

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού για  
τις προτάσεις νόμου του επισυνημμένου παραρτήματος**

**Παρόντες:**

Χρύσης Παντελίδης, αναπλ. πρόεδρος Χρίστος Χριστοφίδης

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 τις προτάσεις νόμου του επισυνημμένου παραρτήματος σε αριθμό συνεδριάσεών της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ 24 Απριλίου και 3 Ιουλίου 2023. Ειδικότερα, μελέτησε την πρώτη και τη δεύτερη πρόταση νόμου σε επτά συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ 24 Απριλίου και 3 Ιουλίου 2023, την τρίτη πρόταση νόμου σε τέσσερις συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ 12 Ιουνίου και 3 Ιουλίου 2023, και την τέταρτη πρόταση νόμου σε πέντε συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ 29 Μαΐου και 3 Ιουλίου 2023.

Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ενώπιόν της ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών, εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος, εκπρόσωποι της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου, της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (ΚΕΔΙΠΕΣ), του Κυπριακού Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου (ΚΕΒΕ), της Ομοσπονδίας Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ), της Γενικής Συνομοσπονδίας Παγκύπριων Οργανώσεων Βιοτεχνών Επαγγελματιών

Καταστηματαρχών (ΓΣ ΠΟΒΕΚ), του Κινήματος Εναντία στις Εκποιήσεις, του Συνδέσμου Προστασίας Πρώτης Κατοικίας, του Συνδέσμου Προστασίας Δανειοληπτών Τραπεζών (ΣΥΠΡΟΔΑΤ), του Κινήματος Προστασίας και Δικαιωμάτων Δανειοληπτών, του κινήματος «ΕνΕργώ», του Συνασπισμού Μικρών Επιχειρήσεων και Αυτοεργοδοτούμενων (ΣΥΜΕΑ), του Συνδέσμου κατά της Ασυδοσίας των Τραπεζών και του Συνδέσμου Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης των προτάσεων νόμου παρευρέθηκαν επίσης η πρόεδρος της επιτροπής κ. Χριστιάνα Ερωτοκρίτου και το μέλος της κ. Σωτήρης Ιωάννου, καθώς και τα μη μέλη της επιτροπής κ. Μάριος Μαυρίδης, Ζαχαρίας Κουλίας, Παύλος Μυλωνάς, Μαρίνος Σιζόπουλος και Μαρίνος Μουσιούπτας.

Η επιτροπή σε δύο συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 24 Απριλίου και στις 8 Μαΐου 2023, εξέτασε μεγάλο αριθμό προτάσεων νόμου που κατατέθηκαν στη Βουλή, οι οποίες αφορούν στη ρύθμιση θεμάτων εκποίησης ακίνητης ιδιοκτησίας, και αποφάσισε όπως στο παρόν στάδιο προχωρήσει με την εξέταση της πρώτης και της δεύτερης πρότασης νόμου του επισυνημμένου παραρτήματος.

Σημειώνεται ότι αριθμός προτάσεων νόμου που εμπίπτουν στο εν λόγω πλαίσιο, των οποίων ο σκοπός για τον οποίο κατατέθηκαν έχει εκλείψει ή κατέστησαν άνευ ουσίας, αποσύρθηκε με τη σύμφωνη γνώμη των εισηγητών τους, κατόπιν απόφασης της ολομέλειας του σώματος.

Επιπροσθέτως, μέλη της επιτροπής, καθώς και μη μέλη της αποφάσισαν στο στάδιο αυτό όπως καταθέσουν από κοινού την τρίτη πρόταση νόμου του επισυνημμένου παραρτήματος, με την οποία ενοποιήθηκαν πρόνοιες από αριθμό κατατεθεισών προτάσεων νόμου που είχαν ως κοινό στόχο την παραχώρηση του δικαιώματος στους δανειολήπτες για προσφυγή στα δικαστήρια, ενώ παράλληλα οι εν

λόγω προτάσεις νόμου παραμένουν κατατεθειμένες για περαιτέρω εξέταση σε μεταγενέστερο στάδιο, εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο.

Σε σχέση με την τέταρτη πρόταση νόμου του επισυνημένου παραρτήματος, η επιτροπή προέβη στη συζήτησή της στις 29 Μαΐου 2023, στο πλαίσιο εξέτασης εναρμονιστικού νομοσχεδίου, και αποφάσισε, με τη σύμφωνη γνώμη του εισηγητή της, όπως αυτή εξεταστεί περαιτέρω μαζί με τις τρεις προτάσεις νόμου που αναφέρονται πιο πάνω.

