

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ Ν. 5313/2026

A. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

- 1. Τι προβλέπει η νέα ρύθμιση για την προστασία της κύριας κατοικίας με εκποίηση των λοιπών ακινήτων;**

Οι οφειλέτες έχουν τη δυνατότητα, κατά την υποβολή αίτησης στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του εξωδικαστικού μηχανισμού, να αιτούνται τη ρύθμιση των οφειλών τους με προστασία της κύριας κατοικίας τους και εκποίηση των λοιπών ακινήτων.

Μετά την οριστική υποβολή της αίτησης, οι συμμετέχοντες πιστωτές μπορούν να υποβάλουν αντιπρόταση που εξαιρεί την κύρια κατοικία από την εκποίηση και προβλέπει την εκποίηση των λοιπών ακινήτων, μόνο στην έκταση που απαιτείται για την ικανοποίηση των απαιτήσεων. Για τον υπολογισμό της ρύθμισης λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξία της κύριας κατοικίας. Η εκποίηση αποτελεί όρο της σύμβασης αναδιάρθρωσης. **(παρ. 4 άρθρου 14 ν. 4738/2020).**

- 2. Οι πιστωτές υποχρεούνται να μου υποβάλουν πρόταση για προστασία της κύριας κατοικίας;**

Η υποβολή της αντιπρότασης είναι υποχρεωτική για τους οφειλέτες της παρ. 3 του άρθρου 14, δηλαδή για ευάλωτους και επιλέξιμους οφειλέτες που πληρούν τα νόμιμα κριτήρια. Για τους λοιπούς οφειλέτες η υποβολή της εναπόκειται στους συμμετέχοντες πιστωτές. Ο οφειλέτης μπορεί να αποδεχθεί ή να απορρίψει την αντιπρόταση, χωρίς να θίγονται τυχόν δικαιώματά του από τους ν. 3869/2010 και 4605/2019. **(παρ. 4 και 5 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

- 3. Μπορεί ο αιτών να επιλέξει κατά την υποβολή της αίτησης μεταξύ της νέας διαδικασίας προστασίας της κύριας κατοικίας με εκποίηση της λοιπής περιουσίας και της συνήθους διαδικασίας εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών;**

Ο οφειλέτης θα επιλέγει εάν επιθυμεί την παραγωγή της αντιπρότασης που περιλαμβάνει εκποίηση των λοιπών ακινήτων και διατήρηση της κύριας κατοικίας. Εάν είναι στην περίμετρο των ευάλωτων ή επιλέξιμων οφειλετών οι πιστωτές θα την προσφέρουν υποχρεωτικά. Εάν όχι οι πιστωτές δύνανται, αλλά δεν υποχρεούνται, να την προσφέρουν. **(παρ. 4 και 5 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

- 4. Οι πιστωτές υποβάλουν πρόταση για προστασία της κύριας κατοικίας μόνο σε ευάλωτους και επιλέξιμους οφειλέτες;**

Όχι. Η δυνατότητα υποβολής αντιπρότασης που προβλέπει τη διάσωση της κύριας

κατοικίας με εκποίηση των λοιπών ακινήτων δεν περιορίζεται στους ευάλωτους οφειλέτες ή στους επιλέξιμους οφειλέτες. Τα κριτήρια της παρ. 3 του άρθρου 14 – στα οποία περιλαμβάνονται η ιδιότητα του ευάλωτου οφειλέτη ή του επιλέξιμου οφειλέτη, το όριο οφειλών προς χρηματοδοτικούς φορείς έως 300.000 ευρώ και τα προβλεπόμενα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια– δεν αποτελούν προϋποθέσεις πρόσβασης στη συγκεκριμένη δυνατότητα. Η συνδρομή τους καθιστά υποχρεωτική για τους πιστωτές την υποβολή της σχετικής αντιπρότασης. Για τους λοιπούς οφειλέτες, η υποβολή της αντιπρότασης παραμένει στη διακριτική ευχέρεια των πιστωτών. **(παρ. 4 και 5 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

5. Με τις νέες ρυθμίσεις θα λαμβάνει ο ευάλωτος ή επιλέξιμος οφειλέτης από τους πιστωτές πρόταση για τη διάσωση της κύριας κατοικίας του και πρόταση ρύθμισης μέσω της συνηθισμένης διαδικασίας του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών; Πώς θα γίνεται αυτό;

