**Σεραφείμ Σωτηριάδης & Συνεργάτες**

**Εταιρεία Δικηγόρων**

**ΑΡΘΡΟ 166**

**ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ**

**ΖΗΤΗΜΑ 1ο – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟ ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Διαπιστώνουμε ότι, παρά την τιτλοφόρηση του Άρθρου 166 «ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΥΑΛΩΤΟΥΣ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΕΣ» , η κατοικία των οφειλετών φυσικών προσώπων, στην ουσία, δεν φαίνεται να προστατεύεται αποτελεσματικά, και αυτό γιατί απευθύνεται σε σημαντικά περιορισμένη κατηγορία οφειλετών.

Ειδικότερα:

Στο πεδίο εφαρμογής της σχετικής διάταξης, εμπίπτουν οι οφειλέτες- φυσικά πρόσωπα, που δεν ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα και χαρακτηρίζονται «ευάλωτοι» σύμφωνα με το άρθρο 73 Ν. 4472/2014. Πρέπει δηλαδή ο οφειλέτης να πληροί πολύ συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, τα οποία είναι τα εξής:

**Α) Εισοδηματικά :**Το συνολικό εισόδημα να μην υπερβαίνει τις 7.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενο κατά 3.500 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος του νοικοκυριού. Στη μονογονεϊκή οικογένεια για το πρώτο ανήλικο μέλος του νοικοκυριού ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ. Στα νοικοκυριά με απροστάτευτα τέκνα, ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ για κάθε απροστάτευτο τέκνο. Το συνολικό εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 21.000 ευρώ ετησίως, ανεξαρτήτως της σύνθεσης του νοικοκυριού.

**Β) Περιουσιακά :** Η συνολική φορολογητέα αξία της ακίνητης περιουσίας του νοικοκυριού να μην υπερβαίνει τις 120.000 ευρώ για το μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενη κατά 15.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος και έως των 180.000 ευρώ. Το συνολικό ύψος των καταθέσεων του νοικοκυριού ή/και η τρέχουσα αξία μετοχών, ομολόγων κ.λπ. να μην υπερβαίνει τις 7.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενα κατά 3.500 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος του νοικοκυριού. Στη μονογονεϊκή οικογένεια για το πρώτο ανήλικο μέλος του νοικοκυριού ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ. Στα νοικοκυριά με απροστάτευτα τέκνα, ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ για κάθε απροστάτευτο τέκνο.Επισημαίνεται δε ότι ο οφειλέτης και τα υπόλοιπα μέλη του νοικοκυριού πρέπει να διαμένουν νόμιμα και μόνιμα στην ελληνική επικράτεια κατά τα τελευταία 5 έτη, όπως προκύπτει από την υποβολή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος για τα έτη αυτά.

Γίνεται ευχερώς αντιληπτό ότι **οι τόσο αυστηρές προϋποθέσεις που προβλέπονται για να μπορέσει κάποιος να χαρακτηρισθεί ως «ευάλωτος οφειλέτης» αφήνει εκτός πλαισίου εφαρμογής του νόμου τεράστια κατηγορία οφειλετών, οι οποίοι καίτοι δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία των «ευάλωτων» ανταπεξέρχονται πολύ δύσκολα στις καθημερινές τρέχουσες ανάγκες των ιδίων ή/ και των μελών της οικογένειάς τους. Οι οφειλέτες αυτοί, δε θα έχουν κανένα απολύτως τρόπο να προστατεύσουν την πρώτη κατοικία τους, ακόμη και αν δεχθούμε ότι το άρθρο 166 παρέχει μια κάποια προστασία, αφού δε θα δύνανται ούτε καν να το μεταβιβάσουν στον προβλεπόμενο στην παρ 11 του άρθρου 166 Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης και να τον μισθώσουν από αυτόν. Έτσι δε θα έχουν την ευκαιρία, σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στο άνω άρθρο, να επανακτήσουν το δικαίωμα της κυριότητάς τους επί της πρώτης κατοικίας τους.**

Όλοι εκείνοι οι οφειλέτες οι οποίοι δε θα μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία των «ευάλωτων οφειλετών», θα αποστερηθούν εσαεί το δικαίωμα της κυριότητας, της νομής και της κατοχής της κατοικίας τους. Πρέπει δε να τονισθεί τούτο:

Είναι αληθές ότι έχουν σε πολλές περιπτώσεις παρατηρηθεί φαινόμενα καταστρατήγησης των ευνοϊκών διατάξεων του Νόμου για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά και την προστασία της πρώτης κατοικίας, χωρίς βέβαια γι αυτό να ευθύνονται οι οφειλέτες καθ’ εαυτοί, αλλά οι ίδιες οι διατάξεις και κυρίως η δικαστηριακή πρακτική.

