



Με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο

18 Οκτωβρίου 2023

Κύριο Γιώργο Παντελή
Γενικό Διευθυντή
Υπουργείο Οικονομικών
Λευκωσία

(Για την προσοχή της κυρίας Αυγής Χρυσοστόμου Λαπαθιώτη)

Αγαπητέ κύριε Παντελή

Θέμα: Υπεύθυνη δήλωση νόμιμου ελεγκτή που να επιβεβαιώνει το ύψος του οφειλόμενου ποσού δυνάμει του άρθρου 44B(2A) του Νόμου που προνοεί για τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 έως 2023 (Ν.65(I)/2023)

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και θα ήθελα να σας πληροφορήσω ότι, ο ΣΕΛΚ, αφού το συζήτησε με το Υπουργείο σας, ακολούθως είχε σειρά από επαφές με τον Σύνδεσμο Τραπεζών Κύπρου όσο και με τον Σύνδεσμο Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων και Διαχειριστριών Εταιρειών Πιστωτικών Διευκολύνσεων, ως επίσης με επιμέρους τραπεζικά ιδρύματα και εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν αρκετές διαβουλεύσεις εσωτερικά με τις αρμόδιες τεχνικές Επιτροπές του Συνδέσμου και με εκπροσώπους των μεγαλύτερων ελεγκτικών γραφείων.

Περαιτέρω, είχαμε την ευκαιρία να συζητήσουμε το εν λόγω θέμα και με τα μεγαλύτερα κοινοβουλευτικά κόμματα.

Έχουμε μελετήσει προσεκτικά τις πρόνοιες της νομοθεσίας και συνεχίζουμε να διατηρούμε τις επιφυλάξεις μας κατά πόσο είναι εφικτή η εφαρμογή της κατά το γράμμα του νόμου ενώ, επειδή το όλο θέμα εμπεριέχει έντονα και το κοινωνικό στοιχείο και οι τελικές αποφάσεις θα κριθούν ενδεχομένως στο δικαστήριο, είμαστε ιδιαίτερα προσεκτικοί ώστε μέλη μας που θα αναλάβουν τέτοια εργασία να μην βρεθούν αντιμέτωποι με αχρείαστα προβλήματα και ευθύνες.

Όπως διαβάζουμε το συγκεκριμένο άρθρο του νόμου και ελλείψει οποιασδήποτε άλλης επεξήγησης ή καθοδήγησης είτε από το Υπουργείο σας είτε από τον νομοθέτη ως προς τον επιδιωκόμενο σκοπό ή τη διαδικασία της εργασίας, συνάγουμε το συμπέρασμα ότι ο νομοθέτης απαιτεί την ρητή επιβεβαίωση του τελικού ποσού οφειλής προς το πιστωτικό ίδρυμα (αγγλιστί “confirmation”) και όχι διαβεβαίωσης

(αγγλιστί “assurance”) όπως ενδεχομένως κάποιος το θεωρήσει. Η επιβεβαίωση του οφειλόμενου ποσού θα απαιτήσει καταρχάς τη λήψη από τον νόμιμο ελεγκτή της δανειακής σύμβασης και όλων των σχετικών μεταγενέστερων εγγράφων και συμφωνιών, την πρόσβαση στα συστήματα και τα αρχεία των τραπεζών με σκοπό να επιβεβαιωθεί η ορθή τήρηση των προνοιών τη σύμβασης, η ορθή επιβολή του τόκου και τυχόν άλλων χρεώσεων και, στην ουσία, την επιβεβαίωση όλων των πεδίων που αναφέρονται στο άρθρο 44B(2) και περιλαμβάνονται στην επιστολή Τύπου «Θ» την οποία θα αποστέλλει ο πιστωτής στον οφειλέτη.

Η πιο πάνω διαδικασία αναμένεται να εμπεριέχει σημαντικό χρόνο και συνεπακόλουθο κόστος, κάτι που αναπόφευκτα θα επιβαρύνει την όλη διαδικασία, τον πιστωτή καθώς και τον οφειλέτη.

Επειδή ο ΣΕΛΚ δεν είχε κληθεί να δώσει τις απόψεις του επί του προκρινόμενου ζητήματος στο στάδιο της δημόσιας ή της κοινοβουλευτικής διαβούλευσης, δεν είχε τη δυνατότητα να εγείρει τα πιο πάνω σημεία πριν από την ψήφιση του Νόμου.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που ο νομοθέτης ήθελε να εννοήσει ότι, το εν λόγω εδάφιο αναφέρεται σε διαβεβαίωση (αγγλιστί “assurance”), τότε ως ΣΕΛΚ θα μπορούσαμε να προτείνουμε την εφαρμογή συγκεκριμένου ελεγκτικού προτύπου.

Όπως όμως παρουσιάζεται η νομοθεσία και χωρίς να υπάρχει οποιαδήποτε ρητή καθοδήγηση ή/και επεξήγηση για την σκοπούμενη εργασία, υποβάλλουμε την άποψη ότι, ως είναι γραμμένος ο Νόμος, είναι εξαιρετικά δύσκολη η αποτελεσματική και η αδιαμφισβήτητη εφαρμογή του. Αυτό έχει επίσης ως επακόλουθο ο ΣΕΛΚ να αδυνατεί να εκδώσει εγκύκλιο και κατευθυντήριες γραμμές προς τα μέλη του που ενδεχομένως να αποφασίσουν να παράσχουν τη συγκεκριμένη υπηρεσία σε τραπεζικά ιδρύματα, μιας και η νομική βάση και ο επιδιωκόμενος σκοπός δεν είναι ξεκάθαρα.

Τέλος, κατά την γνώμη μας η οποιαδήποτε επιβεβαίωση ή διαβεβαίωση από νόμιμο ελεγκτή δεν μπορεί να υποκαταστήσει την απόφαση του δικαστηρίου σε μια αστική διαφορά μεταξύ δύο μερών. Συνεπώς, δεν έχουμε άλλη επιλογή από το να εισηγηθούμε στο Υπουργείο σας και στην Βουλή των Αντιπροσώπων την αφαίρεση του εδαφίου 2Α του άρθρου 44B του Νόμου.

Με την ευκαιρία αυτή, κρίνοντας ότι είναι σχετική με το υπό αναφορά θέμα, θα ήθελα να φέρω υπόψη σας την επιστολή μας με ημερομηνία 19 Ιουλίου 2023 και θέμα «Αιτήματα από το Υπουργείο Οικονομικών και άλλους κρατικούς φορείς για εκθέσεις/βεβαιώσεις εγκεκριμένου λογιστή/ εγκεκριμένου λογιστή και εγγεγραμμένου ελεγκτή», η οποία για σκοπούς εύκολης αναφοράς επισυνάπτεται.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιεσδήποτε διευκρινίσεις τυχόν χρειαστείτε.

Με εκτίμηση



Κυριάκος Ιορδάνου
Γενικός Διευθυντής

Κοινοποίηση:

- Πρόεδρο της Βουλής των Αντιπροσώπων
- Πρόεδρο και Μέλη της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού