



Αθήνα, 20 Φεβρουαρίου 2023

### ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών: «Ρυθμίσεις για την εξαγορά κατεχομένων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ακινήτων του Ταμείου Εθνικής Άμυνας, λοιπές διατάξεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών»

**Θέμα: «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΗΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΟΥ»**

### Αιτιολογική Έκθεση

Μέσα στα χρόνια της οικονομικής κρίσης τα νοικοκυριά είχαν ένα σημαντικό εργαλείο να ρυθμίσουν, με βάση τις πραγματικές τους δυνατότητες, τα χρέη τους και να προστατεύσουν την κύρια κατοικία τους, τον Ν. 3869/2010. Ο υπερχρεωμένος οφειλέτης, εφόσον συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της δικαστικής ρύθμισης, είχε δηλαδή περιέλθει χωρίς δόλο σε μόνιμη αδυναμία πληρωμής, μπορούσε να ζητήσει την προστασία της κύριας κατοικίας του, υπό την προϋπόθεση ότι σε μία μακρόχρονη ρύθμιση θα αποπλήρωνε, με το χαμηλό επιτόκιο ενός στεγαστικού δανείου, το ποσόν που οι τράπεζες θα εισέπρατταν από τη ρευστοποίησή της.

Η Κυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ έθεσε ημερομηνία λήξης στην προστασία της κύριας κατοικίας του Ν. 3869/2010, αναπληρώνοντάς την, στη συνέχεια, από το πρόσκαιρης ισχύος και αποτυχημένο σχήμα του Ν. 4605/2019.

Η σημερινή κυβέρνηση κατήργησε ολοσχερώς το Ν. 3869/2010, θεσπίζοντας έναν πτωχευτικό κώδικα που εστίαζε στην ταχύτερη δυνατή ρευστοποίηση της περιουσίας του οφειλέτη, συμπεριλαμβανομένης της κατοικίας.

Σήμερα, η ακρίβεια, ο πληθωρισμός, οι αυξήσεις επιτοκίων, οι αποτυχημένες απαντήσεις στις προκλήσεις της ενεργειακής κρίσης, η απουσία ουσιαστικών πολιτικών στήριξης ή διευθέτησης των χρεών, δοκιμάζουν ακόμη μία φορά τις αντοχές των νοικοκυριών και επιχειρήσεων και καθιστούν σε πολλές περιπτώσεις αδύνατη την αποπληρωμή των δανείων.

Οι τράπεζες, αντί της διευκόλυνσης των ρυθμίσεων με βάση τις δυνατότητες των δανειοληπτών, προβαίνουν μαζικά στην πώληση των δανείων. Χιλιάδες πλειστηριασμοί κατοικιών επισπεύδονται, πλέον από τις εταιρίες που έχουν αγοράσει ή αγοράζουν τα δάνεια αποβλέποντας στο γρήγορο κέρδος τους. Ο εξωδικαστικός μηχανισμός του πτωχευτικού κώδικα που ψήφισε πριν από δύο χρόνια η Κυβέρνηση και έχει εφαρμοστεί εδώ και 18 μήνες έχει αποτύχει πανηγυρικά.

Σε όλα αυτά ήρθε να προστεθεί η πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, η οποία λήφθηκε με ταχύτητα ασφαλιστικών μέτρων -εντός 14 ημερών από την εκδίκαση της υπόθεσης- και η οποία ανοίγει διάπλατα το δρόμο στις Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις να επισπεύδουν πλειστηριασμούς.

Ποτέ άλλοτε στο παρελθόν οι πολίτες δεν απειλούνταν με τόσο μαζικούς πλειστηριασμούς πρώτης κατοικίας. Ποτέ, όμως, δεν ήταν και τόσο απροστάτευτοι όσο σήμερα.

Είναι γι' αυτό επιβεβλημένο, προκειμένου να αποφευχθούν τραγικά αδιέξοδα των ευάλωτων νοικοκυριών, να αποκατασταθεί το πλέγμα προστασίας της κύριας κατοικίας που προέβλεπε ο Ν. 3869/2010.

Σε αυτή τη εξαιρετικά δυσχερή για τα νοικοκυριά συγκυρία δεν μπορεί κανείς να αγνοήσει την αναγκαιότητα προστασίας της κύριας κατοικίας. Το ΠΑΣΟΚ-Κίνηση Αλλαγής, έχοντας μεριμνήσει για την προστασία της κατοικίας των νοικοκυριών στα δύσκολα χρόνια των μνημονίων, αναλαμβάνει σήμερα την πρωτοβουλία να επαναφέρει τα θεμέλια της προστασίας της κατοικίας του

N.3869/2010, αξιοποιώντας και τις προτάσεις που έχουν υποβληθεί από κοινωνικούς φορείς και επιστημονικές ενώσεις.

Οι συνθήκες, άλλωστε, για την επανεισαγωγή της προστασίας της κύριας κατοικίας είναι πλέον περισσότερο ώριμες από κάθε άλλη φορά, λαμβάνοντας υπόψη και τη διασφαλισμένη πλέον πρόσβαση των πιστωτών σε όλα τα κρίσιμα οικονομικά δεδομένα του δανειολήπτη, γεγονός που αποκλείει τους στρατηγικούς κακοπληρωτές. Η αποκατάσταση της προστασίας της κύριας κατοικίας θα προσφέρει στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά μία στοιχειώδη διαπραγματευτική δύναμη για την επιδίωξη μίας ουσιαστικής, ρεαλιστικής και κατάλληλης ρύθμισης.

Με τα άρθρα που ακολουθούν επαναφέρεται η προστασία της κύριας κατοικίας, όπως κατά βάση προβλεπόταν κατά το χρόνο που έληξε η προστασία της. Κάθε φυσικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως επαγγελματικής ιδιότητας, που βρίσκεται σε αποδεδειγμένη αδυναμία πληρωμής μπορεί να σώσει την κατοικία του, ρυθμίζοντας οφειλές μέχρι το ύψος της αξίας της. Έτσι, η προστασία της κατοικίας κατοχυρώνεται κατά τρόπο που δεν ζημιώνει τους πιστωτές. Συγχρόνως, όμως, για την περίπτωση που ο οφειλέτης αδυνατεί να καταβάλλει τη δόση του, ρυθμίζεται, υπό προϋποθέσεις, η δυνατότητα συνεισφοράς του Δημοσίου.

Με την προτεινόμενη διάταξη, επίσης, προστατεύεται για τον αγρότη με αντίστοιχους όρους όση έκταση αγρών είναι αναγκαία για να εξακολουθεί να ασκεί το επάγγελμά του και να καλύπτει τις βιοτικές του ανάγκες.

Τέλος, επαναφέρουμε, με την τροπολογία, την πρόταση του ΠΑΣΟΚ-Κίνημα Αλλαγής για την κατοχύρωση του δικαιώματος του οφειλέτη στην αγορά του δανείου, η σημασία της οποίας έχει αναδειχθεί πλέον κατά τρόπο εμφαντικό, τόσο για την προστασία των οφειλετών όσο τελικά και της παρουσίας των ίδιων των τραπεζών.

Ειδικότερα:

### **Η προστασία της κύριας κατοικίας**

Με το άρθρο 1 προβλέπεται το δικαίωμα του οφειλέτη να ζητήσει την εξαίρεση της κύριας κατοικίας του από τη ρευστοποίηση, εφόσον αυτή δεν υπερβαίνει σε αντικειμενική αξία τα προκαθορισμένα στη διάταξη όρια. Η αξία της κατοικίας που μπορεί να εξαιρεθεί από τη ρευστοποίηση δεν μπορεί να υπερβαίνει για έναν άγαμο οφειλέτη τις 200.000 ευρώ, αυξάνεται όμως

ανάλογα με τα μέλη της οικογένειας και μπορεί να ανέλθει μέχρι τις 300.000 ευρώ για μία τετραμελή οικογένεια.

Για την εξαίρεση της κύριας κατοικίας από τη ρευστοποίηση, ο οφειλέτης υποχρεούται να καταβάλλει σε μία μακρόχρονη ρύθμιση το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία ρευστοποίησης της κατοικίας. Για τον καθορισμό της διάρκειας αποπληρωμής λαμβάνονται υπόψη οι δυνατότητες του οφειλέτη, σε συνάρτηση με το συμφέρον των πιστωτών για τη βέλτιστη διάρκεια εφικτής αποπληρωμής. Η διάρκεια της ρύθμισης μπορεί έτσι να φθάνει τα 35 έτη. Προβλέπεται, ωστόσο, η δυνατότητα των πιστωτών να αιτούνται ανά πέντε έτη τη σύντμηση του χρόνου αποπληρωμής, εφόσον έχει βελτιωθεί σημαντικά το εισόδημα του οφειλέτη, όπως άλλωστε και η δυνατότητα του οφειλέτη να ζητήσει την παράταση της ρύθμισης μέχρι τα 35 έτη, εφόσον έχει επιδεινωθεί το εισόδημά του.

Ειδικά για την πρώτη τριετία, λόγω της αδυναμίας του οφειλέτη, το δικαστήριο μπορεί να θεσπίσει μειωμένες δόσεις καταβολής. Η ρύθμιση είναι έντοκη, το δε επιτόκιο δεν μπορεί να υπερβαίνει το μέσο επιτόκιο ενός στεγαστικού δανείου ή το περιθώριο των 1,20 ποσοστιαίων μονάδων πέρα από το παρεμβατικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

### **Δυνατότητα συνεισφοράς του Δημοσίου**

Το άρθρο 2 ρυθμίζει τη δυνατότητα συνεισφοράς του Δημοσίου στις περίπτωση που ο οφειλέτης αδυνατεί να καλύψει πλήρως τη δόση της ρύθμισης.

Σκοπός της προστασίας της κατοικίας είναι να δημιουργήσει ένα δίκτυο ασφάλειας, ώστε οι οφειλέτες να είναι σε θέση να εκπληρώνουν από μόνοι τους, δίχως κρατική υποστήριξη, τις υποχρεώσεις που προκύπτουν για τη διάσωση της κύριας κατοικίας τους. Έχοντας απαλλαγεί από το υπέρμετρο χρέος και έχοντας διασφαλίσει αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης, οι οφειλέτες έχουν πλέον όλα τα κίνητρα και τις προϋποθέσεις να ανακτήσουν το εισόδημα που θα τους επιτρέπει να είναι συνεπείς στη ρύθμιση. Άλλωστε, η δυνατότητα αποπληρωμής μέσα σε χρονικό διάστημα έως και 35 έτη οδηγεί σε προσιτές καταβολές, ενώ η σχετική διάταξη επιτρέπει, για την αρχική τουλάχιστον περίοδο, τη δυνατότητα μειωμένων καταβολών υπό προϋποθέσεις.

Παρά ταύτα δεν αποκλείεται, μία κατηγορία αδύναμων συμπολιτών να μην είναι σε θέση να ανταποκριθεί για μία ορισμένη περίοδο στη ρύθμιση για την εξαίρεση της κατοικίας από τη ρευστοποίηση. Για τις περιπτώσεις αυτές προβλέπεται η δυνατότητα συνεισφοράς του Δημοσίου. Ας μην παραβλέπεται,

άλλωστε, ότι η βίαιη ρευστοποίηση της κατοικίας αδύναμων νοικοκυριών αναπόφευκτα θα οδηγούσε τα νοικοκυριά αυτά, έτσι κι αλλιώς, στο κοινωνικό σύστημα της παροχής επιδότησης ενοικίου. Έτσι, προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής αίτησης επιδότησης των δόσεων αποπληρωμής, με βάση τα κοινωνικά κριτήρια της νομοθετικής ρύθμισης για την επιδότηση ενοικίου, όπου η τοκοχρεολυτική δόση για την εξαίρεση της κατοικίας από τη ρευστοποίηση θα επέχει τη θέση του αντίστοιχου ενοικίου.

### **Προστασία αγροτικής περιουσίας**

Το άρθρο 3 παρέχει τη δυνατότητα προστασίας της αγροτικής περιουσίας με αντίστοιχους με την προστασία της κατοικίας όρους.

Προϋπόθεση για την οικονομική και κοινωνική επανένταξη του υπερχρεωμένου οφειλέτη είναι αυτός να παραμείνει παραγωγικός, δηλαδή να μπορεί να καλύπτει τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης του ίδιου και της οικογένειάς του.

Ωστόσο, υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία, αν ρευστοποιηθούν, ουσιαστικά αποκλείουν τον οφειλέτη από την άσκηση του μοναδικού επαγγέλματος, το οποίο με βάση την πείρα και τα προσόντα του είναι σε θέση να ασκήσει.

Τέτοια περίπτωση είναι αυτή των γεωργών ή των κτηνοτρόφων. Η ρευστοποίηση της ακίνητης αγροτικής περιουσίας ουσιαστικά οδηγεί στην περιθωριοποίηση των οφειλετών, οι οποίοι δυσχερώς θα μπορούσαν να ενσωματωθούν σε άλλη αγορά εργασίας. Ως εκ τούτου είναι εύλογο, με βάση τους σκοπούς της πτώχευσης του φυσικού προσώπου, να υπάρχει δυνατότητα εξαίρεσης των περιουσιακών στοιχείων που εξασφαλίζουν τη συνέχιση της παραγωγικότητας και την εργασιακή υπόσταση του οφειλέτη. Άλλωστε, στις περισσότερες περιπτώσεις, η αναγκαστική ρευστοποίηση της αγροτικής περιουσίας, ενόψει και των ηθών που επικρατούν στις αντίστοιχες περιοχές, είναι εξαιρετικά δυσχερής. Η δυνατότητα ρύθμισης με την αποπληρωμή ενός εύλογου για την εξαίρεση αυτή ποσού διασφαλίζει τελικά και την καλύτερη ικανοποίηση των πιστωτών.

