μεταξύ άλλων ότι οι νέες προτεινόμενες ρυθμίσεις επιτρέπουν τη μεταβίβαση επ' ονόματι αδειοδοτημένων πιστωτικών ιδρυμάτων και εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων ακινήτων με παρατυπίες ή με πιστοποιητικά μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, τα οποία βαρύνονται με απαγόρευση μεταβίβασης, στα πλαίσια αναδιάρθρωσης δανείων κατόπιν συμφωνίας με δανειολήπτες, και τυγχάνουν εφαρμογής και σε περιπτώσεις δανείων που περιλήφθηκαν στο σχέδιο ΕΣΤΙΑ.

Η εκπρόσωπος του ΣΤΚ επισήμανε εκ νέου τις επιφυλάξεις της ως προς το περιορισμένο πεδίο εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

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

1. Η πρόεδρος και το μέλος της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης σε νόμους τόσο της πρώτης υπό αναφορά πρότασης νόμου, όπως αυτή τροποποιήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω, όσο και της δεύτερης υπό αναφορά πρότασης νόμου.
2. Τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, τα μέλη της βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, το μέλος της βουλευτής του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, το μέλος της βουλευτής του Κινήματος Σοσιαδημοκρατών

ΕΔΕΚ και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση των προτάσεων νόμου στην ολομέλεια του σώματος.

Υπό το φως των πιο πάνω θέσεων, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού υποβάλλει την παρούσα έκθεσή της για σκοπούς λήψης τελικής απόφασης επί των προτάσεων νόμου κατά τη συζήτησή τους στην ολομέλεια του σώματος.

5 Ιουλίου 2022

Αρ. Φακ.: 23.02.063.041-2022
23.02.063.115-2022

ΣΧΚ/ΣΠ/ΧΧ