

## **Ο περί Συμβάσεων πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με ακίνητα που προορίζονται για κατοικία (Ν.41(Ι)/2017) – Ενσωμάτωση της Ευρωπαϊκής Οδηγίας στην εθνική νομοθεσία**

Γεωργία Χαραλάμπους, Δικηγόρος στην Δικηγορική Εταιρεία Κούσιος Κορφιώτης Παπαχαραλάμπους

---

*Στο άρθρο αυτό, εξετάζεται η ενσωμάτωση της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2014/17/ΕΕ σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές, για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (στο εξής η «Οδηγία») στο Κυπριακό Δίκαιο, μέσω του περί Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που προορίζονται για Κατοικία Νόμου του 2017 (Ν. 41(Ι)/2017) (στο εξής ο «Νόμος»). Η ανάλυση αυτή, θα πραγματοποιηθεί με γνώμονα δύο βασικούς άξονες, δηλαδή το σκοπό της Οδηγίας αλλά και της δυνατότητας των κρατών μελών να διαφοροποιηθούν από τις πρόνοιες τις Οδηγίας.*

**Λέξεις - κλειδιά:** Εναρμονιστικός Νόμος – Πιστωτικές Συμβάσεις – Κατοικία – Προστασία Καταναλωτή

### **I. Εισαγωγή**

#### **A. Πεδίο εφαρμογής και βασικές πρόνοιες:**

Η Οδηγία, εφαρμόζεται<sup>1</sup> σε πιστωτικές συμβάσεις που εξασφαλίζονται είτε με υποθήκη είτε με άλλη παρόμοια εγγύηση για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία ή που εξασφαλίζονται βάσει δικαιώματος σχετιζόμενου με ακίνητα που προορίζονται για κατοικία καθώς επίσης και σε συμβάσεις πίστωσης, σκοπός των οποίων είναι η απόκτηση ή η διατήρηση δικαιωμάτων κυριότητας επί ακίνητης ιδιοκτησίας ή επί υπάρχοντος ή υπό κατασκευή κτιρίου<sup>2</sup>.

Με απώτερο στόχο την εκπλήρωση των σκοπών της, όπως αυτοί παρατίθενται κατωτέρω, η Οδηγία προβλέπει, μεταξύ πολλών άλλων, ότι οφείλουν οι πιστωτές να παρέχουν συγκεκριμένες πληροφορίες προς τους καταναλωτές πριν την σύναψη της σύμβασης (προσυμβατική ενημέρωση), να παραθέτουν τυποποιημένες πληροφορίες στις διαφημίσεις τους αλλά και να αξιολογούν ενδελεχώς την πιστοληπτική ικανότητα του καταναλωτή.

#### **B. Σκοπός εισαγωγής της Οδηγίας:**

Η εισαγωγή του νομοθετικού πλαισίου είναι συνέπεια των πορισμάτων μελετών που πραγματοποιήθηκαν σε ευρωπαϊκό επίπεδο, και σύμφωνα με τα οποία εντοπίζεται ανάγκη δημιουργίας κοινού ενωσιακού πλαισίου, έτσι ώστε να διασφαλίζεται υψηλό επίπεδο επαγγελματισμού για την χορήγηση στεγαστικών δανείων. Μετά την οικονομική κρίση, διαφάνηκε η έλλειψη επαγγελματισμού των πιστωτών που είχε οδηγήσει, μεταξύ άλλων, στην χορήγηση δανείων χωρίς τις κατάλληλες διασφαλίσεις αποπληρωμής<sup>3</sup>. Πέραν της ανάγκης για προστασία τόσο των καταναλωτών όσο και της αγοράς πιστωτικών διευκολύνσεων, παρατηρούνται εμπόδια στην δημιουργία ενιαίας εσωτερικής αγοράς στην Ευρωπαϊκή Ένωση, εξαιτίας κυρίως των σημαντικών διαφορών στις νομοθεσίες των κρατών μελών που αφορούν την «επαγγελματική δεοντολογία κατά τη χορήγηση συμβάσεων πίστωσης για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία καθώς και στις κανονιστικές και εποπτικές

*ρυθμίσεις στις οποίες υπόκεινται οι μεσίτες πιστώσεων και τα μη πιστωτικά ιδρύματα που παρέχουν συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία<sup>4</sup>.»*

### **Γ. Επίπεδο εναρμόνισης:**

Σύμφωνα με το Άρθρο 2 της Οδηγίας, τα κράτη μέλη είναι ελεύθερα να προβαίνουν στην εισαγωγή διατάξεων που προσφέρουν μεγαλύτερη προστασία στους καταναλωτές από αυτή που προνοεί η Οδηγία, στο βαθμό που οι εθνικές αυτές διατάξεις δεν αντίκεινται στο ενωσιακό δίκαιο. Σε κάθε περίπτωση όμως, τα κράτη μέλη δεν δύνανται να παρεκκλίνουν από τις διατάξεις της Οδηγίας που αφορούν τις τυποποιημένες προσυμβατικές πληροφορίες μέσω του τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών (ESIS) και το κοινό και συνεπές ενωσιακό πρότυπο για τον υπολογισμό του συνολικού ετήσιου πραγματικού επιτοκίου (ΣΕΠΕ).