Με το άρθρο 3 της τροπολογίας προβλέπεται, λοιπόν, η δυνατότητα του αγρότη οφειλέτη να ζητήσει την εξαίρεση από τη ρευστοποίηση τόσης αγροτικής ακίνητης περιουσίας του όσης θα του επιτρέψει να εξακολουθεί να ασκεί το επάγγελμά του και να διαφυλάττει ένα αξιοπρεπές επίπεδο διαβίωσης για τον ίδιο και την οικογένειά του. Το δικαστήριο κρίνει, με βάση τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, την έκταση που θα μπορούσε να προσλάβει η

εξαίρεση ρευστοποίησης. Η διάσωση της αγροτικής περιουσίας συντελείται με ανάλογους όρους με αυτούς της κύριας κατοικίας, δηλαδή με την καταβολή μέσα από μία μακρόχρονη ρύθμιση της αξίας ρευστοποίησης των ακινήτων.

### **Προσωρινή προστασία**

Το άρθρο 4 προβλέπει την προσωρινή προστασία της κατοικίας μέχρι την κήρυξη της πτώχευσης και τη ρύθμιση από το πτωχευτικό δικαστήριο της οφειλής του άρθρου 1. Εφόσον πιθανολογείται η αποδοχή του αιτήματος ο δικαστής αναστέλλει οποιαδήποτε διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης έχει εκκινήσει ή ήθελε προκύψει.

### **Δικαίωμα προαίρεσης του δανειολήπτη στην αγορά του δανείου**

Με το άρθρο 5 της τροπολογίας κατοχυρώνεται το δικαίωμα προαίρεσης του δανειολήπτη στην αγορά του δανείου. Η πώληση των δανείων είναι μία δυσμενής εξέλιξη για τον οφειλέτη. Ο τελευταίος χάνει τη σχέση του με την τράπεζα την οποία εμπιστεύτηκε για τη λήψη του δανείου του και είναι υποχρεωμένος να έχει ως συνομιλητή μία ξένη, κατά κανόνα, μικρότερη εταιρία, η οποία, δίχως κοινωνική ευθύνη και εκτός ουσιαστικού εποπτικού πλαισίου, ενδιαφέρεται μόνο για το γρήγορο κέρδος και τη ρευστοποίηση των ασφαλειών του δανείου και ουδόλως για τη διατήρηση ή αποκατάσταση μίας ισορροπημένης και μακρόχρονης πιστωτικής σχέσης με τον οφειλέτη. Από την άλλη, η τράπεζα προκειμένου να μειώσει κινδύνους και να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις για κεφαλαιακή επάρκεια οδηγείται συχνά σε απαξίωση των δανειακών της χαρτοφυλακίων και τελικά των περιουσιακών της στοιχείων.

Η προτεινόμενη ρύθμιση λαμβάνει υπόψη τόσο τα συμφέροντα των τραπεζών όσο και των δανειοληπτών και περιλαμβάνει ασφαλιστικές δικλίδες για την αποτροπή πρόκλησης εικονικά “κοκκινισμένων” δανείων.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τη ρύθμιση η τράπεζα υποχρεούται, πριν την πώληση του δανείου στα funds να δώσει στο δανειολήπτη τη δυνατότητα να αγοράσει ο ίδιος το δάνειο. Μάλιστα, όχι απαραίτητα στην ίδια τιμή με την τιμή πώλησης στο fund αλλά και σε υψηλότερη, γεγονός που εξασφαλίζει στην τράπεζα καλύτερες τιμές πώλησης που αντισταθμίζουν και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ομάδα των δανείων που προορίζονταν για πώληση. Συγχρόνως, ο δανειολήπτης, έχοντας πλέον μία σημαντική ελάφρυνση της οφειλής και καλύτερη προοπτική αποπληρωμής, μπορεί, αν όχι με τις δικές του δυνάμεις, να επιδιώξει είτε από πιστωτικά ιδρύματα είτε από το προσωπικό του περίγυρο, με ευνοϊκότερους όρους, την αναχρηματοδότηση της οφειλής του.

Το εν λόγω δικαίωμα προαίρεσης κατοχυρώνεται και όταν η πώληση επιχειρείται από το fund, δηλαδή την Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις. Μόνο που στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τον οφειλέτη γίνεται στο ίδιο ποσόν με αυτό στο οποίο πρόκειται να προσφερθεί προς πώληση απαίτηση στην τράπεζα, δεδομένου ότι το fund έχει συμπεριλάβει στην τιμή αυτή το κέρδος του.

