

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού για
την πρόταση νόμου «Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων
(Τροποποιητικός) (Αρ. 8) Νόμος του 2021»**

Παρόντες:

Χριστιάνα Ερωτοκρίτου, πρόεδρος	Χρίστος Χριστοφίδης
Χρύσης Παντελίδης	Σωτήρης Ιωάννου
Χάρης Γεωργιάδης	Ηλίας Μυριάνθους
Ονούφριος Κουλλά	Αλέκος Τρυφωνίδης
Σάβια Ορφανίδου	Μη μέλη της επιτροπής:
Αριστος Δαμιανού	Σταύρος Παπαδούρης

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού μελέτησε την πιο πάνω πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε από τους βουλευτές κ. Στέφανο Στεφάνου, Αριστο Δαμιανού και Χρίστο Χριστοφίδη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις, Χριστιάνα Ερωτοκρίτου και Χρύση Παντελίδη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Κόμματος, Αλέκο Τρυφωνίδη εκ μέρους της Δημοκρατικής Παράταξης και Σταύρο Παπαδούρη εκ μέρους του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών, σε συνεδρία της, που πραγματοποιήθηκε στις 5 Ιουλίου 2021. Στη συνεδρίαση της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) και του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (ΣΤΚ).

Σκοπός της πρότασης νόμου είναι η τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, ώστε να παραταθεί η στοχευμένη αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων μέχρι την 31^η Οκτωβρίου 2021, λόγω των συνεχιζόμενων και εντεινόμενων οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων που έχει επιφέρει η έξαρση της πανδημίας COVID-19.

Σημειώνεται ότι η υφιστάμενη στοχευμένη αναστολή λήγει την 31^η Ιουλίου 2021 και αφορά κύρια κατοικία του χρεώστη η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις

€500.000, επαγγελματική στέγη του χρεώστη (πολύ μικρή επιχείρηση που απασχολεί λιγότερο από δέκα εργαζομένους και έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τα €2.000.000) και αγροτεμάχιο του χρεώστη η εκτιμημένη αξία του οποίου δεν υπερβαίνει τις €250.000.

Σύμφωνα με τα όσα δήλωσε η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών κατά τη συνεδρία, αλλά και με όσα αναφέρονται σε σχετική επιστολή του γενικού διευθυντή του υπουργείου, ημερομηνίας 1^{ης} Ιουλίου 2021, σημειώνονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Από την αρχή της πανδημίας οι εκποιήσεις ακινήτων έχουν τύχει συνεχούς αναστολής ως ακολούθως:
 - α. Ο ΣΤΚ και η Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) προχώρησαν με απόφασή τους σε οικειοθελή αναστολή των διαδικασιών εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων για την περίοδο από τις 18 Μαρτίου 2020 έως τις 18 Ιουνίου 2020, η οποία επεκτάθηκε έως την 31^η Αυγούστου 2020, σε μία προσπάθεια να στηριχθούν τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις που είχαν πληγεί από την πανδημία.
 - β. Η Βουλή με τη ψήφιση του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2020» προχώρησε στην αναστολή, για την περίοδο από τις 29 Δεκεμβρίου 2020 έως την 31^η Μαρτίου 2021, των εκποιήσεων:
 - i. κύριας κατοικίας του χρεώστη η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €350.000 και
 - ii. επαγγελματικής στέγης που απασχολεί λιγότερο από δέκα εργαζομένους και έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τα €2.000.000.

Σημειώνεται ότι με βάση στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας υπολογίζεται ότι η εν λόγω τροποποίηση καλύπτει πέραν του 95% των επιχειρήσεων στην

Κύπρο, οι οποίες στην πλειοψηφία τους χαρακτηρίζονται ως πολύ μικρές επιχειρήσεις.

- γ. Η Βουλή με την ψήφιση του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2021» προχώρησε σε εκ νέου αναστολή των διαδικασιών εκποίησης ακινήτων μέχρι την 31^η Ιουλίου 2021 επεκτείνοντας κατά πολύ το πλαίσιο σε:
- i. κύρια κατοικία του χρεώστη η εκτιμημένη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €500.000 (από τις €350.000),
 - ii. επαγγελματική στέγη που απασχολεί λιγότερο από δέκα εργαζομένους και έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τα €2.000.000 (ως ίσχυε) και
 - iii. αγροτεμάχιο του χρεώστη, το οποίο βρίσκεται σε γεωργική ή άλλη κτηνοτροφική ζώνη ή σε οποιαδήποτε άλλη ζώνη στο οποίο ασκείται γεωργοκτηνοτροφική δραστηριότητα, η εκτιμώμενη αξία του οποίου δεν υπερβαίνει τις €250.000.
2. Το Υπουργείο Οικονομικών, αξιολογώντας το διευρυμένο πεδίο εφαρμογής σε σχέση με την αναστολή που ψήφισε η ολομέλεια του σώματος τον Δεκέμβριο του 2020, τη διάρκεια της αναστολής και το γεγονός ότι οι εκποιήσεις είναι παγοποιημένες για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου που παρήλθε, και ειδικότερα από τον Μάρτιο του 2020, θεωρεί ότι το μέτρο έπαψε πλέον να χαρακτηρίζεται από προσωρινότητα και επαναλαμβάνει την ανησυχία του ότι η γενικότερη τάση του κοινοβουλίου για ψήφιση συνεχών αναστολών δύναται να ερμηνευθεί ως μόνιμη παρά προσωρινή τόσο από τους δανειολήπτες όσο και από εποπτική πλευράς.
3. Ως εκ τούτου, με βάση την ίδια επιστολή, συνεχίζει να ελλοχεύει ο κίνδυνος αρνητικής αξιολόγησης του πλαισίου των εκποιήσεων από τους ευρωπαϊκούς θεσμούς και τους οίκους αξιολόγησης ως αναποτελεσματικό και χρονοβόρο, με

αρνητικό αντίκτυπο στις αξίες των εξασφαλίσεων, ανάγκη για αύξηση των προβλέψεων και κατ' επέκταση των κεφαλαιακών αναγκών των πιστωτικών ιδρυμάτων. Η θέση του Υπουργείου Οικονομικών παραμένει ότι οποιαδήποτε αναστολή των εκποιήσεων προστατεύει ως επί το πλείστον τους στρατηγικούς κακοπληρωτές εις βάρος των καταθετών και των συνετών δανειοληπτών, ενώ δημιουργεί αντικίνητρα στην προσέλκυση δυνητικών επενδυτών και εγείρει τον κίνδυνο υποβαθμίσεων τόσο των τραπεζών όσο και του κράτους.

4. Ως εκ των πιο πάνω, το Υπουργείο Οικονομικών κρίνει ως απολύτως απαραίτητο όπως ζητήσει τη γνώμη της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) για σκοπούς συμμόρφωσης με τα Άρθρα 127(4) και 282(5) της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και το Άρθρο 2(1) της Απόφασης του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου (98/415/ΕΚ), καθότι κρίνει ότι το θέμα αυτό άπτεται των αρμοδιοτήτων της ΕΚΤ ως προς τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Παράληψη των εθνικών αρχών να πράξουν όπως περιγράφεται πιο πάνω ερμηνεύεται ως παράβαση του κοινοτικού κεκτημένου και συγκεκριμένα της υποχρέωσης των κρατών μελών να ζητούν τη γνώμη της ΕΚΤ σε περιπτώσεις νομοθετημάτων που επηρεάζουν τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Ο εκπρόσωπος της ΚΤΚ, τοποθετούμενος επί της προτεινόμενης ρύθμισης, δήλωσε μεταξύ άλλων ότι από το 2015 και εντεύθεν έχουν εκποιηθεί μόνο έξι κατοικίες, οι οποίες δεν αφορούσαν την κύρια κατοικία του χρεώστη, η μέση εκτιμημένη αξία των οποίων υπερέβαινε τις €500.000, ενώ η ρύθμιση που προτείνεται για επέκταση της αναστολής των εκποιήσεων δεν αφορά στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας, καθότι οι καθυστερήσεις επί των δανείων ξεπερνούν τα δύο έτη.

