

*Προστασία κύριας κατοικίας και το
νέο πλαίσιο πτώχευσης μη εμπορών*

**Ιάκωβος Ε. Βενιέρης,
Επικ. Καθηγητής ΕΚΠΑ**

Α. Νομοθετικός σκοπός εκ του νέου πτωχκ και των διατάξεων αυτού

Η ερμηνεία υποβοηθείται και το περιεχόμενο των διατάξεων αναδεικνύεται αν ανατρέξει κάποιος στον σκοπό του νομοθέτη και της εισαγωγής αυτών των νέων διατάξεων

Κατά το ΑΡΘΡΟ 75 + αιτιολογική έκθεση του νέου Πτωχκ

Η πτώχευση αποσκοπεί στη συλλογική ικανοποίηση των πιστωτών του οφειλέτη με τη ρευστοποίηση του συνόλου της περιουσίας του οφειλέτη ή επιμέρους λειτουργικών συνόλων αυτής (κλάδων) ή των κατ' ιδίαν περιουσιακών του στοιχείων και στην επιστροφή παραγωγικών μέσων σε δυνητικά παραγωγικές χρήσεις, σε κάθε περίπτωση εντός της συντομότερης κατά το δυνατόν προθεσμίας.

- **Συνεπώς σκοπός του νέου Πτωχκ είναι πρωτίστως η συλλογική ικανοποίηση πιστωτών + ρευστοποίηση περιουσίας (και όχι η διάσωση αυτής)**
- **Αποσκοπεί στη διάσωση αλλά των επιχειρήσεων – «ταχύτερη επιστροφή παραγωγικών μέσων» περίπτωση στην οποία δεν μπορεί κανείς να ανευρεί το φυσικό πρόσωπο με κύρια κατοικία**
- **Συμπέρασμα: Ο νέος Πτωχκ όπως και ο παλιός είναι πιστωτικο-κεντρικός σε αντίθεση με τον οφειλετοκεντρικό ν. 3869/2010 (που αποσκοπούσε στην κοινωνική και συναλλακτική επανένταξη του φυσικού προσώπου-οφειλέτη)**

B. Ρυθμιστικό πλαίσιο πτώχευσης

1. Υποκειμενικό πλαίσιο (ουσιαστικώς συμπεριλαμβάνεται η εμπορική αφερεγγυότητα του παλαιού ΠτωχΚ και η αστική αφερεγγυότητα του Ν. 3869/2010)

- **Καταλαμβάνεται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο (απλώς και μόνο)**
- **Συνεπώς δεν αναζητάται πλέον η εμπορική ιδιότητα-δραστηριότητα – είμαι φυσικό πρόσωπο άρα ΈΧΩ πτωχευτική ικανότητα**
- **Συνεπώς: Αποκλειστικότητα συλλογικής διαδικασίας (μία και μοναδική διαδικασία για εμπόρους και μη)**

2. Αντικειμενικές προϋποθέσεις

- Μόνιμη και γενική αδυναμία πληρωμών
- Με τεκμήρια εκπλήρωσης της προϋπόθεσης (πολύ μικρά) (κίνδυνος πτώχευσης ακόμα και αν οφείλω 30.000 ευρώ καταναλωτικό δάνειο αλλά δεν είναι ληξιπρόθεσμα χρέη μου ύψους π.χ. 1.000.000 ευρώ!!)

Διάσωση κύριας κατοικίας = Ρύθμιση ευάλωτων

1. ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

- Έχει κηρυχθεί ο οφειλέτης σε πτώχευση ή υφίσταται κατάσχεση στο ακίνητό του ή έχει σύμβαση αναδιοργάνωσης με πιστωτές

ΣΥΝΕΠΩΣ και χωρίς πτώχευση επιτρέπεται η διάσωση της κύριας κατοικίας = ουσιαστικά εισάγεται ένα νέο ένδικο βοήθημα που ούτε καν τίθεται σε δικαστική κρίση – ένα νέο είδος ανακοπής που αυτοδικαίως επιφέρει άνευ δικαστικής κρίσης έννομες συνέπειες = παύση εκποίησης σε κάθε ενδιαφερόμενο τρίτο

Σημαντική ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΑΠΟ τον ΚΠΟΛΔ!! (εν αγνοία του...)

- Είναι Ευάλωτος οφειλέτης (άλλη μία περίπτωση χαρακτηρισμού... Βασίζεται σε εισοδηματικά, περιουσιακά και λοιπά κριτήρια του ν. 4472/2017 άρθρο 3) = κατουσίαν νοικοκυριό με **περιορισμένα εισοδήματα σχεδόν εφάμιλλα με τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης του Ν. 3869/2010)**
- Δεν χαρακτηρίζεται ως τέτοιος Ευάλωτος Οφειλέτης αυτός που έχει επιχειρηματική δραστηριότητα = Αρ. 21 ν. 4172/13 «Ως κέρδος από επιχειρηματική δραστηριότητα θεωρείται το σύνολο των εσόδων από τις επιχειρηματικές συναλλαγές.
- Όμως βλ. ΔΕΔ 219/2020 ΝΟΜΟΣ, 151/2020, 105/2020 κλπ . Σύμφωνα με αυτές, στην νέα πολυκατηγορία εισοδημάτων ενιαίως κατατάσσονται έμποροι, αγρότες, κτηνοτρόφοι ΚΑΙ ελεύθεροι επαγγελματίες στο άρθρο 21 !!
- Συνεπώς, λόγω της αρνητικής αυτής προϋπόθεσης μη ένταξης στο άρθρο 21 ν. 4172, δεν είναι ευάλωτος και **ΕΞΑΙΡΕΤΑΙ ο κτηνοτρόφος-αγρότης, ελεύθερος επαγγελματίας** κλπ.) –
- **Η διάταξη διάσωσης όπως κατατέθηκε ο ΠτωχΚ στη Βουλή αφορά ΜΟΝΟ ιδιωτικούς, δημοσίους υπαλλήλους, συνταξιούχους!**
- Ερώτημα: η βεβαίωση ευάλωτου χορηγείται κατόπιν αιτήματος (το άρθρο δεν λέει σε ποιόν? = ΚΥΑ μάλλον σε Εφορία)

3. Αντικειμενικές προϋποθέσεις Διάσωσης Κύριας κατοικίας

- Κύρια κατοικία που διασώζεται = α) η κατοικία φορολογικής δήλωσης προ της αίτησης αρ. 219 ή β) κύρια κατοικία που όντως χρησιμοποιεί ο οφειλέτης

Συνεπώς ΔΕΝ διασώζεται η δυνητική κατοικία όπως στο Ν. 3869/2010

- Οριοθέτηση αξίας διασωζόμενης κύριας κατοικίας όπως στο Ν. 3869/2010 = κριτήριο η εμπορική **αξία** της και όχι η αντικειμενική + μειωμένα αυστηρά κριτήρια ύψους αξίας καθώς παραπέμπει το αρ. 219 περ. ε στο αρ. 3 ν. 4472/2017) = δεν πρέπει να υπερβαίνει ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ τα 120.000 ευρώ ακίνητη περιουσία αν οφειλέτης είναι μόνος + προσαύξηση για 15.000 για κάθε μέλος της οικογενείας του
- Αν έχει **πτωχεύσει** ο οφειλέτης = προστατεύεται σε κάθε περίπτωση από κάθε πιστωτή και κάθε εκποίηση του συνδίκου η κύρια κατοικία με τις παραπάνω προϋποθέσεις
- Αν όμως πρόκειται για **κατάσχεση** = τότε το νομοσχέδιο περιέργως περιορίζει μόνο σε κατάσχεση από... ενυπόθηκο/προσημειούχο δανειστή (άρ. 219 παρ. 1) ως εάν οι άλλοι πιστωτές δεν προκαλούν αναγκαστική εκτέλεση (+ άδικη εύνοια του μη εμπραγμάτως εξασφαλισμένου πιστωτή που ανενόχλητος θα εκποιήσει σε αντίθεση με τον εξασφαλισμένο!)

Συνεπώς ΔΕΝ υπάρχει διάσωση αν γίνεται κατάσχεση από καταναλωτικό δάνειο, χρέος προμηθευτή, χρέος από μη εξασφαλισμένο πιστωτή!