## Τροπολογία – Προσθήκη

**Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών: «Ρυθμίσεις για την εξαγορά κατεχομένων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ακινήτων του Ταμείου Εθνικής Άμυνας, λοιπές διατάξεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών»**

### **Άρθρο 1**

#### **Προστασία της κύριας κατοικίας**

1. Σε περίπτωση που υποβληθεί αίτηση για την πτώχευση φυσικού προσώπου, ο οφειλέτης μπορεί να υποβάλλει αίτημα να εξαιρεθεί από την εκποίηση βεβαρημένο ή μη με εμπράγματα ασφάλεια ακίνητο που χρησιμεύει ως κύρια κατοικία του, εφόσον η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας κατά το χρόνο συζήτησης της αίτησης δεν υπερβαίνει τις διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ για τον άγαμο οφειλέτη, προσαυξημένη κατά πενήντα χιλιάδες ευρώ (50.000) ευρώ για τον έγγαμο οφειλέτη και κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ανά τέκνο. Στην περίπτωση αυτή το δικαστήριο ρυθμίζει την ικανοποίηση των πιστωτών μέχρι και το συνολικό ποσό που ανέρχεται στο ύψος της αξίας ρευστοποίησης του ακινήτου της κύριας κατοικίας στο πλαίσιο των διαδικασιών εκκαθάρισης της πτωχευτικής διαδικασίας, έτσι ώστε οι πιστωτές του να μην βρεθούν, χωρίς τη συναίνεσή τους, σε χειρότερη οικονομική θέση από αυτήν στην οποία θα βρίσκονταν αν δεν είχε αιτηθεί την εξαίρεση. Αν ο οφειλέτης κατοικεί ή διαμένει σε ξένο ακίνητο, τότε οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για το μοναδικό ακίνητο του οφειλέτη που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία. Η προστασία του ακινήτου, ισχύει, και εφόσον ο οφειλέτης έχει την επικαρπία ή ψιλή κυριότητα ή ιδανικό μερίδιο επί αυτών. Σε περίπτωση που η αίτηση πτώχευσης υποβάλλεται από πιστωτές το αίτημα εξαίρεσης της πρώτης κατοικίας μπορεί να υποβληθεί μέχρι τη συζήτησή της στο πτωχευτικό δικαστήριο ή μέχρι τη συμπλήρωση του χρονικού διαστήματος για την υποβολή παρέμβασης κατά της αίτησης.

2. Η εξυπηρέτηση της οφειλής για την εξαίρεση της κύριας κατοικίας, γίνεται με επιτόκιο που ανέρχεται στο επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, πλέον περιθωρίου 1,20 ποσοστιαίων μονάδων ή το μέσο περιθώριο που προκύπτει με βάση το μέσο επιτόκιο στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο που ίσχυε, σύμφωνα με το



στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος κατά τον τελευταίο μήνα για τον οποίο υφίσταται μέτρηση και όποιο από τα δύο είναι ευμενέστερο για τον οφειλέτη. Το δικαστήριο δύναται να ορίσει σταθερό επιτόκιο δύο (2) ποσοστιαίων μονάδων για την πρώτη πενταετία. Η περίοδος της ρύθμισης της τοκοχρεωλυτικής εξόφλησης του παρόντος άρθρου καθορίζεται αφού ληφθούν υπόψη το συνολικό ύψος της οφειλής, η οικονομική δυνατότητα και η ηλικία του οφειλέτη καθώς και τα εύλογα συμφέροντα των πιστωτών, δύναται όμως να φθάσει έως τα τριάντα πέντε (35) έτη, προκειμένου, με βάση το εισόδημα του οφειλέτη, να διασφαλίζεται η πλήρη τοκοχρεολυτική αποπληρωμή του ποσού. Οι πιστωτές δύναται, μετά από μία πενταετία κάθε φορά, να αιτούνται τη σύντμηση της περιόδου αποπληρωμής αν αυτό δικαιολογείται με βάση το εισόδημα του οφειλέτη. Αντίστοιχα, ο οφειλέτης δύναται να αιτείται την επιμήκυνση της περιόδου ρύθμισης μέχρι το ανώτατο όριο, εφόσον το εισόδημά του μειώθηκε και αδυνατεί να ανταποκριθεί στη ρύθμιση.

3. Οι απαιτήσεις των πιστωτών ικανοποιούνται από τις καταβολές του οφειλέτη με βάση το παρόν άρθρο κατά αναλογική εφαρμογή των άρθρων 974 επ. Κ.Πολ.Δ. Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου, η προσημείωση υποθήκης εξομοιώνεται με την υποθήκη και κατατάσσεται με βάση τη χρονική της προτεραιότητας.

4. Το δικαστήριο, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο της οφειλής, την προσωπική, οικογενειακή και οικονομική κατάσταση του οφειλέτη και της οικογένειάς του, δύναται να ορίσει για την πρώτη τριετία εξυπηρέτησης του σχεδίου διευθέτησης οφειλής του παρόντος άρθρου, την καταβολή τμήματος της προκύπτουσας μηνιαίας τοκοχρεωλυτικής δόσης.

6. Η μη τήρηση από τον οφειλέτη των υποχρεώσεων που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου για την εξυπηρέτηση της ανωτέρω οφειλής, επιτρέπει στον πιστωτή να κινήσει διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη και της μοναδικής κατοικίας του. Καταγγελία της ρύθμισης της παραγράφου 2 επιτρέπεται εφόσον ο οφειλέτης καθυστερεί υπαιτίως την καταβολή τεσσάρων (4) διαδοχικών μηνιαίων δόσεων ή καθυστερεί την καταβολή δόσεων της ρύθμισης, έτσι ώστε το συνολικό ύψος του ποσού σε καθυστέρηση να υπερβαίνει αθροιστικώς την αξία τεσσάρων (4) μηνιαίων δόσεων. Η προστασία του ακινήτου, σύμφωνα με τα προηγούμενα, ισχύει και εφόσον ο οφειλέτης έχει την επικαρπία ή ψιλή κυριότητα ή ιδανικό μερίδιο επ' αυτών.

7. Για την εφαρμογή του εδαφίου α' της παραγράφου 1, ο οφειλέτης μπορεί να ζητήσει να ληφθεί υπόψη η εμπορική και όχι η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας του οφειλέτη. Στην περίπτωση αυτή, οφείλει να προσκομίσει με την κατάθεση της αίτησης έκθεση πιστοποιημένου εκτιμητή, ο οποίος περιλαμβάνεται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της Διεύθυνσης Οικονομικού Συντονισμού και Μακροοικονομικών Προβλέψεων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών. Αν το δικαστήριο δεν εξαιρέσει την κύρια κατοικία από τη ρευστοποίηση, τότε για δύο (2) έτη από τη δημοσίευση της απόφασης η τιμή πρώτης προσφοράς κατά τον πλειστηριασμό της δεν μπορεί να είναι κατώτερη του ορίου αξίας για την προστασία της κύριας κατοικίας κατά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1. Αν σε δύο διαδοχικούς πλειστηριασμούς, με τιμή πρώτης προσφοράς ίση με το όριο αξίας για την προστασία της κύριας κατοικίας κατά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1, δεν γίνει κατακύρωση, τότε ο οφειλέτης μπορεί να ζητήσει μεταρρύθμιση της απόφασης για τη δικαστική ρύθμιση των οφειλών του, προκειμένου να εξαιρεθεί η κύρια κατοικία του από τη ρευστοποίηση, εφόσον συντρέχουν και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις του εδαφίου α' της παραγράφου 1. Στη δίκη της αίτησης μεταρρύθμισης τεκμαίρεται αμάχητα ότι η εμπορική αξία της κατοικίας είναι κατώτερη του ορίου αξίας για την προστασία της κατά τη παράγραφο 1.

8. Η απόφαση που εξαιρεί από την εκποίηση το ακίνητο της κύριας κατοικίας είναι αμέσως εκτελεστή και δεν επιτρέπεται δικαστική αναστολή της.

## **Άρθρο 2**

### **Συνεισφορά του Ελληνικού Δημοσίου**

1. Στην περίπτωση που το εισόδημα του οφειλέτη υπολείπεται ή είναι ίσο των εύλογων δαπανών διαβίωσης, όπως αυτές προσδιορίζονται από το Δικαστήριο, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους ή τα αποτελέσματα της Έρευνας Οικονομικών Προϋπολογισμών (Ε.Ο.Π.) που διενεργεί κάθε χρόνο η Στατιστική Αρχή, και η αξία της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα δύο τρίτα (2/3) της αξίας που ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1, ο οφειλέτης μπορεί να υποβάλει αίτηση στο Ελληνικό Δημόσιο για τη ολική ή μερική κάλυψη του ποσού της μηνιαίας καταβολής του σχεδίου διευθέτησης οφειλών του άρθρου 15, το οποίο ορίζει η

δικαστική απόφαση, ενημερώνοντας σχετικά τους πιστωτές. Μετά την παρέλευση τριάντα (30) ημερών από την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης, οποιοσδήποτε πιστωτής μπορεί να υποβάλει την αίτηση αυτής της παραγράφου για λογαριασμό του οφειλέτη, ενημερώνοντάς τον εγγράφως. Ο οφειλέτης υποχρεούται να καταβάλει το μέγιστο της δυνατότητας αποπληρωμής του και σε κάθε περίπτωση υποχρεούται στην καταβολή της συνεισφοράς για την ολοκλήρωση της δόσης που ορίζεται με την εγκριτική απόφαση. Με την υποβολή της αίτησης το Δημόσιο αποκτά πρόσβαση σε όλα τα δεδομένα της πλατφόρμας του άρθρου 26 και έχει πρόσβαση ή απαιτεί σε όλα τα έγγραφα του φακέλου ή της δικογραφίας της αίτησης του άρθρου 5.

