



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

21 Απριλίου 2021

Κύριο Αδάμου Αδάμο
Πρόεδρο
Βουλή των Αντιπροσώπων
Λευκωσία

ΚΑΤΕΠΕΙΓΟΝ

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

**Θέμα: Συζητήσεις για τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και
Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου του 1965 (Ν. 9/1965)**

Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) είναι επιφορτισμένη με την αρμοδιότητα της μακροπροληπτικής επίβλεψης του χρηματοοικονομικού συστήματος, με απώτερο στόχο τη συμβολή στη διασφάλιση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της χώρας. Στη βάση αυτής της αρμοδιότητας απευθύνεται προς εσάς η παρούσα επιστολή.

Η ΚΤΚ παρακολουθεί τον τελευταίο καιρό, τις προτάσεις που τίθενται από διάφορα μέλη της Βουλής των Αντιπροσώπων για τροποποίηση του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου και του περί Δικαστηρίων Νόμου, με πρόνοιες που στόχο έχουν να επηρεάζουν την εφαρμογή του εν επικεφαλίδει νόμου. Λαμβάνοντας υπόψη την κρισιμότητα του θέματος, κρίνουμε ως υψίστης σημασίας να επαναλάβουμε αυτά που πλειστάκις έχουμε αναφέρει τόσο προφορικά όσο και γραπτώς στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού καθώς και στην Επιτροπή Νομικών κατά τη διάρκεια των σχετικών συζητήσεων.

Παρά τις σημαντικές μειώσεις που έχει καταγράψει ο δείκτης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων (ΜΕΧ) στην Κύπρο τα τελευταία χρόνια, το επιτόπιο τραπεζικό σύστημα εξακολουθεί να διατηρεί τον δεύτερο ψηλότερο δείκτη ΜΕΧ σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Οι ευρωπαϊκοί θεσμοί καθώς και οι οίκοι αξιολόγησης καταγράφουν το εν λόγω γεγονός ως μια από τις πιο σημαντικές ευπάθειες της κυπριακής οικονομίας. Η πιο πρόσφατη ανακοίνωση του Οίκου Moody's επί του θέματος¹ αυτού είναι ενδεικτική της σημασίας που αποδίδεται από τους οίκους αξιολόγησης στο πλαίσιο των εκπονήσεων.

Οι εν λόγω οργανισμοί καταγράφουν επίσης στις εκθέσεις τους ότι είναι ιδιαίτερα σημαντική η αλλαγή στην κουλτούρα των δανειοληπτών σε μια πιο πειθαρχημένη συμπεριφορά τήρησης των υποχρεώσεών τους. Για να επιτευχθεί μια τέτοια συμπεριφορά, χρειάζεται ένα ολοκληρωμένο, αποτελεσματικό και σταθερό πλαίσιο ανάκτησης χρεών, περιλαμβανομένου ενός αποτελεσματικού πλαισίου εκπονήσεων. Με αυτό τον τρόπο, τόσο οι δανειολήπτες, όσο και οι τράπεζες, θα στοχεύουν στην επίλυση των μεταξύ τους διαφορών στα αρχικά στάδια για να αποφευχθεί η χρήση των δραστικότερων μέτρων, π.χ. της εκποίησης της ακίνητης περιουσίας. Δηλαδή, τόσο οι δανειολήπτες όσο και οι τράπεζες θα έχουν κίνητρο να βρουν μια ορθολογιστική λύση με ένα πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου που θα μπορεί ο δανειολήπτης να εξυπηρετήσει, γιατί σε αντίθετη περίπτωση ο μεν δανειολήπτης θα χάσει την ακίνητη περιουσία του, η δε τράπεζα θα διατηρεί ένα προβληματικό δάνειο στον ισολογισμό της για το οποίο θα απαιτείται από τους επόπτες να αναγνωρίζει τις αντίστοιχες προβλέψεις για ενδεχόμενες ζημιές που θα της επιφέρει το συγκεκριμένο δάνειο, πλήττοντας άμεσα με αυτό τον τρόπο τα κεφάλαια της τράπεζας. Συνεπώς, εάν δεν υπάρχουν τα κατάλληλα κίνητρα για επίλυση των μεταξύ τους διαφορών, ελλοχεύει πάντοτε ο κίνδυνος της κοινωνικοποίησης των ζημιών εις βάρος των επιχειρήσεων και νοικοκυριών, κάτι που ως κοινωνία βιώσαμε στο παρελθόν.

¹ Έκθεση που δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του οίκου αξιολόγησης Moody's στις 13 Απριλίου 2021.