Σκοπός της πρώτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Χάρη Γεωργιάδη, Ονούφριο Κουλλά και Σάβια Ορφανίδου εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού και Χριστιάνα Ερωτοκρίτου και Χρύση Παντελίδη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε, σε περίπτωση υπερημερίας ή απαίτησης για πληρωμή ενυπόθηκου χρέους, μαζί με την ειδοποίηση που αποστέλλεται από ενυπόθηκο δανειστή προς τους δανειολήπτες, τους εγγυητές και τους παρόχους εξασφάλισης να αποστέλλεται και τυποποιημένη πληροφόρηση αναφορικά με την πιστωτική διευκόλυνση.

Σκοπός της δεύτερης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Γιώργο Λουκαΐδη, Άριστο Δαμιανού, Αντρέα Καυκαλιά και Χρίστο Χριστοφίδη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε, σε περίπτωση που ενυπόθηκος οφειλέτης επιλέξει να προχωρήσει στην ανταλλαγή ενυπόθηκου ακινήτου έναντι εξόφλησης χρέους προς ενυπόθηκο δανειστή και το ακίνητο συνιστά κύρια κατοικία ή επαγγελματική στέγη, ως αξία ανταλλαγής να ορίζεται η αγοραία αξία που προκύπτει από την υφιστάμενη διαδικασία εκτίμησης ακινήτου.

Σκοπός της τρίτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Άριστο Δαμιανού, Αντρέα Καυκαλιά και Χρίστο Χριστοφίδη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, Σωτήρη Ιωάννου εκ μέρους του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, Ηλία Μυριάνθους εκ μέρους της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα, Αλέκο Τρυφωνίδη εκ μέρους της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων, Σταύρο Παπαδούρη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, Ζαχαρία Κουλιά, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Αμμοχώστου, Χρίστο Ορφανίδη, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λάρνακας, Παύλο Μυλωνά, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λεμεσού, Κωστή Ευσταθίου, μεμονωμένο σοσιαλιστή βουλευτή, και Ανδρέα Θεμιστοκλέους, ανεξάρτητο βουλευτή, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλιστεί το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη και άλλων ενδιαφερόμενων προσώπων να προσφεύγουν σε αρμόδιο δικαστήριο για την αναστολή διαδικασίας εκποίησης ακινήτου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες καθορίζονται σχετικά και περιλαμβάνουν την αμφισβήτηση του ύψους του οφειλόμενου ποσού και την επίκληση ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις δανείων ή υποθηκών.

Σκοπός της τέταρτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τον κ. Μαρίνο Σιζόπουλο εκ μέρους της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα, είναι η τροποποίηση του περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία Νόμου, ώστε να επιτευχθεί ορθή εναρμόνιση με την πράξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης που τιτλοφορείται «Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4<sup>ης</sup> Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010».

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει την τέταρτη πρόταση νόμου, προβλέπεται ειδικότερα όπως κατά τη διαδικασία διακανονισμού οφειλών και εκποίησης ακίνητης ιδιοκτησίας προς είσπραξη οφειλών, στην περίπτωση που η τιμή που λαμβάνεται για ακίνητο, είτε σε περίπτωση πώλησης σε τρίτους είτε σε περίπτωση μεταβίβασης στον πιστωτή, επηρεάζει το ποσό που εξακολουθεί να οφείλει ο καταναλωτής, εκτός εάν συναινέσουν διαφορετικά ο πιστωτής, ο καταναλωτής και οποιοδήποτε άλλο εμπλεκόμενο πρόσωπο, ως τιμή να θεωρείται η αξία την οποία ο πιστωτής αποδέχθηκε κατά την αρχική συμφωνία πιστωτικής διευκόλυνσης και η οποία αποτελεί όρο της συναφθείσας σύμβασης μεταξύ πιστωτή και οφειλέτη. Επιπροσθέτως, παρέχεται το δικαίωμα στον ενυπόθηκο οφειλέτη να ζητά τη διενέργεια εκτίμησης ενυπόθηκου ακινήτου με βάση την προβλεπόμενη στον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμο διαδικασία, εάν εύλογα πιστεύει ότι, σε περίπτωση διενέργειας της νέας εκτίμησης, η αξία του ενυπόθηκου ακινήτου θα είναι υψηλότερη από την αξία που αποδέχθηκε κατά τη σύναψη της αρχικής σύμβασης.

Στο πλαίσιο της συζήτησης επί της αρχής των προτάσεων νόμου ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών δήλωσε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Η ύπαρξη και διατήρηση αποτελεσματικού νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου από ενυπόθηκο δανειστή κρίνεται πολύ σημαντική για την εύρυθμη λειτουργία του χρηματοπιστωτικού συστήματος, όπως αυτό αναφέρεται και στις εκθέσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ), του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και των διεθνών οίκων αξιολόγησης.
2. Νομοθετικές ρυθμίσεις οι οποίες τροποποιούν το πλαίσιο αυτό και δημιουργούν χρονοβόρες διαδικασίες και κουλτούρα μη αποπληρωμής συμβατικών υποχρεώσεων συμβάλλουν στην αύξηση του ιδιωτικού χρέους, δημιουργώντας παράλληλα μακροοικονομικές ανισορροπίες και κίνδυνο υποβάθμισης της

κυπριακής οικονομίας από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Επιπροσθέτως, ρυθμίσεις οι οποίες ενθαρρύνουν μαζικές προσφυγές σε δικαστήρια για αναστολή διαδικασιών εκποίησης ακινήτου δεν συμβάλλουν στην αντιμετώπιση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθότι τα δικαστήρια δεν είναι σε θέση να προβούν στην ταχεία εκδίκασή τους.

3. Το Υπουργείο Οικονομικών έχει ετοιμάσει νομοσχέδιο στο οποίο περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για την παραχώρηση ειδικής δικαιοδοσίας στα δικαστήρια, ώστε να επιλαμβάνονται υποθέσεων δανειοληπτών που έχουν ως εξασφάλιση κύρια κατοικία της οποίας η αξία δεν υπερβαίνει τις €350.000, για σκοπούς ταχύτερης εκδίκασης.
4. Η εκτελεστική εξουσία έχει ήδη προχωρήσει στην εφαρμογή τριών σχεδίων στήριξης των ευάλωτων ομάδων δανειοληπτών, όπως είναι το σχέδιο «Εστία», το σχέδιο «Οικία» και το σχέδιο του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, ενώ παράλληλα αναμένει την τελική έγκριση της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της ΕΕ αναφορικά με το σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης», προκειμένου να προχωρήσει στην εφαρμογή του.

Τοποθετούμενος ειδικότερα επί της πρώτης πρότασης νόμου, ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών συμφώνησε με τις ρυθμίσεις που προτείνονται, αναφέροντας ότι η προτεινόμενη αποστολή τυποποιημένης πληροφόρησης στα επηρεαζόμενα πρόσωπα αναμένεται να συμβάλει στον περιορισμό των προβλημάτων και των καθυστερήσεων που παρατηρούνται στις διαδικασίες αναδιάρθρωσης πιστωτικών διευκολύνσεων. Παράλληλα, δήλωσε ότι οι πρόνοιες της εν λόγω πρότασης νόμου πρέπει να τύχουν περαιτέρω επεξεργασίας και ενδεχομένως να τροποποιηθούν ως προς ορισμένα σημεία τους που αφορούν μεταξύ άλλων στο περιεχόμενο και στη διαδικασία παροχής της τυποποιημένης πληροφόρησης, καθώς

και στην ισχύ της εφαρμογής τους, ώστε οι προτεινόμενες ρυθμίσεις να αφορούν τόσο τις εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων όσο και τις διαχειρίστριες εταιρείες πιστωτικών διευκολύνσεων.

Περαιτέρω, ο ίδιος αρμόδιος συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της δεύτερης πρότασης νόμου, υπό την προϋπόθεση ότι οι ρυθμίσεις που προτείνονται κριθούν συνταγματικά ορθές και δεν επηρεάζουν την εφαρμογή του σχεδίου «Ενοίκιο Έναντι Δόσης».