2. Η συνεισφορά του Ελληνικού Δημοσίου στην αποπληρωμή της ρύθμισης του άρθρου 1 δεν μπορεί να υπερβαίνει σε διάρκεια τα τρία (3) έτη. Οι προϋποθέσεις και το ποσόν συνεισφοράς του Δημοσίου επανεξετάζονται αυτεπαγγέλτως κάθε έτος. Αν ο οφειλέτης δεν καταβάλει εγκαίρως τη συνεισφορά του, ο θιγόμενος πιστωτής υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, το αργότερο μέσα σε έναν (1) μήνα την Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (Ε.Γ.Δ.Ι.Χ.). Αν ο πιστωτής παραλείψει την ενημέρωση του προηγούμενου εδαφίου και ο οφειλέτης εκπέσει ή δεν ευοδωθεί η απαλλαγή του κατά τις διατάξεις του πτωχευτικού νόμου, τότε ο πιστωτής υποχρεούται να επιστρέψει στο Ελληνικό Δημόσιο με το νόμιμο τόκο της παρ. 1 του άρθρου 53 του ν. 4174/2013 τα ποσά που αυτό κατέβαλε μετά την ασυνέπεια του οφειλέτη. Καθυστέρηση του Ελληνικού Δημοσίου να καταβάλει την εγκριθείσα συνεισφορά του ουδέποτε μπορεί να οδηγήσει σε έκπτωση του οφειλέτη κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 19. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και καθορίζονται τα κριτήρια προσδιορισμού του ύψους της συνεισφοράς του Δημοσίου, της ελάχιστης συνεισφοράς του οφειλέτη, καθώς και οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας.

3. Ο οφειλέτης, ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις για την ένταξη στον εκάστοτε ισχύοντα νόμο περί επιδότησης ενοικίου, μπορεί να υποβάλλει αίτηση επιδότησης με τις προϋποθέσεις του νόμου αυτού, λογιζομένης της μηνιαίας τοκοχρεολυτικής δόσης ως του αντίστοιχου ενοικίου.

### **Άρθρο 3**

#### **Προστασία αγρών**

1. Ο οφειλέτης, ο οποίος είναι αγρότης στο επάγγελμα, για τον οποίο υποβάλλεται αίτηση πτώχευσης, μπορεί να αιτηθεί να εξαιρεθούν από την εκποίηση, βεβαρημένοι ή μη με εμπράγματη εξασφάλιση, αγροί, τους οποίους χρησιμοποιεί για την άσκηση του επαγγέλματός του και σε έκταση τέτοια που θα επιτρέπει σε αυτόν, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των εισοδημάτων του ίδιου και του συζύγου του, να καλύπτει τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον παρόντα νόμο. Η εξαιρετέα έκταση αγρών καθορίζεται από το δικαστήριο αφού ληφθούν υπόψη οι ιδιαίτερες συνθήκες καλλιέργειας και αποδοτικότητας της γεωγραφικής περιοχής.

2. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου το δικαστήριο ρυθμίζει την ικανοποίηση των πιστωτών μέχρι το συνολικό ποσό που ανέρχεται στο ύψος της αξίας ρευστοποίησης των αγρών. Για τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας και του ποσού προς αποπληρωμή, το επιτόκιο της ρύθμισης και τις απαιτήσεις των πιστωτών που ικανοποιούνται, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 1.

### **Άρθρο 4**

#### **Προσωρινή προστασία**

Ο οφειλέτης ή κάθε άλλος που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να ζητήσει από τον Πρόεδρο του αρμόδιου πτωχευτικού δικαστηρίου που δικάζει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων την αναστολή της εκτελεστικής διαδικασίας σε βάρος της κατοικίας του οφειλέτη, σε οποιοδήποτε στάδιο κι αν αυτή βρίσκεται, ή την απαγόρευση έναρξης τέτοιας. Η προσωρινή προστασία παρέχεται σε κάθε περίπτωση εφόσον πιθανολογούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 για την εξαίρεση της κατοικίας από τη ρευστοποίηση.

### **Άρθρο 5**

1. Μετά την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ν. 4354/2015 προστίθεται παράγραφος 2α που έχει ως ακολούθως:

«2α. Πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα υποχρεούνται, τέσσερις μήνες πριν τη μεταβίβαση απαιτήσεών τους σε Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ), να απευθύνουν έγγραφη πρόσκληση προς τον

οφειλέτη, εφόσον έχει ήδη κριθεί από τα αρμόδια όργανα της Τράπεζας ή με δικαστική απόφαση ότι αυτός δεν μπορεί να ανταποκριθεί πλήρως στις δανειακές του υποχρεώσεις, να προβεί ο ίδιος στην αγορά του δανείου σε ποσόν το οποίο δεν υπερβαίνει:

α) κατά είκοσι τοις εκατό (20%) το ποσό στο οποίο θα μεταβιβαστεί το δάνειο ή η πίστωση σε ΕΑΑΠΔ, εφόσον το ποσό αυτό υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) της οφειλής,

β) κατά σαράντα τοις εκατό (40%) το ποσό στο οποίο μεταβιβάζεται το δάνειο ή η πίστωση σε ΕΑΑΠΔ, εφόσον το ποσό αυτό υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της οφειλής,

γ) κατά εβδομήντα τοις εκατό (70%) το ποσό στο οποίο μεταβιβάζεται το δάνειο ή η πίστωση σε ΕΑΑΠΔ, εφόσον το ποσό αυτό είναι κατώτερο της οφειλής του προηγούμενου εδαφίου.

