

Α.Π.: 1832

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 2024

Προς:
Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών
Γενική Γραμματεία
Χρηματοπιστωτικού Τομέα & Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Διεύθυνση Σχεδιασμού & Υποστήριξης
Τμήμα Νομικής Υποστήριξης & Συμβουλών
E-mail: egdix.gram@keyd.gov.gr

Κυρίες, Κύριοι,

Θέμα: Απάντηση στην υπ' αριθμ. 1743/22.11.2024 ερώτηση του Αντιπροέδρου της Βουλής και Βουλευτή, κ. Κωνσταντινόπουλου

Λάβαμε την υπ' αριθμ. 179667 ΕΞ 2024 /29-11-2024 επιστολή σας, με την οποία μας διαβιβάσατε την υπ' αριθ. 1743/22.11.2024 ερώτηση του Βουλευτή του ΠΑΣΟΚ-Κίνημα Αλλαγής και Αντιπροέδρου της Βουλής, κ. Οδυσσέα Κωνσταντινόπουλου. Μεταξύ των λοιπών αρκετών σημείων της επιστολής, που εκφεύγουν της αρμοδιότητας της ΕΕΤ και των Μελών της, διατυπώνεται και ερώτημα, ως προς τον αριθμό των οικιστικών ακινήτων που έχουν στην κυριότητά τους τα πιστωτικά ιδρύματα, αλλά παραμένουν αναξιοποίητα και δεν διατίθενται από αυτά προς πώληση (βλ. σημείο 11.2 σημείο της ερώτησης).

Με την παρούσα απάντησή μας θα θέλαμε να θέσουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

Πράγματι, οι Τράπεζες Μέλη μας, έχουν στην ιδιοκτησία τους οικιστικά ακίνητα. Στο πλαίσιο της ερώτησης του κ. Κωνσταντινόπουλου ενημερωθήκαμε από τις 4 Συστημικές Τράπεζες ότι ο συνολικός αριθμός οικιστικών ακινήτων, που διαθέτουν, ανέρχεται, σήμερα, σε **8.292**. Σημειώνεται ότι Μέλη της ΕΕΤ είναι μόνο Πιστωτικά Ιδρύματα, και όχι λοιπά Χρηματοδοτικά Ιδρύματα, όπως λ.χ. οι Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων.

Τα Πιστωτικά Ιδρύματα δεν διαθέτουν στοιχεία από τα οποία να προκύπτει εάν το οικιστικό ακίνητο χρησιμοποιήθηκε και ως πρώτη κατοικία, διότι η πραγματική χρήση του ακινήτου ανάγεται στα προσωπικά δεδομένα των φυσικών προσώπων και είναι πληροφορία, που διαθέτουν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα.

Περαιτέρω, τα παραπάνω ακίνητα δεν μπορούν να μεταβιβαστούν, άμεσα, καθώς σύμφωνα με τις δηλώσεις των Μελών μας η μεταπώλησή τους, συναντά σημαντικά πρακτικά εμπόδια. Συγκεκριμένα, προαπαιτούμενο της μεταβίβασης είναι να έχουν



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

ολοκληρωθεί οι διαδικασίες τακτοποίησης του ακινήτου, καθώς και οι εν γένει πολεοδομικές υποχρεώσεις. Πρόκειται για διαδικασίες περίπλοκες και μακρόχρονες, με αποτέλεσμα τη μη δυνατότητα άμεσης μεταβίβασης και κατ' επέκταση αξιοποίησης του ακινήτου σε συντομότερο χρονικό διάστημα. Ειδικότερα, όπως πληροφορηθήκαμε στο πλαίσιο του ερωτήματος από τα Μέλη κυρίαρχα πρακτικά ζητήματα που ανακύπτουν και δυσχεραίνουν τη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων είναι τα ακόλουθα:

