



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ
ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Γραφείο
Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 23.02.060.075-2019

23 Ιουλίου 2019

Αξιότιμοι κύριοι Βουλευτές,

Θέμα: Αναπομπή του «περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων
(Τροποποιητικού) (Αρ.2) Νόμου του 2019.

Σε συνέχεια της σχετικής με το πιο πάνω θέμα επιστολής μου με ίδιο αριθμό φακέλου και ημερομηνία 19 Ιουλίου 2019, επισυνάπτεται για ενημέρωσή σας αντίγραφο νέας επιστολής του Προέδρου της Δημοκρατίας ημερομηνίας 22 Ιουλίου 2019, στην οποία παρατίθενται επιπλέον λόγοι αναπομπής του εν λόγω Νόμου.

Σωκράτης Σωκράτους
Γενικός Διευθυντής
Βουλής των Αντιπροσώπων



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ
Ο Πρόεδρος

Αρ. Φακ.:30.002.005.002.034

22 Ιουλίου 2019

δ 23-7-19
π.ε.
Μίση Βασι
Σ.Σ.
Ε. Η. Δ. Δ.

Κύριο Δημήτρη Συλλούρη
Πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων
Βουλή των Αντιπροσώπων
Λευκωσία

Σε συνέχεια επιστολής μου ημερ.19 Ιουλίου 2019, με την οποία σας ενημερώνω ότι ασκώντας τις εξουσίες μου δυνάμει του Άρθρου 51.1 του Συντάγματος, αναπέμπω στη Βουλή των Αντιπροσώπων για επανεξέταση τον περί της Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) (Αρ.2) Νόμο του 2019, που ψηφίστηκε από τη Βουλή των Αντιπροσώπων την 12.7.2019 και κοινοποιήθηκε στο Γραφείο μου την 17.7.2019 για να εκδοθεί με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας δυνάμει του Άρθρου 52 του Συντάγματος της Δημοκρατίας, επιθυμώ να σας παραθέσω πέραν των οικονομικών και πολιτικών λόγων που καταγράφονται σε αυτή και τους ακόλουθους λόγους αντισυνταγματικότητας του εν λόγω Αναπεμπόμενου Νόμου:

2.1. Με την τροποποίηση στην παράγραφο (δ) του άρθρου 44Γ του Αναπεμπόμενου νόμου παρέχεται η δυνατότητα στον ενυπόθηκο οφειλέτη να καταχωρήσει έφεση, με την προαθήκη επιπρόσθετου λόγου, εάν κατά την άποψη του δανειολήπτη το αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή ο φορέας διαχείρισης πιστωτικών διευκολύνσεων δεν έχει προβεί, σε διαδικασία αναδιάρθρωσης των χορηγήσεων δυνάμει της Οδηγίας διαχείρισης καθυστερήσεων της Κεντρικής Τράπεζας.



2.2. Επιπλέον με την προσθήκη νέου εδαφίου (3) στο άρθρο 44Γ παρέχεται η δυνατότητα στον οφειλέτη, στα πλαίσια εκκρεμούσας δικαστικής διαδικασίας, να εξασφαλίσει ενδιάμεσο διάταγμα για παρεμπόδιση της διαδικασίας εκπαίησης το οποίο θα εκδίδεται και στα πλαίσια διαδικασίας με υπεράσπιση ή με αγωγή ή με ανταπαίτηση του οφειλέτη εναντίον του δανειστή, μεταξύ άλλων, για διαφορά στα ύψος του οφειλόμενου ποσού ή τη νομιμότητα της σύμβασης.

2.3. Περαιτέρω, με το νέο εδάφιο (4) στο άρθρο 44Ε του βασικού νόμου αυξάνονται τα χρονικά πλαίσια (α) που ο οφειλέτης μπορεί να αποπληρώσει την οφειλή του αφού λάβει την πρώτη επιστολή από την τράπεζα για να καταβάλει την εν λόγω πληρωμή, (β) που ο οφειλέτης μπορεί να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της δεύτερης επιστολής που λαμβάνει από την τράπεζα για πρόθεση να προχωρήσει σε εκπαίηση του ακινήτου και (γ) της ειδοποίησης που αποστέλλεται προς τον οφειλέτη για τη δημοσίευση του πλειστηριασμού.

2.4. Επιπρόσθετα διαγράφεται το υφιστάμενο άρθρο 44ΙΑ του βασικού νόμου, ήτοι το δικαίωμα επιλογής του ενυπόθηκου δανειστή να αγοράσει το ακίνητο σε περίπτωση που αυτός δεν το πωλήσει εντός χρονικής περιόδου έξι (6) μηνών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πρώτου πλειστηριασμού. Με αυτό τον τρόπο διαγράφεται το δικαίωμα της τράπεζας να αγοράσει το ακίνητο στην αγοραία του αξία.

