



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΡΕΟΥΣ

Γενική Διεύθυνση Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους

Διεύθυνση Σχεδιασμού και Υποστήριξης

Τμήμα Νομικής Υποστήριξης και Συμβουλών

Ταχ. Δ/νση : Λ. Θηβών 196-198, Αγ. Ι. Ρέντης

Ταχ. Κώδικας : 18233

Πληροφορίες : Ε. Καραβέλα

Τηλέφωνο : 213-2125648

Email : egdix.gram@keyd.gov.gr

ΠΡΟΣ : Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Οικονομικών

Υπηρεσία Συντονισμού

Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτι
Θεμάτων

Χαρ. Τρικούπη 6-10

10679 Αθήνα

Υπόψη κ. Ελ. Νικολάου

Email: yp.synt.grammateia@minfin.gr

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην υπ' αριθμ. Πρωτ. 7683/2025 Ερώτηση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου».

ΣΧΕΤΙΚΟ: Το υπ' αρ. 130526/ΕΞ/2025 έγγραφο.

Σε απάντηση της εν θέματι Ερώτησης του βουλευτή της κοινοβουλευτικής ομάδας της Ελληνικής Λύσης κ. Βασιλείου Βιλιάρδου, με θέμα «Ανάγκη για την επέκταση της προστασίας της πρώτης κατοικίας, η οποία έχει διασωθεί από πλειστηριασμό, κατόπιν θετικής απόφασης Δικαστηρίου, που εφάρμοσε τα ευεργετήματα του ν. 3869/2010 ΦΕΚ Α 130/2010 (νόμου Κατσέλη), και στους συγγενείς Α' βαθμού του θανόντα ιδιοκτήτη, οι οποίοι συγκατοικούσαν με τον εν λόγω στην άνω

κατοικία, προ του θανάτου του», για τα ζητήματα που τίθενται σε αυτές, στο μέτρο που αυτά εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της Γενικής Γραμματείας Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

Αναφορικά με την δικαστική ρύθμιση οφειλών δυνάμει του ν. 3869/2010 και την δυνατότητα επέκτασης της ρύθμισης στους κληρονόμους σε περίπτωση θανάτου του αιτούντος, του οποίου έχει διασωθεί με την δικαστική απόφαση η κύρια κατοικία, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 12Α του ν. 3869/2010 , ως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 65 του ν. 4549/2018 (ΦΕΚ Α 105/14.6.2018):

«1. Αν ο οφειλέτης αποβιώσει όσο η αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 4 είναι εκκρεμής, η δίκη καταργείται.

2. Αν ο οφειλέτης αποβιώσει πριν την απαλλαγή του κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 11, οι απαιτήσεις των πιστωτών επανέρχονται στο ύψος, στο οποίο θα βρίσκονταν αν δεν είχε υποβληθεί η αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 4, μειωμένο κατά τα ποσά που καταβλήθηκαν από τον κληρονομούμενο. Η παύση ή ο περιορισμός της τοκογονίας κατά τα πρώτα δύο εδάφια της παραγράφου 3 του άρθρου 6 δεν ανατρέπονται για το χρονικό διάστημα μέχρι το θάνατο του οφειλέτη.

"3. Αν το δικαστήριο είχε διατάξει την εξαίρεση της πρώτης κατοικίας του κληρονομούμενου από τη ρευστοποίηση, και ο κληρονόμος χρησιμοποιεί το ίδιο ακίνητο ως δική του κύρια κατοικία, μπορεί, εφόσον ασκήσει την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 4 και συντρέχουν στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις παραδοχής της, να ζητήσει την εφαρμογή της παραγράφου 2 του άρθρου 9 χωρίς το χρονικό περιορισμό του πρώτου εδαφίου αυτής. Στην περίπτωση αυτή εξακολουθεί να ισχύει ο κανόνας της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών σε σχέση με την περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης, ωστόσο για τον προσδιορισμό του σχεδίου διευθέτησης οφειλών, το ποσό, το οποίο θα λάμβαναν οι πιστωτές σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης, μειώνεται κατά το αντίστοιχο ποσό που καταβλήθηκε από τον κληρονομούμενο. Η συνολική διάρκεια των σχεδίων διευθέτησης οφειλών του κληρονομούμενου και του κληρονόμου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τη διάρκεια που αναφέρεται στο δέκατο ένατο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 9. .."

Από την παραπάνω διάταξη προκύπτει με σαφήνεια ότι έχει θεσμοθετηθεί και παρέχεται πλέον η δυνατότητα στον κληρονόμο που πληροί τις προϋποθέσεις υπαγωγής στο ν. 3869/2010, αν χρησιμοποιεί την κύρια κατοικία του κληρονομούμενου ως δική του κύρια κατοικία και συντρέχουν στο πρόσωπό του οι λοιπές προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 9 του ν. 3968/2010,

να ζητήσει από το δικαστήριο να του επιτρέψει τη συνέχιση του σχεδίου διευθέτησης προσαρμοσμένου φυσικά στην δική του ικανότητα αποπληρωμής (βλ. και 70339/2025 ΜΠΑ, 7/2025, ΜΠΠειραιά, ΝΟΜΟΣ)

2. Η αποσαφήνιση του προσωπαπαγούς χαρακτήρα της ρύθμισης του Ν. 3869/2010 και η προσθήκη ειδικού κεφαλαίου για την περίπτωση του θανάτου του οφειλέτη, με ειδική μνεία στο χρονικό σημείο θανάτου του, κρίθηκαν επιβεβλημένες από το νομοθέτη και δικαιολογούνται απόλυτα στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 4549/2018, η οποία επί λέξει αναφέρει:

«Με την προτεινόμενη διάταξη αντιμετωπίζεται η περίπτωση, που ο οφειλέτης αποβιώνει είτε κατά τη διάρκεια της δίκης είτε μετά την έκδοση οριστικής απόφασης, αλλά πριν την απαλλαγή του. Σε αυτήν την περίπτωση, επειδή η απόφαση ρυθμίζει τις οφειλές με βάση συνθήκες που συντρέχουν στο πρόσωπο του οφειλέτη, η δίκη δεν μπορεί να συνεχιστεί από τους κληρονόμους ούτε η απόφαση μπορεί να ισχύσει αυτομάτως υπέρ των κληρονόμων. **Από την άλλη πλευρά, η αναβίωση των οφειλών του κληρονομούμενου οδηγεί σε ανεπιεικείς λύσεις για τους κληρονόμους που χρησιμοποιούν την κληρονομιαία κύρια κατοικία ως δική τους κύρια κατοικία, καθώς αυτοί δεν θα μπορούν μετά την 31.12.2018 να ζητήσουν την προστασία της, έστω κι αν ο κληρονομούμενος είχε ασκήσει αίτηση πριν την ημερομηνία αυτή και πληρούσε τις ουσιαστικές προϋποθέσεις για την προστασία της. Ακόμα κι αν ο οφειλέτης αποβιώσει και ο κληρονόμος ασκήσει δική του αίτηση πριν την ημερομηνία αυτή, ο κληρονόμος θα υποχρεωθεί να καταβάλει εκ νέου το σύνολο της αξίας ρευστοποίησης της κατοικίας, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι καταβολές του κληρονομούμενου, εκτός φυσικά και αν το άθροισμα των καταβολών του κληρονομούμενου και της αξίας ρευστοποίησης υπερβαίνει το συνολικό ύψος των οφειλών.** Αυτά τα προβλήματα προσπαθεί να αντιμετωπίσει η προτεινόμενη ρύθμιση, η οποία προσθέτει άρθρο 12α στο ν. 3869/2010. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 12α επιβεβαιώνεται ο προσωποπαγής χαρακτήρας της δίκης, με την πρόβλεψη κατάργησής της σε περίπτωση θανάτου του οφειλέτη. Η παράγραφος 2 ρυθμίζει το ύψος των οφειλών, που βαρύνουν τον κληρονόμο, αν ο οφειλέτης αποβιώσει είτε κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας είτε μετά την έκδοση οριστικής απόφασης, αλλά πριν την απαλλαγή του κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 11. Οι απαιτήσεις των πιστωτών επανέρχονται στο ύψος που θα βρίσκονταν, αν δεν είχε υποβληθεί η αίτηση, μειωμένο κατά τις καταβολές του κληρονομούμενου. Διατηρείται όμως η παύση ή ο περιορισμός της τοκογονίας κατά το χρονικό διάστημα μέχρι το θάνατο του οφειλέτη, καθώς για το χρονικό αυτό διάστημα δεν μπορεί να γίνει λόγος για υπερημερία του, ούτε άλλωστε είναι εύλογο να διαταραχθεί με αναδρομική ενέργεια η ισορροπία μεταξύ των πιστωτών, των οποίων οι απαιτήσεις επιβαρύνονται με διαφορετικά επιτόκια, μόνο και μόνο λόγω του θανάτου