Ο ευάλωτος ή επιλέξιμος οφειλέτης θα έχει τη δυνατότητα να λάβει μέσω της πλατφόρμας του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών την πρόταση από τους πιστωτές για τη διάσωση της κύριας κατοικίας με εκποίηση της λοιπής ακίνητης περιουσίας, στην έκταση που απαιτείται για την ικανοποίηση των απαιτήσεων, δηλ. αυτή που λαμβάνει υπόψη μόνον το διασωζόμενο ακίνητο με βάση τις νέες ρυθμίσεις περί προστασίας της κύριας κατοικίας. Παράλληλα, μέσω της ίδιας πλατφόρμας, θα μπορεί να λάβει και την πρόταση του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών χωρίς εκποίηση, όπως γίνεται σήμερα, για να επιλέξει μία από τις δύο προτάσεις. **(παρ. 4 και 5 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

6. Πρέπει να εκποιηθούν όλα τα λοιπά ακίνητά μου και πώς υπολογίζονται οι δόσεις;

Δεν απαιτείται κατ' ανάγκη η εκποίηση όλων των λοιπών ακινήτων, αλλά μόνο όσων χρειάζονται για την ικανοποίηση των απαιτήσεων. Για τον υπολογισμό των μηνιαίων δόσεων λαμβάνεται υπόψη, ως αξία ακίνητης περιουσίας, μόνο η αξία της κύριας κατοικίας. Το Δημόσιο δεν μπορεί να τύχει δυσμενέστερης μεταχείρισης. **(παρ. 4 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

7. Δεν μου ανήκει το 100% της κύριας κατοικίας. Μπορεί να προστατευθεί;

Η συγκυριότητα δεν αποκλείει από μόνη της την προστασία. Αν το υπόλοιπο ποσοστό ανήκει σε πρόσωπο που είναι συνοφειλέτης ή εγγυητής για οφειλή του αιτούντος, για να υποβληθεί η ειδική αντιπρόταση απαιτείται το πρόσωπο αυτό να συνυποβάλει την αίτηση και να συνυπογράψει τη σύμβαση αναδιάρθρωσης. Αν ο άλλος συγκύριος δεν είναι συνοφειλέτης ή εγγυητής, η συγκεκριμένη υποχρέωση δεν προβλέπεται· η σύμβαση, όμως, δεν μπορεί να θίξει το δικό του ιδανικό μερίδιο. **(παρ. 5 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

8. Πότε αρχίζει η προστασία της κύριας κατοικίας και ποιες ενέργειες απαγορεύονται στους πιστωτές;

Η προστασία λειτουργεί σε δύο στάδια. Από την οριστική υποβολή της αίτησης και μέχρι την περάτωση της διαδικασίας αναστέλλονται, έναντι των συμμετεχόντων πιστωτών και για τις οφειλές των οποίων ζητείται η ρύθμιση, η λήψη αναγκαστικών μέτρων και η συνέχιση της αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη. Η αναστολή αυτή δεν καταλαμβάνει πλειστηριασμό που έχει προγραμματισθεί εντός τριών (3) μηνών από την οριστική υποβολή της αίτησης ούτε τις προπαρασκευαστικές ενέργειες ενέγγυου πιστωτή, περιλαμβανομένης της κατάσχεσης, και παύει αν δεν υποβληθεί πρόταση ή απορριφθεί η αίτηση. Μετά την υπογραφή της σύμβασης αναδιάρθρωσης κατόπιν της ειδικής αντιπρότασης, και όσο η σύμβαση τηρείται, οι πιστωτές που καταλαμβάνονται από αυτή δεν μπορούν να επισπεύσουν αναγκαστική εκτέλεση στην κύρια κατοικία, να λάβουν ασφαλιστικά μέτρα επ' αυτής, να εγγράψουν υποθήκη ή να μετατρέψουν προσημείωση σε υποθήκη. Επιτρέπεται, πάντως, η αναγγελία τους σε πλειστηριασμό που επισπεύδεται από τρίτο και διατηρούνται οι υφιστάμενες εμπράγματα ασφάλειες. **(άρθρο 18 και παρ. 6 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