Όπως ο ίδιος δήλωσε, επί του πρακτέου καταργείται στην ουσία το μέτρο των εκποιήσεων ως μέσο ανάκτησης των χρεών, το οποίο η ΚΤΚ δεν κρίνει ότι είναι το πρώτιστο μέτρο που πρέπει να εφαρμόζεται, πάρα ταύτα είναι απαραίτητο.

Σύμφωνα με τον ίδιο, ελλοχεύει ο κίνδυνος ο σχετικός νόμος να καταστεί μόνιμα ανενεργός, καθότι παραμένει ανενεργός από τον Μάρτιο του 2020, ενώ επενεργεί αρνητικά και στο ζητούμενο, το οποίο είναι οι δανειολήπτες να προχωρούν σε αναδιαρθρώσεις των μη εξυπηρετούμενων δανείων τους αντί σε μη αποπληρωμή τους.

Όπως δήλωσε στη συνέχεια, το γεγονός αυτό δημιουργεί σημαντικούς κινδύνους για το χρηματοπιστωτικό σύστημα και την οικονομία γενικότερα, καθότι τόσο οι οίκοι αξιολόγησης όσο και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κρούουν τον κώδωνα του κινδύνου με σοβαρό ενδεχόμενο την υποβάθμιση της Δημοκρατίας με όλες τις αρνητικές συνέπειες που αυτό θα επιφέρει.

Τέλος, δήλωσε ότι η Δημοκρατία με τη συνεχή αναστολή των εκποιήσεων δοκιμάζει τα όρια τόσο των οίκων αξιολόγησης όσο και των ευρωπαϊκών θεσμών που παρακολουθούν, καλλιεργώντας κουλτούρα στρατηγικού κακοπληρωτή και θέτοντας σε κίνδυνο τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα του κράτους.

Συνεπώς, για όλους τους πιο πάνω λόγους η ΚΤΚ αντιτίθεται στην ψήφιση της προτεινόμενης νομοθεσίας.

Ο εκπρόσωπος του ΣΤΚ, καταθέτοντας παράλληλα σχετικό σημείωμα, δήλωσε μεταξύ άλλων ότι οι συνεχείς παρεμβάσεις στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τα χρονοδιαγράμματα και τις διαδικασίες ρευστοποίησης ενυπόθηκων εξασφαλίσεων επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις στα πιστωτικά ιδρύματα και στη σταθερότητα του εγχώριου χρηματοπιστωτικού συστήματος, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Η παρατεταμένη και χωρίς στόχευση αναστολή των διαδικασιών εκποίησης συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων με αφορμή την πανδημία τείνει να καταστήσει τη διαδικασία εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων αναποτελεσματική και ατελέσφορη, δυσχεραίνει την ανάκτηση χρεών, ευνοεί τους στρατηγικούς κακοπληρωτές, δημιουργεί μια κουλτούρα μη αποπληρωμής δανείων και υποχρεώσεων και αυξάνει τον κίνδυνο

διάχυσης της κουλτούρας αυτής και στους συνεπείς δανειολήπτες, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Τα πιο πάνω επιβεβαιώνονται και στις εκθέσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και των οίκων αξιολόγησης (Moody's), οι οποίοι κατ' επανάληψη υποδεικνύουν ότι, παρά την επιτευχθείσα μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) (17.7% το 2020), το ποσοστό παραμένει πολλαπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου και επηρεάζει αρνητικά τους ισολογισμούς των τραπεζών, λόγω των προβλέψεων και των κεφαλαιακών αναγκών που προκύπτουν.

Στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο περιέχονται αξιόπιστοι δικονομικοί μηχανισμοί όπου στις περιπτώσεις που υπάρχουν βάσιμοι λόγοι αναστολής της διαδικασίας εκποίησης οι οφειλέτες έχουν τη δυνατότητα να εξασφαλίσουν σχετικό απαγορευτικό διάταγμα, αλλά και να προσφύγουν στον Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Χρηματοοικονομικών Διαφορών για θέματα χρεώσεων, διαμεσολάβησης και εφαρμογής του Κώδικα Συμπεριφοράς της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου.

Επιπρόσθετα, η όποια διαιώνιση και περαιτέρω παράταση της αναστολής εκποιήσεων δεν ωφελεί τους δανειολήπτες που πιθανόν να έχουν επηρεαστεί από τις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας, αλλά αντιθέτως τους στρατηγικούς κακοπληρωτές, οι οποίοι συνειδητά επιλέγουν να μην εξυπηρετούν τις υποχρεώσεις τους εδώ και αρκετά χρόνια, ενώ η συνεχής τροποποίηση της νομοθεσίας και η αναστολή των εκποιήσεων δεν επιλύει κανένα πρόβλημα, αλλά απλώς το μεταθέτει και αναβάλλει την όποια επίλυσή του σε μεταγενέστερο στάδιο.

Συνεπώς, ο ΣΤΚ τάσσεται εναντίον της προώθησης της πρότασης νόμου προς ψήφισή της σε νόμο.

Μέλη της επιτροπής, εκ των εισηγητών της πρότασης νόμου, δήλωσαν μεταξύ άλλων ότι η υφιστάμενη νομοθετική ρύθμιση για αναστολή των εκποιήσεων έγινε κοινή

συναινέσει, εξού και δεν υπήρξε καμία αντίδραση από πλευράς εκτελεστικής εξουσίας, με αποτέλεσμα η νομοθεσία να τεθεί σε ισχύ.

Περαιτέρω, η προτεινόμενη επέκταση της αναστολής προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το σχέδιο «Εστία» έχει αποτύχει κατά την εφαρμογή του, ενώ άλλα σχέδια που έχουν κατά καιρούς εξαγγελθεί, όπως η πρόταση για «ενοίκιο αντί δόσης», για ευάλωτους δανειολήπτες δεν έχουν υλοποιηθεί.

Παράλληλα, σχέδια του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης τα οποία θα υποβοηθούσαν την κατάσταση έχουν ανασταλεί, ενώ σχετική νομοθεσία για τη δημιουργία ειδικού δικαστηρίου το οποίο θα επιλαμβάνεται αυτών των θεμάτων δεν έχει προχωρήσει.

Σκοπός της πρότασης νόμου, όπως δήλωσαν οι εκ των εισηγητών της, δεν είναι η ακύρωση των εκποιήσεων ως μέσο ανάκτησης των χρεών, αλλά η μικρή χρονική επέκταση της στοχευμένης αναστολής τους, ώστε να παρασχεθεί χρόνος για την εξεύρεση ολιστικής λύσης στο πρόβλημα.

Παράλληλα, η πλειοψηφία της επιτροπής εξέφρασε την πρόθεσή της για ενδεχόμενη αναθεώρηση του ύψους της αξίας ακίνητης ιδιοκτησίας (κύρια κατοικία, επαγγελματική στέγη, αγροτεμάχιο) που θα καλύπτεται από την αναστολή, σε μια προσπάθεια η νομοθεσία να καταστεί ακόμη πιο στοχευμένη, επιφυλάσσοντας το δικαίωμα για σχετική τροποποίηση του κειμένου της πρότασης νόμου που θα προωθηθεί στην ολομέλεια του σώματος προς ψήφιση.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, υπό το φως των πιο πάνω και αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος.

6 Ιουλίου 2021

Αρ. Φακ.: 23.02.062.094-2021

ΚΠ/ΝΧ