

**Ο νόμος 4738/2020: Προστασία της κύριας κατοικίας ή
περιορισμένη «δεύτερη ευκαιρία» διάσωσης της;**

Ιωάννα Καλαντζάκου-Τσατσαρώνη*

**Δικηγόρος - Μέλος Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής Πτωχευτικού Κώδικα
2007- Επικεφαλής της Επιτροπής Πτωχευτικού Δικαίου του Δικηγορικού
Συλλόγου Αθηνών (σε σχέση με τον Πτωχευτικό Νόμο 4738/20) -Μέλος Δ.Σ του
Συνδέσμου Ελλήνων Εμπορικολόγων - τ. Αντιπρ. Δ.Σ.Α - Υποψ.
Ευρωβουλευτής - Υποψ. Βουλευτής Β1 Βορείου Τομέα Αθηνών (Ν.Δ.)*

Ιστορική διαδρομή της προστασίας της κύριας κατοικίας

- Προστασία κύριας κατοικίας: νομοθετικό τέκνο της οικονομικής κρίσης και του πρώτου Μνημονίου.
- Νόμος 3869/2010 («νόμος Κατσέλη»)
- Είχε προηγηθεί, το 2007, η νομοθετική πρόβλεψη της -υπό προϋποθέσεις- ακυρότητας κατάσχεσης της κύριας κατοικίας για οφειλές καταναλωτικού δανεισμού μέχρι € 10.000 (αρ. 18 παρ.11 ν.3587/2007).

Νομοθετική αιτιολογία της προστασίας

- Λόγοι κοινωνικής πολιτικής εξαιτίας της οικονομικής κρίσης.
- Λόγοι συνταγματικής ευταξίας: οι συνταγματικές αρχές της προστασίας της ανθρώπινης αξιοπρέπειας και της κατοχύρωσης των κοινωνικών δικαιωμάτων (άρθρα 2, 21 παρ.4, 25 του Συντάγματος).

Θεμελιώδη σημεία του ν. 3869/2010

- Ο νόμος είχε εφαρμογή μόνο για όσους ΔΕΝ είχαν πτωχευτική ικανότητα, δηλαδή για φυσικά πρόσωπα χωρίς εμπορική ιδιότητα.
- Ο νόμος προϋπέθετε δικαστική διαδικασία.
- Το Δικαστήριο, εφόσον έκανε δεκτή την αίτηση του οφειλέτη, όριζε καταβλητέες δόσεις για τη διάσωση της κύριας κατοικίας του.
- Ρύθμιση χρέους και διαγραφή υπολοίπου.
- Ο νόμος προέβλεπε, παράλληλα, και γενικευμένη αναστολή πλειστηριασμών ακινήτων που χρησίμευαν ως κύρια κατοικία (αρ.19).

Κατάργηση

- Η δυνατότητα προστασίας της κύριας κατοικίας μέσω του ν. 3869/2010 καταργήθηκε από τον Φεβρουάριο 2019.
- Μέχρι τον ν.4738/2020 ίσχυσε μόνο η υπό προϋποθέσεις αναστολή πλειστηριασμού (α.68 επ. ν.4605/2019).

Ο νόμος 4738/2020 (αρ.217 επ.)

- Δεν προβλέπει δικαστική, αλλά διοικητική διαδικασία.
- Στις διατάξεις των αρ. 217 επ. υπάγονται μόνο οι ευάλωτοι οφειλέτες, ήτοι οφειλέτες με χαμηλά περιουσιακά και εισοδηματικά κριτήρια.
- Η ιδιότητα του ευάλωτου οφειλέτη αποδεικνύεται με βεβαίωση που χορηγείται από την Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (όπως όρισε η κατ' εξουσιοδότηση εκδοθείσα ΥΑ 96550/2021).
- Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, υπό τις αυτές προϋποθέσεις, έμποροι και μη.
- Προϋποθέσεις υπαγωγής: κήρυξη του ευάλωτου οφειλέτη σε πτώχευση ή κατάσχεση της κατοικίας του από δανειστή που έχει εγγράψει προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη σε αυτήν.
- Ποια θεωρείται κύρια κατοικία του οφειλέτη.
- Μεταβίβαση της κυριότητας της κατοικίας στον ειδικό Φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης. Μίσθωση και δικαίωμα επαναγοράς (αρ.219 παρ.1).
- Ο Φορέας αποκτά την κατοικία έναντι τιμήματος ίσου προς την εμπορική αξία, το οποίο καταβάλλει στον σύνδικο ή στον υπάλληλο επί του πλειστηριασμού (αρ.219 παρ. 1,5,6).
- Δωδεκαετής διάρκεια της μίσθωσης.
- Ύψος και τρόπος προσδιορισμού του μισθώματος και του τιμήματος επαναγοράς. Το μίσθωμα ορίζεται με βάση το μέσο (κυμαινόμενο) επιτόκιο στεγαστικού δανείου (αρ.220 παρ.2) και το τίμημα επαναγοράς θα ανταποκρίνεται στην τότε εμπορική αξία της κατοικίας – είτε έχει αυξηθεί είτε έχει μειωθεί (αρ. 225 παρ.3). Τα

μισθώματα δεν υπολογίζονται στο τίμημα επαναγοράς. Δεν πρόκειται, δηλαδή, για οιονεί στεγαστικό δάνειο ή για ιδιότυπη συμφωνία sale and lease-back ή καταπιστευματική μεταβίβαση, αλλά για κανονική μίσθωση και ανεξάρτητο με αυτήν δικαίωμα επαναγοράς.

- Συνεισφορά του Δημοσίου. Εφόσον ο ευάλωτος οφειλέτης δικαιούται στεγαστικού δικαιώματος, το Δημόσιο το καταβάλλει απευθείας στον Φορέα.
- Τα χρέη του οφειλέτη εξακολουθούν υφιστάμενα στο ύψος που δεν ικανοποιήθηκαν από το καταβληθέν εκ μέρους του Φορέα τίμημα, εκτός αν ο οφειλέτης έχει κηρυχθεί σε πτώχευση και τύχει απαλλαγής κατά τις διατάξεις των αε.192 επ. ν.4738/2020.

Ο οφειλέτης «εκπίπτει» και καταγγέλλεται η μίσθωση (αρ.221):

- Εάν είναι υπερέμμερος στην καταβολή τριών μισθωμάτων.
- Εάν κριθεί από το πτωχευτικό δικαστήριο ότι ο οφειλέτης δεν απαλλάσσεται από τις οφειλές του κατ' αρ.192 ν.4738/2020.

Ζητήματα ως προς τον Φορέα

- Ο Φορέας θα είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, στον οποίο θα παραχωρηθούν από το Δημόσιο οι αρμοδιότητες αγοράς και επαναμίσθωσης μετά από διαγωνισμό (αρ.218). Πρέπει να έχει προοπτική κερδοφορίας, καθώς διαφορετικά ο Διαγωνισμός θα αποβεί άγονος.
- Στον νόμο προβλέπεται (αρ.218 παρ.1, 225 παρ.1) ότι το Δημόσιο μπορεί να αναλαμβάνει μέρος του «κινδύνου» ή και να παρέχει εγγυήσεις προς τον Φορέα.
- Ο Διαγωνισμός δεν έχει ακόμη πραγματοποιηθεί και η ίδρυση του Φορέα προβλέπεται για το 2023. Για το ενδιάμεσο διάστημα θεσπίστηκε μεταβατική προστασία της κατοικίας των ευάλωτων οφειλετών με τον ν. 4916/2022.

Νομικά ζητήματα

- Αν ο ευάλωτος οφειλέτης δεν έχει την πλήρη κυριότητα της κατοικίας, πρέπει να συμπράξουν στη μίσθωση από τον φορέα οι τυχόν επικαρπωτές, συγκύριοι κ.λπ., παραιτούμενοι κάθε δικαιώματος επί του μισθώματος.
- Προϋπόθεση υπαγωγής στις διατάξεις των αρ.217 επ. ν.4738/2020 είναι η πτώχευση του ευάλωτου οφειλέτη ή η επίσπευση πλειστηριασμού από δανειστή με εμπράγματα ασφάλεια επί της κατοικίας. Ζήτημα ίσης μεταχείρισης έναντι ευάλωτων οφειλετών, στην κύρια κατοικία των οποίων δεν έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση.
- Στο αρ.222 παρ.2 προβλέπεται δυνατότητα του οφειλέτη να ασκήσει το δικαίωμα επαναγοράς πρόωρα, ήτοι πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Ζήτημα ως προς το ύψος των μισθωμάτων που πρέπει να καταβάλει ο οφειλέτης στην περίπτωση αυτή.

Η μεταβατική προστασία του ν. 4916/2022 (αρ. 13 επ.)

- Ο νόμος αποβλέπει στην προστασία της κύριας κατοικίας των ευάλωτων οφειλετών κατά το ενδιάμεσο διάστημα μέχρι τη σύσταση του Φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης του ν.4738/2020.
- Η μέγιστη διάρκεια της προστασίας αυτής ορίζεται σε 15 μήνες.
- Δικαίωμα υπαγωγής έχουν μόνο εκείνοι οι οφειλέτες, για τους οποίους συντρέχουν οι προϋποθέσεις του ν.4738/20 περί μεταβίβασης και επαναμίσθωσης από τον Φορέα.
- Η σχετική αίτηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά.
- Αν η αίτηση γίνει δεκτή, η αναγκαστική εκτέλεση επί της κατοικίας αναστέλλεται υπό την προϋπόθεση ότι ο οφειλέτης θα καταβάλλει μηνιαία δόση, που προσδιορίζεται ετησίως στο 3,5% της αξίας της κατοικίας και διαιρείται διά δώδεκα.
- Το Δημόσιο συνεισφέρει στη δόση, εάν ο ευάλωτος οφειλέτης δικαιούται στεγαστικό επίδομα.
- Η δόση και η τυχόν συνεισφορά του Δημοσίου καταβάλλονται ή στον σύνδικο της πτώχευσης ή σε λογαριασμό που υποδεικνύεται από τον πρώτο ενυπόθηκο (ή προσημειούχο) πιστωτή ανάλογα με την περίπτωση.

Γενικά συμπεράσματα

- Δεν υφίσταται γενικευμένη προστασία της κύριας κατοικίας.
- Ο νόμος προβλέπει ειδικά για τους ευάλωτους μια διαδικασία διατήρησης της οικογενειακής στέγης τους έναντι ενοικίου και τη δυνατότητα επαναγοράς της.
- Η συνεισφορά του Δημοσίου είναι σύστοιχη του στεγαστικού επιδόματος, πράγμα που ανταποκρίνεται στη συνταγματική αρχή της ίσης μεταχείρισης.
- Ο νόμος, ωστόσο, θα ήταν κοινωνικά δικαιότερος και αποτελεσματικότερος, αν προέβλεπε ότι η μεταβίβαση, μίσθωση και επαναγορά γίνονται με όρους leasing ή ενήμερου στεγαστικού δανείου, ώστε τα καταβαλλόμενα μισθώματα να υπολογίζονται στην τιμή επαναγοράς.

Επίλογος