Το ποσόν αγοράς των περιπτώσεων β και γ δεν μπορεί να υπερβαίνει ποσόν αγοράς που θα προέκυπτε αντίστοιχα από την εφαρμογή των ποσοστών υπέρβασης των περιπτώσεων α και β. Με την έγγραφη πρόσκληση το πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα θέτει προθεσμία σαράντα ημερολογιακών ημερών στον οφειλέτη να απαντήσει εγγράφως αν θα ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης στην αγορά του δανείου, προκαταβάλλοντας το είκοσι τοις εκατό του ποσού στο οποίο διαμορφώνεται η οφειλή του. Ο οφειλέτης υποχρεούται να αποπληρώσει το υπόλοιπο της οφειλής εντός 36 μηνών, σε εξάμηνες χρεολυτικές δόσεις, από την αποστολή σε αυτόν της έγγραφης πρόσκλησης, εκτός αν συμφωνήσει με το πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα, άλλη διάρκεια ή τρόπο αποπληρωμής. Σε περίπτωση μη αποπληρωμής χάνει το δικαίωμα προτίμησης και η προκαταβολή πιστώνεται σε αποπληρωμή της αρχικής οφειλής.

2β. Το δικαίωμα προτίμησης της προηγούμενης παραγράφου έχει ο οφειλέτης και όταν η Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις μεταβιβάζει την απαίτηση σε πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τον οφειλέτη γίνεται στο ίδιο ποσόν με αυτό στο οποίο προσφέρεται προς πώληση η απαίτηση στο πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα.»

Η διαδικασία αυτή εφαρμόζεται και για τις απαιτήσεις που μεταβιβάζονται από Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ) σε πιστωτικά ιδρύματα. ».

4. Η παράγραφος 2α του άρθρου 3 του ν. 4354/2015 εφαρμόζεται αναλογικά και για τις απαιτήσεις που έχουν ήδη μεταβιβαστεί σε Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ) και δεν έχουν εξοφληθεί ή δεν έχουν διευθετηθεί στο ίδιο ή μικρότερο ύψος. Εντός δύο μηνών από την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παρούσης παραγράφου οι ΕΑΑΔΠ υποχρεούνται να παράσχουν στους οφειλέτες τη δυνατότητα ρύθμισης οφειλής που δεν θα υπερβαίνει το ύψος που περιορίζεται σύμφωνα με την παραπάνω παράγραφο και σε διάρκεια που δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 36 μηνών. Η απαλλαγή του οφειλέτη από το υπόλοιπο της οφειλής δύναται να τελεί υπό τον όρο τήρησης της ρύθμισης αυτής. Δεν μπορούν να επιβληθούν ή συνεχίσουν μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος του οφειλέτη για την ικανοποίηση απαιτήσεων της παρούσης παραγράφου αν δεν έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία ρύθμισης ή έπαυσε αυτή να τηρείται για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών μηνών. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης και Επενδύσεων που εκδίδεται δύο μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της ως άνω διαδικασίας.

**Οι προτείνοντες βουλευτές**

**Μιχάλης Κατρίνης**

**Ευαγγελία Λιακούλη**

**Γεώργιος Αρβανιτίδης**

**Κωνσταντίνος Σκανδαλίδης**

**Νάντια Γιαννακοπούλου**

**Αντωνία (Τόνια) Αντωνίου**

**Ιλχάν Αχμέτ**

**Χρήστος Γκόκας**

**Γεώργιος Καμίνης**  
**Χαράλαμπος Καστανίδης**  
**Βασίλειος Κεγκέρογλου**  
**Χαρά Κεφαλίδου**  
**Οδυσσέας Κωνσταντινόπουλος**  
**Δημήτριος Κωνσταντόπουλος**  
**Ανδρέας Λοβέρδος**  
**Γεώργιος Μουλκιώτης**  
**Μπουρχάν Μπαράν**  
**Δημήτριος Μπιάγκης**  
**Απόστολος Πάνας**  
**Γεώργιος Παπανδρέου**  
**Ανδρέας Πουλάς**  
**Γεώργιος Φραγγίδης**