

Αθήνα, 16.09.2026

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών κ. Κυριάκο Πιερρακάκη

ΘΕΜΑ: «Η προστασία της κύριας κατοικίας στον εξωδικαστικό μηχανισμό του ν. 4738/2020 εξαρτάται τελικά από τη βούληση των πιστωτών;»

Κύριε Υπουργέ,

Η κυβέρνηση παρουσίασε ως σημαντική βελτίωση του εξωδικαστικού μηχανισμού του ν. 4738/2020 τη δυνατότητα διάσωσης της κύριας κατοικίας του οφειλέτη με ταυτόχρονη εκποίηση της λοιπής ακίνητης περιουσίας του. Η ρύθμιση αυτή προβλήθηκε ως ουσιαστική παρέμβαση υπέρ των υπερχρεωμένων πολιτών.

Πρέπει, όμως, να καταστεί εξ αρχής σαφές ότι ο εξωδικαστικός μηχανισμός, ακόμη και μετά τις πρόσφατες τροποποιήσεις του, δεν θεσπίζει γενικό και αυτοτελές δικαίωμα προστασίας της κύριας κατοικίας. Η διατήρησή της εξακολουθεί να εξαρτάται από την επίτευξη ρύθμισης και από τη στάση των πιστωτών. Επομένως, οι νέες διατάξεις δεν επιλύουν το ευρύτερο πρόβλημα της κύριας κατοικίας. Ακόμη, όμως, και αν περιοριστούμε στη νέα δυνατότητα που η ίδια η κυβέρνηση παρουσίασε ως μέτρο «διάσωσης», η διατύπωση του άρθρου 14 του ν. 5313/2026 γεννά σοβαρό ζήτημα ως προς το ποιος έχει πραγματικά την πρωτοβουλία ενεργοποίησής της.

Η νέα παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 4738/2020 προβλέπει ότι: «οι συμμετέχοντες πιστωτές δύνανται να υποβάλλουν αντιπρόταση [...] η οποία περιλαμβάνει πρόταση εκποίησης των λοιπών ακινήτων του οφειλέτη, πλην της κύριας κατοικίας».

Ο οφειλέτης μπορεί να αποδεχθεί ή να απορρίψει την αντιπρόταση, μόνο όμως εφόσον αυτή προηγουμένως υποβληθεί από τους πιστωτές. Η δε παρ. 5 προβλέπει για συγκεκριμένη κατηγορία οφειλετών υποχρέωση των πιστωτών να υποβάλλουν αντιπρόταση, χωρίς όμως να προκύπτει σαφές και αποτελεσματικό πλαίσιο ως προς τον χρόνο υποβολής, τον έλεγχο της συμμόρφωσης και τις συνέπειες της παράλειψης.

Η δυνατότητα, επομένως, που παρουσιάστηκε ως «διάσωση της κύριας κατοικίας» δεν αναγνωρίζεται ως αυτοτελές δικαίωμα του οφειλέτη. Η πραγματική πρωτοβουλία παραμένει, κατ' αρχήν, στους χρηματοδοτικούς φορείς και στους λοιπούς συμμετέχοντες πιστωτές, οι οποίοι έχουν προφανές οικονομικό συμφέρον από τον τρόπο αξιοποίησης της περιουσίας του.

Εδώ βρίσκεται η βασική αντίφαση της ρύθμισης. Πώς μπορεί να χαρακτηρίζεται ως προστασία του οφειλέτη μία δυνατότητα την οποία ο ίδιος δεν μπορεί να ενεργοποιήσει; Και γιατί ένας πολίτης που γνωρίζει ότι η κύρια κατοικία του κινδυνεύει και διαθέτει άλλη ακίνητη περιουσία την οποία είναι πρόθυμος να την εκποιήσει για να διασώσει το σπίτι του, πρέπει να αναμένει αν οι πιστωτές θα κρίνουν ότι η συγκεκριμένη λύση εξυπηρετεί επαρκώς τα δικά τους συμφέροντα;

Το ζήτημα γίνεται ακόμη σοβαρότερο αν ληφθεί υπόψη ότι η συγκεκριμένη διαδικασία δεν καταλήγει απλώς σε μία οικονομική συμφωνία. Η σύμβαση αναδιάρθρωσης συνδέεται με εκτελεστικές συνέπειες και μπορεί να λειτουργήσει ως νέο, ισχυρότερο δικονομικό έρεισμα υπέρ του πιστωτή. Έτσι, απαιτήσεις παλαιές, μεταβιβασμένες, ενδεχομένως ανεκκαθάριστες ή αμφισβητούμενες, ως προς τις οποίες ο οφειλέτης θα μπορούσε να προβάλει ενστάσεις παραγραφής, έλλειψης νομιμοποίησης, προβληματικής μεταβίβασης ή μη νόμιμου υπολογισμού του υπολοίπου, ενδέχεται να ενταχθούν σε μία συνολική ρύθμιση και να αποκτήσουν ενισχυμένη εκτελεστική λειτουργία.

Το πρόβλημα, συνεπώς, δεν είναι μόνο ότι ο πιστωτής αποφασίζει αν θα προσφέρει τη συγκεκριμένη λύση. Είναι και ότι ο οφειλέτης, υπό την πίεση να διασώσει την κατοικία του, μπορεί να κληθεί να αποδεχθεί μία σύμβαση που μεταβάλλει δραστικά τη δικονομική ισορροπία. Οι ενστάσεις του δεν καταργούνται κατ' όνομα, κινδυνεύουν όμως να αποδυναμωθούν στην πράξη, αφού πλέον δεν προβάλλονται πριν από τη δημιουργία εκτελεστού τίτλου, αλλά εκ των υστέρων, όταν ο πιστωτής μπορεί ήδη να έχει αποκτήσει δυνατότητα εκτέλεσης. Μία ρύθμιση που παρουσιάζεται ως δίχτυ προστασίας δεν μπορεί να μετατρέπεται σε δικονομικό ικρίωμα για τον ίδιο τον οφειλέτη.

Το ζήτημα γίνεται εντονότερο και ως προς τους οφειλέτες που δεν διαθέτουν σημαντική λοιπή περιουσία. Ένας οφειλέτης με αξιόλογα πρόσθετα ακίνητα μπορεί να αποτελεί οικονομικά ελκυστική περίπτωση για τους πιστωτές, επειδή η εκποίησή τους μπορεί να οδηγήσει σε υψηλότερη ικανοποίηση των απαιτήσεών τους. Αντίθετα, εκείνος που διαθέτει μόνο ή σχεδόν μόνο την κύρια κατοικία του, ενδέχεται να βρίσκεται σε δυσμενέστερη θέση ακριβώς επειδή η υπόθεσή του δεν παρουσιάζει το ίδιο οικονομικό ενδιαφέρον.

Έτσι, γεννάται ο κίνδυνος, η υποτιθέμενη προστασία της κύριας κατοικίας να λειτουργεί διαφορετικά όχι ανάλογα με την ανάγκη του οφειλέτη, αλλά ανάλογα με την αξία της λοιπής περιουσίας του και την οικονομική σκοπιμότητα των πιστωτών.

Παράλληλα, η ίδια η διάταξη προβλέπει ότι η αντιπρόταση περιλαμβάνει εκποίηση των λοιπών ακινήτων «σε όποια έκταση απαιτείται για την ικανοποίηση του συνόλου των απαιτήσεων». Η διατύπωση αυτή καθιστά ακόμη πιο επιτακτικό το ερώτημα αν ο πρωταρχικός σκοπός της ρύθμισης είναι πράγματι η προστασία της κύριας κατοικίας ή η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση της υπόλοιπης περιουσίας προς ικανοποίηση των πιστωτών.

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Για ποιο λόγο η δυνατότητα διάσωσης της κύριας κατοικίας με εκποίηση της λοιπής ακίνητης περιουσίας δεν θεσπίστηκε ως δικαίωμα που μπορεί να ζητήσει ο ίδιος ο οφειλέτης, αλλά εξαρτάται από την προηγούμενη αντιπρόταση των πιστωτών;
2. Ποια συγκεκριμένα και ελέγχιμα κριτήρια, ποιες δεσμευτικές προθεσμίες και ποιες συνέπειες προβλέπονται, ώστε οι πιστωτές να μην κάνουν επιλεκτική χρήση της δυνατότητας αυτής μόνο όταν η αξία της λοιπής περιουσίας καθιστά τη λύση οικονομικά συμφέρουσα για τους ίδιους;

3. Πώς διασφαλίζεται ότι η αποδοχή της σύμβασης αναδιάρθρωσης δεν θα οδηγεί σε πρακτική αποδυνάμωση ενστάσεων του οφειλέτη ως προς την ύπαρξη, το ύψος, την παραγραφή, τη νομιμοποίηση και τη μεταβίβαση των απαιτήσεων που εντάσσονται σε αυτή;
4. Πόσες αιτήσεις έχουν υποβληθεί από την έναρξη ισχύος της νέας ρύθμισης, σε πόσες συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της και σε πόσες υποβλήθηκε πράγματι η προβλεπόμενη αντιπρόταση; Πόσες από αυτές αφορούν οφειλέτες με σημαντική λοιπή ακίνητη περιουσία και πόσες οφειλέτες που διαθέτουν αποκλειστικά ή σχεδόν αποκλειστικά την κύρια κατοικία τους;
5. Προτίθεται η κυβέρνηση να τροποποιήσει τη διάταξη αυτή, ώστε ο ίδιος ο οφειλέτης να έχει ρητό δικαίωμα να ζητήσει την εφαρμογή της λύσης, υπό αντικειμενικές προϋποθέσεις, χωρίς η πρόσβασή του σε αυτή να εξαρτάται από την πρωτοβουλία και την οικονομική σκοπιμότητα των πιστωτών και χωρίς η αποδοχή της ρύθμισης να συνεπάγεται πρακτική αποδυνάμωση των δικαιωμάτων δικαστικής άμυνάς του;

Ο ερωτών Βουλευτής

Νατσιός Δημήτριος
Βουλευτής Α΄ Θεσσαλονίκης
Πρόεδρος Κοινοβουλευτικής Ομάδος ΝΙΚΗΣ