

*Ένωση Ελλήνων Νομικών e-Θέμις - ΚΕΔΙΒΙΜ του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών*

## *Το Δίκαιο των Ακινήτων*

# Η αντιμετώπιση της ακίνητης περιουσίας στο πλαίσιο των συλλογικών διαδικασιών (Ν. 4738/2020)

Φώτης Κ. Γιαννούλας,

Δικηγόρος, ΜΔΕ Αστικού Δικαίου, Σύμβουλος ΔΣΑ



## ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Η σημασία της ακίνητης περιουσίας στις διαδικασίες της αφερεγγυότητας του Ν. 4738/2020 (Κώδικας Αφερεγγυότητας – ΚΑΦ)
- Θα εξετάσουμε το ακίνητο στο πλαίσιο των διαδικασιών που προβλέπονται στο ΚΑΦ (μη εξέταση των παλαιότερων διαδικασιών):
  - Εξωδικαστικός μηχανισμός (άρθρα 4-30 ΚΑΦ)
  - Εξυγίανση (άρθρα 31-74 ΚΑΦ)
  - Πτώχευση (άρθρα 75-226 ΚΑΦ)
  - Ειδικά η διαδικασία της απαλλαγής (άρθρα 192-196 ΚΑΦ)
  - «Διάσωση» κύριας κατοικίας (άρθρα 217-224 ΚΑΦ)

## A. Εξωδικαστικός μηχανισμός (ΚΑΦ 4-30)

- **Απουσία του ακινήτου** από την βασική λογική του εξωδικαστικού μηχανισμού: Απλώς διευθέτηση της αρχικής οφειλής προς Χρηματοδοτικούς Φορείς / Δημόσιο / ΦΚΑ (μείωση, παροχή προθεσμίας, διαγραφή ή συνδυασμός τούτων)
- Δυνατές διαμορφώσεις της ρύθμισης οφειλών στον Εξωδικαστικό Μηχανισμό: Θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν και το ακίνητο;

- Επιπτώσεις της αίτησης στην **διαδικασία της εκτέλεσης κατά ακινήτου** (ΚΑΦ 18):

Από την υποβολή της αίτησης και μέχρι την με οποιονδήποτε τρόπο περάτωση της διαδικασίας, **αναστέλλονται**

- η λήψη αναγκαστικών μέτρων και
- η συνέχιση της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης επί απαιτήσεων, κινητών και ακινήτων κατά του οφειλέτη

**Καταλαμβάνονται απαιτήσεις των οποίων ζητείται η ρύθμιση** (ΧΦ, Δημόσιο, ΦΚΑ). Δεν καταλαμβάνονται λοιποί πιστωτές.

## Εξωδικαστικός μηχανισμός (συνέχεια)

Η αναστολή δεν καταλαμβάνει την διενέργεια πλειστηριασμού, ο οποίος έχει προγραμματισθεί εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης από τον οφειλέτη, καθώς και οποιαδήποτε διαδικαστική ενέργεια προπαρασκευαστική της διενέργειας πλειστηριασμού από ενέγγυο πιστωτή (περιλαμβανομένης και της κατάσχεσης).

Μένει εκτός αναστολής η συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων.  
Αναστέλλονται ουσιαστικά μόνον προπαρασκευαστικές πράξεις από μη ενέγγυους πιστωτές (ΧΦ, Δημόσιο, ΦΚΑ)

Η αναστολή παύει με την τυχόν κοινοποίηση προς τον οφειλέτη της απόφασης μη υποβολής πρότασης συμφωνίας αναδιάρθρωσης ή με την καθ' οιονδήποτε τρόπο απόρριψη της αίτησης.

## Εξωδικαστικός μηχανισμός (συνέχεια)

• Επιπτώσεις της σύμβασης αναδιάρθρωσης στην διαδικασία της εκτέλεσης:

### **ΚΑΦ 19: Γενικώς, μερική αναστολή ατομικών διώξεων**

1. Αναστολή ατομικών διώξεων (κατά την συνήθη έννοια) για τους **καταλαμβανόμενους πιστωτές**, για ρυθμισθείσες απαιτήσεις για όλη τη διάρκεια της σύμβασης αναδιάρθρωσης και υπό τον όρο τήρησής της.

2. Για τις εκκρεμείς διαδικασίες εκτέλεσης κατά τον χρόνο επίτευξης της σύμβασης αναδιάρθρωσης, για **απαίτηση που ρυθμίστηκε**, επισπευδόμενη από **καταλαμβανόμενο πιστωτή**, αυτή **αναστέλλεται** με την κοινοποίηση εκ μέρους του οφειλέτη στα όργανα εκτέλεσης του πιστωτή της βεβαίωσης της περ. η' της παρ. 2 του άρθρου 71.

**ΚΑΦ 23: Δημόσιο: Επιπτώσεις της σύναψης της σύμβασης αναδιάρθρωσης:**

Αναστολή ατομικών διώξεων, η οποία όμως δεν ισχύει για τις

## B. Εξυγίανση (ΚΑΦ 31-74)

- Η κρισιμότητα των εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου για την διαμόρφωση της πλειοψηφίας των πιστωτών. Οποσδήποτε συναίνεση του 50% των ειδικών προνομιούχων
  - **Άρθρο 34:** 50% των ειδικών προνομιούχων + 50% των λοιπών πιστωτών (βασικό σενάριο) [θιγόμενοι]. Διπλός υπολογισμός πλειοψηφίας
  - **Άρθρο 54:** Διακατηγοριακή παράκαμψη: 60% του συνόλου των πιστωτών στους οποίους συμπεριλαμβάνεται 50% των ειδικών προνομιούχων (αντί 60%-40% του προϊσχύσαντος). Στην περίπτωση αυτή προσαπαιτούνται ουσιαστικές προϋποθέσεις (ευνοϊκότερη μεταχείριση μη θιγομένων, όχι λήψη ποσού μεγαλύτερου της συνολικής απαίτησης, συναίνεση οφειλέτη).
- Αναστολή ατομικών διώξεων:
  - **Αυτοδίκαιη αναστολή** με την κατάθεση της αίτησης για 4 μήνες με δυνατότητα δικαστικής παράτασης (max 12 μήνες) (ΚΑΦ 50, 52)
  - **Προληπτικά μέτρα** με συναίνεση πιστωτών 20% για 4 μήνες και πάντως επ' ουδενί πάνω από 6 μήνες
- Το ακίνητο ως εργαλείο χρηματοδότησης-εξυπηρέτησης της εξυγιαντικής συμφωνίας. Ο τρόπος διανομής του τιμήματος

## Γ. Πτώχευση (ΚΑΦ 75-226)

### **Το ακίνητο :**

- Βασικό τμήμα της πτωχευτικής περιουσίας
- Για τους ιδιώτες η αξία του συνήθως βασικό (όχι μόνο) κριτήριο ως προς το αν θα εφαρμοστεί η πτώχευση μικρού ή μεγάλου αντικειμένου (αξία ενεργητικού μέχρι 350.000,00€)
- Τρόπος υπολογισμού της αξίας του: Τελευταίο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ / αντικειμενική κατά το Ν. 1949/1982 [άρθρο 11 ΚΑΦ]

### **• Αναστολή ατομικών διώξεων (100 ΚΑΦ)**

- Εξαίρεση για τους ενυπόθηκους δανειστές (ΚΑΦ 101) επί 9μηνο από την κήρυξη της πτώχευσης
- Εξαίρεση της εξαίρεσης επί εκποίησης του ενεργητικού ως λειτουργικού συνόλου (ή επιμέρους λειτουργικών συνόλων). Τι γίνεται σε περίπτωση περάτωσης της εν τω συνόλω εκποίησης

## Γ. Πτώχευση (ΚΑΦ 75-226) (συνέχεια)

- **Εκποίηση :**

- κατ' ιδίαν εκποίηση
- Τμήμα εν συνόλω εκποίησης της πτωχευτικής περιουσίας (ή τμήμα ομάδας περιουσίας) (με την απόφαση του άρθρου 81 κατόπιν αιτήματος - πλειοψηφία 30%-20% - κατ' άρθρο 79)

- **Ενοποίηση κανόνων διανομής** με άρθρα 975-977 ΚΠολΔ (167 ΚΑΦ) με μικρές προσαρμογές: προσθήκη στα γενικά προνόμια και στα προαφαιρούμενα κάποιων επιπλέον απαιτήσεων «πτωχευτικής φύσεως»

