

20 NOV. 2015



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Τηλ. επικ.: 210 7767 023

Αθήνα, 19 - 11 - 2015

Αρ. Πρωτ.:379

Προς:

✓ Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

Κοιν.:

Βουλευτή: κ. Ν. Νικολόπουλο
(δια της αρμόδιας Υπηρεσίας
της Βουλής των Ελλήνων)

Ερώτηση: 594/27-10-2015

Σε απάντηση της υπ' αριθμ. 594/27-10-2015 Ερώτησης που κατέθεσε στη Βουλή των Ελλήνων ο Βουλευτής κ. Ν. Νικολόπουλος, με θέμα: «Απαγόρευση πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας», και κατά το μέρος που τα διαλαμβανόμενα σε αυτή ζητήματα εμπίπτουν στις αρμοδιότητες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, αφού όπως ήδη γνωρίζετε ιδίως τα ζητήματα που άπτονται των υπερχρεωμένων νοικοκυριών εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του πρώην Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού (βλ. τίτλο Παραγράφου Α Άρθρου 2 ν. 4336/2015), σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Κατ' αρχάς, από τις διατάξεις του κύριου νομοθετήματος που ισχύει στην Ελλάδα σχετικά με τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης επί ακινήτου στο πλαίσιο των ιδιωτικών (άρθρα 904 – 1054 και ιδίως για την εκτέλεση κατά ακινήτων 943, 992 -1010, 1017 -1021ΚΠολΔ) συνάγεται ότι ποτέ δεν περιλαμβάνονταν ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία της κύριας (πρώτης) κατοικίας του οφειλέτη. Οι ανακοπές και αιτήσεις αναστολής που μπορούν να ασκηθούν στο πλαίσιο της εκτελεστικής διαδικασίας (κυρίως άρθρα 933, 936, 938, 1000 ΚΠολΔ) μπορούν να έχουν ως αντικείμενο αναφοράς και ακίνητο που χρησιμεύει ως κύρια κατοικία. Όμως, μόνη αυτή η ιδιότητά του δεν έχει την αξία αυτοτελούς λόγου στήριξης των αιτημάτων των σχετικών ενδίκων βοηθημάτων/μέσων.

Στα ειδικά νομοθετήματα (κυρίως Ν. 3869/2010 -«νόμος Κατσέλη», ν. 3986/2011, ν. 3996/2011, ΦΕΚ Α' 170, ν. 4161/2013 ΦΕΚ Α' 143, ν. 4224/2013, ΦΕΚ Α' 288) που από τα τέλη του 2010 εντάχθηκαν διατάξεις για την προστασία της κύριας κατοικίας, αυτή εξαρτιόταν από ειδικούς όρους και από την αξιολόγηση ειδικών μεγεθών όπως η φύση των χρεών και η ρύθμισή τους, η αξία της προστατευόμενης κατοικίας, ο δυνάμενος να επισπεύσει εκτέλεση εναντίον της δανειστής, ή ακόμη και οικονομικά μεγέθη, όπως τα οικογενειακά εισοδήματα κλπ. Συνεπώς, είχε περιορισμένο χαρακτήρα.