Αναφορικά με την τρίτη και την τέταρτη πρόταση νόμου, ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών διαφώνησε με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, δηλώνοντας ειδικότερα ότι οι πρόνοιες της τρίτης πρότασης νόμου ανατρέπουν πλήρως το υφιστάμενο πλαίσιο που διέπει τη διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου από ενυπόθηκο δανειστή, με όλους τους συνεπαγόμενους κινδύνους για το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την κυπριακή οικονομία. Επιπροσθέτως, η προώθηση τέτοιων νομοθετικών ρυθμίσεων αναμένεται να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις υποχρεώσεις της Δημοκρατίας έναντι της ΕΕ ως προς την υλοποίηση του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Σε ό,τι αφορά την τέταρτη πρόταση νόμου, ο ίδιος αρμόδιος δήλωσε ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις δεν κρίνονται ορθολογικές, καθότι η τιμή του ακινήτου κατά τη διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείου πρέπει να ανταποκρίνεται στα τρέχοντα δεδομένα. Επιπροσθέτως, επισήμανε ότι τέτοιες ρυθμίσεις δυνατόν να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις για τον δανειολήπτη, ενώ παράλληλα προκύπτουν θέματα συνταγματικότητας, αφού δυνατόν να επηρεάζουν την ελευθερία στη σύμβαση μεταξύ δύο μερών.

Ο εκπρόσωπος του Υπουργείου Εσωτερικών συμφώνησε με τα όσα δήλωσε ο γενικός διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών.

Ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος, τοποθετούμενος επί της αρχής των προτάσεων νόμου, δήλωσε μεταξύ άλλων ότι για την καλύτερη δυνατή προστασία των δανειοληπτών πρέπει να εξευρεθούν άλλα μέτρα κοινωνικής πολιτικής, καθώς και να γίνουν βελτιώσεις στο σύστημα απονομής δικαιοσύνης, οι οποίες να διευκολύνουν τη δικαιοκρατική και ορθολογική διεκπεραίωση της διαδικασίας.

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τον ίδιο αξιωματούχο, κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία πλήρους βάσης δεδομένων (relational database), στην οποία να καταγράφονται ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία σε σχέση με το μέγεθος και την πορεία των μη εξυπηρετούμενων δανείων και των εκποιήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας, για σκοπούς εξαγωγής ασφαλέστερων συμπερασμάτων και αποτελεσματικότερης αντιμετώπισης του προβλήματος.

Ειδικότερα, ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος συμφώνησε με τις πρόνοιες της πρώτης και της δεύτερης πρότασης νόμου, καθώς και με την εισηγήση του γενικού διευθυντή του Υπουργείου Οικονομικών για τροποποίηση του κειμένου της πρώτης πρότασης νόμου, ώστε οι πρόνοιές της να καλύπτουν και την πληροφόρηση που παρέχεται από τις εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων και τις διαχειρίστριες εταιρείες πιστωτικών διευκολύνσεων.

Σε σχέση με την τρίτη πρόταση νόμου, ο ίδιος αξιωματούχος εξέφρασε επιφυλάξεις ως προς το περιεχόμενο των προτεινόμενων ρυθμίσεων, δηλώνοντας ότι, παρ' όλο που διαπιστώνει σοβαρά προβλήματα στη διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείων και εκποίησης ακίνητης ιδιοκτησίας, το όφελος που αναμένεται να προκύψει για τον μέσο δανειολήπτη, ο οποίος έχει αγωγή δικαίωμα, θα είναι είτε αρνητικό είτε ελάχιστο. Περαιτέρω, οι πρόνοιες της εν λόγω πρότασης νόμου αποτελούν ουσιαστικά μορφή κατάργησης της εξασφάλισης έναντι της πιστωτικής διευκόλυνσης, γεγονός που



αναμένεται να αυξήσει τις απαιτήσεις των πιστωτών έναντι των δανειοληπτών και να δημιουργήσει περιορισμούς στις νέες δανειοδοτήσεις.

Σε ό,τι αφορά την τέταρτη πρόταση νόμου, ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος διαφώνησε με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, δηλώνοντας ότι αυτές θα ωθήσουν τα πιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων να προχωρούν ταχύτερα στην εκποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας αντί σε λειτουργικές αναδιαρθρώσεις των πιστωτικών διευκολύνσεων.