### **Π. Σχολιασμός:**

Θα εξεταστούν στη συνέχεια τα σημαντικότερα ή ενδιαφέροντα, κατά την κρίση μας, σημεία διαφοροποίησης του Νόμου από την Οδηγία. Είναι σημαντικό να σημειωθεί, πως υπάρχουν αρκετές πρόνοιες της Οδηγίας οι οποίες δεν αναλύονται στα πλαίσια του παρόντος άρθρου διότι, κυρίως, είτε εισάγουν γενικούς κανόνες τους οποίους ο Κύπριος νομοθέτης ενέταξε στον Νόμο μέσω της εισαγωγής συγκεκριμένων προϋποθέσεων και διαδικασιών<sup>5</sup>, ή ενέταξε μέσω αναφοράς σε συγκεκριμένους δείκτες, όπου ήταν απαραίτητο<sup>6</sup>.

### **Α. Άδεια λειτουργίας και εποπτεία μη πιστωτικών ιδρυμάτων**

Σύμφωνα με το Άρθρο 35 της Οδηγίας, *«τα κράτη μέλη εξασφαλίζουν ότι τα μη πιστωτικά ιδρύματα υπόκεινται σε κατάλληλη διαδικασία αδειοδότησης που περιλαμβάνει την εγγραφή τους σε μητρώο καθώς και καθεστώς εποπτείας από αρμόδια αρχή.»* Ο λόγος εισαγωγής της προαναφερόμενης πρόνοιας είναι, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 75 της Οδηγίας, η ανάγκη *«να διασφαλιστούν ισότιμοι όροι ανταγωνισμού μεταξύ των πιστωτικών φορέων και να προαχθεί η χρηματοπιστωτική σταθερότητα, εν αναμονή δε περαιτέρω εναρμόνισης, τα κράτη μέλη θα πρέπει να διασφαλίζουν την ύπαρξη ενδεδειγμένων μέτρων για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας και την εποπτεία μη πιστωτικών ιδρυμάτων που παρέχουν συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία.»* Παρόλη την ανάγκη για διασφάλιση της ποιότητας των πιστωτικών συναλλαγών, στην αιτιολογική σκέψη εξηγείται ότι, λόγω του μικρού αριθμού των συγκεκριμένων μη πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργούν στην Ευρωπαϊκή Ένωση δεν χρειάζεται η εφαρμογή συστήματος αναφοράς λεπτομερών όρων για τη χορήγηση άδειας ή «διαβατηρίου» για τέτοια μη πιστωτικά ιδρύματα, σε επίπεδο Οδηγίας αλλά ο στόχος δυνατό να επιτευχθεί και με την εισαγωγή σχετικών προνοιών σε εθνικό επίπεδο. Παραμένει, επομένως, στη διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών η επιβολή συγκεκριμένων κριτηρίων, όρων ή προϋποθέσεων για την αδειοδότηση μη πιστωτικών ιδρυμάτων. Ενώ η πρόνοια της Οδηγίας αφήνει περιθώριο στα κράτη μέλη να αποφασίσουν τις λεπτομέρειες της αδειοδότησης, αποτελεί υποχρέωση του κράτους μέλους να μεταφέρει τη συγκεκριμένη πρόνοια στο εθνικό δίκαιο επιβάλλοντας συγκεκριμένα κριτήρια και διαδικασία αδειοδότησης.

«Μη πιστωτικό ίδρυμα» σύμφωνα με το άρθρο 4 του Νόμου σημαίνει κάθε πιστωτής που δεν είναι πιστωτικό ίδρυμα. «Πιστωτικό ίδρυμα» σύμφωνα με το προαναφερόμενο άρθρο του Νόμου έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1) του

Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, ενώ στον Κανονισμό 575/2013 «πιστωτικό ίδρυμα» νοείται η επιχείρηση της οποίας η δραστηριότητα συνίσταται στην αποδοχή από το κοινό καταθέσεων ή άλλων επιστρεπτέων κεφαλαίων και στη χορήγηση πιστώσεων για ίδιο λογαριασμό. Σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του Περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου (Ν. 66(Ι)/1997), *απαγορεύεται σε οποιοδήποτε πρόσωπο που δεν είναι ΑΠΙ να ασκεί κατ' επάγγελμα τη δραστηριότητα της αποδοχής καταθέσεων ή άλλων επιστρεπτέων κεφαλαίων από το κοινό, στη Δημοκρατία ή στο εξωτερικό από τη Δημοκρατία*. Επομένως, πιστωτικό ίδρυμα στην Κυπριακή Δημοκρατία μπορεί να λειτουργεί νόμιμα μόνο νοουμένου ότι είναι αδειοδοτημένο από την Κεντρική Τράπεζα («ΑΠΠ»).<sup>7</sup> Εξ' αντιδιαστολής «μη πιστωτικό ίδρυμα» σημαίνει οποιοδήποτε ίδρυμα δεν είναι αδειοδοτημένο από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου για την αποδοχή καταθέσεων.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η συζήτηση στην Βουλή των Αντιπροσώπων κατά την συνεδρία ψήφισης του αρχικού νομοσχεδίου<sup>8</sup>. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο από την Κυβέρνηση συμπεριελάμβανε συγκεκριμένα κριτήρια αλλά και διαδικασία αδειοδότησης των μη πιστωτικών ιδρυμάτων, πρόνοια η οποία εν τέλει αφαιρέθηκε από το εναρμονιστικό νομοσχέδιο μετά από προφορική τροπολογία. Η επιχειρηματολογία της πλειοψηφίας των Βουλευτών που αντιτίθεντο στην ψήφιση του σχετικού άρθρου, βασίστηκε στο γεγονός ότι τα προτιθέμενα κριτήρια αδειοδότησης των μη πιστωτικών ιδρυμάτων δεν ήταν αρκετά αυστηρά, και ως εκ τούτου δεν θα διασφαλιζόταν η ποιότητα της παροχής πιστωτικών διευκολύνσεων από τα εν λόγω ιδρύματα.

