

Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών για τους αναπεμφθέντες νόμους «Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021» και «Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2021»

Παρόντες:

Ελένη Μαύρου, πρόεδρος	Πανίκος Λεωνίδου
Γιώργος Τ. Γεωργίου	Παύλος Μυλωνάς
Ευανθία Σάββα	Μαρίνος Σιζόπουλος
Γιώργος Κάρουλλας	Λίνος Παπαγιάννης
Ανδρέας Κυπριανού	Μαρίνος Μουσιούττας
Ξένια Κωνσταντίνου	

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών επανεξέτασε τους πιο πάνω νόμους, τους οποίους η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε στις 4 Μαρτίου 2021 και οι οποίοι αναπέμφθηκαν από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας κατ' επίκληση του άρθρου 51.1 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας, σε συνεδρία της, που πραγματοποιήθηκε στις 5 Απριλίου 2021. Στη συνεδρίαση αυτή κλήθηκαν και παρευρέθηκαν ο Υπουργός Εσωτερικών και ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του Υπουργείου Εσωτερικών, συνοδευόμενοι από υπηρεσιακούς παράγοντες, καθώς και εκπρόσωποι της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας.

Σκοπός των αναπεμφθέντων νόμων είναι η τροποποίηση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αντίστοιχα, ώστε, σε περίπτωση που διενεργείται στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης δανείου, με τη συγκατάθεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, μεταβίβαση ή/και υποθήκευση ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, να μην ισχύει η

προβλεπόμενη στους εν λόγω βασικούς νόμους απαγόρευση μεταβίβασης της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτοτελούς τμήματός της, η οποία εγγράφεται και επενεργεί προς όφελος της αρμόδιας οικοδομικής αρχής, εφόσον έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Οι κυριότεροι λόγοι της αναπομπής των υπό αναφορά νόμων από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, όπως αυτοί εξάγονται από τις δύο επιστολές του Προέδρου της Δημοκρατίας προς τον Πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων, ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2021, παρατίθενται ακολούθως αυτούσιοι και κατά το δυνατό αυτολεξεί:

«2.2. Οι ενδοιασμοί της εκτελεστικής εξουσίας για τη λειτουργικότητα των προτεινόμενων διατάξεων διατυπώθηκαν από μέρους της διοίκησης και κατά τη συνεδρία της αρμόδιας Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών. Συγκεκριμένα, εκ του Υπουργείου Εσωτερικών και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά τη συζήτηση του θέματος στην οικεία κοινοβουλευτική επιτροπή, εκφράσθηκε διαφωνία με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις, καθότι με την υιοθέτησή τους αναμένεται ότι θα διοχετευτούν στην αγορά ακίνητα στα οποία ανεγέρθηκαν οικοδομές με ουσιώδεις παρατυπίες, για τις οποίες εκδόθηκε πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών. Επισημάνθηκε ότι στους λόγους για τους οποίους εκδίδεται πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών για ορισμένες αναπτύξεις συγκαταλέγονται τα θέματα ασφάλειας στη χρήση του κτιρίου, η πυρασφάλεια, τα θέματα υγείας, ο ουσιώδης επηρεασμός και τα δικαιώματα τρίτων, η ουσιώδης υπέρβαση στο επιτρεπόμενο εμβαδόν με βάση τον συντελεστή δόμησης που παρέχεται σε καθορισμένη ζώνη, η επέμβαση σε γειτονική ιδιοκτησία, σε ζώνη προστασίας της παραλίας ή στο οδικό δίκτυο και η μη παραχώρηση οδικού δικτύου στο δημόσιο λόγω παρεμπόδισης της αυτοτελούς και άνετης κάρπωσης του ακινήτου. Τίθενται επομένως ζητήματα

ζωτικής σημασίας για τη χρήση των οικοδομών αυτών από το κοινό που άπτονται της ασφάλειας του κοινού ή άλλων οικοδομών ή της δημόσιας υγείας και επηρεάζουν ουσιωδώς τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Τονίζεται ότι οι βασικοί λόγοι έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας με πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών είναι οι ακόλουθοι:

- α. θέματα ασφάλειας στη χρήση του κτιρίου,
- β. η πυρασφάλεια,
- γ. θέματα υγείας,
- δ. ο ουσιώδης επηρεασμός των ανέσεων και των δικαιωμάτων τρίτων,
- ε. η ουσιώδης υπέρβαση στο επιτρεπόμενο εμβαδόν με βάση τον συντελεστή δόμησης που ορίζεται σε καθορισμένη ζώνη,
- στ. η επέμβαση σε γειτονική ιδιοκτησία, σε ζώνη προστασίας της παραλίας ή στο οδικό δίκτυο και
- ζ. η μη παραχώρηση οδικού δικτύου στο δημόσιο λόγω παρεμπόδισης της αυτοτελούς και άνετης κάρπωσης του ακινήτου.