Η εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, τοποθετούμενη επί των προτάσεων νόμου, δήλωσε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Η πρώτη πρόταση νόμου δεν δημιουργεί οποιοδήποτε ζήτημα συνταγματικότητας, υπό την προϋπόθεση ότι στις πρόνοιες αυτής θα επέλθουν ορισμένες τροποποιήσεις σε σχέση με το περιεχόμενο της παρεχόμενης πληροφόρησης, καθώς και βελτιώσεις νομοτεχνικού χαρακτήρα.
2. Η δεύτερη πρόταση νόμου θα πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω ως προς τη συνταγματικότητά της, καθότι οι πρόνοιές της δυνατόν να επηρεάζουν συμβάσεις μεταξύ δύο μερών. Σύμφωνα με σχετική νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου τέτοιες ρυθμίσεις δυνατόν να δικαιολογηθούν μόνο στις περιπτώσεις σαφούς αιτιολόγησής τους και συναφώς το κείμενο της υπό αναφορά πρότασης νόμου χρήζει σχετικής τροποποίησης, ώστε να καθοριστεί με σαφήνεια ο επιδιωκόμενος σκοπός.
3. Η τρίτη πρόταση νόμου αντιμετωπίζει θέματα συνταγματικότητας, καθότι επηρεάζει τις εξουσίες και τη δικονομία των δικαστηρίων, η οποία ρυθμίζεται με δικαστικούς κανονισμούς.
4. Η τέταρτη πρόταση νόμου περιλαμβάνει πρόνοιες που αφορούν σε καταχρηστικές ρήτρες και επίσης αντιμετωπίζει θέματα συνταγματικότητας, καθότι έχει προηγηθεί

σχετική γνωμάτευση του Ανωτάτου Δικαστηρίου σε σχέση με άλλη συναφή πρόταση νόμου που προνοούσε για καταχρηστικές ρήτρες σε επιχειρηματικές συμβάσεις, η οποία κρίθηκε ως αντισυνταγματική. Επιπροσθέτως, οι σχετικές πρόνοιες της Οδηγίας 2014/17/ΕΕ έχουν ορθώς μεταφερθεί στην κείμενη νομοθεσία χωρίς οποιαδήποτε διαφοροποίηση και συναφώς οποιαδήποτε πρόσθετη τροποποίηση αντίκειται στο κοινοτικό κεκτημένο.

Ο εκπρόσωπος της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης πρότασης νόμου και δήλωσε ότι αυτή ενισχύει τη διαφάνεια κατά τη διαδικασία αναδιάρθρωσης ή ρύθμισης πιστωτικών διευκολύνσεων. Επιπροσθέτως, ο ίδιος αρμόδιος υπέβαλε εισηγήσεις για τροποποίηση του κειμένου αυτής ως προς τα στοιχεία που θα περιλαμβάνονται στην τυποποιημένη πληροφόρηση που θα αποστέλλεται στους δανειολήπτες, τους εγγυητές και τους παρόχους εξασφάλισης.

Σε σχέση με τη δεύτερη πρόταση νόμου, ο ίδιος εκπρόσωπος συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις των προτεινόμενων ρυθμίσεων, νοουμένου ότι δεν προσκρούουν στις διατάξεις του Συντάγματος και ειδικότερα στο δίκαιο των συμβάσεων.

Αναφορικά με τις άλλες προτάσεις νόμου, ο ίδιος αρμόδιος διαφώνησε με τις ρυθμίσεις που προτείνονται, σημειώνοντας ειδικότερα ότι με την τρίτη πρόταση νόμου δημιουργούνται σοβαροί κίνδυνοι για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με αρνητικές συνέπειες για τη Δημοκρατία, τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις.

Ο εκπρόσωπος του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης πρότασης νόμου, επισημαίνοντας ότι σε αυτή θα πρέπει να περιληφθούν μεταβατικές διατάξεις, ώστε να παρασχεθεί ο απαιτούμενος χρόνος στα πιστωτικά ιδρύματα να προσαρμόσουν τα συστήματά τους και να προβούν στους

απαραίτητους ελέγχους, για να ανταποκριθούν αποτελεσματικά στην παροχή των απαιτούμενων πληροφοριών. Επιπροσθέτως, ο ίδιος εκπρόσωπος διαφώνησε με τις άλλες προτάσεις νόμου.

Οι εκπρόσωποι της ΚΕΔΙΠΕΣ, του Συνδέσμου Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων και της ΟΕΒ συμφώνησαν με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης και δεύτερης πρότασης νόμου και διαφώνησαν με τις άλλες προτάσεις νόμου.