4. Διαδικασία διάσωσης κύριας κατοικίας

- Η Διάσωση αφορά ως αντικείμενο προστασίας μόνο το δικαίωμα που ο οφειλέτης κατέχει (ποσοστό κυριότητας, ψιλή κυριότητα, επικαρπία κλπ) = λογικό όπως συνέβαινε άλλωστε και με ν. 3869/2010
- Υποβάλλεται το Αίτημα σε σύνδικο ή συμβολαιογράφο κατάσχεσης (πώς; Με εξώδικο; Θα λυθεί με την ΚΥΑ...)
- Το Αντικείμενο του αιτήματος = είναι α) η μη εκποίηση β) η απόκτηση ακινήτου από τον Φορέα και γ) η εκμίσθωση από αυτόν με μισθωτή τον οφειλέτη (ερώτημα: αν κάνω μόνο το αίτημα, σταματήσω εκποίηση και μετά δεν υπογράψω μίσθωση; Και αν μετά σε νέα εκποίηση-κατάσχεση το επαναλάβω; Και ξανά; Και ξανά;)
- Αν υπάρχουν άλλοι δικαιούχοι άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί της κύριας κατοικίας = απαιτείται η «σύμπραξη» όλων των δικαιούχων επί της κύριας κατοικίας (π.χ. συγκύριος, επικαρπώτης κλπ)
 - Εφαρμογή κάτι σαν το **ΑΚ 789 (και μάλιστα ασκόπως: αφού αυτοί δεν υφίστανται ρευστοποίηση του δικαιώματός τους, γιατί τους εμπλέκω?)**
 - **όμως** χωρίς προσδιορισμό ποσοστών - ισομερώς?, και αν εγώ έχω το 99% της κυριότητας θα εξαρτώμαι από το 1% κυριότητας?)
 - **Άλλα δικαιώματα που δεν αναφέρονται (π.χ. δουλεία;) τι γίνονται:**

Σύμπραξη = δεν αναφέρει συνυπογραφή του αιτήματος (απαιτείται;; Άγνωστο...)

I. εκδηλώνεται όπως αναφέρει με αποδοχή της μίσθωσης από αυτούς (ΑΚ 789-790??)

II. Εκδηλώνεται όπως αναφέρει με παραίτηση από κάθε αξίωσή των άλλων δικαιούχων

- ΣΟΣ προθεσμία 60 ημερών από πτώχευση ή ημέρα κατάσχεσης
- ΑΝ ΑΡΝΗΘΟΥΝ;; Ούτε ασφαλιστικά δεν προλαβαίνουμε, ίσως προσωρινή διαταγή (καν αν θεωρηθεί ικανοποίηση δικαιώματος με άρθρο 692 παρ. 4 ΚΠολΔ;;; ΑΚΟΜΑ και η προσωρινή προβληματική είναι)

...4. Διαδικασία μετά την υποβολή αίτησης

- **Αξία** μεταβίβασης στον Φορέα = είναι η εμπορική αξία από εκτίμηση εκτιμητή = υπολογισμός και λύση κατά το άρθρο σε περίπτωση αμφισβήτησης ύψους
- Τα Έξοδα μεταβίβασης επιβάλλονται σε βάρος Φορέα (και όχι των πιστωτών = σε αντίθεση με όσα ορίζει ο ΚΠολΔ) + ο Φορέας θα τα ενσωματώνει σε μίσθωμα/τίμημα επαναγοράς
- Θα το αποκτήσει ο Φορέα μόνο μετά από καταβολή τιμήματος (πληρωμή πιστωτών) (σε ποιόν χρόνο; Πάλι η ΚΥΑ θα μας πει...)
- Κατάρτιση μίσθωσης με Φορέα (με ποιους όρους = ΚΥΑ...)
- Συγκεκριμένης 12ετούς διάρκειας (και αν συμφωνεί εξαρχής ο οφειλέτης σε λιγότερο;;)
- Μίσθωμα με υπολογισμό κυμαινόμενου επιτοκίου στεγαστικού δανείου (...ΚΥΑ)
- Αμεταβίβαστη η συμβατική θέση και δικαιώματα οφειλέτη – δεν υπάρχει υποκατάσταση οφειλέτη εκτός αν υπάρξει κληρονομική διαδοχή (και του Φορέα;; Μπορεί να υπάρξει υποκατάσταση;; Και αν το προβλέψει η ΚΥΑ υπάρχει εξουσιοδότηση για αυτό;;)

