



Υπενθυμίζουμε ότι στα άρθρα 217επ του **ν. 4738/2020**<sup>1</sup> προβλέπονται ρυθμίσεις για τους **ευάλωτους οφειλέτες**, οι οποίοι έχουν κηρυχθεί σε πτώχευση ή σε βάρος της κύριας κατοικίας των οποίων επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση από ενυπόθηκο ή προσημειούχο πιστωτή. Μεταξύ των ρυθμίσεων προβλέπεται η **δυνατότητα υποβολής αιτήματος μεταβίβασης ή μίσθωσης της κύριας κατοικίας τους, σε Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης** (εφεξής «Φορέας»). Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του Φορέα και κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 225 του ν. 4738/2020, εξεδόθησαν υπουργικές αποφάσεις που ρυθμίζουν τα ειδικότερα ζητήματα για την υλοποίηση των σχετικών διατάξεων. Τα κυριότερα σημεία των ως άνω αποφάσεων είναι τα εξής:

❖ **Διαδικασία μεταβίβασης της κύριας κατοικίας στον Φορέα**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ν. 4738/2020 (ΦΕΚ Α' 207/27.10.2020) με τον τίτλο «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις».

<sup>2</sup> Υπουργική Απόφαση με αριθμό 123224ΕΞ/30.08.2024 (ΦΕΚ Β'5056/05.09.2024) και με τίτλο «Ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων αναφορικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων και αρμοδιοτήτων του Φορέα Απόκτησης



- Ο ευάλωτος οφειλέτης **υποβάλλει αίτηση** στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του Φορέα **εντός μηνός από την έναρξη λειτουργίας του Φορέα** και παράλληλα χορηγεί συναίνεση στη διενέργεια αυτοψίας της κύριας κατοικίας.
- Με την αίτηση **συνυποβάλλονται** τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (αντίγραφο ταυτότητας/κατασχετήριο ή στοιχεία απόφασης περί κήρυξης σε πτώχευση/τίτλοι ιδιοκτησίας/βεβαίωση ευάλωτου οφειλέτη/τυχόν έγγραφα περί συμμετοχής του στο πρόγραμμα συνεισφοράς του Δημοσίου/υπεύθυνη δήλωση από τον αποκλειστικό κύριο ή από κάθε έναν από τους συγκυρίους). Σε περίπτωση **ελλείψεων** στην αίτηση ή στα δικαιολογητικά, ο Φορέας τάσσει προθεσμία συμπλήρωσης αυτών, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 3 εργάσιμες μέρες και όχι μεγαλύτερη από 10 εργάσιμες ημέρες.
- Ο Φορέας – εφόσον επιθυμεί να διενεργήσει **αυτοψία** στο ακίνητο – ειδοποιεί τον οφειλέτη, ενημερώνοντάς τον για όλες τις λεπτομέρειες (ημερομηνία/ακριβές εύρος εργασίμων ωρών) προκειμένου ο οφειλέτης ή αντιπρόσωπος αυτού, να είναι παρών κατά τη διενέργεια της αυτοψίας. Μετά το πέρας της αυτοψίας, συντάσσεται έκθεση, καθώς και βεβαίωση του μηχανικού, αναφορικά με την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, των οποίων η τακτοποίηση είναι δυνατή. Τα έξοδα της αυτοψίας βαρύνουν τον Φορέα.
- Σε περίπτωση όπου, για οποιονδήποτε λόγο, δεν ήταν δυνατή η πρόσβαση των μερών στον χώρο της αυτοψίας, ο Φορέας αποστέλλει νέα ειδοποίηση στον οφειλέτη προκειμένου να επαναληφθεί η αυτοψία (σε διάστημα όχι λιγότερο από 2 εργάσιμες ημέρες και όχι περισσότερο από 8 εργάσιμες ημέρες). Κατά την επαναληπτική αυτοψία, **παρίσταται και δικαστικός επιμελητής**, ο οποίος -σε περίπτωση εκ νέου παρεμπόδισης πρόσβασης – συντάσσει σχετική έκθεση.
- Με την ολοκλήρωση των διαδικασιών και εφόσον δεν απορριφθεί η αίτηση του οφειλέτη, ο **Φορέας καταβάλλει το τίμημα της μεταβίβασης** είτε στον σύνδικο είτε στον υπάλληλο του πλειστηριασμού. Το αργότερο εντός τριών (3) ημερολογιακών ημερών από την καταβολή του τιμήματος, ο οφειλέτης προσέρχεται για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης (σε αντίθετη περίπτωση η σύμβαση συνάπτεται με αυτοσύμβαση).

και Επαναμίσθωσης, ειδικότεροι όροι και διαδικασία της μεταβίβασης δικαιωμάτων επί της κύριας κατοικίας σε αυτόν».





- Ο Φορέας αποκτά το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του δικαιούχου επί της κύριας κατοικίας του, **αφότου καταβάλλει το τίμημα μεταβίβασης στον υπάλληλο του πλειστηριασμού πέντε (5) το αργότερο εργάσιμες ημέρες πριν την ημερομηνία του πλειστηριασμού ή στον σύνδικο έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του εξαμήνου που ακολουθεί τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης περί κήρυξης σε πτώχευση, στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Φερεγγυότητας.** Το δικαίωμα δε αυτό το αποκτά στην πραγματική και νομική κατάσταση του ακινήτου «*ως έχει και ευρίσκεται*».

❖ **Απόρριψη αίτησης μεταβίβασης της κύριας κατοικία στον Φορέα**

- Μη τήρηση των προθεσμιών περί υποβολής των αιτήσεων.
- Έλλειψη πληρότητας της αιτήσεως ή των δικαιολογητικών (και μετά την προθεσμία συμπλήρωσης).
- Πόρισμα της έκθεσης αυτοψίας ότι υπάρχουν (στην κύρια κατοικία) αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που οδηγούν σε απαγόρευση μεταβίβασης ή ότι για την τακτοποίησή τους απαιτείται η συναίνεση συγκυρίων σε εξ αδιαίρετου.
- Βεβαίωση του δικαστικού επιμελητή περί παρεμπόδισης διενέργειας της αυτοψίας.
- Αναντιστοιχία μεταξύ των προσκομισθέντων τίτλων ιδιοκτησίας και των στοιχείων που τηρούνται στα οικεία κτηματολογικά γραφεία.

❖ **Σύμβαση μίσθωσης μεταξύ ευάλωτου οφειλέτη – Φορέα/δικαίωμα επαναγοράς<sup>3</sup>**

- Το μίσθωμα για το πρώτο έτος της σύμβασης μίσθωσης υπολογίζεται βάσει του μαθηματικού τύπου «*Μίσθωμα για το έτος 1= (ΜΕΣΔ + Π) χ (ΕΑ)*».
- Κατά τον χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς ο Φορέας υποχρεούται να διενεργεί αποτίμηση της αξίας της κύριας κατοικίας από πιστοποιημένο εκτιμητή.

**Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου**

**Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ**

**Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ**

**Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης**

<sup>3</sup> Υπουργική απόφαση με αριθμό 123242ΕΞ/30.08.2024 (ΦΕΚ Β'5121/10.09.2024) και με τίτλο «*Ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων αναφορικά με τη σύμβαση μίσθωσης μεταξύ ευάλωτου οφειλέτη και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης ακινήτων του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 και το δικαίωμα επαναγοράς ιδιοκτησιακού δικαιώματος εκ μέρους του ευάλωτου οφειλέτη από τον ως άνω Φορέα*».