Ο εκπρόσωπος της ΓΣ ΠΟΒΕΚ συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις της πρώτης και δεύτερης πρότασης νόμου, ενώ σε σχέση με τις άλλες προτάσεις νόμου δήλωσε ότι αυτές θα πρέπει να τύχουν περαιτέρω επεξεργασίας, ώστε να εξευρεθεί η κατάλληλη διαδικασία με την οποία να διασφαλιστούν τα δικαιώματα των δανειοληπτών κατά τη διαδικασία αναδιάρθρωσης είτε πρόκειται για κύρια κατοικία είτε για μικρή επαγγελματική στέγη.

Οι εκπρόσωποι του Κινήματος Ενάντια στις Εκποιήσεις, του Συνδέσμου Προστασίας Πρώτης Κατοικίας, του ΣΥΠΡΟΔΑΤ, του Κινήματος Προστασίας και Δικαιωμάτων Δανειοληπτών, του κινήματος «ΕνΕργώ», του ΣΥΜΕΑ και του Συνδέσμου κατά της Ασυδοσίας των Τραπεζών κατέθεσαν σωρεία απόψεων και υπέβαλαν εισηγήσεις αναφορικά με τη διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου από ενυπόθηκο δανειστή, οι οποίες συνοψίζονται κυρίως στα ακόλουθα:

1. Στην ανάγκη προώθησης νομοθετικών ρυθμίσεων οι οποίες να αποκαθιστούν την ισορροπία μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων, εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων και δανειοληπτών κατά τη διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείων και εκποίησης ακίνητης ιδιοκτησίας, καθώς και ρυθμίσεων που να ευνοούν τις βιώσιμες και αποτελεσματικές αναδιρθρώσεις πιστωτικών διευκολύνσεων.

2. Στη διασφάλιση του δικαιώματος του δανειολήπτη να προσφεύγει στο δικαστήριο, αμφισβητώντας το ύψος το οφειλόμενου ποσού της σύμβασης πιστωτικής διευκόλυνσης, και στην αναστολή της εκποίησης του ακινήτου κάτω από τέτοιες συνθήκες.
3. Στην ανάγκη ενίσχυσης των δικαστηρίων με σκοπό την ταχεία και επί της ουσίας εκδίκαση υποθέσεων αμφισβήτησης του ύψους του οφειλόμενου ποσού της σύμβασης πιστωτικής διευκόλυνσης, ειδικότερα στις περιπτώσεις που ως εξασφάλιση έναντι του δανείου τίθεται η κύρια κατοικία ή η μικρή επαγγελματική στέγη.
4. Στην ανάγκη παραχώρησης στους δανειολήπτες, στους εγγυητές και στους παρόχους εξασφάλισης εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων και των εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων, χωρίς την επιβολή χρέωσης, της απαραίτητης πληροφόρησης σε σχέση με την πιστωτική διευκόλυνση, ώστε ο δανειολήπτης να δύναται να χρησιμοποιήσει τέτοια πληροφόρηση στο δικαστήριο.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της εξέτασης των υπό αναφορά προτάσεων νόμου κατατέθηκε από τους εμπλεκόμενους φορείς σωρεία υπομνημάτων, στα οποία αναλύονται περαιτέρω οι θέσεις και οι εισηγήσεις τους επί των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Στο στάδιο της κατ' άρθρον εξέτασης των προτάσεων νόμου, η επιτροπή εισηγήθηκε όπως το Υπουργείο Οικονομικών, σε συνεργασία με τη Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, μελετήσει τα όσα διαμείφθηκαν και καταθέσει τις τελικές του θέσεις επ' αυτών.

Συναφώς, το Υπουργείο Οικονομικών κατέθεσε τις εισηγήσεις του για τροποποίηση των κειμένων της πρώτης και δεύτερης πρότασης νόμου, για τις οποίες είχε εκφράσει την επί της αρχής σύμφωνη γνώμη του.

Ειδικότερα, οι εισηγήσεις του Υπουργείου Οικονομικών σε σχέση με την πρώτη πρόταση νόμου αφορούν κυρίως στα ακόλουθα:

1. Την υποχρέωση παροχής της προτεινόμενης τυποποιημένης πληροφόρησης και από τις εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων και τις διαχειρίστριες εταιρείες πιστωτικών διευκολύνσεων.
2. Την υποχρέωση των πιστωτών να δηλώνουν την ημερομηνία αποστολής επιστολών προς τους δανειολήπτες, όπως αυτές αναφέρονται στον Κώδικα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.
3. Την υποχρέωση των πιστωτών να συνοδεύουν την πληροφόρηση και με υπεύθυνη δήλωση από νόμιμο ελεγκτή που να επιβεβαιώνει το ύψος του οφειλόμενου ποσού χρέους στις περιπτώσεις κύριας κατοικίας αξίας μέχρι €250.000.
4. Το περιεχόμενο και τη διαδικασία παροχής της τυποποιημένης πληροφόρησης.