Ειδικότερα, στο Ν. 3869/2010 (έναρξη ισχύος 01/09/2010), για οφειλέτη που δεν είχε πτωχευτική ικανότητα και τα χρέη του δεν είχαν αναληφθεί μέσα στο τελευταίο πριν από την αίτηση έτος, η κατοικία μπορούσε να εξαιρεθεί από τη ρευστοποίηση της περιουσίας του (άρθρο 9 παρ. 2), αν δεν υπερέβαινε το όριο αφορολόγητης απόκτησης πρώτης κατοικίας -200.000€ για άγαμο και 250.000€ για έγγαμο με προσαύξηση 25.000€ για κάθε ένα από τα πρώτα δύο τέκνα του και 30.000€ για κάθε ένα από τα επόμενα (ά. 1 παρ. 2 περ. α) ν. 1078/1980, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3842/2010, ΦΕΚ Α' 58)- προσαυξημένο κατά 50%. Η ικανοποίηση των πιστωτών ανερχόταν έως το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Η μη τήρηση της ρύθμισης για περισσότερο από τέσσερεις μήνες επέτρεπε την καταγγελία της. Με τον ν. 4161/2013 ΦΕΚ Α' 143 το ποσοστό ικανοποίησης των πιστωτών διαμορφώθηκε στο 80% της αντικειμενικής -όχι της εμπορικής όπως πριν- αξίας του ακινήτου. Με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 4161/2013, ΦΕΚ Α' 143/14-06-2013, προέκυψε (παρ. 3 εδάφιο ε') ότι «μέχρι την ημέρα της επικύρωσης δεν επιτρέπεται η λήψη καταδιωκτικών μέτρων κατά του οφειλέτη, καθώς και η μεταβολή της πραγματικής και νομικής κατάστασης της περιουσίας του». Έτσι, μόνη η αίτηση υπαγωγής στο ν. 3869/2010 αρκούσε ώστε να προστατεύεται προσωρινά, αλλά συνήθως για σημαντικό χρονικό διάστημα, η περιουσία του οφειλέτη έως την ημέρα επικύρωσης (μέτραπροσωρινής προστασίας), ιδίως λόγω ότι αυτή συνήθως δεν προσδιοριζόταν σε σύντομη δικάσιμο, από εγγενείς αδυναμίες απονομής της δικαιοσύνης και εξαιτίας του όγκου των συναφών υποθέσεων.

Περαιτέρω, με το άρθρο 19 του νόμου 3869/2010 (τίτλος: «μεταβατικές διατάξεις») απαγορεύτηκε ο πλειστηριασμός ακινήτων της παραγράφου 2 του άρθρου 9, αρχικά για 6 μήνες από τη δημοσίευση του εν λόγω νόμου, δηλαδή έως την 01/03/2011. Ήδη, η παραπομπή στο ά. 9 παρ. 2 του νόμου δημιούργησε το ερμηνευτικό ζήτημα αν θα έπρεπε να πληρούνται και οι ουσιαστικοί όροι του νόμου σχετικά με τη φύση των ρυθμιζόμενων χρεών. Η θετική εκδοχή επικράτησε μόνο μέχρι την τροποποίηση που επέφερε ο ν. 3986/2011 (ά. 46 παρ. 2). Έκτοτε, (α) ά. 46 παρ. 2 ν. 3986/2011, ΦΕΚ Α' 152, μέχρι την 31/12/2011, β) ά. 1 παρ. 2 ΠΝΠ από 16/12/2011, μέχρι την 31/12/2012 και, τέλος, γ) ά. 5 ΠΝΠ από 18/12/2012, ΦΕΚ Α' 246/18-12-2012 κυρωθείσα με ά. πρώτο ν. 4128/2013, ΦΕΚ Α' 51/28-02-2013, μέχρι την 31/12/2013), η εν λόγω απαγόρευση πλειστηριασμού ρητά ίσχυε, ανεξαρτήτως της πτωχευτικής ικανότητας του οφειλέτη.

Όμως, από την εισαγωγή του ν. 4224/2013, ΦΕΚ Α' 288, ορίστηκε (ά. 2 παρ. 1^α), ότι η προστασία της κύριας κατοικίας, πέραν της ρύθμισης στο πλαίσιο του ν. 3869/2010, θα εξαρτιόταν από εισοδηματικά και διαδικαστικά κριτήρια. Ειδικότερα, απαγορεύονταν έως την 31/12/2014 οι πλειστηριασμοί ακινήτων που χρησίμευαν ως κύρια κατοικία μόνο α) αν είχε δηλωθεί ως τέτοια στην τελευταία δήλωση φόρου εισοδήματος, β) δεν υπερέβαινε τις 200.000€ αντικειμενική αξία, γ) το ετήσιο δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα, μετά από την αφαίρεση των κρατήσεων υπέρ των ασφαλιστικών ταμείων, του φόρου εισοδήματος και της εισφοράς αλληλεγγύης, ανερχόταν έως

