

Αριθμ. 123224 ΕΞ 2024

Ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων αναφορικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων και αρμοδιοτήτων του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, ειδικότεροι όροι και διαδικασία της μεταβίβασης δικαιωμάτων επί της κύριας κατοικίας σε αυτόν.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 225 του ν. 4738/2020 «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις» (Α' 207).
2. Τη διαδικασία που ορίζεται στο Μέρος Δεύτερο του Τρίτου Βιβλίου (άρθρα 218-224) του ν. 4738/2020.
3. Το Πρόγραμμα συνεισφοράς Δημοσίου σε ευάλωτους οφειλέτες μέχρι τη μεταβίβαση της κατοικίας τους στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης σύμφωνα με τα άρθρα 13-22 του ν. 4916/2022 (Α' 65).
4. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α'133).
5. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
6. Το π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130).
7. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).
8. Το π.δ. 82/2023 «Μετονομασία Υπουργείου - Σύσταση και μετονομασία Γενικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων και

θέσεων προσωπικού - Τροποποίηση και συμπλήρωση του π.δ. 77/2023 (Α' 130) - Μεταβατικές διατάξεις» (Α' 139).

9. Το π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).

10. Το π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181).

11. Τον ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143).

12. Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024)- Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).

13. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζει:

Άρθρο 1

Πρόγραμμα συνεισφοράς Δημοσίου

σε ευάλωτους οφειλέτες μέχρι τη μεταβίβαση της κατοικίας τους στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης

Οι ευάλωτοι οφειλέτες οι οποίοι συμμετείχαν στο πρόγραμμα συνεισφοράς του Δημοσίου σύμφωνα με τα άρθρα 13-22 του ν. 4916/2022 (Α' 65) υποχρεούνται να υποβάλουν αίτημα ένταξης προς τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 4916/2022 εντός ενός (1) μηνός από την έναρξη λειτουργίας αυτού κατά παρέκκλιση των προθεσμιών της παρ. 4 (β) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020.

Άρθρο 2

Διαδικασία υποβολής αίτησης

1. Για τους σκοπούς των άρθρων 217 επ. του ν. 4738/2020, ο ευάλωτος οφειλέτης υποβάλλει αίτηση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα την οποία τηρεί ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης (στο εξής, η «Ηλεκτρονική Πλατφόρμα Φορέα»). Η αίτηση περιλαμβάνει και τη χορήγηση συναίνεσης από

τον ευάλωτο οφειλέτη στη διενέργεια αυτοψίας της κύριας κατοικίας του για λογαριασμό του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 και της παρούσας.

2. Η Ηλεκτρονική Πλατφόρμα Φορέα είναι προσβάσιμη μέσω ειδικού ιστότοπου του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης όπου παρέχονται και αναλυτικές οδηγίες για την υποβολή της αίτησης.

3. Ο ευάλωτος οφειλέτης, μαζί με την αίτηση, υποβάλλει στην Ηλεκτρονική Πλατφόρμα Φορέα τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

1) Αντίγραφο ταυτότητας ή διαβατηρίου εν ισχύ,

2) το κατασχετήριο ή τα στοιχεία της απόφασης που κηρύσσει την πτώχευσή του,

3) τους τίτλους ιδιοκτησίας που κατέχει επί της κύριας κατοικίας του,

4) τη βεβαίωση ευάλωτου οφειλέτη,

5) εφόσον ισχύει, έγγραφα που να αποδεικνύουν τη συμμετοχή του στο πρόγραμμα συνεισφοράς του Δημοσίου σύμφωνα με τα άρθρα 13-22 του ν. 4916/2022, και

σε περίπτωση που είναι αποκλειστικός κύριος της κύριας κατοικίας, υπεύθυνη δήλωση με το περιεχόμενο του Παραρτήματος Α της παρούσας και θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ή

ii) σε περίπτωση που δεν είναι αποκλειστικός κύριος της κύριας κατοικίας, υπεύθυνη δήλωση από κάθε έναν εκ των συνιδιοκτητών, των ψιλών κυρίων και επικαρπωτών με το περιεχόμενο του Παραρτήματος Β της παρούσας και θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

4. Ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης επεξεργάζεται την αίτηση και τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά αυτής. Εφόσον διαπιστωθούν ελλείψεις στην αίτηση ή τα δικαιολογητικά αυτής, ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης ενημερώνει τον ευάλωτο οφειλέτη μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Φορέα σχετικά με τις ελλείψεις, με συγκεκριμένη αναφορά ως προς αυτές, και τάσσει προθεσμία συμπλήρωσης της αίτησης ή των δικαιολογητικών η οποία είναι ανάλογη του είδους των ελλείψεων και δεν είναι μικρότερη των τριών (3) εργασίμων ημερών και μεγαλύτερη των δέκα (10) εργασίμων ημερών.

5. Η αίτηση απορρίπτεται εφόσον συντρέχει κάποια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

1) Σε περίπτωση που δεν έχουν τηρηθεί οι προθεσμίες της παρ. 4 (β) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 ή της παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 4916/2022,

2) σε περίπτωση που δεν αντιστοιχούν οι προσκομιζόμενοι τίτλοι ιδιοκτησίας στα στοιχεία τα οποία τηρούνται στο κατά τόπο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και τα τελευταία δεν επιβεβαιώνονται με άλλον τρόπο,

3) σε περίπτωση που η αίτηση ή τα δικαιολογητικά δεν είναι πλήρη και ο ευάλωτος οφειλέτης δεν συμπληρώσει επαρκώς την αίτηση ή τα δικαιολογητικά εντός της προθεσμίας της παρ. 4 ανωτέρω,

4) εφόσον η έκθεση αυτοψίας της παρ. 4 του άρθρου 3 της παρούσας διαπιστώσει την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων των κατηγοριών που οδηγούν σε απαγόρευση μεταβίβασης και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν, ή για την τακτοποίησή τους απαιτείται η συναίνεση συγκυρίων εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή

5) εφόσον βεβαιώνεται με έκθεση δικαστικού επιμελητή ότι εμποδίστηκε η διενέργεια αυτοψίας σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 3 της παρούσας.

Άρθρο 3

Διαδικασία αυτοψίας και αποτίμησης

1. Αφού η αίτηση τύχει επιτυχούς επεξεργασίας σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 2 της παρούσας, εφόσον ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης επιθυμεί να διενεργήσει αυτοψία, ειδοποιεί μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Φορέα ή άλλου πρόσφορου μέσου τον ευάλωτο οφειλέτη για την ημερομηνία κατά την οποία πρόκειται να λάβει χώρα η αυτοψία της παρ. 1 (α) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020, η οποία δεν δύναται να απέχει λιγότερο από τρεις (3) εργάσιμες και περισσότερο από δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της ειδοποίησης. Η ειδοποίηση αναφέρει την ημερομηνία και το ακριβές εύρος εργασίμων ωρών κατά το οποίο ο ευάλωτος οφειλέτης ή αντιπρόσωπος κατ' εντολή αυτού πρέπει να είναι παρών στην κύρια κατοικία, ώστε να διενεργηθεί η αυτοψία.

2. Η αυτοψία διενεργείται από μηχανικό ο οποίος δικαιούται να εκδίδει τη βεβαίωση του άρθρου 83 ν. 4495/2017 (Α' 165). Στην αυτοψία δύναται να παρίσταται και ο πιστοποιημένος εκτιμητής ο οποίος διενεργεί την κατά την

παρ. 5 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 εκτίμηση. Σε κάθε περίπτωση, οι διενεργούντες την αυτοψία διαθέτουν μαζί τους έγγραφη εξουσιοδότηση από τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης και η αυτοψία λαμβάνει χώρα με σεβασμό προς την οικογενειακή ζωή του ευάλωτου οφειλέτη.

3. Ο ευάλωτος οφειλέτης ή αντιπρόσωπος κατ' εντολή αυτού οφείλουν κατά τη διάρκεια της αυτοψίας να διευκολύνουν την πρόσβαση των διενεργούντων την αυτοψία σε κάθε χώρο της κατοικίας και σε κάθε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου ή της πολυκατοικίας.

4. Με το πέρας της αυτοψίας συντάσσεται έκθεση αυτοψίας η οποία περιλαμβάνει και βεβαίωση μηχανικού αναφορικά με την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και, εφόσον η τακτοποίηση αυτών είναι δυνατή σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τα σχετικά έξοδα τακτοποίησης. Η έκθεση αυτοψίας και η βεβαίωση μηχανικού κοινοποιούνται στον ευάλωτο οφειλέτη μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Φορέα. Εάν η βεβαίωση του μηχανικού διαπιστώνει την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων των κατηγοριών, οι οποίες οδηγούν σε απαγόρευση μεταβίβασης και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν ή για την τακτοποίησή τους απαιτείται η συναίνεση συγκυρίων εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης απορρίπτει την αίτηση του ευάλωτου οφειλέτη.

5. Εφόσον εμποδίστηκε για οποιονδήποτε λόγο η πρόσβαση των διενεργούντων την αυτοψία εντός της κατοικίας στην ημερομηνία και εντός του εύρους των εργασίμων ωρών που γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με την παρ. 1 ανωτέρω, ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης ειδοποιεί εκ νέου μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Φορέα τον ευάλωτο οφειλέτη για νέα ημερομηνία και το εύρος εργασίμων ωρών κατά την οποία πρόκειται να λάβει χώρα επαναληπτική αυτοψία, η οποία δεν δύναται να απέχει λιγότερο από δύο (2) εργάσιμες και περισσότερο από οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της νέας ειδοποίησης. Κατά την επαναληπτική αυτοψία, πέραν των προσώπων της παρ. 2 ανωτέρω, παρίσταται κατά την αυτοψία και αρμόδιος δικαστικός επιμελητής. Εφόσον εμποδίστηκε για οποιονδήποτε λόγο η πρόσβαση των διενεργούντων την επαναληπτική αυτοψία εντός της κατοικίας στην ημερομηνία και για το σύνολο του εύρους των ωρών που γνωστοποιήθηκαν κατά τα ανωτέρω, συντάσσεται σχετική έκθεση από τον δικαστικό επιμελητή η οποία κοινοποιείται στον ευάλωτο οφειλέτη μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Φορέα και ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης απαλλάσσεται από την υποχρέωση απόκτησης σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 (α) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020.

6. Ως προς την αμοιβή του δικαστικού επιμελητή στο πλαίσιο της παρ. 5 εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 171 του ν. 4738/2020.

7. Τα έξοδα της αυτοψίας κατά την παρ. 1 (α) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 και της εκτίμησης κατά την παρ. 5 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης και δεν αφαιρούνται από το τίμημα μεταβίβασης που προσδιορίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020.

8. Τα έξοδα τακτοποίησης τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βεβαιώνεται σύμφωνα με την παρ. 4 της παρούσας δεν λαμβάνονται υπόψη από τον πιστοποιημένο εκτιμητή για την αποτίμηση του ιδιοκτησιακού δικαιώματος του ευάλωτου οφειλέτη.

Άρθρο 4

Διαδικασία μεταβίβασης και υπογραφής σύμβασης μίσθωσης

1. Κατόπιν της ολοκλήρωσης των διαδικασιών των άρθρων 2 και 3 της παρούσας και εφόσον δεν απορριφθεί η αίτηση υπαγωγής του ευάλωτου οφειλέτη, ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης καταβάλλει το τίμημα μεταβίβασης προς τα πρόσωπα και εντός των προθεσμιών της παρ. 6 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020. Εφόσον το τίμημα της μεταβίβασης είναι καταβλητέο στον σύνδικο, η καταβολή λαμβάνει χώρα ενώπιον συμβολαιογράφου τον οποίο ορίζει ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης. Από το τίμημα μεταβίβασης αφαιρούνται τα έξοδα τακτοποίησης τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων τα οποία αναφέρονται στην παρ. 8 του άρθρου 3 της παρούσας.

2. Ενόψει της διάταξης της παρ. 6 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 και κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η απόκτηση του εμπραγμάτου δικαιώματος του ευάλωτου οφειλέτη από τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης λαμβάνει χώρα ήδη κατά τη χρονική στιγμή της καταβολής του τιμήματος και με την νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου «ως έχει και ευρίσκεται».