2.2.1. Εκ του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τονίσθηκε ότι οι προτεινόμενες τροποποιήσεις αφορούν ουσιαστικά την αδειοδότηση παράνομων, μη εγκεκριμένων αναπτύξεων. Συγκεκριμένα, έγινε αναφορά στη θέσπιση το 2004 νομοθεσίας με προσωρινή ισχύ, ώστε να καταστεί δυνατή η εγγραφή μεγάλου αριθμού οικοδομών, συγκροτημάτων οικοδομών και οικοπέδων, που κατέχονταν ή και τύγχαναν κάρπωσης ως οικιστικές ή άλλως πως μονάδες, η οποία δεν ήταν δυνατό να διενεργηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, λόγω του ότι η αρμόδια αρχή δεν μπορούσε να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με βάση τις τότε ισχύουσες διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, εξαιτίας τροποποιήσεων ή άλλων αλλαγών που επήλθαν στα

ακίνητα πέραν των εγκεκριμένων σχεδίων βάσει της εκδοθείσας άδειας οικοδομής ή και άλλων παρατυπιών. Παρά ταύτα, η εφαρμογή των εν λόγω προσωρινών διατάξεων για την εγγραφή ορισμένων ακινήτων κρίθηκε αναποτελεσματική και, ως εκ τούτου, με την πάροδο του χρόνου τα προβλήματα που αφορούν την αδειοδότηση πολλαπλασιάστηκαν.

2.2.3. Επίσης έγινε αναδρομή στις νομοθετικές ρυθμίσεις που υιοθετήθηκαν το 2011 με τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικό) Νόμο του 2011, Ν.48(Ι)/2011, για να παρασχεθεί, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα αδειοδότησης, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, μονάδων σε οικοδομές στις οποίες υφίσταντο παρανομίες και επισημάνθηκε σχετικά ότι ο αριθμός των επηρεαζόμενων λόγω παρατυπιών ακινήτων έκτοτε περιορίστηκε σημαντικά. Δηλώθηκε επίσης ότι η αναφερόμενη πιο πάνω απαγόρευση μεταβίβασης της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτοτελούς τμήματός της συνιστά μέτρο προς αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν εξαιτίας της ανέγερσης παράνομων αναπτύξεων. Σημειώνεται ότι η προώθηση και ψήφιση του ως άνω τροποποιητικού Νόμου το 2011 στόχευε αφενός στην έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας και αφετέρου στη στέρηση του δικαιώματος μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας σε τρίτο πρόσωπο, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία μοχλού πίεσης προς τους εγγεγραμμένους ιδιοκτήτες για την άρση οποιωνδήποτε παρανομιών και ταυτόχρονα την αποτροπή από τη μελλοντική ανέγερση παράνομων οικοδομών/επεκτάσεων.

2.2.3.1. Συγκεκριμένα, το 2011, το Υπουργείο Εσωτερικών ανέλαβε μια προσπάθεια έκδοσης περίπου εκατό χιλιάδων τίτλων ιδιοκτησίας για μονάδες ακίνητης ιδιοκτησίας (οικόπεδα, κατοικίες, πολυκατοικίες, διαμερίσματα, γραφεία κ.λπ.), οι οποίες, ενώ είχαν κατασκευαστεί και πωληθεί και/ή υποθηκευτεί, δεν ήταν δυνατή

η έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας τους λόγω παρατυπιών και/ή αυθαίρετων κατασκευών επί των εν λόγω μονάδων. Κατά συνέπεια, οι αγοραστές, όχι μόνο δεν εξασφάλιζαν τίτλο ιδιοκτησίας στο όνομά τους, αλλά δεν είχαν δικαίωμα κατάθεσης αίτησης στο δικαστήριο για έκδοση διατάγματος εγγραφής του τίτλου ιδιοκτησίας επ' ονόματί τους δυνάμει του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, καθότι απαραίτητη προϋπόθεση για εφαρμογή των προνοιών της εν λόγω νομοθεσίας ήταν η ύπαρξη εγγεγραμμένου τίτλου ιδιοκτησίας. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, ψηφίστηκαν οι ακόλουθοι νόμοι:

- α. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011, (Ν.46(Ι)/2011),
- β. ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011, (Ν.47(Ι)/2011), και
- γ. ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011 (Ν.48(Ι)/2011).

Οι νομοθεσίες αυτές τροποποιήθηκαν, ώστε στις περιπτώσεις που ο εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας, της οποίας η εγγραφή χρήζει εκσυγχρονισμού (έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας), παραλείπει να υποβάλει αίτηση για έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να δύναται να εξαναγκάσει τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής, είτε αυτεπάγγελτα, είτε μετά από αίτηση αρμόδιας αρχής ή προσώπου, το οποίο έχει συμφέρον στην ιδιοκτησία, περιλαμβανομένου ενυπόθηκου δανειστή ή αγοραστή, ο οποίος έχει καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο με βάση τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο.

2.2.3.2. Η διαδικασία έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας δεν ήταν εφικτή για μη αδειοδοτημένες αναπτύξεις και με την εφαρμογή των προνοιών των πιο πάνω

Νόμων οι νεοδημιουργούμενες μονάδες που προέκυψαν από τις αδειοδοτημένες αναπτύξεις διακρίνονταν σε τρεις κατηγορίες-

- α. αυτές που υλοποιήθηκαν σύμφωνα με τις σχετικές άδειες των αρμοδίων αρχών (πλήρως νόμιμες) και ως εκ τούτου εκδιδόταν πιστοποιητικό έγκρισης χωρίς οποιοσδήποτε σημειώσεις ή παρατυπίες·
- β. αυτές που υλοποιήθηκαν με παρεκκλίσεις από τις σχετικές άδειες των αρμοδίων αρχών, οι οποίες όμως παρεκκλίσεις δεν δημιουργούσαν θέματα ασφάλειας, επηρεασμού της υγείας ή σοβαρού επηρεασμού ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων ή των ανέσεων τρίτων και, ως εκ τούτου, εκδιδόταν πιστοποιητικό έγκρισης με σημείωση παρατυπίας και η εν λόγω σημείωση δεν αποτελούσε οποιασδήποτε μορφής επιβάρυνση έναντι του επηρεαζόμενου ακινήτου·
- γ. αυτές που υλοποιήθηκαν, παραβιάζοντας σοβαρά θέματα ασφάλειας, υγείας, ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων άλλων (επεμβάσεων) και σοβαρού επηρεασμού ανέσεων τρίτων και, ως εκ τούτου, εκδιδόταν πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, το οποίο θεωρείτο επαρκής εξουσιοδότηση προς τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να καταχωρίσει εκτός από τη σημείωση παρατυπίας και απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης έναντι του ακινήτου προς όφελος της αρμόδιας αρχής.

2.2.3.3. Στο σημείο αυτό απαιτείται να γίνει μια ουσιώδης επισήμανση: η απαγόρευση εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης, που αναφέρεται στην παράγραφο 3 πιο πάνω, εγγράφεται έναντι του ακινήτου και όχι του προσώπου και έχει ως σκοπό αφενός τον εξαναγκασμό των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών που υλοποίησαν τις εν λόγω αναπτύξεις/μονάδες να άρουν τις σοβαρές παρατυπίες και αφετέρου την

προστασία πιθανών μελλοντικών αγοραστών των εν λόγω μονάδων. Με βάση τα πιο πάνω, ο ψηφισθείς νόμος παραβιάζει αυτή τη γενική απαγόρευση και παρέχει το δικαίωμα πώλησης και/ή εκχώρησης τέτοιων μονάδων κατά τη διαδικασία αναδιάρθρωσης χρέους. Ως εκ τούτου, συνάγεται ότι γίνεται μη ίση μεταχείριση μεταξύ των κυρίων ή εγγεγραμμένων ιδιοκτητών τέτοιων ακινήτων και διαφαίνεται ότι ενθαρρύνεται η συνέχιση της παρανομίας, όχι μόνο στις υφιστάμενες, αλλά και σε μελλοντικές αναπτύξεις.

2.2.4. [...]. Με την έκδοση πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών από την αρμόδια αρχή, απαγορεύεται η εκούσια μεταβίβαση της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτοτελούς τμήματός της, εξαιρουμένων των περιπτώσεων μη εκούσιας μεταβίβασης ή μεταβίβασης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού συγγένειας. Με βάση τα πιο πάνω, αναφέρεται ότι με την άρση της απαγόρευσης μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία αποτελεί μοχλό πίεσης προς τον ιδιοκτήτη παράνομης οικοδομής να άρει τις παρατυπίες που αφορούν την έκδοση πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, δεν θα υφίσταται πλέον κανένα μέτρο πίεσης ικανό να επιτύχει την άρση των παρατυπιών που αφορούν κυρίως την ασφάλεια της οικοδομής.

2.2.5. Περαιτέρω σημειώνεται ότι, με την άρση της απαγόρευσης για μεταβίβαση στον δανειστή, θα διατίθενται πλέον στην αγορά αμφιλεγόμενα ακίνητα, τα οποία παρουσιάζουν σοβαρές παρατυπίες, σε μεγάλη έκταση. Το γεγονός αυτό καθιστά ορατό τον κίνδυνο η αγορά ακινήτων να οδηγηθεί σε στρεβλώσεις, επιτείνοντας τις ήδη επιβαρυνμένες για άλλους λόγους συνθήκες στον τομέα αυτό. Θα ήταν επίσης ενδεχομένως ορθό να διασαφηνίζεται πώς θα γίνεται η ανάληψη του κόστους για τις εργασίες που υπολείπονται στην οικοδομή, σε περίπτωση

μεταβίβασης στον δανειστή (π.χ. για την υλοποίηση των έργων υποδομής).

- 2.2.6. Συγκεκριμένα, με την εφαρμογή του αναπεμπόμενου νόμου, ως επί το πλείστον, τα τραπεζικά ιδρύματα θα αποκτήσουν μεγάλο αριθμό ακινήτων με απαγορεύσεις, τα οποία δεν θα μπορούν να διαθέσουν στην ελεύθερη αγορά και επειδή υπάρχει περιορισμός από την Κεντρική Τράπεζα, στο χρόνο που δύναται ένα τραπεζικό ίδρυμα να κατέχει ακίνητη ιδιοκτησία, θα δημιουργηθεί ένα επιπρόσθετο πρόβλημα. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα αυτά δεν θα μπορούν να διατεθούν στην ελεύθερη αγορά και λαμβάνοντας υπόψη τον χρονικό περιορισμό των τριών (3) ετών που δύνανται να κατέχουν τα ακίνητα σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 μέχρι 2017, θα δημιουργηθεί σημαντικό πρόβλημα σε αυτά, το οποίο συνεπακόλουθα, σε βάθος χρόνου, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις από μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων προς τη Δημοκρατία για άρση του αδιεξόδου, χωρίς όμως να παρέχεται πλέον διέξοδος, που να μπορεί να εναρμονιστεί επαρκώς με την αρχή της νομιμότητας. Με την άρση της απαγόρευσης για μεταβίβαση στον δανειστή, θα διατίθενται πλέον στην αγορά αμφιλεγόμενα ακίνητα, τα οποία ενδεχομένως να παρουσιάζουν σοβαρές παρατυπίες, γεγονός που δεν υφίσταται μέχρι στιγμής. Επίσης αναφέρεται ότι τα τραπεζικά ιδρύματα είναι δυνατόν να αποκτήσουν αριθμό ακινήτων που λόγω των απαγορεύσεων δεν θα μπορούν να διατεθούν στην ελεύθερη αγορά εντός της χρονικής προθεσμίας που καθορίζει η Κεντρική Τράπεζα, δημιουργώντας ένα νέο πρόβλημα για το οποίο δεν έχει προβλεφθεί η αντιμετώπισή του.
- 2.3. Από τα πιο πάνω συνάγεται πρόσθετα ότι η ψήφιση των εν λόγω νόμων δημιουργεί ανισότητα μεταξύ των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών για τα ακίνητα στα οποία υπάρχει σημείωση απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης

δυνάμει του Άρθρου 65ΚΖ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου και παρέχεται η δυνατότητα μόνο μέσω της διαδικασίας αναδιάρθρωσης να μπορούν να προχωρήσουν σε πώληση του ακινήτου τους, είτε στον ενυπόθηκο δανειστή, είτε σε άλλο «συνδεδεμένο πρόσωπο». Εύλογα επομένως γεννάται η ανησυχία ότι η εφαρμογή των αναπεμπόμενων διατάξεων δημιουργεί ανισότητα μεταξύ των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών για τα ακίνητα στα οποία υπάρχει σημείωση απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης δυνάμει του Άρθρου 65ΚΖ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου και θα δημιουργήσει διάκριση που θα επιτρέπει μόνο στους πολίτες που υφίστανται τη διαδικασία αναδιάρθρωσης να προχωρήσουν σε πώληση του ακινήτου τους, χωρίς να θεμελιώνεται ορθολογιστικά η διάκριση αυτή, η οποία απλώς θα μετακυλήσει την συσσώρευση παθογόνων νομικά ιδιοκτησιών στους δανειστές.

- 2.4. Στη βάση όλων όσων έχουν λεχθεί πιο πάνω, τα οποία αναδεικνύουν σε πρακτικό επίπεδο τους κινδύνους εισαγωγής διατάξεων που στην ουσία τους θα επιτρέπουν τη μη ουσιαστικά ίση μεταχείριση των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών γης, εγείρονται εύλογοι προβληματισμοί για τη συνταγματικότητα των προτεινόμενων διατάξεων στη βάση της μη τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης, από μέρους του νομοθέτη. Συγκεκριμένα, οι αναπεμπόμενες διατάξεις εισάγουν διαφορετική μεταχείριση των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών ακινήτων που είναι δανειολήπτες και προχωρούν σε αναδιάρθρωση με εκείνους που είτε είναι απλώς δανειολήπτες, είτε είναι απλώς εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες, παρ' όλο που σε όλες τις περιπτώσεις οι οικοδομές τις οποίες κατέχουν έχουν όλες σοβαρές παρανομίες. Ειδικότερα, δεν επεξηγείται επαρκώς γιατί οι δανειολήπτες που προχωρούν σε αναδιάρθρωση ενδείκνυται να απολαμβάνουν

το προνομιακό καθεστώς της δυνατότητας να μεταβιβάσουν το ακίνητό τους και ποιος υπέρτερος σκοπός εξυπηρετείται με αυτήν την ειδική, προνομιακή μεταχείριση που διαφυλάσσεται μόνο για την κατηγορία των δανειοληπτών που προχωρούν σε αναδιάρθρωση. [...] Οι μοναδικές επιτρεπόμενες εξαιρέσεις αφορούν τη μη εκούσια μεταβίβαση, την κληρονομική διαδοχή και τη δωρεά προς μέλη της οικογένειας του αρχικού ιδιοκτήτη, περιπτώσεις προφανώς απόλυτα αναγκαίες για να μην πληγεί το δικαίωμα στην ιδιοκτησία στον πυρήνα του. Δεν γίνεται κατανοητό πώς η νέα εξαίρεση που εισάγεται με τις αναπεμπόμενες διατάξεις μπορεί να ανταποκριθεί στο ίδιο κριτήριο και στον ίδιο βαθμό αναγκαιότητας που έθεσε ο νομοθέτης, επιτρέποντας τη μεταβίβαση ιδιοκτησίας μόνο στον βαθμό που αυτό είναι αντικειμενικά απόλυτα απαραίτητο και δικαιολογημένο. [...]

- 2.4.4. Στην παρούσα περίπτωση, ο προβληματισμός που συνδέεται με την ανισότητα εστιάζει στο ότι η κατηγορία των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών που είναι δανειολήπτες και προχωρούν σε αναδιάρθρωση καθίσταται ευνοημένη έναντι άλλων κατηγοριών ιδιοκτητών που είναι ιδιοκτήτες οικοδομών που επίσης παρουσιάζουν σοβαρές παρατυπίες. Το γεγονός αυτό έχει ως συνέπεια, αντί της υιοθέτησης διαχρονικά αντικειμενικών κριτηρίων επί ομοειδών περιπτώσεων, η εφαρμογή των διατάξεων να συνδέεται εν πολλοίς με την εύνοια μίας συγκεκριμένης κατηγορίας ιδιοκτητών, χωρίς να αιτιολογείται επαρκώς ο λόγος αυτής της διαφοροποίησης. Σημειώνεται δε ότι στη σχετική συνοδευτική Αιτιολογική Έκθεση ως αυτοσκοπός ορίζεται η διευκόλυνση της αναδιάρθρωσης και της εξόφλησης δανείων, χωρίς όμως να θεραπεύεται η παθογένεια που δημιουργείται με την μεταβίβαση ακατάλληλων οικοδομών που παρουσιάζουν σοβαρά προβλήματα παρανομίας, ενάντια στις επιταγές του δημοσίου