Σε σχέση με τη δεύτερη πρόταση νόμου, το Υπουργείο Οικονομικών εισηγήθηκε μεταξύ άλλων την εισαγωγή προοιμίου, ώστε να ενισχυθεί και διασφαλιστεί η συνταγματικότητα αυτής, νομοτεχνικής φύσεως βελτιώσεις, περίληψη προνοιών που αφενός να διασφαλίζουν τον μη επηρεασμό της εφαρμογής του σχεδίου «Έναντι Δόσης» και αφετέρου να ρυθμίζουν τη διαδικασία εκτίμησης ενυπόθηκου ακινήτου, καθώς και τον διορισμό εκτιμητών στο πλαίσιο ανταλλαγής ενυπόθηκου ακινήτου έναντι εξόφλησης χρέους.

Στη βάση των πιο πάνω εισηγήσεων, η επιτροπή αποφάσισε κατά πλειοψηφία όπως προβεί στην τροποποίηση των κειμένων της πρώτης και δεύτερης πρότασης νόμου.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο αυτό ο εκ των εισηγητών της τρίτης πρότασης νόμου κ. Άριστος Δαμιανού εισηγήθηκε όπως τροποποιηθεί το κείμενο αυτής, ώστε να ενσωματωθεί σχετικό προοίμιο για σκοπούς νομικής πληρότητας.

Συναφώς η επιτροπή, υιοθετώντας την πιο πάνω εισήγηση, αποφάσισε κατά πλειοψηφία όπως προβεί σε σχετική τροποποίηση του κειμένου της υπό αναφορά πρότασης νόμου.

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

1. Σε σχέση με την πρώτη πρόταση νόμου:

- α. ο αναπληρωτής πρόεδρος της επιτροπής βουλευτής της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος και τα μέλη της βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο, όπως τελικά τροποποιήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω, και
- β. τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, το μέλος της βουλευτής της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος.

2. Σε σχέση με τη δεύτερη πρόταση νόμου:

- α. ο αναπληρωτής πρόεδρος της επιτροπής βουλευτής της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος, τα μέλη της βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, το μέλος της βουλευτής της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων

επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος και

- β. τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο, όπως τελικά τροποποιήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω.

3. Σε σχέση με την τρίτη πρόταση νόμου:

- α. 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 και

- β. τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, το μέλος της βουλευτής της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο, όπως τελικά τροποποιήθηκε σύμφωνα με τα πιο πάνω.

4. Σε σχέση με την τέταρτη πρόταση νόμου:

- α. ο αναπληρωτής πρόεδρος της επιτροπής βουλευτής της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος, τα μέλη της βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, τα μέλη της βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις και το μέλος της βουλευτής της Δημοκρατικής Παράταξης-Συνεργασία Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος και

- β. το μέλος της βουλευτής της ΕΔΕΚ Σοσιαλιστικό Κόμμα τάχθηκε υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο.

Υπό το φως των πιο πάνω, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού υποβάλλει την παρούσα έκθεσή της για σκοπούς λήψης τελικής απόφασης επί της πρώτης, της δεύτερης και της τέταρτης πρότασης νόμου του επισυνημμένου παραρτήματος στο στάδιο της συζήτησής τους από την ολομέλεια του σώματος και κατά πλειοψηφία των μελών της τάσσεται υπέρ της ψήφισης της τρίτης πρότασης νόμου σε νόμο.

4 Ιουλίου 2023

Αρ. Φακ.: 23.02.063.174-2022, 23.02.063.212-2022,  
23.02.064.044-2023, 23.02.064.040-2023

ΑΚ/ΧΧ/ΝΧ,ΑΠ



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

1. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 7) Νόμος του 2022.  
(Πρόταση νόμου)
2. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 8) Νόμος του 2022.  
(Πρόταση νόμου)
3. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2023.  
(Πρόταση νόμου)
4. Ο περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023.  
(Πρόταση νόμου)