- Κρίσιμος χρόνος για εφαρμοστέο δίκαιο κανόνων διανομής (Γενικά -



## Δ. Απαλλαγή (άρθρα 192-196 ΚΑΦ)

### Η κρισιμότητα του ακινήτου στην διαδικασία της απαλλαγής ΦΠ:

- Το είδος του ακινήτου (κύρια κατοικία ή μη)
- Το ύψος της αξίας της περιουσίας (συμπ. του ακινήτου) (< ή > 100.000,00€ / 10% της συνολικής οφειλής)

### **ΔΙΑΜΟΡΦΩΝΟΥΝ**

- Το χρονικό διάστημα μετά το οποίο επέρχεται η απαλλαγή (1 ή 3 έτη)
- Τα βάρη της ενδιάμεσης περιόδου για τον οφειλέτη-πτωχό (συμπερίληψη ή μη των ετήσιων εισοδημάτων στην πτωχευτική περιουσία) (κανονικά το μέρος του ετησίου εισοδήματος του οφειλέτη, αφού αφαιρεθούν οι φόροι και οι εισφορές κοινωνικής ασφάλισης, που υπερβαίνει το ποσό των ετήσιων ευλόγων δαπανών διαβίωσης ή το δωδεκαπλάσιο του ακατάσχετου (ΚΕΔΕ 31 παρ. 2 - 1.250,00€), όποιο είναι υψηλότερο εκ των δύο ανήκει στην πτωχευτική περιουσία)

Πτωχοί 2 ταχυτήτων (προνομιούχοι πλούσιοι πτωχοί και μη)

## Ε. Διάσωση κύριας κατοικίας για τους ευάλωτους οφειλέτες (ΚΑΦ 217-224)

- **Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής:** Τα κριτήρια του επιδόματος στέγασης (7.000,00€ ατομικό εισόδημα προσαυξ. κατά 3.500,00€ για κάθε επιπλέον μέλος + ακίνητη περιουσία 120.000,00€ προσαυξ. κατά 15.000,00€ για κάθε επιπλέον μέλος και μέχρι 180 χιλ. €)
- **Δεν συνδέεται οπωσδήποτε με πτώχευση.** Ενεργοποίηση: (α) Πτώχευση, (β) Εκτέλεση στην κύρια κατοικία από ενυπόθηκο (γ) Σύναψη συμφωνίας αναδιάρθρωσης κατά τον εξωδικαστικό (Επιδότηση δόσης δανείου για 5 έτη - 28 ΚΑΦ με τις εκεί προϋποθέσεις)
- Η διαδικασία **εκκινείται με αίτημα για μεταβίβαση ή μίσθωση στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης (ΦΑΕ)** – κατά το «πρότυπο» sale & lease back - εντός 60 ημερών από την κατάσχεση ή από την δημοσίευση της κήρυξης της πτώχευσης
- Αν υπάρχουν **συγκύριοι ή εν γένει φορείς περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων** στο ακίνητο, πρέπει να **συναινέσουν** κι αυτοί στην μεταβίβαση και την μίσθωση. Ερμηνευτικά ζητήματα
- **Τίμημα:** Εμπορική αξία με βάση εκτίμηση πιστοποιημένου εκτιμητή. Καταβλητέο 5 μέρες προ πλειστηριασμού / 6 μήνες από την δημοσίευση της αποφ. Πτώχευσης στο ΗΜΦ.
- Απόκτηση ακινήτου από ΦΑΕ ελεύθερου βαρών και διεκδίκησης τρίτου. Ερμηνευτικά προβλήματα με δικαιώματα τρίτων.
- Μίσθωση 12ετής με μίσθωμα που υπολογίζεται (άρθρο 220 παρ. 2). Το στεγαστικό επίδομα καταβάλλεται απευθείας στον ΦΑΕ.
- Δικαίωμα επαναγοράς του ακινήτου με τίμημα βάσει απόφασης Υπ. Οικ. που θα εκδοθεί:
  - α. για να ασκηθεί πρέπει να έχουν καταβληθεί όλα τα μισθώματα
  - β. πρόωρη άσκηση δυνατή, εφ' όσον καταβληθεί η τρέχουσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων

The background is a solid blue color. Overlaid on this is a series of thin, white, wavy lines that create a sense of motion and depth, resembling a stylized wave or a series of overlapping curves. The lines are most prominent in the center and fade out towards the edges.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