9. Θα ήθελα ένα παράδειγμα ρύθμισης με προστασία της κύριας κατοικίας μου και εκποίηση των υπόλοιπων ακινήτων μου

Οφειλέτης με συνολικές οφειλές € 300.000 και κύρια κατοικία αξίας € 150.000 υποβάλλει αίτηση στην πλατφόρμα του Εξωδικαστικού στην οποία δηλώνει ότι επιθυμεί να προστατεύσει αποκλειστικά την κύρια κατοικία του, συναινώντας παράλληλα στη ρευστοποίηση των υπόλοιπων ακινήτων του, συνολικής αξίας € 50.000.

Βήματα οφειλέτη σύμφωνα με τη νέα διαδικασία

1. Υποβάλλει αίτηση στην πλατφόρμα του Εξωδικαστικού, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να ενταχθεί στο πρόγραμμα προστασίας κύριας κατοικίας.
2. Η πλατφόρμα διαχωρίζει αυτόματα την κύρια κατοικία αξίας € 150.000 από τα υπόλοιπα ακίνητα.
3. Η ένταξη στη ρύθμιση συνεπάγεται ότι συναινεί στη ρευστοποίηση των λοιπών ακινήτων αξίας € 50.000.
4. Προκύπτει ρύθμιση μόνο με βάση την αξία της κύριας κατοικίας.

Βήμα 1 — Υπολογισμός νέας οφειλής (με βάση μόνο την κύρια κατοικία)

Σύμφωνα με το νέο πλαίσιο, η ρύθμιση βασίζεται αποκλειστικά στην αξία της κύριας κατοικίας:

Νέα βάση υπολογισμού = € 150.000

Οι πιστωτές υποχρεούνται να προτείνουν ρύθμιση που:

- διασώζει την κύρια κατοικία
- ρευστοποιεί τα λοιπά ακίνητα

- μειώνει την οφειλή σε βιώσιμο επίπεδο

Διαγραφή οφειλής:

Αρχική οφειλή: 300.000 €
Αξία λοιπών ακινήτων: 50.000 € (ρευστοποίηση)

Διαγραφή που προκύπτει από τον αλγόριθμο: 150.000 €.

Ικανοποίηση πιστωτών από τη ρευστοποίηση λοιπών ακινήτων: 50.000 €

Οφειλή προς ρύθμιση: 150.000 €

Βήμα 2 — Νέα μηνιαία δόση

Η νέα οφειλή προς ρύθμιση ύψους **150.000 €** ρυθμίζεται σε μέχρι 35 έτη (ανάλογα με την εισοδηματική κατάσταση του οφειλέτη)

Βήμα 3 — Προστασία της κύριας κατοικίας

Με την υπογραφή της σύμβασης:

- **Απαγορεύεται ο πλειστηριασμός** της κύριας κατοικίας από τους πιστωτές που ρυθμίζονται μέσω εξωδικαστικού (τράπεζες/servicers/δημόσιο/φορείς κοινωνικής ασφάλισης)
- Η σύμβαση έχει **ισχύ εκτελεστού τίτλου**
- Ο οφειλέτης προστατεύεται **μόνιμα**, εφόσον τηρεί τη ρύθμιση

Με το νέο πλαίσιο:

- Ο οφειλέτης **σώζει το σπίτι του**
- Η οφειλή **μειώνεται στο μισό της αρχικής από € 300.000 σε € 150.000**
- Οι δόσεις γίνονται **βιώσιμες**
- Η διαδικασία είναι **συναινετική και γρήγορη**

Η διαγραφή που προκύπτει από τον αλγόριθμο δεν σημαίνει άφεση χρέους και διαγραφή αλλά γίνεται από τον αλγόριθμο αυτόματα για να προκύψει βιώσιμη δόση.

Από τον αλγόριθμο δηλαδή γίνεται ένας υπολογισμός οφειλών με βάση την αξία της κύριας κατοικίας του οφειλέτη προκειμένου να δώσει χαμηλότερες και βιώσιμες δόσεις για τον οφειλέτη και να προστατεύσει την κύρια κατοικία. Οι πιστωτές αναγκούν τις οφειλές και ικανοποιούνται, μέσω της ρευστοποίησης των λοιπών ακινήτων.