Η επιχειρηματολογία αυτή δεν ευσταθεί, καθότι η μη εισαγωγή συγκεκριμένης πρόνοιας στο νομοσχέδιο σχετικά με την αδειοδότηση των μη πιστωτικών ιδρυμάτων, σε καμία περίπτωση δεν συνεπαγόταν την μη νομιμοποίηση δανειοδότησης από τέτοια ιδρύματα. Αντιθέτως, στο βαθμό που η λειτουργία τέτοιων ιδρυμάτων δεν απαγορευόταν, ήταν επιτρεπτή. Εξετάστηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο σε σχετική υπόθεση<sup>9</sup> το αν αποτελεί παράνομη δραστηριότητα η λήψη χρηματικού ποσού ή κινητών αξιών ως εγγύηση από μη πιστωτικό ίδρυμα, αφού αυτό που απαγορεύεται άνευ σχετικής άδειας της Κεντρικής Τράπεζας είναι η αποδοχή καταθέσεων και όχι η δανειοδότηση. Συγκεκριμένα, βάσει του *Περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου (Ν. 66(Ι)/1997)*, όπως έχει τροποποιηθεί σήμερα, κανένα ίδρυμα, εκτός από τα αδειοδοτημένα πιστωτικά ιδρύματα δεν δικαιούται να ασκεί κατ' επάγγελμα τη δραστηριότητα της αποδοχής καταθέσεων ή άλλων επιστρεπτέων κεφαλαίων<sup>10</sup>.

Επομένως, ελλείπει ειδικής νομοθετικής διάταξης που να το απαγόρευε<sup>11</sup>, ήταν δυνατό (πριν τεθεί σε ισχύ ο Νόμος) για οποιοδήποτε πρόσωπο να δίνει δάνεια που εμπίπτουν στο πεδίο του Νόμου. Προς αντιμετώπιση της τυχόν εκμετάλλευσης αυτής της έλλειψης αδειοδότησης για τις δανειοδοτικές δραστηριότητες από ιδιώτες, ο *Περί Ποινικού Κώδικα Νόμος (Κεφ. 154)* τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθιστά ποινικό αδίκημα την είσπραξη τόκου υψηλότερου από το επιτόκιο αναφοράς που δημοσιεύει η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου ανά τριμηνία<sup>12</sup>. Επιπρόσθετα, υπάρχουν νομοθεσίες που προστατεύουν τον καταναλωτή, οι οποίες για παράδειγμα προβλέπουν συγκεκριμένες δικλείδες ασφαλείας είτε για καταναλωτές που λαμβάνουν δάνεια για ποσό από διακόσια μέχρι εβδομήντα πέντε χιλιάδων ευρώ (€200 - €75.000)<sup>13</sup> ή για ορισμένες κατηγορίες φυσικών προσώπων που εγγυούνται υποχρεώσεις άλλων προσώπων<sup>14</sup>.

Με την άρνηση του να ενσωματώσει το άρθρο 35 της Οδηγίας σχετικά με την αδειοδότηση των μη πιστωτικών ιδρυμάτων, ο Κύπριος νομοθέτης όχι μόνο επέτρεψε (αρχικά) την παραβίαση των υποχρεώσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας προς την Ευρωπαϊκή Ένωση

λόγω παράλειψης πλήρους εναρμόνισης με το Ευρωπαϊκό κεκτημένο, αλλά στην προσπάθειά του να αποφευχθεί η επιβολή κριτηρίων που δεν είναι αρκετά αυστηρά για τα μη πιστωτικά ιδρύματα, επέτρεψε τη διατήρηση της τότε (μέχρι την 20 Οκτωβρίου 2017) ισχύουσας κατάστασης σύμφωνα με την οποία δεν χρειαζόταν καμία άδεια για να προβαίνει σε δανειοδοτικές δραστηριότητες (που εμπίπτουν στο πεδίο του Νόμου) ένα μη πιστωτικό ίδρυμα.

Στοχεύοντας στην εναρμόνιση με το άρθρο 35 της Οδηγίας, δημοσιεύθηκε στις 20 Οκτωβρίου 2017 τροποποίηση του Νόμου που ουσιαστικά μεταφέρει τη συγκεκριμένη πρόνοια της Οδηγίας στο Κυπριακό Δίκαιο προνοώντας ότι οποιοδήποτε μη πιστωτικό ίδρυμα προτίθεται να δώσει δάνεια που εμπίπτουν στον πεδίο του Νόμου ως αυτό παρατίθεται στο τμήμα ΙΑ ανωτέρω, οφείλει να λαμβάνει άδεια από την Κεντρική Τράπεζα. Η σχετική τροποποίηση θέτει συγκεκριμένα κριτήρια για τις εταιρείες που αιτούνται αδειοδότηση και προνοεί την έκδοση οδηγιών σχετικά με τον εποπτικό ρόλο της Κεντρικής Τράπεζας.