35.000€, δ) η συνολική αξία της κινητής και ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη ήταν έως 270.000€ και εξ αυτής ε) το σύνολο των καταθέσεων και κινητών αξιών την 20/11/2013 δεν υπερέβαινε τις 15.000€. Οι οφειλέτες, στο διάστημα αυτό, είχαν υποχρέωση υποβολής υπεύθυνης δήλωσης ν. 1599/1986 με λεπτομερή και επικαιροποιημένα στοιχεία επικοινωνίας και περί πλήρωσης των προϋποθέσεων του νόμου, ιδίως δε, αναγραφή των κινήσεων λογαριασμού τους, άνω των 1.000€ τους τελευταίους 24 μήνες. Εξάλλου, με ποινή την άρση της προστασίας, ο ίδιος ο δανειστής μπορούσε (άρθρο 2 παρ. 2β) να καλέσει τον οφειλέτη να υποβάλλει εντός μηνός αρκετά έγγραφα αποδεικτικά της οικονομικής και περιουσιακής του κατάστασης, ενώ (άρθρο 2 παρ. 3) ο τελευταίος υποχρεούταν να καταβάλει 10% από τα καθαρά μηνιαία εισοδήματά του, αν τα οικογενειακά εισοδήματά του ανέρχονταν έως 15.000€, και 20% για το τυχόν υπερβάλλον εισόδημα. Δυνατότητα μηδενικών καταβολών παρεχόταν μόνο για οφειλέτες με μηδενικό εισόδημα ή εισόδημα ίσο με το επίδομα ανεργίας.

Βάσει εξουσιοδοτικής διάταξης (ά. 1 παρ. 2 ν. 4224/2013) εκδόθηκαν οι αποφάσεις της Επιτροπής Πιστωτικών και Ασφαλιστικών Θεμάτων (ΕΠΑΘ) της Τράπεζας της Ελλάδος υπ' αρ. 116/25-08-2014 (Κώδικας Δεοντολογίας για τα τραπεζικά ιδρύματα), και 129/2/16-02-2015 και 148/1/05-10-2015. Βάσει αυτού, ο πλειστηριασμός της κύριας κατοικίας του οφειλέτη εξαρτάται από το χαρακτηρισμό του ως «συνεργάσιμος», δηλαδή από το αν διατίθεται για επικοινωνία και ανταποκρίνεται σε επιστολές και κλήσεις του δανειστή του ή πληροφορεί αυτόν για τα στοιχεία επικοινωνίας του και την τρέχουσα οικονομική του κατάσταση και τις αλλαγές της ή, τέλος, αν συναινεί στη διερεύνηση εναλλακτικών προτάσεων αναδιάρθρωσης.

Μετά τον Ιανουάριο του 2015 η αποφυγή λήψης αναγκαστικών μέτρων κατά της κύριας κατοικίας επιτεύχθηκε με νομικά και πολιτικά μέσα (συμφωνία κυρίων ανάμεσα στην Κυβέρνηση και τις τράπεζες). Άλλωστε, στη συνέχεια και για διάστημα 4 μηνών αναστάλη η διενέργεια κάθε πράξης αναγκαστικής εκτέλεσης –πλήρους έκτασης προστασία οφειλετών- ενόψει της αναγκαστικής τραπεζικής αργίας (ά. Πρώτο της ΠΝΠ από 28/06/2015, ΦΕΚ Α' 65, ά. Πρώτο παρ. 4 της ΠΝΠ από 14/07/2015, ΦΕΚ Α' 79, και ΚΥΑ 49214/2015, ΦΕΚ Β' 1525, 57382/2015, ΦΕΚ Β' 1620, 57384/2015, ΦΕΚ Β' 1867, 70905/2015, ΦΕΚ Β' 2110).

