

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ  
ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ  
(ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.)



Λεμεσός, 07/04/2015

Έντιμο Υπουργό,  
κ. Σωκράτη Χάσικο  
Υπουργείο Εσωτερικών  
1453, Λευκωσία

**ΕΠΕΙΓΟΝ**

Με φαξ αρ. 22676709

Έντιμε Κύριε Υπουργέ,

ΘΕΜΑ: Εξουσίες παραληπτών/διαχειριστών, διορισθέντων δυνάμει ομολόγου κυμαινόμενης επιβάρυνσης, που αφορούν στην πώληση/μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας δανειοληπτών.

Αναφερόμαστε στο πιο πάνω θέμα, εξ αφορμής της εγκυκλίου αρ. 922 της 21ης Αυγούστου 2014 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, διά της οποίας, με αναφορά σε σχετική γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα, προτρέπονται οι κτηματολογικοί λειτουργοί να επιτρέπουν στους διαχειριστές/παραλήπτες να «δικαιοπρακτούν» σε σχέση με ακίνητη περιουσία των δανειοληπτών, μόνο με την προσκόμιση α) πιστού αντιγράφου του εντύπου HE35 και β) του σχετικού ομολόγου,

Και σας πληροφορούμε για τα ακόλουθα:

Α) **Επειδή** αναμφισβήτητα, το έντυπο HE35 δεν είναι από μόνο του απόδειξη της νομιμότητας του διορισμού του παραλήπτη και **Επειδή** οι τράπεζες δεν διστάζουν, να διορίζουν παραλήπτες, εν όσω εκκρεμεί δικαστική διαδικασία, είτε εναντίον τους από τον δανειολήπτη, είτε άλλως πως, που αφορά, μεταξύ άλλων, και στην αμφισβήτηση της νομιμότητας του διορισμού του παραλήπτη και **Επειδή** οι τράπεζες με το διορισμό παραλήπτη, επιδιώκουν, μεθοδευμένα, και ανέντιμα, να προδικάσουν, κατά παράβαση βασικών αρχών δικαίου, το αποτέλεσμα και την τύχη των αγωγών αυτών, με την πώληση της ακίνητης ιδιοκτησίας των δανειοληπτών και **Επειδή** σύμφωνα με το άρθρο 44 (1) (γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου 14/1960, οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο

21 Theklas Lysiotti Street, Melas Courd, 3<sup>rd</sup> floor, 3030 Limassol, Tel.: 25746565

[debtorsassociation@gmail.com](mailto:debtorsassociation@gmail.com)

[www.syprodat.com](http://www.syprodat.com)



«εκκρεμούσης δικαστικής διαδικασίας ή ενώ δεν έχει εισέτι εκδοθή απόφασις εν αυτή, ... προβαίνει εις οποιαδήποτε πράξιν ... ικανήν να επηρεάση την δικαίαν εκδίκασιν της τοιαύτης διαδικασίας ή να διακόψη ή επιβραδύνη την πορείαν της δικαιοσύνης ή υπολογιζομένην να υποβιάση το γόητρον οιουδήποτε προσώπου ενώπιον του οποίου η τοιαύτη διαδικασία διεξάγεται» διαπράττει καταφρόνηση του Δικαστηρίου και είναι ένοχο πλημμελήματος και **Επειδή το αρ.122 του Ποινικού Κώδικα, Κεφ.154** προνοεί ότι «όποιος προβαίνει σε οποιαδήποτε πράξη προορισμένη ή η οποία είναι ενδεχόμενο να παρεμποδίσει ή με οποιοδήποτε τρόπο να επηρεάσει οποιαδήποτε δικαστική διαδικασία ... είναι ένοχος πλημμελήματος και υπόκειται σε φυλάκιση τριών χρόνων»,

Είναι η θέση μας ότι:

Β) Είναι επιβεβλημένο όπως, ο παραλήπτης παρουσιάζει, όχι μόνο το έντυπο HE35 και το ομόλογο, **αλλά οπωσδήποτε και απόφαση ή διάταγμα αρμόδιου δικαστηρίου που να επικυρώνει τον διορισμό του ή την εξουσία του να μεταβιβάσει ακίνητη ιδιοκτησία εγγεγραμμένη στο όνομα δανειολήπτη.**

Γ) Χωρίς δικαστική νομιμοποίηση, οι τράπεζες, οι παραλήπτες, αλλά και οι κτηματολογικοί λειτουργοί, οι οποίοι επιτρέπουν στους παραλήπτες/διαχειριστές να «δικαιοπρακτούν», εκκρεμούσης σχετικής δικαστικής διαδικασίας, όπως αναφέρουμε πιο πάνω, επηρεάζουν τη δίκαια εκδίκαση της υπόθεσης, είτε διακόπτοντας, είτε επιβραδύνοντας την πορεία της δικαιοσύνης και/ή αν μη τι άλλο υποβιάζουν την θέση του δανειολήπτη ενώπιον του δικαστηρίου, και ως εκ τούτου, (οι κτηματολογικοί λειτουργοί και όλοι οι πιο πάνω, συμπεριλαμβανομένων και των συνδραμόντων, είτε δι' ανοχής, ενθάρρυνσης, προτροπής, επικύρωσης, είτε διά θετικής, άλλης τινός πράξης) **είναι υπόλογοι ποινικά**, δυνάμει του άρθρου 44 (1) (γ) του περί Δικαστηρίων Νόμου 14/1960 και του άρθρου 122 του Ποινικού Κώδικα.