Στον αντίποδα ωστόσο, δεν πρέπει να λησμονούμε ότι το δικαίωμα στην κατοικία αποτελεί θεμελιώδες δικαίωμα, το οποίο προστατεύεται από το Σύνταγμα, και το οποίο φαίνεται, μέσα από τις διατάξεις του άρθρου 166, να καταπατάται. Μάλιστα, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι βιώνουμε μια πρωτόγνωρη οικονομική και κοινωνική ύφεση, οι απόρροιες της οποίας φαίνεται πως θα συνεχίσουν να μας επηρεάζουν για αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα.

Η λύση σίγουρα δεν είναι από το ένα άκρο να φθάνουμε στο άλλο, αλλά να βρίσκουμε την χρυσή τομή.

**ΠΡΟΤΑΣΗ 1η - ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΠΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Δοθέντων όλων των ανωτέρω, **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ** **να τεθούν στις διατάξεις του άρθρου 166, συγκεκριμένα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, ευρύτερα από εκείνα που συνάγονται από το άρθρο 3 ν. 4472/2017. Τούτο, θα μπορούσε να επιτευχθεί με αύξηση του ορίου του συνολικού εισοδήματος ανά κατηγορία. Άλλως με την εισαγωγή ενός νέου ορισμού του «ευάλωτου οφειλέτη», λαμβανομένων υπόψη και των τρεχουσών οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών .**

 Με τον τρόπο αυτό, θα παρασχεθεί η δυνατότητα σε σημαντικά περισσότερους οφειλέτες να μπορούν τελικώς έστω να μισθώσουν την κατοικία τους, την οποία θα έχουν ήδη μεταβιβάσει στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, και στη συνέχεια να μπορούν να την επαναγοράσουν από αυτόν.

**ΖΗΤΗΜΑ 2ο: ΦΟΡΕΑΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η προστασία της κατοικίας η οποία παρέχεται στην περιορισμένη κατηγορία των «ευάλωτων οφειλετών», βέβαια, ουδόλως σημαίνει ότι η κατοικία τους δε μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης ή μέρος της πτωχευτικής περιουσίας. Όλως αντιθέτως, δοθείσης της ρητής υπαγωγής της πρώτης κατοικίας στην πτωχευτική περιουσία και της πτωχευτικής ικανότητας όλων των φυσικών προσώπων, οι οφειλέτες δεν δύνανται, εάν πτωχεύσουν ή επισπευθεί σε βάρος της κατοικίας τους αναγκαστική εκτέλεση, να διατηρήσουν το δικαίωμα της κυριότητάς τους. Η δυνατότητα η οποία τους παρέχεται με τις διατάξεις του άρθρου 166 είναι να μεταβιβάσουν την κύρια κατοικία τους στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, να την μισθώσουν από αυτόν για 12 έτη και στη συνέχεια, μετά την καταβολή του συνόλου των μισθωμάτων, θα δικαιούνται την μεταβίβαση της κυριότητας της κύριας κατοικίας τους σε αυτούς ή τους νόμιμους διαδόχους τους, έναντι τιμήματος Επαναγοράς.

Ωστόσο, σήμερα, δεν υφίστανται Φορείς Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, ενώ χαρακτηριστικό είναι ότι σύμφωνα με την παράγραφο 21 προβλέπεται ότι:

*«21. Οι διαδικασίες που περιγράφονται στο παρόν άρθρο* ***εκκινούν μόνον μετά την έναρξη λειτουργίας του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα σε αυτό. Η έναρξη λειτουργίας του Φορέα πιστοποιείται με Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών****, μετά από εισήγηση της Ειδικής Γραμματείας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους.»*

**Την ίδια όμως στιγμή, στην Αιτιολογική Έκθεση ρητώς αναφέρεται το εξής *«Η οποιαδήποτε καθυστέρηση ή πρόβλημα στη λειτουργία του φορέα δεν επηρεάζει με οποιονδήποτε τρόπο την ατομική ή συλλογική εκτέλεση.»***

Πρακτικά τι σημαίνει αυτό;; Σημαίνει ότι μέχρι να εκκινήσει η λειτουργία του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, πολλές λεπτομέρειες για την λειτουργία του οποίου ορίζεται ότι θα προβλεφθούν με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, οι ευάλωτοι οφειλέτες, δε θα μπορούν να υπαχθούν στην προβλεπόμενη στο άρθρο 166 διαδικασία. Παράλληλα όμως, θα μπορεί να επισπευσθεί αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος της κύριας κατοικίας τους!!!