Σε κάθε περίπτωση, οι αλλαγές του ν. 4336/2015, ΦΕΚ Α' 94, διατήρησαν τον κορμό του μοντέλου του ν. 3869/2010, επεκτείνοντας τις συνέπειές του και στις βεβαιωμένες οφειλές προς τη Φορολογική Διοίκηση. Ειδικότερα, η κατάθεση της αίτησης υπαγωγής στο νόμο για τα υπερχρεωμένα συνεπάγεται (ά. 4 παρ. 5 εδ. στ) την απαγόρευση λήψης καταδιωκτικών μέτρων κατά του οφειλέτη μέχρι την ημέρα της επικύρωσης ή της αναστολής. Αν κατά τη μέρα εκείνη δεν εκδοθεί προσωρινή διαταγή ο αιτών έχει τη δυνατότητα να αιτηθεί την αναστολή της εκτελεστικής διαδικασίας κατά την ημέρα επικύρωσης (ά. 6 παρ. 1) και μάλιστα έναντι όλων των πιστωτών του, ανεξάρτητα αν ένας εξ αυτών επισπεύδει την εκτέλεση που αναστέλλεται. Μάλιστα, πριν την

έναρξη της εκτελεστικής διαδικασίας είναι δυνατή η αίτηση λήψης μέτρων για την αποτροπή επιζήμιων για τους πιστωτές μεταβολών ή μειώσεων της αξίας της περιουσίας του οφειλέτη (ά. 6 παρ. 2). Άλλωστε, κατ' άρθρο 5^Α του 3869/2010 προβλέπεται ταχεία διαδικασία διευθέτησης μικροοφειλών όπου η προσωρινή απαλλαγή του οφειλέτη για 18 μήνες από χρέη του, που μπορεί να οδηγήσει έως και σε οριστική απαλλαγή του, συνοδεύεται από αναστολή των εναντίον του ατομικών καταδιωκτικών μέτρων. Ήδη, δε, δυνάμει του υπό ψήφιση ΣχλΝ (ά. 15επ.) μέχρι την 31/12/2018 ο οφειλέτης θα μπορεί (ως προς τις αιτήσεις που κατατίθενται μετά την 01/01/2016) να υποβάλλει στο δικαστήριο πρόταση εκκαθάρισης ζητώντας να εξαιρεθεί από την εκποίηση βεβαρημένο ή μη με εμπράγματα ασφάλεια ακίνητο, αν σωρευτικά: α) το ακίνητο χρησιμεύει ως κύρια κατοικία του, β) το μηνιαίο διαθέσιμο οικογενειακό του εισόδημα δεν υπερβαίνει τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης προσαυξημένες κατά 70% και γ) η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας κατά το χρόνο συζήτησης της αίτησης δεν υπερβαίνει τις 180.000€ στην περίπτωση που είναι άγαμος, προσαυξημένη κατά 40.000€ αν είναι έγγαμος και κατά 20.000€ ανά τέκνο μέχρι τα τρία τέκνα, και δ) να υπήρξε συνεργάσιμος κατά την έννοια του Κώδικα Δεοντολογίας, κατά το χρόνο της αρχικής καθυστέρησης του δανείου. Ειδικά, δε, οι οφειλέτες ενυπόθηκου στεγαστικού δανείου έχουν την πρόσθετη δυνατότητα υπό ηπιότερους όρους να αιτηθούν τη μερική κάλυψη του ποσού μηνιαίας καταβολής τους από το Ελληνικό Δημόσιο αν βρίσκονται σε πραγματική αδυναμία πληρωμής τους.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΣ

Ακριβές αντίγραφο
Η Αναπλ. Προϊσταμένη Τμήματος

Χ. Παπαδημητρίου