Άρα αν το σύνολο της περιουσίας είναι μεγαλύτερο, δεν θα γίνει κούρεμα στην οφειλή.

Έτσι, στο ίδιο παράδειγμα, οφειλέτης με συνολικές οφειλές € 300.000 και κύρια κατοικία αξίας € 150.000 υποβάλλει αίτηση στην πλατφόρμα του Εξωδικαστικού

στην οποία δηλώνει ότι επιθυμεί να προστατεύσει αποκλειστικά την κύρια κατοικία του, συναινώντας παράλληλα στη ρευστοποίηση των υπόλοιπων ακινήτων του, συνολικής αξίας € 160.000.

Η δόση για να είναι βιώσιμη θα υπολογιστεί από τον αλγόριθμο με βάση την αξία της κύριας κατοικίας € 150.000.

Αυτό δεν σημαίνει ότι θα διαγραφούν οι υπόλοιπες οφειλές του οφειλέτη (ύψους €150.000) προς τους πιστωτές. Το υπόλοιπο των οφειλών προς τους πιστωτές θα ικανοποιηθεί από την υπόλοιπη περιουσία του ύψους 160.000 (αξία περιουσίας μεγαλύτερη των οφειλών) μέσω της διαδικασίας της εκποίησης και δεν θα γίνει κούρεμα στην οφειλή.

10. Είμαι φυσικό πρόσωπο και έχασα παλιότερη ρύθμιση του Εξωδικαστικού γιατί δεν μπορούσα να πληρώσω. Μπορώ να κάνω αίτηση με το νέο πλαίσιο;

Ναι. Κατ' εξαίρεση, μπορείτε να υποβάλετε νέα αίτηση έως τις 21 Μαρτίου 2027 για τη ρύθμιση που συνδυάζει προστασία της κύριας κατοικίας και πώληση των άλλων ακινήτων. Η δυνατότητα αφορά όσους έχασαν προηγούμενη ρύθμιση του Εξωδικαστικού λόγω καθυστέρησης πληρωμών **και είναι ανοικτή για ένα εξάμηνο. (παρ. 2 άρθρου 14 και παρ. 4 άρθρου 137 ν. 5313/2026)**

11. Είμαι νομικό πρόσωπο και έχασα παλιότερη ρύθμιση του Εξωδικαστικού λόγω οικονομικών δυσκολιών. Μπορώ να κάνω αίτηση με το νέο πλαίσιο;

Όχι. Η νέα αίτηση εξωδικαστικού μηχανισμού που επιτρέπεται κατ' εξαίρεση εντός προθεσμίας αφορά σε αίτηση για υπαγωγή στο νέο πρόγραμμα που συνδυάζει προστασία της κύριας κατοικίας και πώληση των άλλων ακινήτων. Κύρια κατοικία δηλώνεται μόνο από φυσικά πρόσωπα άρα και οι νέες ρυθμίσεις αφορούν μόνο σε φυσικά πρόσωπα και όχι όλους τους οφειλέτες που αθέτησαν τη ρύθμιση του εξωδικαστικού. **(παρ. 2 άρθρου 14 και παρ. 4 άρθρου 137 ν. 5313/2026)**

12. Μπορούν να μπουν στη νέα ρύθμιση και τα παλιά χρέη μου προς την ΑΑΔΕ;

Ναι. Αν κάνετε χρήση της παραπάνω ειδικής δυνατότητας για νέα αίτηση, μπορούν να ενταχθούν και οφειλές προς την ΑΑΔΕ που είχαν ρυθμιστεί στην προηγούμενη αίτηση του Εξωδικαστικού. **(παρ. 2 άρθρου 14 ν. 5313/2026)**

13. Το δικαστήριο απέρριψε την αίτησή μου στον νόμο Κατσέλη (ν.3869/2010). Μπορώ να μπω στη νέα ρύθμιση;

Ναι, η απόρριψη δεν σας αποκλείει από μόνη της. Πρέπει όμως να έχει ολοκληρωθεί η σχετική δικαστική διαδικασία και να πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις του Εξωδικαστικού. Δεν προβλέπεται αναμονή 15 μηνών απλώς και μόνο επειδή εκδόθηκε απορριπτική απόφαση· η σχετική προθεσμία στον νόμο