3. Σε συνέχεια της καταβολής του τιμήματος επαναγοράς συντάσσεται από τον παριστάμενο συμβολαιογράφο, είτε υπό την ιδιότητα αυτού ως υπαλλήλου πλειστηριασμού προς τον οποίο λαμβάνει χώρα η καταβολή είτε υπό την ιδιότητα αυτού παριστάμενου κατά την καταβολή προς τον σύνδικο, πράξη καταβολής η οποία αποτελεί νόμιμο τίτλο προς μεταγραφή, δίχως να παραβλάπτεται η παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

4. Ως προς την αμοιβή του συμβολαιογράφου εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 171 του ν. 4738/2020.

5. Ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης βαρύνεται με τη διενέργεια των ενεργειών για τη μεταγραφή της προαναφερθείσας συμβολαιογραφικής πράξης καταβολής καθώς και για την πληρωμή εξόδων συμβολαιογράφου, κτηματολογίου και λοιπών αρχών. Ως προς τα συγκεκριμένα έξοδα ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 171 και της παρ. 1 (δ) του άρθρου 219 του ν. 4738/2020.

6. Το αργότερο εντός τριών (3) ημερολογιακών ημερών από την καταβολή του τιμήματος απόκτησης της κύριας κατοικίας κατά τα ανωτέρω, υπογράφεται η σχετική σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του ευάλωτου οφειλέτη και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης σύμφωνα με τα άρθρα 217 επ. του ν. 4738/2020. Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ο ευάλωτος οφειλέτης δεν προσέλθει για την υπογραφή, η σύμβαση μίσθωσης υπογράφεται για λογαριασμό του ευάλωτου οφειλέτη από τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης με αυτοσύμβαση, χωρίς να απαιτείται η τήρηση συμβολαιογραφικού τύπου.

Άρθρο 5

Λοιπές διατάξεις

1 . Ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης στο πλαίσιο των διαδικασιών των άρθρων 2 και 3 της παρούσας μεριμνά, ώστε οι εκ μέρους του τεθείσες επιμέρους προθεσμίες και ο εν γένει χρονισμός των διαδικαστικών ενεργειών να τελούν σε συμμόρφωση με τις προθεσμίες τις οποίες θέτει το άρθρο 219 του ν. 4738/2020.

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

Η απόφαση αυτή ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παράρτημα

A- ΣΧΕΔΙΟ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

«Προς τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης

[ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ]

Δηλώνω υπεύθυνα ότι σε σχέση με το κατωτέρω αναφερόμενο ακίνητο είμαι αποκλειστικός κύριος.

[Πίνακας, λ.χ.. με την μορφή εκτυπωμένου εντύπου Ε9]

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

Παράρτημα Β- ΣΧΕΔΙΟ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

«Προς τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης

[ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ]

Δηλώνω υπεύθυνα ότι σε σχέση με το κατωτέρω αναφερόμενο ακίνητο είμαι δικαιούχος των ακόλουθων εμπραγμάτων δικαιωμάτων:

[Πίνακας, λ.χ.. με την μορφή εκτυπωμένου εντύπου Ε9]

Δηλώνω ότι έχω λάβει γνώση περί της υποβολής αίτησης από τον/την [ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ] (ο «**Αϊτών**»/η «**Αιτούσα**») για να υπαχθεί ως ευάλωτος οφειλέτης στις διατάξεις των άρθρων 217 επ. του ν.4738/2020 και συναινώ και αποδέχομαι:

> Τη μεταβίβαση του ιδιοκτησιακού δικαιώματος του Αιτούντος/της Αιτούσας στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, και

> Την εκμίσθωση του ως άνω ακινήτου από τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης προς τον Αιτούντα/την Αιτούσα για διάρκεια και σύμφωνα με τους όρους των άρθρων 217 επ. του ν.4738/2020.

Παραιτούμαι δε ρητά από οποιοδήποτε δικαίωμα επί του μισθώματος ή από τη δυνατότητα να προσβάλω τη μίσθωση για οποιοδήποτε λόγο μέχρι τη συμβατική λήξη της και δηλώνω ότι δεν θα προβώ σε πράξεις ή παραλείψεις που θα διαταράξουν την ως άνω μισθωτική σχέση.

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2024

Ο Υπουργός

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