συμφέροντος. Θεμελιώνεται συνεπώς η θέση ότι η εξαίρεση που εισάγεται δεν είναι αρκούντως αιτιολογημένη, κατά τρόπο που αρμόζει σε έναν νομοθετικό κανόνα. Η συνέπεια είναι ότι μόνο οι ιδιοκτήτες δανειολήπτες που προχωρούν σε αναδιάρθρωση θα μπορούν να ευεργετηθούν από τις προτεινόμενες πρόνοιες, σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ιδιοκτητών που ίσως να βρίσκονται αντικειμενικά σε επίσης δυσμενή θέση, οι οποίοι λ.χ., αφού αγόρασαν τέτοιες μονάδες, έγιναν ιδιοκτήτες αλλά σε αυτούς απαγορεύεται οποιαδήποτε πώληση/υποθήκευση/αποξένωση, εκτός και αν πρώτα άρουν τις σοβαρές παραβιάσεις, όπως περιγράφονται πιο πάνω, και εκδώσουν νέο πιστοποιητικό από την αρμόδια αρχή.

Με βάση τα προαναφερόμενα, οι αναπεμπόμενοι νόμοι κρίνεται ότι δεν διαφαίνεται να συνάδουν με τη συνταγματική αρχή της ισότητας, λόγω της μη επαρκούς θεμελίωσης της προτεινόμενης εξαίρεσης, και είναι πρόσθετα δυσλειτουργικοί, αφού η εφαρμογή των διατάξεών τους, όπως διαμορφώθηκαν, καθίσταται αναποτελεσματική.

Ως εκ τούτου, εισηγούμαι όπως η Βουλή των Αντιπροσώπων μη εμμένει στην απόφασή της, αποδεχόμενη την αναπομπή.».

Ο Υπουργός Εσωτερικών κατά την εξέταση των αναπεμφθέντων νόμων από την επιτροπή ανέλυσε περαιτέρω τους λόγους για τους οποίους κρίθηκε σκόπιμη η αναπομπή των νόμων, στη βάση των πιο πάνω επιστολών του Προέδρου της Δημοκρατίας, επαναλαμβάνοντας ότι η ψηφισθείσα νομοθεσία αντίκειται στις πρόνοιες του άρθρου 28 του συντάγματος, καθότι παραβιάζει την αρχή της ίσης μεταχείρισης που διασφαλίζεται με αυτό.

Επιπροσθέτως, ο ίδιος αξιωματούχος εισηγήθηκε την αναθεώρηση των αναπεμφθέντων νόμων, ώστε η άρση της προβλεπόμενης στην υπό τροποποίηση

βασική νομοθεσία απαγόρευσης αφενός να αποτελεί προσωρινή ρύθμιση με ισχύ μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και αφετέρου να μην ισχύει αποκλειστικά για τις περιπτώσεις αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης δανείου, αλλά για κάθε περίπτωση ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών, λαμβάνοντας υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, κατέληξε στις πιο κάτω θέσεις:

1. Η πρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής βουλευτές των κοινοβουλευτικών ομάδων ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις και του Δημοκρατικού Κόμματος, καθώς και το μέλος της επιτροπής βουλευτής του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου και το μέλος της βουλευτής της Συνεργασίας Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση των αναπεμφθέντων νόμων στην ολομέλεια του σώματος.
2. Τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, καθώς και το μέλος της επιτροπής βουλευτής του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ δήλωσαν ότι συμφωνούν με τους λόγους της αναπομπής και τάχθηκαν υπέρ της αποδοχής της αναπομπής, υιοθετώντας τις εισηγήσεις που κατατέθηκαν από τον αρμόδιο υπουργό.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που η Βουλή δεν εμμένει στην αρχική της απόφαση σε σχέση με τους αναπεμφθέντες νόμους, αποδεχόμενη τους λόγους της αναπομπής του Προέδρου της Δημοκρατίας, η επιτροπή εισηγείται την επαναθέσπιση αυτών, υποβάλλοντας στην ολομέλεια του σώματος για ψήφιση νέα κείμενα, τα οποία διαλαμβάνουν ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφενός θα είναι προσωρινής ισχύος, ήτοι θα λήγουν την 31^η Δεκεμβρίου 2021, και αφετέρου θα εφαρμόζονται σε όλες τις περιπτώσεις ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη

εξουσιοδοτημένων εργασιών, σύμφωνα με την αναφερόμενη πιο πάνω εισήγηση του Υπουργού Εσωτερικών.

6 Απριλίου 2021

Αρ. Φακ.: 23.02.062.030-2021, 23.02.062.031-2021

ΔΠ/ΧΑ/ΝΧ