Σύμφωνα με το άρθρο 34Α του Νόμου, η αδειοδότηση εταιρείας ως μη πιστωτικό ίδρυμα που νομιμοποιείται να παραχωρεί δάνεια που εμπίπτουν στο πεδίο του Νόμου θα χορηγείται υπό την αίρεση ότι αυτή:

(α) Είναι σε θέση να συμμορφωθεί πλήρως προς τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και τις εκδιδόμενες δυνάμει αυτού οδηγίες·

(β) οι μέτοχοι αυτής, οι οποίοι κατέχουν ειδική συμμετοχή, χαίρουν καλής φήμης και ικανοποιούν τα απαιτούμενα εχέγγυα εντιμότητας και καταλληλότητας, όπως αυτά καθορίζονται σε οδηγία που εκδίδεται από την Κεντρική Τράπεζα·

(γ) τα μέλη του διοικητικού οργάνου αυτής έχουν καλή φήμη, επαρκή γνώση, ικανότητες και εμπειρία για να ασκούν τις αρμοδιότητές τους και πληρούν τα κριτήρια της ικανότητας και καταλληλότητας, όπως αυτά καθορίζονται σε οδηγία που εκδίδεται από την Κεντρική Τράπεζα·

(δ) διαθέτει οργανωτική δομή που της επιτρέπει να παρέχει υπηρεσίες σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου·

(ε) δεν έχει στενούς δεσμούς με οποιαδήποτε άλλα πρόσωπα που κατά την άποψη της Κεντρικής Τράπεζας δύνανται να αποτρέψουν την αποτελεσματική διεξαγωγή της εποπτείας· και

(στ) έχει αρχικό κεφάλαιο ύψους πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€500.000).<sup>15</sup>

Επιπρόσθετα, και σύμφωνα με το άρθρο 34Α(7): «Τα μέλη του διοικητικού οργάνου του μη πιστωτικού ιδρύματος καθώς και τα ανώτατα διοικητικά στελέχη αυτού και το προσωπικό που είναι υπεύθυνο για τη χορήγηση πιστώσεων δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, οφείλουν να πληρούν εχέγγυα ήθους και εντιμότητας και να διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙΙ, ικανότητες και εμπειρία για την εκτέλεση των καθηκόντων τους.»

Προς συμμόρφωση με το άρθρο 34 της Οδηγίας αλλά και ως πρόσθετο μέτρο προστασίας του καταναλωτή και διαφάνειας, το άρθρο 34Α(11) προβλέπει ότι η «*Κεντρική Τράπεζα διατηρεί μητρώο και δημοσιεύει στην ιστοσελίδα της κατάλογο με όλα τα μη πιστωτικά ιδρύματα στα οποία έχει χορηγήσει άδεια λειτουργίας δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου*».

## **B. Εντεταλμένοι αντιπρόσωποι**

Ο Κύπριος νομοθέτης άσκησε την ευχέρεια που παρέχει η Οδηγία, βάσει του άρθρου 31, στα κράτη μέλη να μην επιτρέψουν την χρήση των υπηρεσιών εντεταλμένων αντιπροσώπων. Όπως εξηγείται και στην αιτιολογική σκέψη 70 της Οδηγίας, «*οι κανόνες για τους εντεταλμένους αντιπροσώπους που προβλέπονται από την παρούσα οδηγία δεν υποχρεώνουν τα κράτη μέλη να επιτρέπουν στους εντεταλμένους αντιπροσώπους να δραστηριοποιούνται εντός του χώρου δικαιοδοσίας τους, εκτός αν οι εν λόγω εντεταλμένοι αντιπρόσωποι θεωρούνται μεσίτες πιστώσεων βάσει της παρούσας οδηγίας.*»

Εφόσον στην Κυπριακή Δημοκρατία δεν χρησιμοποιούνται οι εντεταλμένοι αντιπρόσωποι από πιστωτικά ιδρύματα, η επιλογή να μην επιτραπεί η δραστηριότητά τους στην Κύπρο δεν δημιουργεί οποιοδήποτε ζήτημα μη εναρμόνισης.

## **Γ. Πρόνοιες του Περί Καταναλωτικής Πίστης (Συμφωνίες Στεγαστικών Δανείων και Ενοικιαγορών) Νόμου του 2001 (39(I)/2001)**

Οι πιο κάτω πρόνοιες έχουν ενταχθεί στο Νόμο, λόγω της ύπαρξης τους στην προηγούμενη σχετική νομοθεσία, ήτοι τον Περί Καταναλωτικής Πίστης (Συμφωνίες Στεγαστικών Δανείων και Ενοικιαγορών) Νόμο του 2001 (39(I)/2001) ο οποίος καταργήθηκε με τη δημοσίευση του Νόμου και επομένως δεν αποτελούν υποχρέωση της Κυπριακής Δημοκρατίας για λόγους ενσωμάτωσης της Οδηγίας αλλά περαιτέρω προστασία την διασφάλιση της οποίας ο Κύπριος νομοθέτης θεωρεί απαραίτητη στα πλαίσια παροχής δανείων που εμπίπτουν στο πεδίο του Νόμου.

### **1. Έξοδα νομικής διερεύνησης τίτλου<sup>16</sup>**

Σύμφωνα με τον καταργηθέντα νόμο, οποιαδήποτε έξοδα νομικής διερεύνησης τίτλου ακίνητης ιδιοκτησίας που προσφέρεται για υποθήκευση βαραίνουν τον πιστωτή και όχι τον οφειλέτη. Η «απαλλαγή» αυτή του ενυπόθηκου οφειλέτη από την επιβάρυνση των εξόδων νομικής διερεύνησης του τίτλου έχει μεταφερθεί αυτούσια και στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο μέσω του άρθρου 35 του Νόμου.

### **2. Διαφήμιση προς ανηλίκους<sup>17</sup>**

Στο Νόμο ενσωματώθηκε επίσης, μέσω του άρθρου 10(3), η απαγόρευση αποστολής οποιουδήποτε εγγράφου με το οποίο προσφέρεται εξασφάλιση πίστωσης ή η παροχή πληροφοριών σε πρόσωπο ηλικίας κάτω των δεκαοκτώ ετών. Η απαγόρευση αυτή μεταφέρθηκε από τον καταργηθέντα νόμο στην ισχύουσα νομοθεσία ελαφρώς τροποποιημένη, αφού αναφέρεται σε παραλήπτες ηλικίας κάτω των δεκαοκτώ ετών και όχι ανηλίκους. Η αναφορά σε παραλήπτες ηλικίας κάτω των δεκαοκτώ ετών δεν αποτελεί

πρόβλημα προς το παρόν, αλλά πιθανό να αποτελέσει σε περίπτωση που το όριο ενηλικίωσης παύσει να είναι το έτος των δεκαοκτώ.

### 3. Συγκατάθεση συζύγου

Σύμφωνα με το άρθρο 34 του καταργηθέντος Νόμου:

*«Ο ενυπόθηκος πιστωτής μεριμνά ώστε για κάθε συμφωνία στεγαστικού δανείου που συνάπτεται με οφειλέτη ή οποιαδήποτε σύμβαση εγγύησης σχετική με αυτή, να πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:*

*(α) Να είναι γραπτή και να υπογράφεται από τον οφειλέτη και από ή εκ μέρους όλων των άλλων συμβαλλόμενων μερών και να περιέχει, όπου αυτό είναι εφαρμόσιμο, την ενυπόγραφη γραπτή συγκατάθεση του/της συζύγου του οφειλέτη, όπου αυτό είναι εφαρμόσιμο, για την υποθήκευση της προσφερόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας. [...].»*

Η προαναφερόμενη πρόνοια ενσωματώθηκε στον Νόμο μέσω του άρθρου 7(8), σύμφωνα με το οποίο *«σε περίπτωση που παρέχεται σε πιστωτή εξασφάλιση υπό τη μορφή υποθήκευσης ακίνητης ιδιοκτησίας, ο πιστωτής λαμβάνει την ενυπόγραφη γραπτή συγκατάθεση του/της συζύγου του πάροχου τέτοιας εξασφάλισης για την παροχή τέτοιας εξασφάλισης»*.

Κατά τη μεταφορά της πρόνοιας, ο Κύπριος νομοθέτης προνόησε ότι η συγκατάθεση που οφείλει να λαμβάνει ο πιστωτής δεν είναι αυτή του οφειλέτη, αλλά αυτή του/της συζύγου του παρόχου της εξασφάλισης, προκειμένου να καλύψει και τις περιπτώσεις στις οποίες ο πάροχος της εξασφάλισης δεν είναι ο πρωτοφειλέτης. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που ο πρωτοφειλέτης είναι η εταιρεία και υποθηκεύεται το ακίνητο που ανήκει σε διευθύντή/τρια της εταιρείας, θα πρέπει σύμφωνα με το Νόμο να δώσει τη συγκατάθεσή του/της, η/ο σύζυγος του διευθύντή/τριας.

Ωστόσο, παραμένει το ερώτημα σχετικά με τη συνταγματικότητα της υποχρέωση λήψης συγκατάθεσης συζύγου για την υποθήκευση ακινήτου που ανήκει στον πάροχο της εξασφάλισης. Ειδικότερα, το γεγονός ότι ο Νόμος δεν διαχωρίζει μεταξύ ακινήτου που χρησιμοποιείται ως η κατοικία του παρόχου της εξασφάλισης και της/του συζύγου του/της και ακινήτου που δεν έχει χρήση ως κατοικία αλλά μπορεί για παράδειγμα να είναι ένα άδειο οικόπεδο.

Σύμφωνα με το άρθρο 23(1) του Κυπριακού Συντάγματος, *«έκαστος, μόνος ή από κοινού μετ' άλλων, έχει το δικαίωμα να αποκτά, να είναι κύριος, να κατέχει, απολαύη ή διαθέτη οιαδήποτε κινητήν ή ακίνητον ιδιοκτησίαν και δικαιούται να απαιτή τον σεβασμόν του τοιούτου δικαιώματος αυτού»*. Επομένως, αποτελεί συνταγματικό δικαίωμα του κάθε πολίτη να κατέχει και να διαθέτει την ακίνητη ιδιοκτησία του ως επιθυμεί. Όπως ορίζει το άρθρο 23(3), το δικαίωμα του άρθρου 23(1) δεν είναι απόλυτο και δύναται να υπόκειται σε δια νόμου περιορισμούς, απολύτως απαραίτητους, για λόγους δημόσιας ασφάλειας, υγείας, ηθών, πολεοδομίας, αναπτύξεως, δημόσιας ωφέλειας ή προς προστασίαν των δικαιωμάτων τρίτων.

Είναι αποδεκτό ότι υπήρχε - και δια τούτο το λόγο αναπτύχθηκε σχετική νομολογία<sup>18</sup> - η ανάγκη προστασίας της οικογενειακής στέγης από την αυθαίρετη υποθήκευσή της από τον ένα εκ των συζύγων σε περιπτώσεις που δεν ήταν εγγεγραμμένοι κύριοι τόσο ο σύζυγος όσο και η σύζυγος. Το γεγονός ότι η προστασία των δικαιωμάτων τρίτων, αποτελεί ένα από τους λόγους περιορισμού του δικαιώματος σε κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία, δυνατό να μπορεί να

στηρίζει το επιχείρημα για την ανάγκη επιβολής νομικής υποχρέωσης λήψης συγκατάθεσης της/του συζύγου του/της παρόχου της εξασφάλισης. Η αναγκαιότητα όμως ενός τέτοιου περιορισμού για την προστασία των δικαιωμάτων των συζύγων είναι αμφίλογη, ειδικότερα λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η συγκατάθεση είναι απαραίτητη για την υποθήκευση οποιασδήποτε φύσης ακίνητης ιδιοκτησίας και όχι ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία τουλάχιστον χρησιμοποιείται ως οικογενειακή εστία.

#### **IV. Συμπέρασμα**

Όπως προκύπτει από την πιο πάνω ανάλυση, ο Κύπριος νομοθέτης έχει πλέον, μετά και την τελευταία τροποποίηση της 20<sup>ης</sup> Οκτωβρίου του 2017, πράξει τα δέοντα έτσι ώστε να συμμορφωθεί πλήρως η Κυπριακή Δημοκρατία με την υποχρέωση ενσωμάτωσης Οδηγίας ενώ ταυτοχρόνως να εισαχθούν πρόνοιες που προσφέρουν ακόμη περισσότερη προστασία στον καταναλωτή, όπως για παράδειγμα αυτές που μεταφέρθηκαν από τον καταργηθέντα νόμο στον ισχύοντα. Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι πληθώρα προνοιών της Οδηγίας δεν εξετάστηκαν στο παρόν άρθρο αφού, ως εξηγείται ανωτέρω, αποτελούν την εισαγωγή συγκεκριμένων διαδικασιών ή δεικτών για τις οποίες η Οδηγία επιτρέπει σχετική ελευθερία στα κράτη μέλη, αφού επιβάλλει απλώς γενικές αρχές με τις οποίες πρέπει τα κράτη μέλη να συμμορφωθούν. Σε κάθε περίπτωση, παραμένει να εξεταστεί στην πράξη η εφαρμογή του Νόμου, καθώς και οποιοσδήποτε ισχυρισμός για αντισυνταγματικότητα.

---

<sup>1</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Νόμου, ο Νόμος δεν εφαρμόζεται σε (α) Συμβάσεις πίστωσης αποδέσμευσης περιθωρίου αξίας όπου ο πιστωτής, (i) χορηγεί την πίστωση με εφάπαξ ποσό, σε τακτικές δόσεις ή άλλη μορφή, και ως αντιπαροχή εισπράττει ένα ποσό που προκύπτει από το τίμημα της μελλοντικής πώλησης ακινήτου που προορίζεται για κατοικία ή αποκτά δικαίωμα επί ακινήτου που προορίζεται για κατοικία, και, (ii) δεν επιζητά αποπληρωμή της πίστωσης έως ότου συμβούν ένα ή περισσότερα προκαθορισμένα γεγονότα στη ζωή του καταναλωτή, όπως αυτά ορίζονται σε οδηγία που εκδίδει η Κεντρική Τράπεζα για το σκοπό αυτό, εκτός εάν υπάρξει παραβίαση από τον καταναλωτή των συμβατικών υποχρεώσεών του που επιτρέπουν στον πιστωτή να τερματίσει τη σύμβαση πίστωσης, (β) συμβάσεις πίστωσης όπου η πίστωση χορηγείται από εργοδότη προς τους υπαλλήλους του ως δευτερεύουσα δραστηριότητα, είτε άτοκα είτε με ΣΕΠΕ χαμηλότερα από εκείνα που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες δεν προσφέρονται γενικά στο κοινό, (γ) συμβάσεις πίστωσης όπου η πίστωση χορηγείται άτοκα και χωρίς άλλες επιβαρύνσεις, εκτός από εκείνες που έχουν σκοπό την ανάκτηση των εξόδων που συνδέονται άμεσα με την εξασφάλιση της πίστωσης, (δ) συμβάσεις πίστωσης με τη μορφή δυνατότητας υπερανάλιψης όπου η πίστωση πρέπει να εξοφληθεί εντός ενός μηνός, (ε) συμβάσεις πίστωσης ως αποτέλεσμα διακανονισμού ο οποίος επιτεύχθηκε ενώπιον Δικαστηρίου ή άλλης δημόσιας αρχής, (στ) συμβάσεις πίστωσης που αφορούν την αναβαλλόμενη πληρωμή, χωρίς επιβαρύνσεις, υφιστάμενου χρέους το οποίο δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου (α) του εδαφίου (1)

