



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: Υ.Ο. 13.24.004.002.002.009  
Αρ. Τηλ.: +357 22 601273  
Ηλ. Ταχ.: [mtoumba@mof.gov.cy](mailto:mtoumba@mof.gov.cy)

1 Ιουλίου, 2021

Γενικό Διευθυντή Βουλής των Αντιπροσώπων

**Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός)  
Νόμος του 2021**

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και σε συνέχεια της ψήφισης από τη Βουλή των Αντιπροσώπων (ΒτΑ) στις 22.4.2021 του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2021» (Ν.98(Ι)/2021) που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 7.5.2021, επιθυμώ να σας ενημερώσω ότι από την αρχή της πανδημίας οι εκποιήσεις ακινήτων έχουν τύχει συνεχούς αναστολής ως ακολούθως:

(α) ο Σύνδεσμος Τραπεζών Κύπρου (ΣΤΚ) και η Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) προχώρησε με απόφασή τους σε οικειοθελή αναστολή των διαδικασιών εκποίησης ενυπόθηκων ακινήτων για την περίοδο 18 Μαρτίου 2020 έως 18 Ιουνίου 2020, η οποία επεκτάθηκε έως τις 31 Αυγούστου 2020, σε μία προσπάθεια του να στηρίξει τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις που έχουν πληγεί από την πανδημία.

(β) η ΒτΑ με τη ψήφιση του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ. 3) Νόμου του 2020» προχώρησε στην αναστολή για την περίοδο 29 Δεκεμβρίου 2020 έως 31 Μαρτίου 2021 των εκποιήσεων:

- (i) κύριας κατοικίας του χρεώστη, η εκτιμώμενη αξία της οποίας δεν υπερβαίνει τις €350.000· και
- (ii) επαγγελματικής στέγης που απασχολεί λιγότερο από 10 εργαζομένους και έχει ετήσιο κύκλο εργασιών που δεν υπερβαίνει τα €2.000.000.

Σημειώνεται ότι με βάση στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσία υπολογίζεται ότι η εν λόγω τροποποίηση επηρεάζει πέραν του 95% των επιχειρήσεων στην Κύπρο οι οποίες χαρακτηρίζονται ως πολύ μικρές επιχειρήσεις.

(γ) η ΒτΑ με τη ψήφιση του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2021» προχώρησε σε εκ νέου αναστολή των διαδικασιών εκποίησης ακινήτων μέχρι την 31η Ιουλίου 2021 επεκτείνοντας κατά πολύ το πλαίσιο σε:

- (i) κύρια κατοικία του χρεώστη, η εκτιμώμενη αξία της οποία δεν υπερβαίνει τις €500.000 (από €350.000).
- (ii) επαγγελματική στέγη που απασχολεί λιγότερο από 10 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 τη διευρυμένη περίμετρο σε σχέση με την αναστολή που ψήφισε η ολομέλεια του Σώματος τον Δεκέμβριο 2020, τη διάρκεια της αναστολής και το γεγονός ότι οι εκποιήσεις είναι παγοποιημένες για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου που παρήλθε από το 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 εποπτικής πλευράς.

3. Ως εκ τούτου 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 συνεπών 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, και δεδομένης της Πρότασης Νόμου η οποία περιλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη της κοινοβουλευτικής επιτροπής οικονομικών και προϋπολογισμού που θα πραγματοποιηθεί στην συνεδρία της στις 5 Ιουλίου 2021, σύμφωνα με την οποία παρατείνεται η αναστολή των εκποιήσεων μέχρι τις 31.10.2021, 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 με την υποχρέωση των κρατών μελών να ζητούν τη γνώμη της ΕΚΤ, σε περιπτώσεις νομοθετημάτων που επηρεάζουν τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα.

Με εκτίμηση,



Γιώργος Παντελή  
Γενικός Διευθυντής  
Υπουργείου Οικονομικών

Κοιν.: Γενικό Εισαγγελέα  
Διοικητή Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου