



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**



Γραφείο Γενικής Διευθύντριας

Αρ. Φακ.: 23.02.063.128-2022

1^η Αυγούστου 2022

Αξιότιμοι κύριοι Βουλευτές,

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας ασκώντας τις εξουσίες που του χορηγούνται δυνάμει του άρθρου 51.1 του Συντάγματος ανέπεμψε τον «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ.2) Νόμο του 2022» για επανεξέταση με σχετική επιστολή του προς την Πρόεδρο της Βουλής με ημερομηνία 29 Ιουλίου 2022.

Η επιστολή του Προέδρου της Δημοκρατίας λήφθηκε την 1η Αυγούστου 2022. Αντίγραφο της πιο πάνω επιστολής επισυνάπτεται για ενημέρωσή σας.

Όπως είναι γνωστό, με βάση την παράγραφο 3 του άρθρου 51 του Συντάγματος η Βουλή των Αντιπροσώπων αποφασίζει επί αναπεμφθέντος θέματος εντός 15 ημερών από της αναπομπής.

Τασούλα Ιερωνυμίδου

Γενική Διευθύντρια

Βουλής των Αντιπροσώπων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ

Ο Πρόεδρος

Αρ. Φακ.: 30.02.005.002.063

ε Διαδικασία

για το ίδιο

1/8/2022

29 Ιουλίου 2022

11.00 πμ

Κυρία Αννίτα Δημητρίου
Πρόεδρο Βουλής των Αντιπροσώπων
Βουλή των Αντιπροσώπων

Ασκώντας τις εξουσίες μου δυνάμει του Άρθρου 51.1 του Συντάγματος αναπέμπω στη Βουλή των Αντιπροσώπων για επανεξέταση τον «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ.2) Νόμο του 2022», ο οποίος ψηφίστηκε σε Νόμο από τη Βουλή των Αντιπροσώπων στις 14 Ιουλίου 2022 και κοινοποιήθηκε στο Γραφείο μου στις 20 Ιουλίου 2022, για να εκδοθεί με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας δυνάμει του Άρθρου 52 του Συντάγματος.

Οι λόγοι της αναπομπής είναι οι ακόλουθοι:

Ο υπό αναπομπή Νόμος, στοχεύει στην τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου (Ν.9/1965), ώστε η εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους VIA του βασικού νόμου, να αναστέλλεται μέχρι την 31^η Οκτωβρίου 2022, για τις ακόλουθες κατηγορίες:

(α) Κύρια κατοικία του οφειλέτη, η εκτιμώμενη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €350.000,



- (β) Επαγγελματική στέγη επιχείρησης με ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τις €750.000,
- (γ) Αγροτεμάχιο του οφειλέτη, 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 €100.000.

Η οποιαδήποτε ρύθμιση που αφορά σε οριζόντια αναστολή της διαδικασίας εκποίησης ακινήτων, δεν με βρίσκει σύμφωνο, εφόσον το μέτρο αυτό της αναστολής, έπαψε πλέον να χαρακτηρίζεται από προσωρινότητα και επαναλαμβάνω την ανησυχία μου, ότι η γενικότερη τάση του Κοινοβουλίου για ψήφιση συνεχών αναστολών δύναται να ερμηνευθεί ως μόνιμη παρά προσωρινή τόσο από τους δανειολήπτες όσο και από εποπτικής πλευράς.

Περαιτέρω, 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, οδηγώντας σε αύξηση των προβλέψεων και κατ' επέκταση των κεφαλαιακών αναγκών των πιστωτικών ιδρυμάτων. Οποιαδήποτε αναστολή των εκποιήσεων, προστατεύει ως επί το πλείστον, τους στρατηγικούς κακοπληρωτές εις βάρος των καταθετών και των συνεπών δανειοληπτών, δημιουργεί αντικίνητρα στην προσέλκυση δυνητικών επενδυτών και εγείρει τον κίνδυνο υποβαθμίσεων τόσο των τραπεζών όσο και του κράτους κάτι το οποίο αναμφίβολα θα οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων που τελικά θα επηρεάσει αρνητικά τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις.



Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία πρώτου τριμήνου 2022, ο δείκτης Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (στο εξής «ΜΕΧ»), στο τραπεζικό σύστημα ανέρχεται περίπου στο 11% (περίπου €3 δις) έχοντας σημειώσει σημαντική πρόοδο η οποία οφείλεται μεταξύ άλλων στην μεταφορά μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021 περίπου €19 δις (συμβατικό υπόλοιπο) εκτός του τραπεζικού τομέα μέσω της πώλησης τους σε Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων καθώς και στην ύπαρξη αποτελεσματικού πλαισίου εξωδικαστικών πλειστηριασμών. Αξίζει να σημειωθεί ότι στις 31 Μαρτίου 2022, το 36% των ΜΕΧ παρουσίαζε καθυστερήσεις πέραν των 5 ετών, ενώ ποσοστό 70% παρουσίαζε καθυστερήσεις πέραν των δύο ετών, δηλαδή η αδυναμία αποπληρωμής δεν σχετίζεται με την πανδημία COVID-19 ή με τον πόλεμο στην Ουκρανία.¹

Η εκποίηση δεν αποτελεί μεν αυτοσκοπό αλλά εργαλείο για να ωθήσει τους δανειολήπτες σε αναδιαρθρώσεις, γεγονός που αποδεικνύεται και από τα μέχρι τώρα αποτελέσματα, καθώς παρουσιάζεται αύξηση στις αναδιαρθρώσεις. Η ύπαρξη μιας αποτελεσματικής και αξιόπιστης διαδικασίας ρευστοποίησης των εξασφαλίσεων των πιστωτών είναι απαραίτητο εργαλείο σε μια υγιή οικονομία εφόσον λειτουργεί σαν κίνητρο για συμμόρφωση/συνεργασία, αποθαρρύνοντας το φαινόμενο των στρατηγικών κακοπληρωτών σε βάρος των συνετών.

Ως εκ των πιο πάνω, η αναστολή των εκποιήσεων μέχρι το τέλος Οκτωβρίου 2022 έχει ως αποτέλεσμα την περαιτέρω αποδυνάμωση του εργαλείου των εκποιήσεων και δύναται να επιφέρει πρόσθετους κινδύνους για τους ενυπόθηκους δανειστές, σε μια ιδιαίτερα αβέβαιη περίοδο, καθώς:

¹ Το Υπουργείο Οικονομικών δεν έχει στοιχεία ως προς την περίμετρο που καλύπτει η τελευταία τροποποίηση στα χαρτοφυλάκια των Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων (ΕΕΠ), σε ότι αφορά όμως την περίοδο των καθυστερήσεων, αναμένεται να είναι μεγαλύτερη συγκριτικά με αυτή των πιστωτικών ιδρυμάτων λαμβάνοντας υπόψη ότι η πλειοψηφία των δανείων που έχουν αναληφθεί από τις ΕΕΠ είναι τερματισμένα δάνεια και δάνεια με νομικά μέτρα.

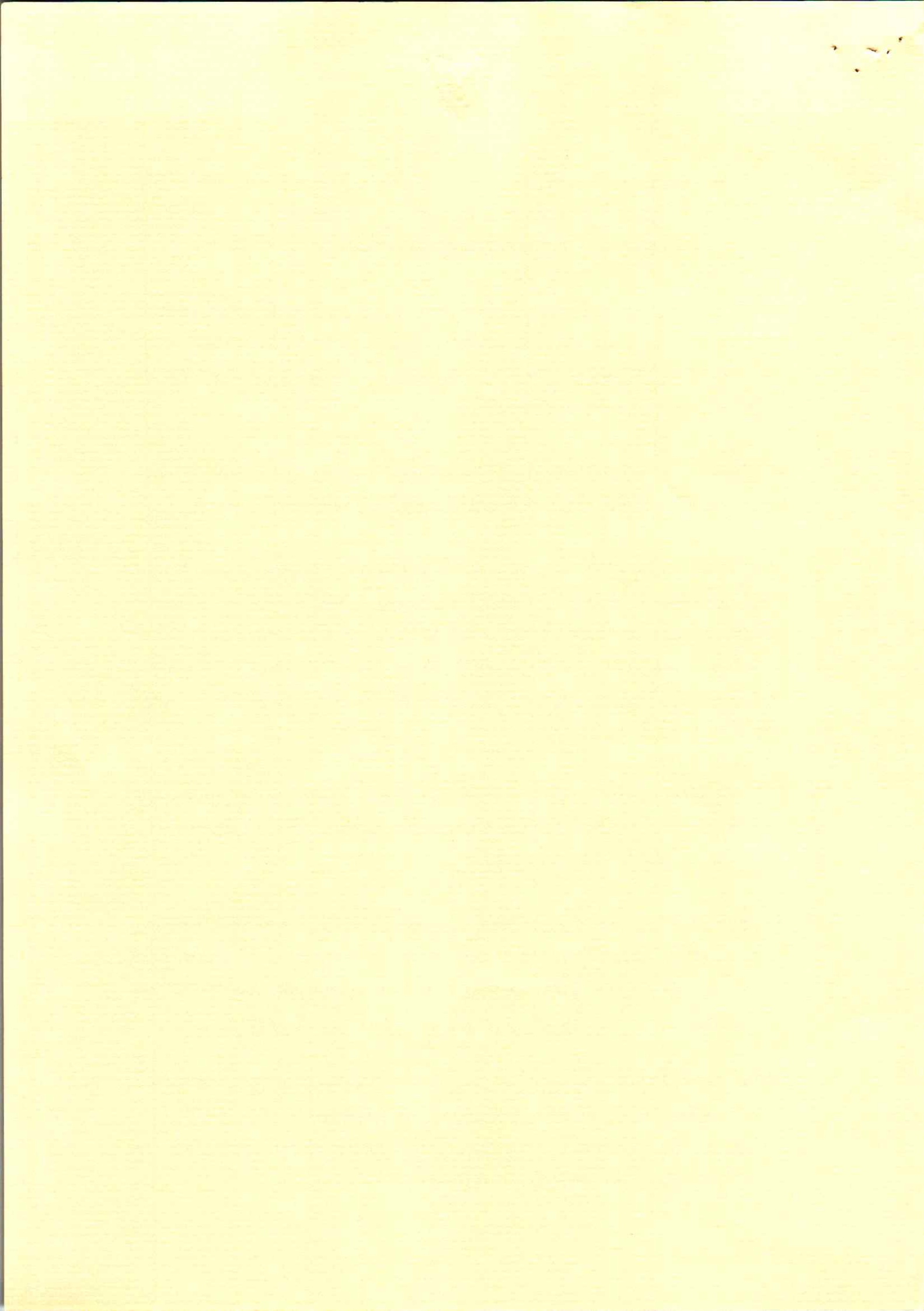


- (i) δεν θα υπάρχουν τα κατάλληλα κίνητρα για να προχωρήσουν οι ενυπόθηκοι δανειστές σε συνεργασία με τους δανειολήπτες σε βιώσιμες αναδιαρθρώσεις κάτι που επηρεάζει αρνητικά και τις δυο πλευρές·
- (ii) ενδέχεται να αυξηθεί ο ηθικός κίνδυνος και το ενδεχόμενο να επηρεαστεί αρνητικά η κουλτούρα αποπληρωμής των δανειοληπτών που εξυπηρετούν τα δάνειά τους και κατ' επέκταση ο κίνδυνος των αθετήσεων από όλες τις κατηγορίες δανείων·
- (iii) δημιουργούνται πρόσθετα προβλήματα στο στρατηγικό σχεδιάσμά των πιστωτικών ιδρυμάτων για εξορθολογισμό των ισολογισμών τους.

Τονίζεται ότι εάν δεν υπάρχουν τα κατάλληλα κίνητρα, με ένα σωστά διαμορφωμένο, σταθερό και ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο, για επίλυση των διαφορών μεταξύ δανειοληπτών και ενυπόθηκων δανειστών ελλοχεύει ο κίνδυνος της κοινωνικοποίησης των ζημιών εις βάρος των υγιών μονάδων της οικονομίας και αυξάνει τους δυνητικούς κινδύνους στον χρηματοοικονομικό τομέα.

Τα πιο πάνω, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την κουλτούρα αποπληρωμής των δανειοληπτών. Κάτι τέτοιο σημαίνει αυξημένο ηθικό κίνδυνο ο οποίος δύναται να μεταφραστεί σε:

- (α) αθετήσεις τόσο από την κατηγορία των εξυπηρετούμενων αλλά και από την κατηγορία των αναδιαρθρωμένων μη εξυπηρετούμενων δανείων. Μια τέτοια εξέλιξη θα επηρεάσει αρνητικά τα διαθέσιμα κεφάλαια των τραπεζών,
- (β) αφαίρεση κινήτρων σε δανειολήπτες, να συζητήσουν με τους ενυπόθηκους δανειστές, το ενδεχόμενο αναδιάρθρωσης των δανείων τους, γεγονός το οποίο θα επηρεάσει αρνητικά, τόσο τους ιδίους όσο και το χρηματοπιστωτικό σύστημα, γενικότερα.





Η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων και τους Διαχειριστές Πιστώσεων η οποία επιτεύχθηκε τον Ιούλιο του 2022 αποτελεί δέσμευση έναντι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στα πλαίσια του Άξονα 3.5 του Σχέδιου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ) που αφορά τη Χρηματοπιστωτική Σταθερότητα. Περαιτέρω αναστολή της διαδικασίας των εκποιήσεων, δεν αφήνει περιθώρια στο πιο πάνω πλαίσιο, να λειτουργήσει και να επιφέρει αποτελέσματα, σε περίοδο κατά την οποία η επίτευξη του εν λόγω οροσήμου ή δέσμευσης τελεί υπό αξιολόγηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Σε περίπτωση που το ορόσημο αυτό αξιολογηθεί από τις υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ως μη επιτεύξιμο δεν μπορεί να παρασχεθεί οποιαδήποτε διαβεβαίωση για τις επιπτώσεις που αυτό μπορεί να έχει ως προς την προσδοκούμενη εκταμίευση της χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για κάλυψη των δαπανών υλοποίησης των επενδύσεων που προβλέπονται στο Εθνικό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Με βάση το κείμενο του Παραρτήματος της Εκτελεστικής Απόφασης του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά την έγκριση της αξιολόγησης του ΣΑΑ της Κύπρου², συγκεκριμένα την μεταρρύθμιση C3.5R2, αυτή έχει σαφείς στόχους τη βελτίωση του πλαισίου διαχείρισης των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (στο εξής «ΜΕΔ»), προκειμένου να συμβάλει στη μείωση των ΜΕΔ. Οι συνεχιζόμενες ρυθμίσεις για αναστολή των εκποιήσεων θα μπορούσαν να θεωρηθούν ότι υπονομεύουν τους στόχους της μεταρρύθμισης και να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την εφαρμογή του ΣΑΑ.

Επιπρόσθετα, οι συνεχείς νομοθετικές παρεμβάσεις στο πλαίσιο εκποιήσεων θα επηρεάσουν αρνητικά την ανάκτηση της κρατικής βοήθειας από τη διαχείριση των ΜΕΧ της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ (ΣΚΤ), που περιήλθαν στην κυριότητα της Δημοκρατίας, από την Κυπριακή

² Βρυξέλλες, 20 Ιουλίου 2021 10686/21 Διοργανικός φάκελος 2021/0216



Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων του κράτους, ενώ θα οδηγήσουν σε αύξηση των προβλέψεων και των ζημιών των δανείων της πρώην ΣΚΤ που έχουν μεταφερθεί στην Ελληνική Τράπεζα και εμπίπτουν στο Σχέδιο Εγγυήσεων (Asset Protection Scheme), με συνεπακόλουθη σημαντική αύξηση των απαιτήσεων αποζημίωσης της Ελληνικής Τράπεζας, από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Η αύξηση των απαιτήσεων, μειώνει ανάλογα, την αποπληρωμή της κρατικής ενίσχυσης, από την ΚΕΔΙΠΕΣ, καθιστώντας πιθανή, στην περίπτωση σημαντικών αυξήσεων που υπερβαίνουν των εσόδων της ΚΕΔΙΠΕΣ, την ενεργοποίηση της εγγύησης της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Επισημαίνεται ακόμα ότι, τόσο για τις Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων όσο και για τα πιστωτικά ιδρύματα, που έχουν ήδη προβεί σε εξωτερική ανάθεση της διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων τους, σε διαχειριστές πιστώσεων, η ψηφισθείσα αναστολή του πλαισίου των εκποιήσεων θα δημιουργήσει διατάραξη της εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς, λαμβανομένου υπόψη ότι οι επιμέρους Συμφωνίες Ανάθεσης και τα επιχειρηματικά μοντέλα περιλαμβάνουν στις λειτουργίες του διαχειριστή, το εργαλείο της εκποίησης, είτε ως μέσο είσπραξης μεγάλων οφειλών, είτε ως μοχλό πίεσης προς τους δανειολήπτες. Μια τέτοια ρύθμιση, αφενός θα επηρεάσει το ενδιαφέρον νέων διαχειριστών, για αδειοδότηση, ενώ εγκυμονεί τον κίνδυνο, τόσο οι εταιρείες διαχείρισης πιστώσεων που ήδη δραστηριοποιούνται στην Κύπρο, όσο και τα ΑΠΙ/Εταιρείες Εξαγοράς Πιστώσεων, να ζητήσουν αποζημιώσεις από τη Δημοκρατία, για διαλανθάνοντα κέρδη ή λόγω της μείωσης των αποδόσεων των χαρτοφυλακίων τους, αντίστοιχα, ένεκα των συνεχών αλλαγών του θεσμικού πλαισίου.

Επηρεάζεται αρνητικά και η δυνατότητα του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, να ανακτήσει το δανεισμό που έχει παραχωρήσει αφού σχεδόν το 100% των ΜΕΧ του επηρεάζεται από την περίμετρο της αναφερόμενης τροποποίησης.

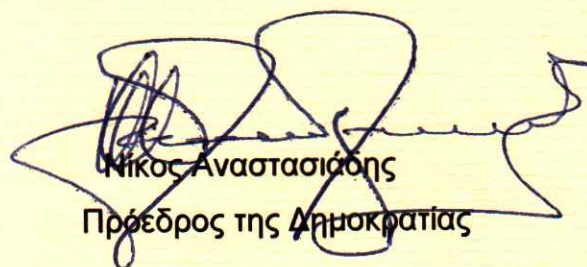


Εν κατακλείδι, η αποτελεσματική ανάκτηση χρέους αποτελεί πυλώνα χρηματοοικονομικής σταθερότητας και συστατικό χρηματοοικονομικής παιδείας και κουλτούρας.

Οι προαναφερθείσες συνέπειες, ενδέχεται όπως επηρεάσουν και τον κρατικό προϋπολογισμό, λόγω του ότι ο άμεσος επηρεασμός του χρηματοπιστωτικού συστήματος, επιφέρει δυσμενείς συνέπειες και στην οικονομική πολιτική του κράτους (**Αναφορά 5/2021, Πρόεδρος της Δημοκρατίας ν. Βουλή των Αντιπροσώπων, ημερ. 20.7.2022, Αναφορά αρ. 6/2021, Πρόεδρος της Δημοκρατίας και Βουλή των Αντιπροσώπων, ημερομηνίας 20.7.2022, Αναφορά αρ. 7/2021, Πρόεδρος της Δημοκρατίας και Βουλή των Αντιπροσώπων, ημερομηνίας 20.7.2022**).

Με βάση τα προαναφερθέντα, εισηγούμαι όπως η Βουλή των Αντιπροσώπων μη εμμένει στην απόφαση της, αποδεχόμενη την Αναπομπή.

Παρακαλείται η αρμόδια Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, να ακούσει σχετικά με την παρούσα Αναπομπή τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας και τον Υπουργό Οικονομικών.



Νίκος Αναστασιάδης
Πρόεδρος της Δημοκρατίας

Κοιν.: -Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
-Υπουργό Οικονομικών
-Γραμματέα Υπουργικού Συμβουλίου



ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1965 ΕΩΣ 2022



Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός
τίτλος.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2022 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2022 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμοι του 1965 έως (Αρ. 2) του 2022.

9 του 1965
51 του 1970
81 του 1970
3 του 1978
6 του 1981
181(I) του 2002
59(I) του 2006
122(I) του 2007
52(I) του 2008
26(I) του 2010
120(I) του 2011
142(I) του 2014
197(I) του 2014
4(I) του 2015
27(I) του 2015
32(I) του 2015
42(I) του 2015
46(I) του 2015
53(I) του 2015
75(I) του 2015
76(I) του 2015
133(I) του 2015
139(I) του 2015
198(I) του 2015
87(I) του 2018
118(I) του 2019
138(I) του 2019
61(I) του 2020



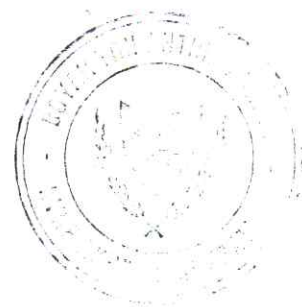
195(I) του 2020
212(I) του 2020
98(I) του 2021
185(I) του 2021
82(I) του 2022.

Τροποποίηση
του άρθρου 62
του βασικού
νόμου.

2. Το άρθρο 62 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση από το εδάφιο (1) αυτού της φράσης «μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2021,» (δεύτερη γραμμή), με την ακόλουθη φράση:

«από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του
...(I) του 2022. περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως
Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 2) Νόμου του
2022 μέχρι την 31^η Οκτωβρίου 2022,».

Αρ. Φακ. : 23.02.063.128-2022
ΚΠ/ΘΗ



(Τελικό κείμενο ελεγμένο από γραμματέα στις 15.7.2022.)

