

Το Δίκαιο των Ακινήτων
Γ' Συνεδρία
Αναγκαστική εκτέλεση & νέο πτωχευτικό δίκαιο – Επίκαιρα ζητήματα

Γεώργιος Χ. Πανίτσας, ΔΝ, Δικηγόρος, Διαπιστευμένος Διαμεσολαβητής

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ
Διευθέτηση οφειλών και μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας

I. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

- Τα ακίνητα συνεχίζουν να αποτελούν το σημαντικότερο εμφανές περιουσιακό στοιχείο πολιτών και επιχειρήσεων
- Βασικό μέσο πίστης (εμπράγματα ασφάλειες)
- Λόγω των ανεπαρκών ελεγκτικών μηχανισμών, το Δημόσιο αναμένει τις μεταβιβάσεις δικαιопραξίες επί ακινήτων προκειμένου να διασφαλίσει την είσπραξη τυχόν οφειλών από τους πωλητές-οφειλέτες

II. Η ύπαρξη οφειλών ως εμπόδιο στη μεταβίβαση ακινήτων

- Οφειλές προς Δημόσιο και ΦΚΑ = Αδυναμία απόκτησης φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ
- Ύπαρξη βαρών σε ακίνητα = Αναλόγως του βάρους άλλοτε ακολουθούν το ακίνητο υπό τον νέο κτήτορα (υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, εγγραφές στα βιβλία διεκδικήσεων) και άλλοτε εμποδίζουν τη διενέργεια μεταβιβάσεων (κατάσχεση, συντηρητική κατάσχεση)
- Μεταβιβάσεις ακινήτων από οφειλέτες δύνανται υπό ορισμένες προϋποθέσεις να προσβληθούν με τις διατάξεις του ΑΚ (εικονικότητα, ευθύνη αποκτώντος επιχείρηση ή περιουσία, διάρρηση καταδολιευτικής δικαιопραξίας κ.α.) ενώ υπό προϋποθέσεις εφαρμόζονται και οι διατάξεις του Ν. 4738/2020. Ποινικές ευθύνες

III. Οι μεταβιβάσεις ακινήτων ως εργαλείο κατά τη διευθέτηση οφειλών

- Μεταβιβάσεις ακινήτων και οφειλές προς Δημόσιο και ΦΚΑ
- Μεταβιβάσεις ακινήτων στο πλαίσιο διμερών ρυθμίσεων με πιστωτικά ιδρύματα. Μεταβιβάσεις ακινήτων στο πλαίσιο λύσεων οριστικής διευθέτησης του Κώδικα Δεοντολογίας ΤτΕ
- Μεταβιβάσεις ακινήτων στο πλαίσιο συμφωνίας εξυγίανσης του Ν. 4738/2020
- Πλεονεκτήματα και περιορισμοί

IV. Καταληκτικές παρατηρήσεις

- Στο πλαίσιο συμφωνίας εξυγίανσης παρέχονται επαρκείς δυνατότητες. Αντιθέτως εκτός συμφωνίας εξυγίανσης οι δυνατότητες είναι περιορισμένες
- Προτάσεις