<sup>2</sup> Οδηγία, Άρθρο 3 και Νόμος, άρθρο 4(1)

<sup>3</sup> Οδηγία, αιτιολογικές σκέψεις 1 έως 5

<sup>4</sup> Οδηγία, αιτιολογική σκέψη 2

<sup>5</sup> Βλ. για παράδειγμα το άρθρο 19 της Οδηγίας δυνάμει του οποίου: «1. Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν τη θέσπιση στην επικράτειά τους αξιόπιστων προτύπων για την αποτίμηση της αξίας ακινήτων που προορίζονται για κατοικία με σκοπό τη χορήγηση ενυπόθηκων δανείων. Τα κράτη μέλη απαιτούν από τους πιστωτικούς φορείς να χρησιμοποιούν αυτά τα πρότυπα όταν αποτιμούν την αξία ακινήτου ή να λαμβάνουν κατάλληλα μέτρα ώστε να διασφαλίζουν ότι τα πρότυπα αυτά χρησιμοποιούνται όταν η αποτίμηση πραγματοποιείται από τρίτον. Όταν οι εθνικές αρχές είναι υπεύθυνες για την έγκριση ανεξάρτητων εκτιμητών που διενεργούν αποτιμήσεις ακινήτων διασφαλίζουν ότι οι ανεξάρτητοι εκτιμητές εφαρμόζουν τους ισχύοντες εθνικούς κανόνες. 2. Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές που διενεργούν αποτιμήσεις ακινήτων είναι επαγγελματικά επαρκείς και δεόντως ανεξάρτητοι από τη διαδικασία έγκρισης της πίστωσης ώστε να μπορούν να παρέχουν αμερόληπτη και αντικειμενική αποτίμηση, η οποία καταγράφεται επί σταθερού μέσου και αρχείο της οποίας τηρείται από τον πιστωτικό φορέα» σε συνάρτηση με το άρθρο 19 του Νόμου που προβλέπει ότι: «(1)(α) Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου για σκοπούς συμβάσεων πίστωσης, διεξάγεται από εγκεκριμένους εκτιμητές με πρότυπα και διαδικασίες που προβλέπονται σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης της RICS (Κόκκινη Βίβλος) ή

βάσει των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης (Μπλε Βίβλος) ή βάσει των Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης (Λευκή Βίβλος). (β) Η εκτίμηση του ακινήτου διενεργείται από εγκεκριμένο εκτιμητή ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος εκτιμητή γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου. (γ) Ο πιστωτής τηρεί κατάλογο των εγκεκριμένων εκτιμητών που επιλέγει ανά περίπτωση σύμφωνα με τα κατάλληλα κριτήρια επιλογής. (δ) Ο πιστωτής οφείλει να επανεξετάζει ετησίως εάν οι εκτιμητές που περιλαμβάνονται στον κατάλογο διαθέτουν κατάλληλη και έγκυρη ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης. (ε) Ο πιστωτής θέτει όρια για τις εκτιμήσεις που διεξάγονται από κάθε εκτιμητή ή εταιρεία εκτιμητών· κατ' ελάχιστο, τα όρια καθορίζονται με βάση τις συνολικές εκτιμήσεις, τις εκτιμήσεις ανά είδος ακινήτου και γεωγραφικής περιοχής. (στ) Ο πιστωτής απαιτεί όπως οι εκτιμητές γνωστοποιούν κατά πόσο συνδέονται με τον αγοραστή ή με τον πωλητή του ακινήτου και αν έχουν οποιοδήποτε συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο πριν από την αποδοχή της ανάθεσης της εκτίμησης. (2) Ο πιστωτής διασφαλίζει ότι οι εσωτερικοί και εξωτερικοί εκτιμητές που διενεργούν εκτιμήσεις ακινήτων είναι επαγγελματικά καταρτισμένοι και δεόντως ανεξάρτητοι από τη διαδικασία έγκρισης της πίστωσης, ώστε να μπορούν να παρέχουν αμερόληπτη και αντικειμενική εκτίμηση, η οποία καταγράφεται επί σταθερού μέσου σε αρχείο που τηρείται από τους πιστωτές.»

<sup>6</sup> Βλ. για παράδειγμα το άρθρο 26 της Οδηγίας σύμφωνα με το οποίο: «(1) Τα κράτη μέλη θεσπίζουν μηχανισμούς που διασφαλίζουν ότι η απαίτηση έναντι της εγγύησης είναι εκτελεστή εκ μέρους ή εξ ονόματος του πιστωτικού φορέα. Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε οι πιστωτικοί φορείς να κρατούν αρχεία σχετικά με τα είδη της ακίνητης περιουσίας που γίνονται δεκτά ως εγγύηση καθώς και τις σχετικές πολιτικές ενυπόθηκων δανείων που χρησιμοποιούνται. (2) Τα κράτη μέλη λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα για να διασφαλίσουν κατάλληλη στατιστική παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων που προορίζονται για κατοικία, μεταξύ άλλων για λόγους εποπτείας της αγοράς, κατά περίπτωση ενθαρρύνοντας τη θέσπιση και χρήση ειδικών δεικτών για τις τιμές που μπορεί να είναι δημόσιοι ή ιδιωτικοί ή και δημόσιοι και ιδιωτικοί σε συνάρτηση με το άρθρο 26 του Νόμου και βάσει του οποίου (1) Ο πιστωτής διατηρεί κατάλληλα αρχεία σχετικά με τα είδη της ακίνητης περιουσίας που γίνονται δεκτά ως εξασφάλιση, καθώς και τις σχετικές πολιτικές ενυπόθηκων δανείων που χρησιμοποιούνται. (2) Ο πιστωτής χρησιμοποιεί είτε τον Δείκτη Τιμών Ακινήτων που αναπτύσσεται από την Κεντρική Τράπεζα είτε άλλο κατάλληλο δείκτη για την παρακολούθηση της αξίας των οικιστικών ακινήτων.»