Η παραχώρηση μίας τόσο καίριας αρμοδιότητας από το Δημόσιο στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης – ο οποίος μάλιστα θα είναι νομικό πρόσωπο ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ- και του οποίου παραμένει άγνωστο πότε θα εκκινήσει τη λειτουργία του, χωρίς παραλλήλως να επηρεάζεται με οποιονδήποτε τρόπο η ατομική και συλλογική εκτέλεση, θα δημιουργήσει τεράστια προβλήματα και θα οδηγήσει στην απώλεια της κύριας κατοικίας πολλών οφειλετών, που πληρούν έστω και τα έως τη σήμερον τεθειμένα κριτήρια του ευάλωτου οφειλέτη.

**ΠΡΟΤΑΣΗ 2η – ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Εξ αυτού του λόγου, και με σκοπό την αποφυγή απώλειας της κυριότητας της κύριας κατοικίας των οφειλετών, **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ, η πρόβλεψη συγκεκριμένης ημεροχρονολογίας κατά την οποία ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης θα εκκινήσει πλήρως τη λειτουργία του και θα δύναται να ανταπεξέλθει στις αρμοδιότητες και τις υποχρεώσεις που θα παραχωρηθούν σε αυτόν από το Δημόσιο. Περαιτέρω, προτείνεται να προβλεφθεί ρητώς στο άρθρο 166, σε αντιδιαστολή με ό,τι αναφέρεται στην Αιτιολογική Έκθεση, ότι η οποιαδήποτε καθυστέρηση ή πρόβλημα στη λειτουργία του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης και συνεπώς η μη δυνατότητα σχετικής αίτησης του ευάλωτου οφειλέτη προς τον Φορέα να υπαχθεί στη διαδικασία του άρθρου 166, ΘΑ ΕΜΠΟΔΙΖΕΙ τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της κύριας κατοικίας του οφειλέτη.**

**ΖΗΤΗΜΑ 3ο : ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΑΝΑΓΟΡΑΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Στο α’ εδάφιο της παρ 2 του άρθρου 166 ορίζεται ότι «2. Σε περίπτωση που ευάλωτος κηρυχθεί σε πτώχευση σύμφωνα με το πρώτο κεφάλαιο του Κώδικα Φερεγγυότητας και Δεύτερης Ευκαιρίας, ή σε περίπτωση που επισπεύδεται σε βάρος της κύριας κατοικίας του αναγκαστική εκτέλεση από ενυπόθηκο ή προσημειούχο πιστωτή, δύναται να υποβάλει αίτημα στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης για τη μεταβίβαση σε αυτόν της κύριας κατοικίας του και την μίσθωσή της από αυτόν.»

Περαιτέρω στην παρ 9 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι «9. **Εφόσον ο οφειλέτης καταβάλει το σύνολο των μισθωμάτων για την διάρκεια της μίσθωσης, τότε θα δικαιούται στην μεταβίβαση της κυριότητας της κύριας κατοικίας στον ίδιο ή τους νόμιμους διαδόχους του έναντι τιμήματος επαναγοράς που θα καθορισθεί σύμφωνα με την Απόφαση της παρ. 14.** Σε περίπτωση που **το δικαίωμα αυτό ασκηθεί πριν την συμβατική λήξη της μίσθωσης τότε επιπλέον του ανωτέρω τιμήματος επαναγοράς ο οφειλέτης θα οφείλει να καταβάλει στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης την τρέχουσα αξία των μισθωμάτων που οφείλονται μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.»**

Από τις άνω διατάξεις γίνεται αντιληπτό ότι ο ευάλωτος οφειλέτης έχει τη δυνατότητα να μισθώσει από τον Φορέα την κύρια κατοικία του, την οποία του έχει μεταβιβάσει, για χρονικό διάστημα 12 ετών. Προκειμένου όμως να επανακτήσει την κυριότητα της κατοικίας του, θα πρέπει να έχει καταβάλλει στον Φορέα το σύνολο των μισθωμάτων για την διάρκεια της μίσθωσης, και να καταβάλλει, **πλέον αυτού**, και τίμημα Επαναγοράς, όπως αυτό θα καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Στο β εδ της παρ 14 του άρθρου 166 ορίζεται ότι «το τίμημα θα ανταποκρίνεται στην εμπορική αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς και θα διασφαλίζει προς όφελος του Φορέα εύλογη συμμετοχή σε τυχόν υπεραξία του ακινήτου ή, σε περίπτωση όπου η αξία του ακινήτου έχει μειωθεί σε σχέση προς το τίμημα που κατέβαλε για την απόκτησή του ο Φορέας, την εύλογη προσαρμογή του προς όφελος του οφειλέτη.»

**Το γεγονός ότι ο οφειλέτης θα πρέπει να καταβάλλει τόσο τα μισθώματα όσο και τίμημα επαναγοράς, για να ανακτήσει την κυριότητα της κατοικίας του, η αξία του οποίου είναι εντελώς αβέβαιη αφού θα ανταποκρίνεται στην εμπορική αξία του χρόνου άσκησης του δικαιώματος της επαναμίσθωσης, καθιστά ιδιαιτέρως δυσχερή την κατάσταση για τον ευάλωτο οφειλέτη. Η πρόβλεψη μάλιστα ότι σε περίπτωση επαναγοράς της πρώτης κατοικίας πριν τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης, ο οφειλέτης θα πρέπει να καταβάλει το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλονται ως την λήξη της συμβατικής σχέσης, κρίνεται εξοντωτική για τον ευάλωτο οφειλέτη.**

Επισημαίνεται ότι οι οφειλέτες οι οποίοι μπορούν να υπαχθούν σε αυτήν τη διαδικασία, είναι ούτως ή άλλως οικονομικά οι πλέον αδύναμοι, τέτοια δε πρόβλεψη, δε θα μπορέσει στην πράξη να δώσει τη δυνατότητα σε πολλούς να ανακτήσουν την κυριότητά τους.

**ΠΡΟΤΑΣΗ 3η – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΠΑΝΑΓΟΡΑΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΠΙΟ ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ**

Ενόψει των ανωτέρω, προτείνεται να τεθούν το πρώτον πιο συγκεκριμένοι όροι, αλλά και ευνοϊκότεροι, ώστε να καταστεί πιο εφικτό ο οφειλέτης να επαναγοράσει την κύρια κατοικία του, χωρίς αυτό να σημαίνει την οικονομική του εξόντωση. Έτσι, **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ**  να προβλεφθεί ότι:

**Για τους οφειλέτες οι οποίοι κατά τον χρόνο του δικαιώματος της επαναγοράς, και εφόσον δεν είναι υπερήμεροι ως προς την καταβολή των μισθωμάτων, εάν αποδείξουν οικονομική αδυναμία, βάσει των φορολογικών τους δηλώσεων τα τελευταία τρία χρόνια από τον χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς, το τίμημα επαναγοράς να είναι μηδενικό.**

Με το ίδιο σκεπτικό, **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ να λαμβάνεται υπόψη για το τίμημα της επαναγοράς η οικονομική κατάσταση εκάστου εκ των οφειλετών και όχι μόνο η εμπορική αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς.
Περαιτέρω, η πρόβλεψη ότι θα διασφαλίζεται προς όφελος του Φορέα η εύλογη συμμετοχή του σε τυχόν υπεραξία του ακινήτου, κρίνεται ότι πρέπει να παραληφθεί.**

**ΖΗΤΗΜΑ 4ο : ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Στο α’ και β’ εδάφιο της παρ 10 του άρθρου 166 ορίζεται ότι «Η μίσθωση καταγγέλλεται εφόσον ο μισθωτής είναι υπερήμερος ως προς την καταβολή **τριών μισθωμάτων και η υπερημερία δεν θεραπευθεί ως προς το σύνολό της εντός μηνός από τη σχετική όχληση του μισθωτή**. Η καταγγελία επέρχεται αυτοδικαίως με την άκαρπη παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας ενός μηνός.»

Η πρόβλεψη ότι η μίσθωση μπορεί καταγγελθεί λόγω υπερημερίας ως προς την καταβολή τριών μισθωμάτων είναι ασφυκτική για τον ευάλωτο οφειλέτη, αν μάλιστα αναλογιστούμε ότι αποτέλεσμα της καταγγελίας είναι ότι ο οφειλέτης υποχρεούται σε απόδοση του μισθίου, και αυτοδικαίως, η καταγγελία προκαλεί και την κατάργηση του δικαιώματος επαναγοράς της κατοικίας.

Από την στιγμή που προβλέπεται στο άρθρο 12 του ίδιου κώδικα ότι «*δεν θίγεται το δικαίωμα καταγγελίας και απόδοσης του μισθίου σε περίπτωση σύμβασης μίσθωσης, εφόσον ο οφειλέτης είναι υπερήμερος ως προς την καταβολή έξι (6) ή περισσότερων μηνιαίων μισθωμάτων.»* κρίνεται ως άτοπο και άδικο να προβλέπεται ότι η σύμβαση μίσθωσης με ευάλωτο οφειλέτη, καταγγέλλεται λόγω υπερημερίας **τριών (3)** μισθωμάτων.

**ΠΡΟΤΑΣΗ 4η : ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΛΟΓΩ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΕΞΙ (6) ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ**

Ενόψει των ανωτέρω, **ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ η μίσθωση να καταγγέλλεται λόγω υπερημερίας του οφειλέτη ως προς την καταβολή έξι (6) μισθωμάτων και αν η υπερημερία δεν θεραπευθεί ως προς το σύνολό της εντός μηνός από τη σχετική όχληση του μισθωτή**

 Μετά τιμής,

 ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΣΩΤΗΡΙΑΔΗΣ