αναφέρεται σε απόφαση υπαγωγής. **(παρ. 2 άρθρου 14 ν. 5313/2026 και περ. β' και δ' παρ. 3 άρθρου 7 ν. 4738/2020)**

B. ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΛΟΙΠΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

14. Χρειάζεται να πάω στο δικαστήριο για να ξεκινήσει η πώληση των άλλων ακινήτων μου;

Όχι. Η πώληση μπορεί να ξεκινήσει με βάση τη συμφωνία ρύθμισης που έχετε υπογράψει, εφόσον έχει καταχωριστεί στην πλατφόρμα του Εξωδικαστικού Μηχανισμού. Δεν χρειάζεται να προηγηθεί δικαστική απόφαση. **(παρ. 7 άρθρου 14 ν.4738/2020)**

15. Πού μπορώ να βρω αντίγραφο της συμφωνίας που υπέγραψα;

Το αντίγραφο εκδίδεται από την ηλεκτρονική πλατφόρμα του Εξωδικαστικού Μηχανισμού. Με αυτό αποδεικνύεται ότι η συμφωνία έχει καταχωριστεί και μπορεί να ξεκινήσει η πώληση των ακινήτων που προβλέπει. **(παρ. 7 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

16. Ποιος αναλαμβάνει να ξεκινήσει την πώληση των άλλων ακινήτων μου;

Την πώληση ξεκινά η τράπεζα ή η εταιρεία διαχείρισης δανείων που έχει τη μεγαλύτερη απαίτηση με εξασφάλιση υποθήκης, σύμφωνα με τα στοιχεία της πλατφόρμας. Δηλαδή, εξετάζεται το ύψος της οφειλής που καλύπτεται από την υποθήκη και όχι απλώς ποιος έχει το μεγαλύτερο δάνειο. **(παρ. 8 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

17. Αν δεν υπάρχει δανειστής με υποθήκη, ποιος ξεκινά την πώληση;

Στην περίπτωση αυτή, την πώληση ξεκινά η τράπεζα ή η εταιρεία διαχείρισης δανείων προς την οποία υπάρχει η μεγαλύτερη οφειλή. **(παρ. 8 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

18. Ποιο είναι το πρώτο βήμα για να πουληθούν τα ακίνητα που προβλέπει η συμφωνία;

Η τράπεζα ή η εταιρεία διαχείρισης που αναλαμβάνει τη διαδικασία δίνει εντολή σε δικαστικό επιμελητή, με βάση το αντίγραφο της συμφωνίας από την πλατφόρμα. Στην εντολή προσδιορίζονται συγκεκριμένα τα ακίνητα που θα πουληθούν. **(παρ. 8 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

19. Θα πουληθούν υποχρεωτικά όλα τα άλλα ακίνητά μου και μάλιστα ταυτόχρονα;

Όχι απαραίτητα. Πωλούνται μόνο όσα ακίνητα χρειάζονται για να καλυφθεί το σύνολο των οφειλών. Το ανώτατο όριο κάλυψης είναι η συνολική οφειλή: δεν προβλέπεται πώληση ολόκληρης της περιουσίας ανεξάρτητα από το ποσό που χρωστάτε. Επίσης, δεν απαιτείται να πουληθούν όλα τα ακίνητα μαζί. **(παρ. 4 και 8 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

20. Πώς θα ξέρω ποια ακίνητα θα πουληθούν και με ποιους όρους;

Ο δικαστικός επιμελητής συντάσσει έκθεση με τα στοιχεία της πώλησης. Εκεί αναφέρονται τα ακίνητα, η αξία τους, η αρχική τιμή, η ημερομηνία πώλησης, ο συμβολαιογράφος και ο τρόπος πληρωμής των πιστωτών. Αναφέρονται επίσης τυχόν υποθήκες ή κατασχέσεις και οι ημέρες που μπορούν να τα επισκεφθούν οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

21. Από ποια τιμή θα ξεκινήσει η πώληση του ακινήτου μου;