- 1. Τακτοποιήσεις:** Ενώ με τον Ν. 5142/2024 δίνεται η δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης σε αρκετές περιπτώσεις ακινήτων, σε αντίθεση με το προηγούμενο πλαίσιο του άρθρου 98 του Ν. 4495/2017 που αυτό δεν ήταν εφικτό, παρόλα αυτά εξακολουθούν να υπάρχουν πολλές περιπτώσεις στις οποίες δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την μονομερή τροποποίηση σύστασης. Προτείνεται, για το λόγο αυτό, να επιτραπεί η μονομερής τροποποίηση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας για αυθαίρετες επεκτάσεις σε κοινόχρηστο χώρο εκτός νόμιμου όγκου, με μοναδική προϋπόθεση να υφίστανται ήδη από το χρόνο της αρχικής κατασκευής του κτιρίου. Η νομοθετική αυτή τροποποίηση θα αύξανε σημαντικά τον αριθμό των δυνάμενων να πωληθούν σε άμεσο ή σε εύλογο χρόνο ακινήτων.
- 2. Τελική καταχώρηση στα δημόσια βιβλία.** Θα πρέπει στην πράξη να επιταχυνθεί η καταχώρηση εγγραπτέων πράξεων στο Κτηματολόγιο για όσες πράξεις κατατέθηκαν, με φυσικό τρόπο (όχι ηλεκτρονικά), στο παρελθόν. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι οι Τράπεζες, στο πλαίσιο εταιρικών μετασχηματισμών, κατέθεσαν αιτήσεις προς μεταγραφή ακινήτων στο Κτηματολόγιο, πολλές εκ των οποίων παραμένουν σε εκκρεμότητα για περισσότερο από 18 ή και 24 μήνες, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να προχωρήσει η διάθεση των ακινήτων στην αγορά προς πώληση.
- 3. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 116 Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 227 του Ν.4 610/2019, για αρκετές περιπτώσεις ακινήτων τα οποία βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων και λοιπών προστατευόμενων από άποψης πολιτιστικής κληρονομιάς περιοχών απαιτείται έγκριση υπαγωγής από το ΚΕΣΑ. Και ενώ επιτρέπεται η μεταβίβαση των ακινήτων πριν από την λήψη της έγκρισης του ΚΕΣΑ, παρόλα αυτά δημιουργούνται πρακτικά εμπόδια στις μεταβιβάσεις, καθώς δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας χωρίς την οριστική υπαγωγή του αυθαιρέτου, η οποία δεν γίνεται χωρίς τη λήψη της έγκρισης ΚΕΣΑ. Ενδεχομένως, θα ήταν ενδεδειγμένο να εξαιρούνται της υποχρέωσης έγκρισης ΚΕΣΑ οι περιπτώσεις: **α.** αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, **β.** αυθαιρέτων εντός του νόμιμου όγκου του ακινήτου, **γ.** κατασκευής ή σσονος σημασίας αυθαιρέτων προσθηκών, και **δ.** αυθαιρεσιών οι οποίες δεν τροποποιούν τις όψεις προς τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης. Με αυτόν τον τρόπο θα μπορούσε να επιτευχθεί η αποσυμφόρηση των Επιτροπών και να επιταχυνθεί η διαδικασία μεταβίβασης των ακινήτων.**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

4. Θα ήταν, επίσης, ενδεδειγμένο να επιτραπεί η υπαγωγή στον Ν. 4495/2017 όλων των ακινήτων κατηγορίας 5 που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού μέχρι τις 31.12.2025 ή μέχρι τη λήξη του νόμου τακτοποίησης, δηλαδή να μην εξαιρούνται ακίνητα που αποκτήθηκαν μεταξύ 9.12.2019 και 9.12.2020, όπως προβλέπεται στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 128 Ν. 4759/2020.

Για κάθε άλλη διευκρίνιση εντός των ανωτέρω θεματικών, παραμένουμε στη διάθεσή σας.

Με τιμή,

Χαρούλα Απαλαγάκη
Acting Γενική Διευθύντρια

Σύλβια Φιλιππάκη
Προϊσταμένη Νομικού Γραφείου