Επίσης, συνεχείς αλλαγές στο νομικό πλαίσιο, ειδικότερα μέσα στο αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον που βιώνουμε λόγω της πανδημίας, εντείνουν την αβεβαιότητα των ξένων επενδυτών και οδηγούν τους οίκους αξιολόγησης σε αρνητικές αντιδράσεις που αναμφίβολα θα επιφέρουν ανεπιθύμητες εξελίξεις για την κυπριακή οικονομία σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη περίοδο. Παράλληλα, ενδέχεται να προκαλέσουν τις αντιδράσεις των ευρωπαϊκών θεσμών, περιλαμβανομένου του Ενιαίου Εποπτικού Μηχανισμού, γεγονός που είναι πιθανόν να οδηγήσει σε αυξημένες κεφαλαιακές απαιτήσεις. Τονίζουμε ότι ενέργειες που επηρεάζουν τα κεφάλαια των τραπεζών επηρεάζουν άμεσα τους καταθέτες των τραπεζών. Η ύπαρξη ικανοποιητικών κεφαλαιακών αποθεμάτων αποτελεί βασικό συστατικό για να παραμείνουν υγιείς οι τράπεζες και κατ' επέκταση ασφαλείς οι καταθέσεις. Ως εκ τούτου, ενέργειες που ενδεχομένως να επιφέρουν σημαντικό πλήγμα στα κεφάλαια των τραπεζών, θα αποβούν εις βάρος της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της χώρας μας.

Πέραν των πιο πάνω, επαναλαμβάνεται η θέση της ΚΤΚ ότι οι εκποιήσεις δεν είναι αυτοσκοπός. Είναι όμως ένα απαραίτητο εργαλείο το οποίο πρέπει να υπάρχει ώστε να ενθαρρύνονται οι δανειολήπτες να προβαίνουν σε βιώσιμες αναδιαρθρώσεις οι οποίες, εν τέλει, αποβαίνουν προς όφελός τους. Επίσης, θα θέλαμε να αναφερθούμε στις δανειακές υποχρεώσεις των πιο ευάλωτων ομάδων των συμπολιτών μας, τα δάνεια των οποίων εξασφαλίζονται με πρώτη κατοικία, αξίας κάτω των €350χιλ. Με βάση τα στοιχεία που κατέχουμε και τα οποία σας υποβάλαμε πρόσφατα, δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε εκποιήσεις πρώτης κατοικίας από μέρους των τραπεζών κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2020.

Επιπρόσθετα, σημειώνουμε ότι η Βουλή έχει ήδη ψηφίσει το 2019 τροποποιήσεις στον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμο οι οποίες τέθηκαν σε εφαρμογή την 1η Σεπτεμβρίου 2020. Συνεπώς δεν έχει δοθεί ο απαραίτητος χρόνος για να εφαρμοστούν οι εν λόγω τροποποιήσεις και να εξαχθούν συμπεράσματα.

Κύριε Πρόεδρε,

Εν όψη της σοβαρότητας του θέματος, η θέση της ΚΤΚ είναι ότι απαιτείται περισσότερος χρόνος ώστε οι σχετικές διαβουλεύσεις, με τη συμμετοχή των αρμόδιων τεχνοκρατών, να ολοκληρωθούν. Επίσης, θα πρέπει να διενεργηθεί και η σχετική διαβούλευση με την ΕΚΤ η οποία προνοείται από το Άρθρο 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), ενώ παράλληλα δεν πρέπει να αγνοηθούν οι δεσμεύσεις που ανέλαβε το 2018 η Κυπριακή Δημοκρατία έναντι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η ΚΤΚ εκφράζει τις έντονες ανησυχίες της αναφορικά με το περιεχόμενο των διαφόρων συζητήσεων ή/και προθέσεων που εκφράζονται σε σχέση με πιθανή τροποποίηση του νομικού πλαισίου των εκποιήσεων. Επίσης, η ΚΤΚ εκφράζει τις έντονες ανησυχίες της με τροποποιήσεις άλλων νόμων οι οποίες θα ακυρώνουν το εργαλείο των εκποιήσεων και θα το καθιστούν επί της ουσίας ανενεργό, επιφέροντας τις συνέπειες που αναφέρουμε πιο πάνω. Καθηκόντως, οφείλουμε να τονίσουμε ότι αλλαγές στο νομικό πλαίσιο που θα προκαλέσουν τα προαναφερόμενα στην επιστολή μας αυτή, πιθανόν να επιφέρουν πλήγμα στη χρηματοοικονομική σταθερότητα της χώρας.

Με εκτίμηση,



Κωνσταντίνος Ηροδότου
Διοικητής
Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου