

15 - 16 Απριλίου 2022
«Το Δίκαιο των Ακινήτων»

ΕΝΩΣΗ
ΕΛΛΗΝΩΝ
ΝΟΜΙΚΩΝ
e-ΘΕΜΙΣ



ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εισηγητής:

Γεώργιος Χ. Πανίτσας, Διδάκτωρ Νομικής (ΕΚΠΑ),
Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω (P&L Law),
Διαπιστευμένος Διαμεσολαβητής ΥΔΔΑΔ

Εισαγωγικές παρατηρήσεις

- Τα ακίνητα συνεχίζουν να αποτελούν το σημαντικότερο εμφανές περιουσιακό στοιχείο πολιτών και επιχειρήσεων.
- Αποτελούν το πιο διαδεδομένο μέσο εξασφάλισης για την παροχή χρηματοδότησης σε ιδιώτες και επιχειρήσεις.
- Λόγω των ανεπαρκών ελεγκτικών μηχανισμών, το Δημόσιο αναμένει τις μεταβιβαστικές δικαιοπραξίες επί ακινήτων προκειμένου να διασφαλίσει την είσπραξη τυχόν οφειλών από τους πωλητές-οφειλέτες.
- Άμεση συνέπεια των ανωτέρω είναι ότι σε καταστάσεις υπερχρέωσης, δημιουργούνται εμπόδια στη μεταβίβαση ακινήτων.
- **ΌΜΩΣ** οι μεταβιβάσεις ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν εργαλείο κατά τη διευθέτηση οφειλών.

Η ύπαρξη οφειλών ως εμπόδιο στη μεταβίβαση ακινήτων I

- Σε περίπτωση ύπαρξης οφειλών προς Δημόσιο και ΦΚΑ δημιουργούνται εμπόδια στη μεταβίβαση ακινήτων λόγω αδυναμίας απόκτησης φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας.
- Πέραν της ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται και η προσκόμιση πιστοποιητικών περί μη οφειλής ΕΝΦΙΑ κ.α.
- Εκτός από την ύπαρξη προσωπικών οφειλών του μεταβιβάζοντος προς το Δημόσιο και τους ΦΚΑ, προβλήματα στην έκδοση φορολογικής/ασφαλιστικής ενημερότητας ανακύπτουν και όταν ο μεταβιβάζων υπέχει αλληλέγγυα ευθύνη για φορολογικές/κοινωνικοασφαλιστικές οφειλές κάποιου νομικού προσώπου.



Αυτή η φωτογραφία από Άγνωστος συντάκτης με άδεια χρήσης CC BY-SA

Η ύπαρξη οφειλών ως εμπόδιο στη μεταβίβαση ακινήτων II

Ύπαρξη εγγεγραμμένων βαρών σε ακίνητα.

- Σε περιπτώσεις εμπράγματων ασφαλειών (υποθήκη, προσημείωση υποθήκης) ή εγγραφών στα βιβλία διεκδικήσεων (πχ εγγραφή μίας παυλιανής αγωγής) δεν εμποδίζεται μεν η μεταβίβαση καθεαυτή, όμως εκ των πραγμάτων θα αποτελεί αντικίνητρο για οποιονδήποτε υποψήφιο αγοραστή.
- Σε περίπτωση ύπαρξης κατασχέσεων εμποδίζεται και η καθεαυτή μεταβίβαση (ακυρότητα της μεταβίβασης υπέρ του δανειστή που επέβαλε την κατάσχεση και υπέρ εκείνων που αναγγέλθηκαν – άρθρο 997 ΚΠολΔ).



Η ύπαρξη οφειλών ως εμπόδιο στη μεταβίβαση ακινήτων III

Μεταβιβάσεις ακινήτων από οφειλέτες δύνανται υπό ορισμένες προϋποθέσεις να προσβληθούν με τις διατάξεις του ΑΚ

- Εικονικότητα
- Παυλιανή αγωγή
- Ευθύνη αποκτώντος επιχείρηση ή περιουσία
- Κοινές αδικοπρακτικές διατάξεις

Ποινικές ευθύνες



Οι μεταβιβάσεις ακινήτων ως εργαλείο κατά τη διευθέτηση οφειλών I

- Μεταβιβάσεις ακινήτων και οφειλές προς Δημόσιο και ΦΚΑ
 - Δυνατότητες παρακράτησης της οφειλής από το τίμημα. Δυνατότητες θεώρησης της οφειλής ως «διασφαλισμένης»
 - Περιορισμοί
- Μεταβιβάσεις ακινήτων στο πλαίσιο διμερών ρυθμίσεων με πιστωτικά ιδρύματα.
 - Παραδείγματα τέτοιων λύσεων εκτίθενται στο Παράρτημα II Τμήμα III (λύσεις οριστικής διευθέτησης) του Κώδικα Δεοντολογίας ΤτΕ (ενδεικτικά εθελοντική παράδοση ή εκποίηση ενυπόθηκου ακινήτου, μετατροπή σε ενοικίαση/χρηματοδοτική μίσθωση, υπερθεματιστής σε πλειστηριασμό)
 - Περιορισμοί



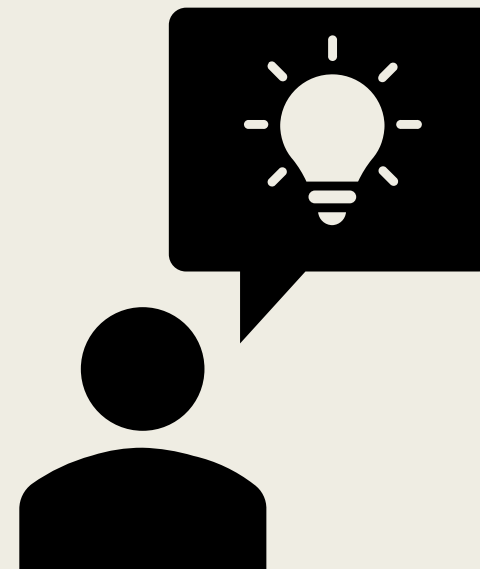


Οι μεταβιβάσεις ακινήτων ως εργαλείο κατά τη διευθέτηση οφειλών II

- Μεταβιβάσεις ακινήτων στο πλαίσιο συμφωνίας εξυγίανσης άρθρα 31 επ. Ν. 4738/2020
 - *Εξαιρετικά ευρείες δυνατότητες συμβατικών διαμορφώσεων*
 - *Περιπτωσιολογία. Ιδίως οι δυνατότητες μεταβίβασης με παρακράτηση μέρους του τιμήματος υπέρ Δημοσίου και ΦΚΑ*
 - *Οι προβλέψεις των άρθρων 60 και 64 Ν. 4738/2020*
 - *Τα φορολογικά πλεονεκτήματα του άρθρου 170 Ν. 4738/2020. Τα λοιπά πλεονεκτήματα του άρθρου 171 Ν. 4738/2020.*

Καταληκτικές παρατηρήσεις

- Η πανδημία του κορονοϊού Covid-19 και εν συνεχεία η τρέχουσα οικονομική συγκυρία, καθιστούν εκ νέου (μετά την οικονομική κρίση της προηγούμενης δεκαετίας) επίκαιρα τα ζητήματα διευθέτησης οφειλών.
- Οι μεταβιβάσεις όπως και η εν γένει αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να συνιστούν μέρος της λύσης του συνολικού προβλήματος, καθώς μπορούν να λειτουργήσουν ως παράγοντας απομείωσης των οφειλών και εργαλείο ανάπτυξης.
- Δυστυχώς, με την εξαίρεση της περίπτωση σύναψης συμφωνίας εξυγίανσης, υφίσταται πλήθος περιορισμών που εμποδίζουν άλλως ματαιώνουν τη διενέργεια εμπράγματων συναλλαγών σε ακίνητα.
- Απαιτείται μία συνολική επανεξέταση του οικείου νομοθετικού πλαισίου προκειμένου να διευκολυνθούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων υπερχρεωμένων επιχειρήσεων και νοικοκυριών.
- Συνίσταται να θεσμοθετηθεί ένα δικαίωμα οικειοθελούς παράδοσης ενυπόθηκου/προσημειωμένου ακινήτου, με απαλλαγή από το σύνολο του εξασφαλισμένου χρέους, χωρίς ανάγκη προσφυγής στην πτωχευτική διαδικασία. Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει να προβλεφθούν ειδικές ρυθμίσεις για την άμεση και ταχεία «παράδοση» του ακινήτου χωρίς να απαιτείται το πλήθος των δικαιολογητικών που απαιτείται σήμερα παρά μόνο μία μονομερής συμβολαιογραφική πράξη.





**ΣΑΣ ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ**