5. Συνέπειες μη τήρησης μισθωτικής σχέσης

- άρ. 221 παρ. 1 = αν εντός της 12ετίας υπάρξει υπερημερία-δυστροπία του μισθωτή επί 3 μισθωμάτων τότε
 - 1) όχληση και προθεσμία ενός μηνός
 - 2) αν παρέλθει χωρίς καταβολή τότε επέρχεται η καταγγελία
- άρ. 221 παρ. 2 = αν εντός της 12ετίας δεν επιτευχθεί η απαλλαγή του οφειλέτη ως προς τα χρέη του κατά το άρ. 192 τότε προκύπτει ουσιαστικά ΕΚΠΤΩΣΗ εκ των δικαιωμάτων και της διαδικασίας (ο νομοθέτης λέει καταγγελία, υπονοώντας αυτό)
- Σε κάθε εκ των παραπάνω περιπτώσεων υπάρχει απόδοση μισθίου με ΑΚ 599επ.
- Σε κάθε εκ των παραπάνω περιπτώσεων προκαλείται απώλεια δικαιώματος επαναγοράς
- Προφανώς ο Φορέας αποκτά το δικαίωμα εκμετάλλευσης όπως κρίνει (άγνωστο: αναζητά αγοραστή ή νέο μισθωτή;)

6. Συνέπειες τήρησης μισθωτικής σχέσης άρ. 222

- Αν καταβάλλει το σύνολο των μισθωμάτων
- Τότε ενεργοποιείται το δικαίωμα επαναγοράς (χωρίς ειδικά χαρακτηριστικά το δικαίωμα – πάλι ΚΥΑ...)
- Έναντι τιμήματος (ποιο άραγε?... ΚΥΑ)
- Το ασκεί ο οφειλέτης ή οι καθολικοί του διάδοχοι αιτία θανάτου (πώς άραγε? ... πάλι ΚΥΑ)
- Συνέπεια της άσκησης του δικαιώματος είναι η απόκτηση του της κυριότητας κύριας κατοικίας (εννοεί «δικαιώματος κυριότητας») (και πρώτον: τι γίνεται με νομή, κατοχή και δεύτερον είναι **ΛΑΘΟΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗ** αφού μπορεί άλλο δικαίωμα να είχε ο οφειλέτης και να απέκτησε ο ΦΟΡΕΑΣ)
- Υπάρχει και πρόβλεψη για δικαίωμα πρόωρης εξαγοράς με παρ. 2 αρ. 222

Απορίες ομιλούντος (θα της λύσουν οι ΚΥΑ;;)

- Ο Φορέας συμβάλλεται με Δημόσια Σύμβαση ή Ιδιωτική με το Δημόσιο συνεπώς θα έχει παραχώρηση εξουσιών ή όχι;
- Μπορεί να υποκατασταθεί ο Φορέας συνεπεία μεταβίβασης αυτού του ακινήτου ή ομαδικώς ακινήτων;
- Ποιος πιστοποιεί τον ευάλωτο οφειλέτη;; Και πώς;
- Είναι δεσμευτικό το αίτημα για διάσωση της κυρίας κατοικίας ;; Μέχρι τότε ολοκληρώνεται η μεταβίβαση σε Φορέα;
- Μπορεί κάποιος με ασφαλιστικά να το αποτρέψει; (π.χ. να επικαλεστεί πλαστογραφία υπογραφής συγκύριου και μη σύμπραξη αυτού;)
- Μπορεί να προσβληθεί με διεκδικητική αγωγή ή άλλο ένδικο βοήθημα η απόκτηση των δικαιωμάτων από τρίτον που θίγεται;; (π.χ. παραληφθείς συγκύριος ή δικαιούχος δουλείας;;)
- Το αποκτά ο Φορέας με άρ. 1005 ΚΠοΔ καθαρό από βάρη-κατασχέσεις;
- Είναι δεσμευτικό το αίτημα της επαναγοράς;; Ή μπορεί να το αρνηθεί ο Φορέας;
- Μέχρι τότε υποχρεούται να κάνει αποδοχή του αιτήματος και επαναμεταβίβαση;;
- Μπορεί το ακίνητο στην ιδιοκτησία του Φορέα να κατασχεθεί-επιβαρυνθεί (αν π.χ. οφείλει χρήματα σε τρίτον ο Φορέας; Αν ναι πώς προστατεύεται ο οφειλέτης που καταβάλλει τόσο καιρό και μετά γίνεται το βάρος υπέρ τρίτου;