<sup>7</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 2(1) του Περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμος (66(I)/1997) "αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα" ή "ΑΠΙ" σημαίνει οποιοδήποτε από τα ακόλουθα (α) πιστωτικό ίδρυμα που συστάθηκε στη Δημοκρατία και στο οποίο χορηγήθηκε άδεια λειτουργίας δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, (β) υποκατάστημα ιδρύματος τρίτης χώρας, (γ) τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης που διέπεται από τον περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμο·

<sup>8</sup> Πρακτικά της Βουλής των Αντιπροσώπων, ΙΑ΄ ΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ - ΣΥΝΟΔΟΣ Α΄ Συνεδρίαση 28<sup>15</sup> Απριλίου 2017 [http://www2.parliament.cy/parliamentgr/008\\_01/008\\_02\\_IAA/praktiko2017-04-28.pdf](http://www2.parliament.cy/parliamentgr/008_01/008_02_IAA/praktiko2017-04-28.pdf) (18 Νοεμβρίου 2017)

<sup>9</sup> Έλληνας Χρηματοδοτήσεις Λίμιτεδ ν. Σόφης Γιάλλουρου [2006] 1 Α.Α.Δ. 120

<sup>10</sup> Άρθρο 3(1) του Νόμου

<sup>11</sup> βλ. Περί Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Νόμος του 2016, Ν. 72(I)/2016 σύμφωνα με το άρθρο 4: (1) Απαγορεύεται η παροχή υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης προς το κοινό από πρόσωπο άλλο από (α) Εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, εγγεγραμμένη στη Δημοκρατία στην οποία χορηγήθηκε άδεια λειτουργίας από την Κεντρική Τράπεζα για να παρέχει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου· ή (β) αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα, με εξαίρεση αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα του οποίου η άδεια που κατέχει δυνάμει του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου δεν επιτρέπει την παροχή υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης· ή (γ) πιστωτικό ίδρυμα που έχει συσταθεί σε κράτος μέλος και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από αρμόδια εποπτική αρχή άλλου κράτους μέλους, εφόσον οι υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που παρέχει καλύπτονται από την άδεια λειτουργίας του και το οποίο παρέχει τις εν λόγω υπηρεσίες στη Δημοκρατία μέσω υποκαταστήματος ή μέσω διασυνοριακής παροχής υπηρεσιών· ή (δ) εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία είναι θυγατρική πιστωτικού ιδρύματος με έδρα σε κράτος μέλος και πληροί τις προϋποθέσεις που καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 10Α του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου ή/και των Οδηγιών που εκδίδονται δυνάμει αυτού και η οποία παρέχει υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στη Δημοκρατία μέσω υποκαταστήματος ή μέσω διασυνοριακής παροχής υπηρεσιών.

<sup>12</sup> Άρθρο 314Α (2) του Περί Ποινικού Κώδικα Νόμου

<sup>13</sup> Ο περί των Συμβάσεων Καταναλωτικής Πίστης Νόμος του 2010 (Ν. 106(I)/2010): βλ. για παράδειγμα το άρθρο 5 που προνοεί για την υποχρεωτική παροχή συγκεκριμένων πληροφοριών πριν την σύναψη της σύμβασης.

<sup>14</sup> Ο περί της Προστασίας Ορισμένης Κατηγορίας Εγγυητών Νόμος του 2003 (Ν. 197(I)/2003): βλ. για παράδειγμα το άρθρο 12 που επιβάλλει υποχρέωση στον πιστωτή να ενημερώνει τον εγγυητή για κάθε καθυστέρηση στις πληρωμές του πρωτοφειλέτη

<sup>15</sup> Άρθρο 34Α(4) του Νόμου



---

<sup>16</sup> Αντιστοιχεί στο άρθρο 38 του καταργηθέντος Νόμου

<sup>17</sup> Αντιστοιχεί στο άρθρο 55 του καταργηθέντος Νόμου

<sup>18</sup> Οι αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου στις υποθέσεις Μιλτιάδους ν. Μιλτιάδους (1982) 1 Α.Α.Δ, Θεοδούλου ν. Θεοδούλου (1987) 1 Α.Α.Δ. 101 αναγνωρίζουν τη νομολογία σχετικά με την εφαρμογή από τα Κυπριακά Δικαστήρια των νομικών αρχών σχετικά με τη δημιουργία εμπιστεύματος προς όφελος της συζύγου σε περιπτώσεις που συνείσφερε οικονομικά στην διατήρηση του περιουσιακού στοιχείου ακόμα και αν δεν ήταν εγγεγραμμένη ιδιοκτήτης.