2.5. Αποτέλεσμα όλων των πιο πάνω τροποποιήσεων καθώς και άλλων επιμέρους τροποποιήσεων είναι η αύξηση του συνολικού χρονικού διαστήματος εκτέλεσης των εξασφαλίσεων, που χορηγήθηκαν για σκοπούς εξασφάλισης του ενυπόθηκου χρέους και η επέμβαση εκ των υστέρων επί των όρων της σύμβασης δανείου, προστατεύονται μόνο ένα εκ των συμβαλλομένων στη σύμβαση δανείου, ήτοι τον ενυπόθηκο οφειλέτη και αφήνοντας εκτεθειμένα τον ενυπόθηκο δανειστή.



2.6. Γενικότερα, με όλες τις τροποποιήσεις ανωτέρω παραβιάζονται τα Άρθρα 23, 25, 26, 28 και 30 του Συντάγματος.

2.7. Καταρχήν όλες ανεξαιρέτως οι τροποποιήσεις του αναπεμπόμενου νόμου επεμβαίνουν στους όρους της σύμβασης, θέτουν εκ των υστέρων προϋποθέσεις και ουσιαστικά παρεμποδίζουν την ενάσκηση των δικαιωμάτων που δημιουργούνται δυνάμει υφιστάμενης σύμβασης.

2.8. Επιπρόσθετα με τις εν λόγω τροποποιήσεις ουσιαστικά παραβιάζεται το αγώγιμο δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή έναντι του ενυπόθηκου οφειλέτη να διεκδικήσει το σφειλόμενο προς αυτόν χρέος και/ή τα συμβατικά αυτού δικαιώματα, τα οποία συνιστούν ιδιοκτησία που προστατεύεται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

2.9. Ειδικότερα, με την νέα παράγραφο (δ) στο άρθρο 44Γ, το νέο εδάφιο (4) στο άρθρο 44Γ, το νέο εδάφιο (4) στο άρθρο 44Ε και την διαγραφή του άρθρου 44ΙΑ καθώς και όλες τις άλλες επιμέρους τροποποιήσεις στο βασικό νόμο (στο εξής «τροποποιήσεις») παραβιάζεται το Άρθρο 23 του Συντάγματος επειδή περιορίζεται κατά τρόπο ασύμβατο με το άρθρο αυτό και/ή επειδή απαλλοτριώνεται το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να διεκδικήσει με άλλους νόμιμους τρόπους την ικανοποίηση του οφειλόμενου προς αυτόν χρέους και/ή των συμβατικών του δικαιωμάτων, που συνιστούν ιδιοκτησία που προστατεύεται από το Άρθρο 23 του Συντάγματος.

2.10. Περαιτέρω, με τις εν λόγω τροποποιήσεις παραβιάζεται το Άρθρο 25 του Συντάγματος, αφού με την δυνατότητα που παρέχεται στον οφειλέτη, στα πλαίσια εκκρεμούσας δικαστικής διαδικασίας, να εξασφαλίσει ενδιάμεσο διάταγμα για παρεμπόδιση της διαδικασίας εκποίησης, βασικά καταργείται το δικαίωμα διεκδίκησης των οφειλόμενων, σύμφωνα με τη σύμβαση δανείου, γεγονός που συνιστά δραστικό περιορισμό του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή να ασκεί επικερδή εργασία. Αυτή δε η κατάργηση του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή δεν δικαιολογείται από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 2 του Άρθρου 25 του Συντάγματος λόγους.



2.11. Περαιτέρω, το δικαίωμα που κατοχυρώνεται με το Άρθρο 25 του Συντάγματος συναρτάται και με το δικαίωμα που κατοχυρώνει την Ελευθερία του Συμβάλλεσθαι (Άρθρο 26 του Συντάγματος) στο ότι ο ενυπόθηκος δανειστής έχει προσχωρήσει στη σύμβαση δανείου με τον ενυπόθηκο ωφειλέτη ελευθέρως, διαμορφώνοντας το περιεχόμενο της σύμβασης δανείου που προέβλεπε για την πλήρη εξόφληση του χρέους.

2.12. Το δικαίωμα άσκησης επικερδούς εργασίας προϋποθέτει ότι ο καθένας μπορεί να ασκεί και να ρυθμίζει την εργασία του με τέτοιο τρόπο που ο ίδιος θεωρεί ότι θα του αποφέρει κέρδος μέσα στα πλαίσια του Νόμου.

2.13. Οι τροποποιήσεις πλήττουν τον πυρήνα του δικαιώματος που κατοχυρώνει το Άρθρο 25 1 και τείνουν να εξουδετερώσουν την ελευθερία του ενυπόθηκου δανειστή να ρυθμίζει την εργασία του με τέτοιο τρόπο που ο ίδιος θεωρεί ότι θα του αποφέρει κέρδος.

2.14. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις κρίνονται ως ασύμβατες με τις διατάξεις του Αρθρου 26 του Συντάγματος, το οποίο εγγυάται και κατοχυρώνει το δικαίωμα του συμβάλλεσθαι ελευθέρως, το οποίο προστατεύεται έναντι πάντων και περιλαμβάνει και το δικαίωμα επιλογής του αντισυμβαλλόμενου, προσχώρησης ή μη σε σύμβαση και διαμόρφωσης του περιεχομένου της. Κανένας περιορισμός του δικαιώματος αυτού δεν επιτρέπεται, εκτός εάν συνάδει με τις γενικές αρχές του Δικαίου των Συμβάσεων. Η προτεινόμενη παρεμπόδιση της διαδικασίας εκπαίγησης πρώτης κατοικίας, επεμβαίνει και/ή τροποποιεί και/ή καταργεί, εκ των υστέρων τους όρους της σύμβασης δανείου, και/ή υποθήκης και/ή εγγυήσεως και/ή οποιασδήποτε άλλης συμφωνίας εξασφάλισης του ενυπόθηκου χρέους η οποία ρητά προέβλεπε για εξασφαλίσεις και/ή εγγυήσεις του χρέους που συμφωνήθηκαν ή προνοείτο η δυνατότητα να συμφωνηθούν από τα συμβαλλόμενα μέρη.



2.15. Έτι περαιτέρω, οι τροποποιήσεις κρίνονται ως ασύμβατες με τις διατάξεις του Άρθρου 28 του Συντάγματος, το οποίο καθιερώνει την Αρχή της Ισότητας και την επιβολή ίσης μεταχείρισης πάντων από τους νόμους, τη διοίκηση και τη δικαιοσύνη.

2.16. Ειδικότερα, βρίσκονται σε αντίθεση και είναι ασύμφωνες προς το γράμμα και το πνεύμα του Άρθρου 28 του Συντάγματος, καθότι δημιουργούν διάκριση μεταξύ των επηρεαζόμενων δυνάμει του Νόμου ενυπόθηκων οφειλετών έναντι άλλων οφειλετών, των οποίων το ακίνητο πωλείται με διαδικασία πώλησης κατ'εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 2014, και όχι με βάση οποιοδήποτε άλλου Μέρους του Νόμου αυτού ή κατόπιν δικαστικού διατάγματος.

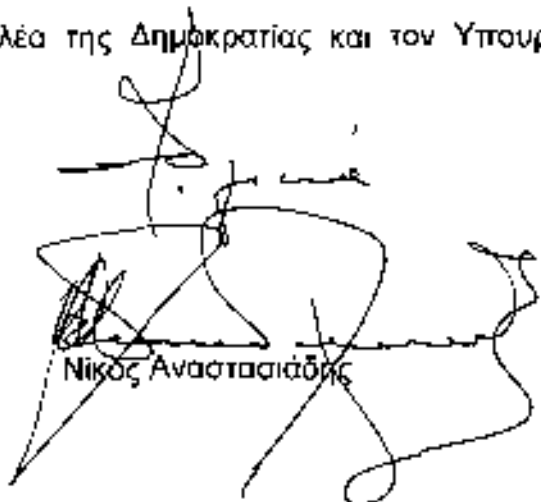
2.17. Έτι περαιτέρω, βρίσκονται σε ασυμφωνία και/ή αντίθεση με το Άρθρο 30 του Συντάγματος εφόσον εξουδετερώνουν και/ή διαγράφουν το συνταγματικό αυτό δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να προσφύγει στη δικαιοσύνη εναντίον του ενυπόθηκου οφειλέτη και οποιουδήποτε άλλου προσώπου δυνάμει της σύμβασης δανείου και/ή σύμβασης υποθήκης και/ή σύμβασης εγγύησης, για σκοπούς είσπραξης του ενυπόθηκου χρέους.

2.18. Τέλος ο εν λόγω Αναπεμπόμενος νόμος κρίνεται ότι συνιστά αθέμιτη επέμβαση στο πεδίο δράσης της Εκτελεστικής Εξουσίας και, ως εκ τούτου, συνιστά παραβίαση της Αρχής της Διάκρισης των Εξουσιών, η οποία απαγορεύει και αποκλείει την άσκηση ή την ανάληψη εξουσίας έξω από τη σφαίρα των αρμοδιοτήτων της κάθε μιας από τις τρεις Εξουσίες της Πολιτείας.



2.19. Ειδικότερα, με τον Αναπεμπόμενο νόμο παρεμποδίζεται η διαδικασία εκποίησης που προβλέπεται από το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικό) Νόμο του 2014, νοούμενου ότι ο ενυπόθηκος οφειλέτης εξασφαλίζει ενδιάμεσο διάταγμα, το οποίο θα εκδίδεται και στα πλαίσια υπερόσπισης ή με αγωγή ή με ανταπαιτήση του οφειλέτη εναντίον του δανειστή, μεταξύ άλλων, για διαφορά στο ύψος του οφειλόμενου ποσού ή τη νομιμότητα της σύμβασης, η οποία διαδικασία είχε απώτερο σκοπό την μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και αποτελούσε μνημονιακή υποχρέωση.

2.20. Με βάση όλα τα πάνω εισηγούμενι όπως η Βουλή των Αντιπροσώπων μη εμμένει στην απόφασή της, αποδεχόμενη την αναπομπή και για τους λόγους αντισυνταγματικότητας που παρατίθενται ανωτέρω. Παρακαλείται η αρμόδια Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού να ακούσει σχετικά με την παρούσα αναπομπή το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας και τον Υπουργό Οικονομικών.



Νίκος Αναστασιάδης

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