

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

Παρόντες:

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου, πρόεδρος

Γιώργος Περδίκης

Νικόλας Παπαδόπουλος

Άγγελος Βότσης

Μάριος Μαυρίδης

Άννα Θεολόγου

Ονούφριος Κουλλά

Μη μέλη της επιτροπής:

Στέφανος Στεφάνου

Σάβια Ορφανίδου

Άριστος Δαμιανού

Πανίκος Λεωνίδου

Αντρέας Καυκαλιάς

Ζαχαρίας Κουλίας

Κωστής Ευσταθίου

Μαρίνος Σιζόπουλος

Γιώργος Λιλλήκας

Λίνος Παπαγιάννης

Μιχάλης Γιωργάλλας

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού μελέτησε τις προτάσεις νόμου του επισυνημένου παραρτήματος σε δύο συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 16 Μαρτίου και στις 19 Απριλίου 2021. Στην πρώτη συνεδρία της επιτροπής παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου, της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (ΚΕΔΙΠΕΣ), του ΚΕΒΕ, της ΟΕΒ, της ΠΟΒΕΚ, του Κινήματος Εναντίον στις Εκποιήσεις, του Συνδέσμου Προστασίας Πρώτης Κατοικίας, του Συνδέσμου Προστασίας Δανειοληπτών Τραπεζών (ΣΥΠΡΟΔΑΤ), του Κινήματος Προστασίας και Δικαιωμάτων Δανειοληπτών, του Συνασπισμού Μικρών Επιχειρήσεων και Αυτοεργοδουτούμενων (ΣΥ.Μ.Ε.Α.) και του Συνδέσμου κατά της Ασυδοσίας των Τραπεζών.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της εξέτασης των προτάσεων νόμου παρευρέθηκε επίσης ο βουλευτής κ. Ηλίας Μυριάνθους.

Σκοπός της πρώτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τον κ. Μαρίνο Σιζόπουλο εκ μέρους του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να καθοριστεί ότι για σκοπούς διεξαγωγής διαδικασίας πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου με τη διαδικασία του πλειστηριασμού ως αξία του ακινήτου θα λαμβάνεται υπόψιν η αρχική αξία του ακινήτου, η οποία είχε γίνει αποδεκτή από το πιστωτικό ίδρυμα κατά τον χρόνο της σύναψης της αρχικής σύμβασης. Προβλέπεται επίσης ότι, σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει λόγους να πιστεύει ότι η αγοραία αξία του υπό πώληση διά πλειστηριασμού ακινήτου του θα είναι υψηλότερη, αν διενεργηθεί εκτίμηση με βάση τις συνθήκες αγοράς, έχει το δικαίωμα να ζητήσει τη διενέργεια εκτίμησης σύμφωνα με τη διαδικασία που ήδη προβλέπεται στη βασική νομοθεσία.

Σκοπός της δεύτερης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τον κ. Γιώργο Περδίκη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να παρασχεθεί προστασία στους ιδιοκτήτες που αντιμετωπίζουν σοβαρές δυσκολίες αποπληρωμής των δανείων τους λόγω της οικονομικής κρίσης, σε εκείνες τις περιπτώσεις που η ακίνητη περιουσία είναι δεσμευμένη με σύμβαση υποθήκης ή είναι εγγεγραμμένη σε κτηματικό μητρώο.

Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις σκοπείται-

1. η προστασία των ιδιοκτητών κύριας κατοικίας, επαγγελματικής στέγης και αγροτικής γης από τον κίνδυνο εκποίησης της περιουσίας τους από πιστωτικά ιδρύματα για χρονική περίοδο δέκα ετών, δεδομένου ότι πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια,

2. η παραχώρηση κινήτρων στους δανειολήπτες για την αποπληρωμή των δανείων τους μέσω της απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής φόρων ή άλλων επιβαρύνσεων και
3. η διασφάλιση του δικαιώματος ενυπόθηκων δανειστών να προχωρούν δικαστικά για την είσπραξη οφειλόμενων δόσεων δανείων ως αστικό χρέος.

Σκοπός της τρίτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Κωστή Ευσταθίου, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λευκωσίας, και Ηλία Μυριάνθους, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Πάφου, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να δοθεί το δικαίωμα στον ενυπόθηκο οφειλέτη σε διαδικασία πώλησης ακινήτου εκ μέρους ενυπόθηκου δανειστή να προχωρεί με καταχώριση αίτησης/έφεσης για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης, όταν αμφισβητεί το ύψος του απαιτητού εκ μέρους του δανειστή χρέους.

Σκοπός της τέταρτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τον κ. Γιώργο Περδίκη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλιστούν τα καλώς νοούμενα συμφέροντα των ενυπόθηκων δανειοληπτών.

Ειδικότερα, προτείνονται κυρίως τα ακόλουθα:

1. Η επιμήκυνση της προθεσμίας εξόφλησης οφειλόμενων ποσών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης από τριάντα σε ενενήντα μέρες.
2. Ο διορισμός δύο εκτιμητών από προκαθορισμένο κατάλογο που διατηρεί ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε να διασφαλίζεται η αντικειμενικότητα των εκθέσεών τους για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας.

3. Η υποχρέωση του ενυπόθηκου δανειστή να ενημερώνει τους ενδιαφερόμενους αγοραστές για το ενυπόθηκο ακίνητο, αντί να δύναται να παρέχει ενημέρωση, εάν το επιθυμεί.
4. Η επέκταση του χρόνου κατά τον οποίο διατηρείται η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης στο 80% της αγοραίας αξίας από τρεις σε έξι μήνες και η διατήρηση του 50% της αγοραίας αξίας ως επιφυλασσόμενη τιμή στο διηνεκές.
5. Η επιμήκυνση της περιόδου επίδοσης της ειδοποίησης πλειστηριασμού ενυπόθηκου ακινήτου στον ενυπόθηκο οφειλέτη από τριάντα σε ενενήντα μέρες, ώστε να υπάρχει επαρκής χρόνος αντίδρασης από τον ενυπόθηκο δανειολήπτη και να διασφαλίζεται η δυνατότητα εξασφάλισης πώλησης στις επιφυλασσόμενες τιμές.
6. Η διασφάλιση του συνταγματικού δικαιώματος σε στέγη στο πλαίσιο πλειστηριασμού κατ' αναλογία των διατάξεων του μέρους VI του βασικού νόμου, οι οποίες προβλέπουν για τη διεξαγωγή πλειστηριασμού μέσω του διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
7. Η διαγραφή των διατάξεων του βασικού νόμου που αφορούν στη δυνατότητα διεξαγωγής ηλεκτρονικών πλειστηριασμών και στον συνυπολογισμό τόκων και δικαστικών εξόδων ως εξασφαλισμένων από αρχική υποθήκη ακινήτου πριν από τη διάσπασή της σε νέες υποθήκες.

Σκοπός της πέμπτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Κωστή Ευσταθίου, βουλευτή του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ, και Μιχάλη Γιωργάλλα, βουλευτή της Αλληλεγγύης, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να καθοριστεί ρητά ότι κάθε οφειλέτης έχει δικαίωμα πρόσβασης στη δικαιοσύνη, προκειμένου να αμφισβητεί το εμφανιζόμενο ως ποσό της οφειλής, τη νομιμότητα της υποθήκης ή προς αναγνώριση καταχρηστικής

συμπεριφοράς του ενυπόθηκου δανειστή. Η προτεινόμενη ρύθμιση καθίσταται αναγκαία στο πλαίσιο περιφρούρησης του συνταγματικού δικαιώματος κάθε προσώπου να έχει πρόσβαση σε δικαστήριο προς διάγνωση των αστικών αυτού δικαιωμάτων.

Σκοπός της έκτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Ζαχαρία Κουλία, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Αμμοχώστου, Μιχάλη Γιωργάλλα, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Αμμοχώστου, και Παύλο Μυλωνά, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λεμεσού, είναι η θέσπιση νομοθεσίας για την αντιμετώπιση των οικονομικών δυσχερειών που προκύπτουν λόγω των έκτακτων εξαιρετικών και απρόβλεπτων περιστάσεων που έχουν δημιουργηθεί λόγω της πανδημίας της νόσου COVID-19. Ειδικότερα, προτείνεται η προσωρινή αναστολή της υποχρέωσης καταβολής οφειλών από πρόσωπα τα οποία λόγω της κηρυχθείσας πανδημίας έχουν περιέλθει σε αδυναμία καταβολής των εν λόγω οφειλών σε πιστωτή ο οποίος νομιμοποιείται βάσει οποιουδήποτε εν ισχύ νόμου να προβεί σε είσπραξη οφειλής.

Σκοπός της έβδομης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Άγγελο Βότση, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λεμεσού, Μαρίνο Μουσιούττα, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λευκωσίας, και Γεώργιο Προκοπίου, βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λάρνακας, είναι η τροποποίηση του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσης Νόμου, ώστε δανειολήπτες οι οποίοι παραλαμβάνουν έγγραφη ειδοποίηση τύπου «I», δυνάμει των διατάξεων του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, με την οποία καλούνται να εξοφλήσουν το ενυπόθηκο χρέος, περιλαμβανομένων τόκων και εξόδων είσπραξης αυτού, να έχουν δικαίωμα υποβολής αίτησης στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για παραπομπή σε διαιτησία χρηματοοικονομικής διαφοράς που προκύπτει από την εν λόγω επίδοση. Με την προτεινόμενη ρύθμιση

αναμένεται να ενθαρρυνθούν οι διαπραγματεύσεις μεταξύ πιστωτή και δανειολήπτη, οι υγιείς αναδιαρθρώσεις δανείων και η μείωση των στρατηγικών κακοπληρωτών.

Σκοπός της όγδοης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Χρίστο Χρίστου και Λίνο Παπαγιάννη εκ μέρους του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να ανασταλεί η διαδικασία εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων μέχρι την 30^ή Ιουνίου 2021, λόγω των οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων που έχει επιφέρει η έξαρση της πανδημίας της νόσου COVID-19.

Σκοπός της ένατης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Στέφανο Στεφάνου, Άριστο Δαμιανού και Αντρέα Καυκαλιά εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να αποκατασταθεί το δικαίωμα των ενυπόθηκων οφειλετών για πρόσβαση στη δικαιοσύνη σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες αφορούν μεταξύ άλλων περιπτώσεις καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις δανείων ή υποθηκών, οι οποίες μπορούν να θεωρηθούν ως λόγος αναστολής διαδικασιών εκποίησης ακινήτου. Περαιτέρω, προτείνεται σε περιπτώσεις εκποιήσεων η ενεργοποίηση των διαδικασιών για διασφάλιση στέγης στον ενυπόθηκο οφειλέτη και στην οικογένειά του, οι οποία να είναι κατάλληλη κατά την κρίση του δικαστηρίου, ώστε να διασφαλίζεται για όλους ανεξαιρέτως το δικαίωμα αξιοπρεπούς διαβίωσης και κοινωνικής ασφάλειας.

Σκοπός της δέκατης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Κωστή Ευσταθίου και Ηλία Μυριάνθους εκ μέρους του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ και Μιχάλη Γιωργάλλα εκ μέρους της Αλληλεγγύης, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε από τις διατάξεις του

βασικού νόμου που αφορούν στην πώληση ενυπόθηκου ακινήτου από τον ενυπόθηκο δανειστή να εξαιρούνται συμβάσεις υποθήκης που αφορούν-

1. ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία ευρίσκεται η κύρια κατοικία ή που αποτελεί τη συνήθη διαμονή του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή ή της οικογένειας αυτών, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €350.000,
2. επαγγελματική στέγη ή ακίνητη ιδιοκτησία εντός της οποίας ασκείται η εργασία, το επιτήδευμα ή η οποία χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε άλλο επαγγελματικό σκοπό του ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή, αναλόγως της περίπτωσης, της οποίας η εκτιμώμενη αξία δεν υπερβαίνει τις €150.000, και
3. ακίνητη ιδιοκτησία ενυπόθηκου οφειλέτη ή συνοφειλέτη ή εγγυητή που χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς και περιλαμβάνει την κηπουρική, την καλλιέργεια οπωρών, τη γαλακτοκομία και την κτηνοτροφία, η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €200.000.

Περαιτέρω, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις διασφαλίζεται-

1. το δικαίωμα ενυπόθηκου οφειλέτη να προσφύγει σε αρμόδιο δικαστήριο και να υποβάλει αίτηση έκδοσης απαγορευτικού διατάγματος για αναστολή της σκοπούμενης πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου ή για παραμερισμό της ειδοποίησης πώλησης, αμφισβητώντας είτε το ποσό της οφειλής είτε τη νομιμότητα της υποθήκης,
2. η προστασία των δικαιωμάτων ενυπόθηκου οφειλέτη σε περίπτωση διενέργειας πλειστηριασμού ενυπόθηκου ακινήτου με ηλεκτρονικά μέσα, καθώς και ότι το ποσό που καταβάλλεται από τον αγοραστή για την αγορά του ακινήτου δεν προέρχεται από παράνομες δραστηριότητες.

Σκοπός της δωδέκατης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Άγγελο Βότση, Μαρίνο Μουσιούττα και Γεώργιο Προκοπίου εκ μέρους της Συνεργασίας

Δημοκρατικών Δυνάμεων, είναι η θέσπιση ειδικής νομοθεσίας για την αναστολή των εκποιήσεων όλων των ενυπόθηκων ακινήτων, οι οποίες διενεργούνται βάσει των διατάξεων του μέρους VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, μέχρι τη λήξη των επικρατουσών συνεπεία της πανδημίας του COVID-19 έκρυθμων συνθηκών και των περιοριστικών μέτρων που λαμβάνονται βάσει διαταγμάτων του Υπουργού Υγείας. Συναφώς, παρά την αναστολή εκποιήσεων ενυπόθηκων ακινήτων που συνιστούν κύρια κατοικία ή επαγγελματική στέγη μέχρι την 31^η Μαρτίου 2021 έπειτα από την ψήφιση σχετικής νομοθεσίας, κρίνεται αναγκαίο όπως τέτοια αναστολή ισχύσει αδιακρίτως για όλα τα ακίνητα μεταξύ άλλων και για λόγους ισότιμης μεταχείρισης όλων των ενυπόθηκων οφειλετών και μέχρι την οριστική λήξη των έκτακτων συνθηκών, που αναντίλεκτα επηρεάζουν δυσμενώς και ποικιλοτρόπως όλους τους πολίτες.

Σκοπός της δέκατης τρίτης πρότασης νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους κ. Χρίστο Χρίστου και Λίνο Παπαγιάννη εκ μέρους του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου, είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να διασφαλίζεται το δικαίωμα ενυπόθηκου οφειλέτη να προσφύγει σε αρμόδιο δικαστήριο και να καταχωρίσει έφεση για παραμερισμό της ειδοποίησης σκοπούμενης πώλησης του ακινήτου, αμφισβητώντας είτε το ποσό της οφειλής είτε τη νομιμότητα της σύμβασης.

Στο πλαίσιο της συζήτησης των υπό αναφορά προτάσεων νόμου εκφράστηκε σωρεία απόψεων, εισηγήσεων και επιφυλάξεων από τους παριστάμενους και κατατέθηκε αριθμός υπομνημάτων από ορισμένους εξ αυτών, στα οποία αναλύονται περαιτέρω οι θέσεις τους.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί επί των προτάσεων νόμου στο στάδιο της συζήτησής τους από την ολομέλεια του σώματος.

20 Απριλίου 2021

ΣΧΚ/ΜΓ

Αρ. Φακ.: 23.02.056.070-2015, 23.02.058.054-2017, 23.02.059.100-2018,
23.02.060.004-2019, 23.02.060.145-2019, 23.02.061.034-2020,
23.02.061.161-2020, 23.02.062.012-2021, 23.02.062.014-2021,
23.02.062.021-2021, 23.02.062.027-2021, 23.02.062.032-2021,
23.02.062.050-2021

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 17) Νόμος του 2015.
(Πρόταση νόμου)
2. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2017.
(Πρόταση νόμου)
3. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2018.
(Πρόταση νόμου)
4. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019.
(Πρόταση νόμου)
5. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2019.
(Πρόταση νόμου)
6. Ο περί Αναστολής της Υποχρέωσης Καταβολής Οφειλών (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 2020.
(Πρόταση νόμου)
7. Ο περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσης (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2020.
(Πρόταση νόμου)
8. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)

9. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)
10. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 3) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)
11. Ο περί της Αναστολής των Διαδικασιών Εκποίησης Ενυπόθηκων Ακινήτων (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)
12. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 4) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)
13. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 5) Νόμος του 2021.
(Πρόταση νόμου)