Τινά περί απαλλαγής + διάσωση κύριας κατοικίας

- Είναι η εντελώς ανεξάρτητη η απαλλαγή από τα χρέη σε σύγκριση με τη διάσωση της κύριας κατοικίας (όπως ν.3869 άρθρο 11, περί απαλλαγής και άρθρο 9 περί διάσωσης κύριας κατοικίας με καταβολές πολλά έτη μετά την απαλλαγή)
- Εισάγεται μέχρι την απαλλαγή μία περίοδος «δοκιμασίας του οφειλέτη» όπως και στο εξωτερικό (ΗΠΑ 3-5 έτη, Γαλλία 2, Γερμανία 6, Αγγλία 1)
- Προβλεπόταν τόσο στον παλαιό ΠτωχΚ όσο και στον Ν. 3869/2010 (3 έως 5 έτη)
- Τώρα είναι τρία έτη δοκιμασίας, εκτός ΑΝ αξιώνεται η διάσωση της κύριας κατοικίας και υπάρχει ικανοποίηση των πιστωτών με τη διαδικασία αυτή, τότε μόνο ένα έτος
- Η δοκιμασία οφειλέτη οφείλεται και στην ανάγκη αποτροπής του ηθικού κινδύνου (όπως συνέβαινε και με το άρθρο 8 του ν. 3869)
- Αν παρέλθει η προθεσμία των 12 ή 36 μηνών, τότε επέρχεται ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ (όπως ν. 3869)
- Όμως ενδιάμεσως υπάρχει δικαίωμα ενός πιστωτή για προσφυγή = δικαστική κρίση που επιφέρει τη ΜΗ απαλλαγή
- Περιοριστικοί λόγοι μη απαλλαγής αλλά ιδιαίτερα πολλοί και αυστηροί που οδηγούν στο δύσκολο της απαλλαγής
= αν α) δόλια πτώχευση β) κακόπιστος πτωχός γ) μη συνεργάσιμος δ) ανειλικρινής ε) ποινική καταδίκη ή στ) ποινική εκκρεμότητα (ΠΕΔΙΟΝ ΔΟΞΗΣ ΛΑΜΠΡΟΝ σε εξειδίκευση τόσον αορίστων εννοιών ... εν αναμονή νομολογίας)
- Ερώτημα: προσβάλλεται η απόφαση απαλλαγής ή μη; Μάλλον ναι με το άρθρο 131 του ΠτωχΚ

Ερώτημα: Υπάρχει ακατάσχετο μισθών και συντάξεων με το νέο ΠτωχΚ???

- Με τον ΚΠολΔ από το 1968 ήτοι το άρθρο 982 παρ. 2 = υπάρχει ακατάσχετο ΑΝΕΥ ορίων, μισθών και συντάξεων (όριο τέθηκε μόνο για αξιώσεις Δημοσίου με τον ΚΕΔΕ ήτοι στα 1250 ευρώ)
- Με τον ΕμπΝ και τον ΠτωχΚ ν 3588/2007, ο μισθός και η σύνταξη ήταν μεταπτωχευτική περιουσία = άρα στο απυρόβλητο!
- Με το νέο άρθρο 92 παρ. 2 νομοσχεδίου ΠτωχΚ = τα «ετήσια εισοδήματα του οφειλέτη που υπερβαίνουν τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης ανήκουν στην πτωχευτική περιουσία» ΣΥΝΕΠΩΣ ικανοποιούν τους πιστωτές και μέχρι την απαλλαγή του ο οφειλέτης θα δουλεύει κρατώντας ψίχουλα για αυτόν (ελπίζοντας ότι ίσως να καταφέρει να απαλλαγεί ή να διασώσει κύρια κατοικία)
- ΑΝ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙ ΕΣΤΩ ΚΑΙ ΕΝΑΣ ΟΦΕΙΛΕΤΗΣ ο ίδιος ΑΙΤΗΣΗ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ ΜΕ ΤΟ Ν'ΕΟ ΠΤΩΧΚ, ΜΑΛΛΟΝ ΕΙΤΕ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΚΑΤΑΛΑΒΕΙ ΤΙ ΤΟΥ ΕΞΗΓΗΣΕ Ο ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ Ή ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΚΑΛΟ ΔΙΚΗΓΟΡΟ ...