Δ) Το περιεχόμενο της εγκυκλίου αρ. 922, που προτρέπει τους λειτουργούς του κτηματολογίου να επιτρέπουν πωλήσεις/μεταβιβάσεις μόνο με την παρουσίαση του εντύπου HE35 και του ομολόγου, **επικυρώνει**, την αυθαιρεσία, την κακοπιστία και τον ετσιθελισμό των τραπεζών και των παραληπτών/διαχειριστών, και αφήνει τους δανειολήπτες απροστάτευτους, δικαστικά.

Ε) Αυτή, η πιο πάνω **συνέργεια του Κράτους** στην παρακώλυση της δικαιοσύνης (**και συνεπώς στη διάπραξη ποινικού αδικήματος**), προδικάζει και/ή καθιστά άνευ αντικειμένου ή ουσίας και/ή θέτει ανυπέβλητα εμπόδια στην απρόσκοπτη και δίκαιη διεξαγωγή της δικαστικής διαδικασίας (μεταξύ δανειολήπτη και τράπεζας) έτσι ώστε **να μη διασφαλίζεται αποτελεσματικά** (βλ. Airey v Ireland I 32 1979 2 EHRR 305: “the access to justice must be effective”) **το δικαίωμα** που δίδουν στους δανειολήπτες, το



άρθρο 6 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, το άρθρο 30 του Συντάγματος, και το άρθρο 47 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, («δικαίωμα στη χρηστή απονομή δικαιοσύνης») (βλ. επίσης, και το πολύ σημαντικό και σχετικό αρ. 41 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης: «δικαίωμα στη χρηστή διοίκηση»).

Ως εκ τούτου, (δηλαδή, ως εκ των πιο πάνω, πράξεων και παραλείψεων του Κράτους) εγείρεται, ανεξάρτητα από τα όσα αναφέραμε πιο πάνω, ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ της Κυπριακής Δημοκρατίας, ενώπιον είτε του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, είτε του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, προς όφελος των δανειοληπτών, για χρηματικές αποζημιώσεις (ex p. Factortame Ltd: η ευθύνη καλύπτει και θετικές πράξεις, ήτοι π.χ. την προτροπή μέσω της εγκυκλίου του Κτηματολογίου, και αρνητικές πράξεις, ήτοι την ανοχή που επιδεικνύει το Υπουργείο σας), οι οποίες βεβαίως, θα πρέπει να είναι επαρκείς για να καλύψουν το ύψος της χρηματικής ζημιάς (Case C-14/83 Von Colson v Land Nordrhein – Westfalen).

Σημειώνουμε, εδώ, ότι η έννοια «Κράτος» για σκοπούς παραβίασης Ευρωπαϊκού και Διεθνούς Δικαίου (και συνεπώς, για σκοπούς επιδίκασης αποζημιώσεων) ερμηνεύεται ευρέως και επεκτείνεται σε όλους τους οργανισμούς, φορείς, λειτουργούς, οι οποίοι υπόκεινται σε έλεγχο, επιτήρηση, εξουσία της Κυβέρνησης, ή οι οποίοι εκτελούν καθήκοντα που επηρεάζουν καθοριστικά τα δικαιώματα των πολιτών (βλ. Foster v British Gas plc [1990] ECR I-3133).

ΣΤ) Εν όψει όλων των πιο πάνω, εισηγούμαστε ότι επιβάλλεται να ξεκαθαρίσετε **ΑΜΕΣΑ** ότι η εγκύκλιος αρ. 922 του Τμήματος Κτηματολογίου, την οποία αναφέρουμε πιο πάνω, αφορά μόνο στις περιπτώσεις, όπου αποδεικνύεται δικαστικά η νομιμοποίηση του διορισμού και της εξουσίας του διαχειριστή/παραλήπτη να προβεί σε πώληση και μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας του δανειολήπτη.

Ζ) Η καθολική εφαρμογή της εγκυκλίου είναι προδήλως, νομικά αμφίβολη και **άκρως επίφοβη, από άποψη ευθύνης, για την ίδια τη Δημοκρατία και τους λειτουργούς της**, και διαταράσσει το δεσμό εμπιστοσύνης που οι πολίτες της Κυπριακής Δημοκρατίας δικαιούνται να έχουν με το ίδιο το Κράτος και τους λειτουργούς αυτού.



Κώστας Μελάς

Πρόεδρος ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.

Κοινοποιήσεις

Έντιμο Γενικό Εισαγγελέα

Κ. Κώστα Κληρίδη

Λευκωσία

Με φαξ αρ. 22662310

Κ. Ανδρέα Σωκράτους

Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Κεντρικά γραφεία, Λευκωσία

Με φαξ αρ. 22766056, 22804881

Υπ' όψιν Κ. Χαράλαμπου Χαραλάμπους

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας

Με φαξ αρ. 22400611

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Λεμεσού

Με φαξ αρ. 25804880

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Λάρνακας

Με φαξ αρ. 24304291



Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Πάφου

Με φαξ αρ. 26306129

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Αμμοχώστου

Με φαξ αρ. 24304290

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Κερύνειας

Με φαξ αρ. 22303838

Διευθυντή, Επαρχιακούς και Αναπληρωτές Επαρχιακούς Λειτουργούς Επαρχιακού  
Κτηματολογικού Γραφείου Παραλιμνίου

Με φαξ αρ. 23829195

