



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 27-6-2019
Αριθμ.πρωτ.380

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Διαβίβαση της με αριθμ.4/14-6-2019 γνωμοδότησης
Εισαγγελέα Πρωτοδικών Θεσσαλονίκης*

Σας διαβιβάζουμε την με αριθμ.πρωτ.4/14-6-2019 γνωμοδότηση της Εισαγγελέα Πρωτοδικών κ.Ευαγγελίας Σπυριδωνίδου, που εκδόθηκε σε απάντηση σχετικού ερωτήματος του Σ.Σ.Ε.Θ., αναφορικά με τις βεβαιώσεις και τα πιστοποιητικά που πρέπει να προσκομίζονται για την κατά τις διατάξεις του ν.3869/2010 εκποίησης ακίνητης περιουσίας υπερχρεωμένου φυσικού προσώπου.

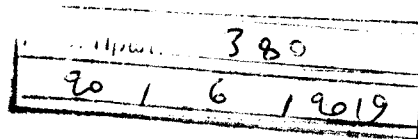
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Αρ. Πρωτ. ...4...../14-06-2019



**Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Προς τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Οι διατάξεις του Ν. 3869/2010 σχετικά με σύμβαση εκποίησης ακίνητης περιουσίας υπερχρεωμένου φυσικού προσώπου και η προσκόμιση όλων των βεβαιώσεων και πιστοποιητικών που προβλέπονται κατά τις κείμενες διατάξεις στις συμβολαιογραφικές πράξεις.

Αναφορικά με το ερώτημα που θέσατε με το υπ' αριθμ. 97/06-02-2019 έγγραφό σας, δηλαδή «εάν στην κατά τις διατάξεις του Ν. 3869/2010 εκποίηση ακίνητη περιουσίας υπερχρεωμένου φυσικού προσώπου απαιτείται η προσκόμιση όλων των βεβαιώσεων και πιστοποιητικών που προβλέπονται κατά τις κείμενες διατάξεις στις συμβολαιογραφικές πράξεις

ελεύθερης μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας», έχουμε την τιμή να σας γνωστοποιήσουμε τα ακόλουθα:

Βάσει του αρθρ. 25 παρ2 του Ν. 1756/1987 «Οι εισαγγελείς γνωμοδοτούν σε νομικά ζητήματα, που δεν έχουν εισαχθεί στα δικαστήρια, όταν τους υποβάλλουν ερωτήματα που αντιμετωπίζουν στην εκτέλεση των καθηκόντων τους: α. όσοι αναφέρονται στο προηγούμενο άρθρο παράγραφος 5β,(5. Έχουν δικαίωμα να απευθύνουν παραγγελίες, γενικές οδηγίες και συστάσεις σχετικές με την άσκηση των καθηκόντων τους:

«α. Ο εισαγγελέας του Αρείου Πάγου προς όλους τους εισαγγελικούς λειτουργούς της Χώρας, β) Ο εισαγγελέας εφετών και πρωτοδικών, προς τους εισαγγελικούς λειτουργούς, ανακριτικούς υπαλλήλους, δημόσιους κατηγορούς, συμβολαιογράφους, υπαλλήλους εισαγγελίας, φύλακες μεταγραφών, υποθηκών, κτηματολογίων, νηολογίων, υποθηκολογίων πλοίων και αεροσκαφών, ληξιάρχους υπαλλήλους και επιμελητές και άμισθους δικαστικούς επιμελητές, της περιφέρειας της εισαγγελίας εφετών ο πρώτος και πρωτοδικών ο δεύτερος. β. οι υπηρεσίες του δημοσίου και των νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου σχετικά με την ερμηνεία και εφαρμογή του ποινικού νόμου».

Μετά ταύτα παραδεκτά υποβάλλεται το ερώτημα σας και δέον να απαντηθεί στην ουσία.

Σύμφωνα με το αρθρ. 82 του Ν. 4495/2017 «α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία».

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α και β. Η περ.α` αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 34 παρ.28 Ν.4546/2018, ΦΕΚ Α 101/12.6.2018.

2. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που: α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α 297),γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α 4), δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α 255),στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α 122) ή του ν. 3843/2010 (Α 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος, «ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν. 4178/2013».* ** Η περ.ζ` αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 34 παρ.28 Ν.4546/2018, ΦΕΚ Α 101/12.6.2018. η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου

5 του ν. 2730/1999 (Α 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (Α 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α 302).«θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ'».*** Η περ.θ' προστέθηκε με το άρθρο 34 παρ.28 Ν.4546/2018,ΦΕΚ Α 1

Κατά δεν το αρθρ. 1 του Ν. 3869/2010 ορίζεται ότι,

«1. Φυσικά πρόσωπα που στερούνται πτωχευτικής ικανότητας υπό την έννοια του άρθρου 2 του ν. 3588/2007 και έχουν περιέλθει, χωρίς δόλο, σε μόνιμη και γενική αδυναμία πληρωμής ληξιπρόθεσμων χρηματικών οφειλών τους, δικαιούνται να υποβάλουν στο αρμόδιο δικαστήριο αίτηση για την ρύθμιση των οφειλών τους κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Την ύπαρξη δόλου αποδεικνύει ο πιστωτής».

2. Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου εμπίπτει το σύνολο των οφειλών των προσώπων της παραγράφου 1 προς τους ιδιώτες. Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου περιλαμβάνονται επίσης: α) οι βεβαιωμένες οφειλές στην Φορολογική Διοίκηση σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Κ.Φ.Δ.), τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (Κ.Ε.Δ.Ε.) και τον Τελωνειακό Κώδικα, όπως έχουν διαμορφωθεί με βάση τις προσαυξήσεις και τους τόκους εκπρόθεσμης καταβολής που τις επιβαρύνουν, β) οι βεβαιωμένες οφειλές προς τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' και β' βαθμού και τα νομικά πρόσωπα αυτών, όπως έχουν διαμορφωθεί με βάση τις προσαυξήσεις και τους τόκους εκπρόθεσμης καταβολής, συμπεριλαμβανομένων των οφειλών που προκύπτουν από εισφορά σε χρήμα ή την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα των προς ένταξη ή και των ήδη ενταγμένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με το ν. 1337/1983 από φόρους και τέλη προς το Δημόσιο και τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και γ) ασφαλιστικές

οφειλές προς τους Οργανισμούς Κοινωνικής Ασφάλισης, όπως έχουν διαμορφωθεί με βάση τις προσαυξήσεις και τους τόκους εκπρόθεσμης καταβολής. Τα αναφερόμενα στα στοιχεία α` , β` και γ` πρόσωπα, δεν επιτρέπεται να συνιστούν το σύνολο των πιστωτών του αιτούντος και οι οφειλές του προς αυτά υποβάλλονται σε ρύθμιση κατά τον παρόντα νόμο μαζί με τις οφειλές του προς τους ιδιώτες πιστωτές. 3. Στην διαδικασία ρύθμισης του νόμου δύνανται να υπαχθούν οφειλές του εδαφίου β` της παραγράφου 2 οι οποίες: α) έχουν γεννηθεί ένα έτος πριν από την κατάθεση της αίτησης και β) βεβαιώνονται στη Φορολογική Διοίκηση μετά από παραίτηση από την άσκηση του δικαιώματος ή και του δικογράφου οποιουδήποτε ενδίκου βοηθήματος ή μέσου ενώπιον αρμοδίου δικαστηρίου ή προσφυγής ενώπιον διοικητικής αρχής μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης αίτησης ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου κατά τον παρόντα νόμο. εφόσον οι υποθέσεις εκκρεμούν ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων και διοικητικών αρχών και δεν έχουν ακόμη συζητηθεί. Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου δύνανται κατ' επιλογήν του οφειλέτη να υπαχθούν επίσης οι οφειλές του, οι οποίες κατά την ημερομηνία κατάθεσης της αιτήσεως του οφειλέτη για την υπαγωγή στην διαδικασία του παρόντος νόμου, τελούν σε αναστολή διοικητική, δικαστική ή εκ του νόμου ή έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση ή διευκόλυνση τμηματικής καταβολής, η οποία είναι σε ισχύ. 4. Δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου οι οφειλές, οι οποίες: είτε α) έχουν αναληφθεί ή βεβαιωθεί το τελευταίο έτος πριν την κατάθεση της αίτησης της παραγράφου 1 του άρθρου 4, είτε β) δημιουργήθηκαν από αδίκημα που τελέσθηκε από τον οφειλέτη με δόλο ή βαρεία αμέλεια, είτε γ) συνίστανται σε διοικητικά πρόστιμα ή χρηματικές ποινές, είτε δ) αφορούν στην υποχρέωση διατροφής συζύγου ή ανηλίκου τέκνου. Ο περιορισμός του εδαφίου α` στοιχείο α` δεν ισχύει όσον αφορά τις οφειλές του εδαφίου β` της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου.


"3. Οφειλέτες που έχουν ήδη υποβάλει αιτήσεις υπαγωγής στις διατάξεις της παρούσας, οι υποθέσεις των οποίων δεν έχουν συζητηθεί ή για τις οποίες δεν έχει επέλθει συμβιβασμός με τους πιστωτές τους, δύνανται να επανυποβάλλουν αιτήσεις προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 3869/2010, όπως αυτές ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 1 του παρόντος νόμου».

Βάσει του αρθρ. 15 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι «για τη ρύθμιση και απαλλαγή χρεών φυσικών προσώπων εφαρμόζονται, όπου επιβάλλεται, με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του παρόντος, οι διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα».

Ενόψει όλων αυτών η γνώμη μας είναι ότι για τη ρύθμιση και απαλλαγή χρεών φυσικών προσώπων να μην εφαρμόζονται, όπου επιβάλλεται, με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του Ν.3869/2010, οι διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, πλην όμως αναφορικά με το ερώτημα σας σχετικά με την υποχρέωση προσάρτησης βεβαίωσης του ν. 4495/2017, ο νομοθέτης έχει προβλέψει στο νόμο (ο οποίος σημειωτέον είναι μεταγενέστερος του Ν.3869/2010 και θα μπορούσε αν ήθελε να εισάγει και αυτή την περίπτωση) την απαγόρευση μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος σε αυθαίρετες κατασκευές πλην των περιπτώσεων του αρθ. 82παρ2 του Ν. 4495/2017, στις οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα του πτωχού ή του φυσικού προσώπου που τελεί σε εκκαθάριση. Με βάση λοιπόν τις σκέψεις αυτές φρονούμε ότι απαγορεύεται η σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων στα πλαίσια της εκποίησης πτωχευτικής διαδικασίας χωρίς την προσάρτηση της βεβαίωσης του Ν. 4495/2017.

Θεσσαλονίκη 13-06-2019

Η Εισαγγελέας



Ευαγγελία Ι. Σπυριδωνίδου

Αντεισαγγελέας Πρωτοδικών