του οφειλέτη. Με την παράγραφο 3 αντιμετωπίζεται η περίπτωση που ο οφειλέτης είχε προστατεύσει δικαστικά την κύρια κατοικία του από τη ρευστοποίηση πλην όμως αποβίωσε πριν την ολοκλήρωση του σχεδίου διευθέτησης οφειλών. Σε αυτήν την περίπτωση δίνεται η δυνατότητα στον κληρονόμο, που πληροί τις προϋποθέσεις υπαγωγής στο ν. 3869/2010, χρησιμοποιεί την κύρια κατοικία του κληρονομούμενου ως δική του κύρια κατοικία και συντρέχουν στο πρόσωπό του οι λοιπές προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 9 του ν. 3869/2010 να ζητήσει από το δικαστήριο να του επιτρέψει τη συνέχιση του σχεδίου διευθέτησης, προσαρμοσμένου φυσικά στη δική του ικανότητα αποπληρωμής. Η αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών δεν θίγεται ούτε επιτρέπεται η συνολική διάρκεια των σχεδίων διευθέτησης του κληρονομούμενου και του κληρονόμου να υπερβαίνουν τη μέγιστη επιτρεπόμενη διάρκεια (20 έτη και κατ' εξαίρεση 35 έτη επί συμβάσεων μεγαλύτερης διάρκειας). Ωστόσο ο κληρονόμος θα μπορεί να ζητήσει προστασία της κύριας κατοικίας και μετά την 31.12.2018, η δε αξία ρευστοποίησης, την οποία θα καταβάλει για την προστασία της κύριας κατοικίας, θα μειωθεί κατά τα ποσά που κατέβαλε ο κληρονομούμενος. ...»

3. Επομένως, η εν λόγω διάταξη θεσπίσθηκε προκειμένου ακριβώς να αντιμετωπίσει την περίπτωση, που αφορά και η υπό εξέταση ερώτηση, που ο οφειλέτης δηλαδή αποβιώσει, μετά την έκδοση οριστικής απόφασης, αλλά πριν την απαλλαγή του. Σε αυτήν την περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη ότι η δικαστική απόφαση ρυθμίζει τις οφειλές με βάση συνθήκες που συντρέχουν στο πρόσωπο του οφειλέτη, η απόφαση δεν μπορεί να ισχύσει αυτομάτως υπέρ των κληρονόμων.

Προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παραγράφου 3 είναι οι ακόλουθες:

1. Το δικαστήριο να έχει διατάξει την εξαίρεση της πρώτης κατοικίας του κληρονομούμενου από την ρευστοποίηση.
2. Ο κληρονόμος του αιτούντος οφειλέτη να χρησιμοποιεί το ίδιο ακίνητο ως δική του κύρια κατοικία. Επομένως, δεν εφαρμόζεται η διάταξη αν ο κληρονόμος είτε δεν κληρονόμησε την κύρια κατοικία είτε έχει άλλη κύρια κατοικία και όχι αυτή που κληρονόμησε.
3. Ο κληρονόμος πρέπει να υποβάλλει αίτηση της παρ. 1 του άρθ. 4 του νόμου και να συντρέχουν στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις εφαρμογής της όπως επίσης να ζητήσει εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 9 του νόμου χωρίς το χρονικό περιορισμό του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του αρθ. 9 του νόμου, δηλαδή και μετά την 31.12.2018. Αν γίνει δεκτή η αίτηση του κληρονόμου, θα τηρηθεί ο κανόνας της μη χειροτερεύσεως της θέσεως των πιστωτών σε σχέση με την περίπτωση της αναγκαστικής εκτέλεσης. Λαμβανομένου όμως υπόψη του προσωποπαγούς χαρακτήρα της ρύθμισης, το ποσό των δόσεων, που θα ορίσει η δικαστική απόφαση κατά παραδοχή της

αιτήσεως του κληρονόμου μπορεί να διαφέρει από το ποσό των δόσεων και την διάρκεια της καταβολής αυτών που όρισε η απόφαση που εκδόθηκε κατά παραδοχή της αιτήσεως του κληρονομούμενου. Ωστόσο, αφαιρείται από το ποσό που θα καταβάλει ο κληρονόμος κάθε ποσό που έχει καταβάλει ο κληρονομούμενος σε υλοποίηση της σχετικής εκδοθείσης αποφάσεως κατά παραδοχή της αιτήσεώς του. Πάντως η συνολική διάρκεια των σχεδίων διευθέτησης οφειλών του κληρονομούμενου και του κληρονόμου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την διάρκεια που αναφέρεται στο δέκατο ένατο εδάφιο της παρ. 2 του άρθ. 9 του νόμου. (βλ. Α. Κρητικός, Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων - Συμπλήρωμα, 2018, σελ. 193-194) .

Στο πλαίσιο αυτό, η Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της (α. 28), **παρακολουθεί τη σωστή τήρηση του νομοθετικού πλαισίου**, δέχεται και ελέγχει καταγγελίες οφειλετών/δανειοληπτών, οι οποίες κοινοποιούνται, ενώ παρεμβαίνει άμεσα αιτούμενη στοιχείων και απόψεων από τις Εταιρείες Διαχείρισης από Δάνεια και Πιστώσεις προκειμένου να εξασφαλίζεται η πιστή τήρηση του νομοθετικού πλαισίου. Κατόπιν και σε περίπτωση, κατά την οποία διαπιστωθεί κάποια σχετική παράλειψη, ζητείται άμεσα η αποκατάσταση του σφάλματος και η ενημέρωση του δανειολήπτη, με σκοπό την επίλυση των ζητημάτων και την εξυπηρέτηση των πολιτών.

Η Γενική Γραμματέας

Θεώνη Αλαμπάση