Για ακίνητο στην Ελλάδα, η αρχική τιμή είναι η μεγαλύτερη από δύο αξίες: τη φορολογητέα αξία του τελευταίου ΕΝΦΙΑ και την εμπορική αποτίμηση που λαμβάνει υπόψη η πλατφόρμα από τον αρμόδιο χρηματοδοτικό φορέα, μειωμένη κατά 3%, εφόσον είναι διαθέσιμη. Για παράδειγμα, με αξία ΕΝΦΙΑ 100.000 ευρώ και εμπορική αποτίμηση 120.000 ευρώ, η αρχική τιμή είναι 116.400 ευρώ. Για γήπεδα εκτός σχεδίου χωρίς φορολογητέα αξία στον ΕΝΦΙΑ, χρησιμοποιείται η αντικειμενική τους αξία. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020 και παρ. 7.9 της ΚΥΑ 77697 ΕΞ 2021, όπως ισχύει)**

22. Πόσο σύντομα θα γίνει η πώληση; Μετράει και ο Αύγουστος;

Η πώληση ορίζεται από 40 έως 60 ημέρες μετά τη σύνταξη της έκθεσης του δικαστικού επιμελητή, όχι από την υποβολή της αίτησης. Ο Αύγουστος δεν υπολογίζεται σε αυτό το διάστημα. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

23. Η πώληση γίνεται ηλεκτρονικά; Ποιος την αναλαμβάνει;

Ναι, γίνεται με ηλεκτρονικό πλειστηριασμό, τον οποίο αναλαμβάνει πιστοποιημένος συμβολαιογράφος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο. Αν αυτό δεν είναι δυνατό, μπορεί να οριστεί πιστοποιημένος συμβολαιογράφος από άλλη περιοχή της χώρας. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

24. Αν τα ακίνητά μου βρίσκονται σε διαφορετικές περιοχές, πού θα γίνει η διαδικασία;

Η τράπεζα ή η εταιρεία διαχείρισης που ξεκινά τη διαδικασία επιλέγει μία από τις περιοχές όπου βρίσκονται τα ακίνητα. Η πώληση παραμένει ηλεκτρονική. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

25. Το ακίνητό μου έχει ήδη υποθήκη ή κατάσχεση. Μπορεί να πουληθεί;

Ναι. Μια υπάρχουσα υποθήκη, προσημείωση ή κατάσχεση, ακόμη και για χρέη προς το Δημόσιο, δεν εμποδίζει από μόνη της την πώληση. Εξαιρούνται οι δεσμεύσεις που έχουν επιβληθεί από την Αρχή για το ξέπλυμα χρήματος ή από δικαστική ή εισαγγελική αρχή. **(παρ. 9 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

26. Πώς και πότε θα ενημερωθώ για την πώληση;

Ο δικαστικός επιμελητής πρέπει να σας παραδώσει επίσημα την έκθεση με τα στοιχεία της πώλησης μέσα σε 5 ημέρες από τη σύνταξή της. Ενημερώνονται επίσης οι πιστωτές με υποθήκη ή προσημείωση, το Δημόσιο και ο e-ΕΦΚΑ, ενώ η έκθεση καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο και διαβιβάζεται στον συμβολαιογράφο.

Η έκθεση δημοσιεύεται και στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του e-ΕΦΚΑ μέσα σε 20 ημέρες από την κατάρτισή της. **(παρ. 10 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

27. Η πώληση γίνεται όπως ένας συνηθισμένος πλειστηριασμός;

Η πώληση γίνεται όπως ένας ηλεκτρονικός πλειστηριασμός, αλλά βασίζεται στη συμφωνία που έχετε αποδεχθεί και ακολουθεί ειδικούς κανόνες. Προβλέπονται, μεταξύ άλλων, ο τρόπος υποβολής προσφορών, η πληρωμή από τον αγοραστή και η μεταβίβαση του ακινήτου.

Περαιτέρω, οι δυνατότητες να ζητήσετε δικαστικά να σταματήσει ή να ακυρωθεί αυτή η διαδικασία είναι πιο περιορισμένες από ό,τι σε έναν συνηθισμένο πλειστηριασμό. Γι' αυτό έχει σημασία να γνωρίζετε ποια ακίνητα και με ποιους όρους συμφωνείτε να πουληθούν, πριν υπογράψετε τη ρύθμιση. **(παρ. 11 περ. α' και β' άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

28. Πού θα πάνε τα χρήματα από την πώληση;

Αφαιρούνται τα έξοδα της διαδικασίας και πληρώνονται οι πιστωτές της ρύθμισης, με τα ποσά και τη σειρά που προβλέπει η συμφωνία. Δεν χρειάζεται να δηλώσουν ξανά τις απαιτήσεις τους.

Όποιος άλλος έχει απαίτηση εναντίον σας και δεν συμμετέχει στη συμφωνία μπορεί να τη δηλώσει μέσα σε 15 εργάσιμες ημέρες από την πώληση. Μπορεί να πληρωθεί από το ποσό που απομένει μετά τα έξοδα και την πληρωμή των πιστωτών της ρύθμισης, με τη σειρά προτεραιότητας που ορίζει ο νόμος.

Τυχόν περίσσειμα δεν επιστρέφεται αυτόματα σε εσάς: κατευθύνεται αναλογικά και στις οφειλές που η συμφωνία προβλέπει να διαγραφούν. **(παρ. 11 περ. γ' άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

29. Τι γίνεται αν ο αγοραστής δεν πληρώσει;

Η πώληση στον συγκεκριμένο αγοραστή ακυρώνεται, εκείνος χάνει το ποσό που είχε καταθέσει ως εγγύηση και η διαδικασία πώλησης επαναλαμβάνεται. **(παρ. 11 περ. δ' άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

30. Αν η τράπεζα καθυστερεί να ξεκινήσει την πώληση, τι γίνεται;

Αν περάσουν 3 μήνες από την υπογραφή της συμφωνίας χωρίς να ξεκινήσει η πώληση, μπορεί να αναλάβει άλλος πιστωτής που έχει υπογράψει τη ρύθμιση, αφού ενημερώσει γραπτώς τους υπόλοιπους. Το ίδιο ισχύει αν η διαδικασία ματαιωθεί για δεύτερη φορά χωρίς σοβαρό λόγο. Δεν χρειάζεται δικαστική άδεια για την αλλαγή αυτή. **(παρ. 12 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

31. Μπορεί κάποιος που δεν συμμετέχει στη ρύθμιση να αμφισβητήσει την πώληση;

Ναι, μπορεί να προσφύγει στο δικαστήριο για να προστατεύσει τα δικαιώματά του, μέσα σε 3 μήνες από την καταχώριση της πώλησης στο Κτηματολόγιο. Το συγκεκριμένο δικαίωμα δεν δίνεται στον οφειλέτη ούτε στους πιστωτές που συμμετείχαν στη συμφωνία. **(παρ. 13 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

32. Αν χρωστάω και σε κάποιον εκτός ρύθμισης, π.χ. κοινόχρηστα, προστατεύεται το σπίτι μου;

Η προστασία της κύριας κατοικίας δεσμεύει μόνο τους πιστωτές που καλύπτονται από τη συμφωνία. Χρέη προς άλλους, όπως για κοινόχρηστα, δεν καλύπτονται αυτόματα από τη συμφωνία. Ένας τέτοιος πιστωτής μπορεί, εφόσον πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις, να κινηθεί και κατά της κύριας κατοικίας. Σε πλειστηριασμό που ξεκινά αυτός, μπορούν να ζητήσουν να πληρωθούν και οι πιστωτές της ρύθμισης. **(παρ. 6 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

33. Έχω ήδη μεταβιβάσει ένα ακίνητο. Μπορεί να ανατραπεί η πώληση;

Ναι, υπό προϋποθέσεις. Αν η μεταβίβαση έγινε μέσα στην πενταετία πριν από την αίτηση και κριθεί με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ότι έγινε για να αποφευχθεί η πληρωμή των πιστωτών, μπορεί να ανατραπεί. Το ακίνητο που επιστρέφει στην

κυριότητά σας πωλείται τότε με τη συγκεκριμένη διαδικασία. Δεν αρκεί απλώς να έχει γίνει μια μεταβίβαση τα τελευταία 5 χρόνια. **(παρ. 14 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

34. Προκύπτει από την πλατφόρμα αν μια παλιά μεταβίβασή μου έγινε για να αποφύγω τα χρέη;

Όχι. Αυτό το κρίνει το δικαστήριο, όχι η πλατφόρμα. Η αίτηση δεν σημαίνει ότι αποδέχεστε πως παλιές μεταβιβάσεις σας έγιναν για να ζημιωθούν οι πιστωτές ούτε ότι αυτές ακυρώνονται αυτόματα. Η συναίνεση για τη συλλογή των στοιχείων της αίτησης είναι διαφορετικό ζήτημα και δεν αντικαθιστά την απαιτούμενη δικαστική απόφαση. **(παρ. 14 άρθρου 14 ν. 4738/2020)**

Γ. ΑΘΕΤΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΝΑΔΙΑΡΘΩΣΗΣ

35. Πότε θεωρείται ότι δεν τηρώ τη σύμβαση αναδιάρθρωσης και ποιες είναι οι συνέπειες;

Αθέτηση υπάρχει όταν ο οφειλέτης καθυστερεί πληρωμές και το συνολικό ποσό σε καθυστέρηση υπερβαίνει είτε την αξία τριών (3) δόσεων είτε το 3% του συνολικά οφειλόμενου ποσού της ρύθμισης. Τότε κάθε πιστωτής που καταλαμβάνεται από τη σύμβαση μπορεί να την καταγγείλει. Η ρύθμιση χάνεται ως προς τον πιστωτή αυτόν, η απαίτησή του επανέρχεται στο ύψος που είχε πριν από τη ρύθμιση, αφού αφαιρεθούν όσα έχουν καταβληθεί, και καθίσταται άμεσα απαιτητή. Παράλληλα, παύει ως προς αυτόν η ειδική προστασία της κύριας κατοικίας. Τα ποσά της σύμβασης που αθετήθηκε δεν μπορούν να ρυθμιστούν με νέα αίτηση, με την επιφύλαξη της ειδικής μεταβατικής εξαίρεσης. **(παρ. 6 άρθρου 14 ν. 4738/2020).**

36. Αν χάσω τη ρύθμιση, μπορεί η τράπεζα να προχωρήσει σε κατάσχεση ;

Ναι. Η τράπεζα μπορεί να χρησιμοποιήσει την ίδια τη συμφωνία ως βάση για την είσπραξη των οφειλών που επανέρχονται μετά την απώλεια της ρύθμισης, αφαιρώντας όσα έχετε ήδη πληρώσει. Δεν χρειάζεται νέα δικαστική απόφαση που να επιδικάζει την οφειλή, αλλά πρέπει να τηρηθούν οι νόμιμες διαδικασίες. Διατηρείτε το δικαίωμα να αμφισβητήσετε δικαστικά τις ενέργειες της τράπεζας. **(παρ. 2 και 3 άρθρου 27 ν. 4738/2020)**

37. Έχω ήδη ρύθμιση και πληρώνω κανονικά. Αλλάζει κάτι για μένα;

Η νέα διάταξη δεν καταργεί τη ρύθμισή σας επειδή αλλάζει ο νόμος. Αν όμως τη χάσετε λόγω αθέτησης μετά την έναρξη ισχύος της νέας διάταξης, η τράπεζα μπορεί να χρησιμοποιήσει και την παλιότερη συμφωνία για να ξεκινήσει διαδικασία είσπραξης , όπως εξηγείται στην προηγούμενη απάντηση. **(παρ. 2 άρθρου 15 ν. 5313/2026)**

38. Ο εγγυητής δεν υπέγραψε τη ρύθμιση. Τι σημαίνει αυτό αν τη χάσω;

Η συμφωνία μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για είσπραξη κατά του οφειλέτη και των εγγυητών που την υπέγραψαν. Αν ο εγγυητής δεν υπέγραψε, δεν δεσμεύεται αυτομάτως με τον ίδιο τρόπο, αλλά ούτε απαλλάσσεται από την εγγύηση μόνο γι' αυτόν τον λόγο. Αν η διαδικασία στραφεί και εναντίον του, εφαρμόζονται οι νόμιμες διαδικασίες και διατηρεί τα δικά του δικαιώματα αμφισβήτησης. **(παρ. 4 άρθρου 27 ν. 4738/2020)**