

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών για τις προτάσεις νόμου
«Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021» και
«Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση)
(Τροποποιητικός) Νόμος του 2021»**

Παρόντες:

Ελένη Μαύρου, πρόεδρος

Ανδρέας Κυπριανού

Γιώργος Τ. Γεωργίου

Πάυλος Μυλωνάς

Ευανθία Σάββα

Μαρίνος Μουσιούππας

Γιώργος Κάρουλλας

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών μελέτησε τις πιο πάνω προτάσεις νόμου, οι οποίες κατατέθηκαν στη Βουλή από τον βουλευτή κ. Ανδρέα Κυπριανού εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, σε δύο συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 22 Φεβρουαρίου και την 1^η Μαρτίου 2021. Στην πρώτη συνεδρία της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωπος του Υπουργείου Εσωτερικών, ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του ίδιου υπουργείου, καθώς και εκπρόσωποι της Ένωσης Δήμων Κύπρου και του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου. Η Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας, παρ' όλο που κλήθηκε, δεν εκπροσωπήθηκε στη συνεδρίαση αυτή.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης παρευρέθηκαν και τα μέλη της επιτροπής κ. Ξένια Κωνσταντίνου, Πανίκος Λεωνίδου, Μαρίνος Σιζόπουλος και Λίνος Παπαγιάννης.

Σκοπός των προτάσεων νόμου, όπως αρχικά κατατέθηκαν στη Βουλή, είναι η τροποποίηση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αντίστοιχα, ώστε, σε περίπτωση μεταβίβασης ακίνητης ιδιοκτησίας στον δανειστή στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης δανείου η οποία διενεργείται με τη συγκατάθεση του

εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, 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.

Σύμφωνα με τον εισηγητή των προτάσεων νόμου, καθώς και τις αιτιολογικές εκθέσεις που τις συνοδεύουν, οι προτεινόμενες τροποποιήσεις κρίνονται αναγκαίες, ώστε να διευκολύνονται οι δανειολήπτες στην αναδιάρθρωση ή εξόφληση των δανείων τους, χωρίς να υπόκεινται σε περιορισμούς που σχετίζονται με τυχόν παραβίαση των όρων της εκδοθείσας άδειας οικοδομής.

Ο εκπρόσωπος του Υπουργείου Εσωτερικών εξέφρασε τη διαφωνία του υπουργείου με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις και υποστήριξε ότι με την υιοθέτησή τους αναμένεται ότι θα διοχετευτούν στην αγορά ακίνητα στα οποία ανεγέρθηκαν οικοδομές με ουσιώδεις παρατυπίες και για τις οποίες εκδόθηκε πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών. Όπως ο ίδιος ενημέρωσε την επιτροπή, 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 των ανέσεων και των δικαιωμάτων τρίτων, η ουσιώδης υπέρβαση στο επιτρεπόμενο εμβαδόν με βάση τον συντελεστή δόμησης που ορίζεται 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.

Ο διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ενημέρωσε την επιτροπή ότι οι προτεινόμενες τροποποιήσεις αφορούν στην αδειοδότηση παράνομων και μη εγκεκριμένων αναπτύξεων. Ειδικότερα, αναφέρθηκε στη θέσπιση κατά το έτος

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 πέρα από τα εγκεκριμένα σχέδια βάσει της εκδοθείσας άδειας οικοδομής ή και άλλων παρατυπιών. Πάρα ταύτα, όπως ο ίδιος δήλωσε, 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 στην αδειοδότηση αναπτύξεων πολλαπλασιάστηκαν.

Επιπροσθέτως, ο ίδιος ενημέρωσε ανάμεσα σε άλλα την επιτροπή για τις νομοθετικές ρυθμίσεις που υιοθετήθηκαν το έτος 2011, για να παρασχεθεί μεταξύ άλλων η δυνατότητα αδειοδότησης υπό ορισμένες προϋποθέσεις μονάδων σε οικοδομές στις οποίες υφίσταντο παρανομίες, και επισήμανε ότι ο αριθμός των επηρεαζόμενων λόγω παρατυπιών ακινήτων έκτοτε περιορίστηκε σημαντικά. Τέλος, δήλωσε 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.

Η εκπρόσωπος της Ένωσης Δήμων Κύπρου δήλωσε ότι το όλο θέμα άπτεται μεταξύ άλλων και της προστασίας των δυνητικών αγοραστών από την επιλογή αγοράς αναπτύξεων με ουσιώδεις παρατυπίες.

Η εκπρόσωπος του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις των προτάσεων νόμου και παράλληλα εισηγήθηκε όπως επέλθουν στα κείμενα αυτών επιπρόσθετες τροποποιήσεις, ώστε να επιτευχθούν τα ακόλουθα:

1. Οι τράπεζες να δύναται να μεταβιβάσουν σε τρίτο πρόσωπο οποιοδήποτε ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.
2. Η άρση της υπό αναφορά απαγόρευσης να μην αφορά μόνο την αναδιάρθρωση ή εξόφληση δανείου, αλλά και οποιοσδήποτε άλλες χορηγηθείσες πιστωτικές διευκολύνσεις.
3. Ο όρος «δανειστής» να περιλαμβάνει και πρόσωπα τα οποία κατέχουν πιστωτικές διευκολύνσεις δυνάμει των διατάξεων του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, ήτοι τις εταιρείες εξαγοράς πιστωτικών διευκολύνσεων.

Υπό το φως των πιο πάνω, η επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, αποφάσισε να τροποποιήσει τα κείμενα των προτάσεων νόμου, ώστε η προβλεπόμενη στην υπό τροποποίηση βασική νομοθεσία απαγόρευση να μην ισχύει, σε περίπτωση μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών που διενεργείται στο πλαίσιο διαδικασίας αναδιάρθρωσης ή εξόφλησης δανείου με τη συγκατάθεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών, λαμβάνοντας υπόψη τους σκοπούς και τις επιδιώξεις των προτάσεων νόμου, κατέληξε στις ακόλουθες 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 βουλευτής της Συνεργασίας Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν επί των προνοιών των προτάσεων νόμου κατά τη συζήτησή τους

στην ολομέλεια του σώματος.

2. Τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης των προτάσεων νόμου σε νόμους.

Στη βάση των πιο πάνω τοποθετήσεων, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών υποβάλλει με την παρούσα έκθεσή της τις υπό αναφορά προτάσεις νόμου στην ολομέλεια του σώματος για τη λήψη τελικής απόφασης.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση ψήφισης της δεύτερης πρότασης νόμου σε νόμο θα τροποποιηθεί ο τίτλος της, ώστε να αναφέρεται ως «Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2021».

2 Μαρτίου 2021

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

ΔΠ/ΝΧ