Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκο Πιερρακάκη.

Θέμα: Με κυβερνητική ανοχή η περιουσία των δανειοληπτών περνά σε αδιαφανή εταιρικά σχήματα. Ποιοι κερδίζουν από τους πλειστηριασμούς;

Κύριε Υπουργέ,

Ένα εξαιρετικά σοβαρό ζήτημα αδιαφάνειας, σύγκρουσης συμφερόντων και ανεπαρκούς κρατικής εποπτείας αναδεικνύεται γύρω από τη λειτουργία των εταιρειών απόκτησης ακινήτων (REOCO), οι οποίες συγκεντρώνουν ακίνητη περιουσία προερχόμενη από κόκκινα δάνεια και πλειστηριασμούς.

Οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων (servicers), που διαχειρίζονται τα κόκκινα δάνεια και επισπεύδουν τους πλειστηριασμούς, εμφανίζονται σε ορισμένα σχήματα να συνδέονται, άμεσα ή έμμεσα, με τις εταιρείες που αποκτούν τα ακίνητα των ίδιων των δανειοληπτών. Δημιουργούνται έτσι σοβαρά ερωτήματα για τη διαφάνεια, την ανεξαρτησία και τη νομιμότητα των διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης.

Σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις που έχουν κατατεθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., δεκαεπτά εταιρείες REOCO εμφανίζουν ακίνητα λογιστικής αξίας 1,14 δισ. ευρώ Ωστόσο, δεν δημοσιοποιούνται ούτε ο αριθμός και η γεωγραφική κατανομή των ακινήτων ούτε οι πραγματικοί κύριοι αυτών.

Ιδιαίτερα αποκαλυπτική είναι η υπ' αριθμ. 157/2025 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σύρου, με την οποία ακυρώθηκε πλειστηριασμός που επέσπευδε η Intrum Hellas, ως διαχειρίστρια απαιτήσεων της Sunrise I NPL Finance DAC. Η υπερθεματίστρια REOCO Sunrise 1 πλειοδότησε μέσω του γενικού διευθυντή της Intrum Hellas REO Solutions, ο οποίος εκπροσωπούσε επίσης τις εμπλεκόμενες εταιρείες. Το Δικαστήριο έκρινε ότι η ταύτιση αυτή συνιστά συμπαιγνία και καταχρηστική άσκηση δικαιώματος, κατά το άρθρο 281 ΑΚ.

Οι διασυνδέσεις αυτές δεν περιορίζονται στη συγκεκριμένη υπόθεση. Οκτώ REOCO, με μετόχους την Alpha Τράπεζα και την CrediaBank, εμφανίζουν δέκα κοινούς εκπροσώπους, πέντε από τους οποίους εκπροσωπούν ταυτόχρονα τη Resolute Cepal Greece, εταιρεία που δραστηριοποιείται στη διαχείριση και αξιοποίηση ακινήτων. Η σύμπτωση εκπροσώπων εγείρει εύλογα ερωτήματα ως προς την αυτοτέλεια των εμπλεκόμενων εταιρειών. Η εταιρεία απόκτησης ακινήτων Leon eCapital Estate δηλώνει στις οικονομικές καταστάσεις της ότι αποκτά ακίνητα κατόπιν υπόδειξης ή συνεννόησης με τη doValue, εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων.

Το κρίσιμο πολιτικό και θεσμικό ζήτημα είναι κατά πόσον εκείνοι που αποφασίζουν για την είσπραξη μιας οφειλής και την επίσπευση ενός πλειστηριασμού μπορούν, μέσω εταιρικών διασυνδέσεων, να επηρεάζουν και την απόκτηση του εκπλειστηριαζόμενου

ακινήτου. Το άρθρο 5 παρ. 5 του ν. 5072/2023 απαγορεύει στους servicers να αποκτούν οι ίδιοι ακίνητα που συνδέονται με τις απαιτήσεις που διαχειρίζονται. Δεν αντιμετωπίζει, όμως, ρητά την απόκτησή τους μέσω συνδεδεμένων εταιρειών, κοινών εκπροσώπων ή εταιρειών που ενεργούν κατόπιν υποδείξεών τους.

Η Κυβέρνηση, παρά τα δημοσιοποιημένα στοιχεία και τις δικαστικές αποφάσεις, εξακολουθεί να ανέχεται ένα πλαίσιο που επιτρέπει τη συγκέντρωση της ακίνητης περιουσίας των δανειοληπτών σε αδιαφανή εταιρικά σχήματα. Χωρίς ουσιαστικές εγγυήσεις ανεξαρτησίας και ανταγωνισμού στους πλειστηριασμούς, ο κίνδυνος μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων σε τιμές δυσανάλογα χαμηλές προς την πραγματική τους αξία, μετά από εκτίμηση της εμπορικής αξίας από τους ίδιους τους servicers, προς όφελος των εμπλεκόμενων εταιρειών και σε βάρος των οφειλετών, συνιστά πραγματικότητα. Πρόκειται για μια αναδιανομή ακίνητης περιουσίας εις βάρος δανειοληπτών μέσα από καταχρηστικές πρακτικές τις οποίες η κυβέρνηση επιτρέπει. Η συγκέντρωση αυτή έχει, επιπλέον, προφανείς επιπτώσεις στην προσφορά κατοικιών και στην ήδη οξύτατη στεγαστική κρίση. Καθώς οι εταιρίες REOCO συσσωρεύουν. μεγάλο αριθμό ακινήτων τα οποία διαχειρίζονται και προσφέρουν στην αγορά προς πώληση στον χρόνο που επιθυμούν και σε τιμές που ορίζουν οι ίδιες.

Η Κυβέρνηση φέρει ακέραιη την πολιτική ευθύνη για τη διατήρηση αυτού του συστήματος, χωρίς αποτελεσματικούς ελέγχους και ουσιαστικές εγγυήσεις προστασίας των δανειοληπτών.

Κατόπιν αυτών, ερωτάται ο Υπουργός:

1. Πώς δικαιολογεί η Κυβέρνηση την έλλειψη διαφάνειας στη λειτουργία των REOCO και, ιδίως, ως προς τους πραγματικούς οικονομικούς δικαιούχους και τις διασυνδέσεις τους με τους servicers; Μετά την απόφαση 157/2025 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σύρου, έχει ζητήσει από την Τράπεζα της Ελλάδος να ελέγξει τη συμμετοχή συνδεδεμένων εταιρειών σε πλειστηριασμούς και την τήρηση του άρθρου 5 παρ. 5 του ν. 5072/2023;

2. Προτίθεται η Κυβέρνηση να θεσπίσει υποχρεωτικό δημόσιο μητρώο των ακινήτων των REOCO, με στοιχεία για τους πραγματικούς οικονομικούς δικαιούχους και τους ομολογιούχους που τις χρηματοδοτούν, καθώς και να επεκτείνει ρητά την απαγόρευση απόκτησης ακινήτων σε εταιρείες που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον επισπεύδοντα servicer; Ή θεωρεί αποδεκτό εκείνοι που διαχειρίζονται τις απαιτήσεις να συνδέονται με εκείνους που αποκτούν τις περιουσίες των δανειοληπτών, χωρίς ουσιαστικές εγγυήσεις αποτροπής συγκρούσεων συμφερόντων;

Η ερωτώσα Βουλευτής

Μιλένα Αποστολάκη