

23 Νοεμβρίου 2015

## **Προστασία πρώτης κατοικίας και πλειστηριασμοί: καινούριο νομοθετικό πλαίσιο (Δημήτρης Αλβανός, Δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω)**

/ [Πεμπτουσία· Ορθοδοξία-Πολιτισμός-Επιστήμες](#)



Όπως είναι γνωστό από 1/1/2015 έχει πάψει νομοθετικά να ισχύει η

**προστασία της πρώτης κατοικίας και η εν τοις πράγμασι «αναστολή» των πλειστηριασμών βασίζεται σε ένα ιδιότυπο «μορατόριουμ» μεταξύ των τραπεζών και κυβέρνησης. Λόγω των δεσμεύσεων των μνημονίων όμως, αναγκαστικά δημιουργείται νέο πλαίσιο για την προστασία της κύριας κατοικίας από τους πλειστηριασμούς, που θα ισχύσει από την 1η Ιανουαρίου 2016. Με πολύ απλά λόγια και το δυνατόν συνοπτικότερα οι δανειολήπτες προστατεύονται από τις παρακάτω διατάξεις και με τις παρακάτω διαδικασίες:**

Α) Προσφυγή στον νόμο 3869/2010 με τις τροποποιήσεις του (νόμος Κατσέλη) και στον νόμο 4224/2013 (Κώδικας Δεοντολογίας των Τραπεζών).

Είναι οι διαδικασίες που προβάλλονται από τα ΜΜΕ και τους «ειδικούς» των τηλεοπτικών εκπομπών και των τραπεζών. Η προσφυγή του δανειολήπτη στον νόμο Κατσέλη για να σώσει την πρώτη κατοικία θα πρέπει να πληρεί τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Η αντικειμενική αξία της κατοικίας είναι έως 120.000 ευρώ για τον άγαμο, 160.000 ευρώ για τον έγγαμο και προσαυξάνεται κατά 20.000 ευρώ ανά τέκνο και μέχρι τρία τέκνα,

β) Το εισόδημά του είναι να είναι ίσο ή να υπολείπεται των λεγόμενων ευλόγων δαπανών διαβίωσης σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ. Με βάση τα όσα έχουν ανακοινωθεί μέχρι στιγμής, αυτό αντιστοιχεί σε ετήσιο εισόδημα έως 8.180 ευρώ για ένα άτομο, 13.906 ευρώ για δύο άτομα, 17.278 για δύο άτομα και ένα τέκνο και 20.639 ευρώ για τετραμελή οικογένεια. Τα ποσά των εύλογων δαπανών διαβίωσης είναι καθαρά μετά την αφαίρεση των φόρων (όπως προκύπτουν στο εκκαθαριστικό σημείωμα της εφορίας) και αφού αφαιρεθεί η δόση του δανείου.

Αν η αξία του ακινήτου είναι μεγαλύτερη τότε τίθενται υψηλότερα όρια για την εξαίρεση της πρώτης κατοικίας που έχουν ως εξής:

α) Αντικειμενική αξία ακινήτου έως 180.000 ευρώ για τον άγαμο, 220.000 ευρώ για τον έγγαμο, ενώ προσαυξάνεται κατά 20.000 ευρώ ανά τέκνο και μέχρι τρία τέκνα,

β) το εισόδημα είναι 13.906 ευρώ για ένα άτομο, 23.659 ευρώ για δύο άτομα και για κάθε παιδί έως τρία παιδιά 5.714 ευρώ. Επιπλέον, θα πρέπει να έχει χαρακτηριστεί «συνεργάσιμος», όταν ξεκίνησε να καθυστερεί την αποπληρωμή του δανείου. Συνεργάσιμος σημαίνει κυρίως ότι παρέχει πλήρη και επικαιροποιημένα στοιχεία στους πιστωτές του και συναινεί σε διερεύνηση εναλλακτικής πρότασης αναδιάρθρωσης με τον δανειστή.

Το Δικαστήριο θα προσδιορίζει τη δόση του δανειολήπτη με βάση την αξία των περιουσιακών στοιχείων, την εισοδηματική του κατάσταση και την τρέχουσα αξία της κύριας κατοικίας, η οποία θα καθορισθεί από εκτιμητή που θα ορίσει το δικαστήριο. Με τον νόμο 4336/2015 καταργείται η διάταξη που προέβλεπε ότι το δικαστήριο ρύθμιζε απαιτήσεις που ανέρχονταν έως το 80% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, δηλαδή τουλάχιστον 20% μπορούσε να διαγραφεί. Επομένως αποφάσεις σαν αυτές που διαβάζαμε στον τύπο και τα ΜΜΕ όπου το Δικαστήριο «κούρευε» τις οφειλές πλέον θα εκδίδονται πολύ δύσκολα.

Εάν οι οφειλέτες έχουν χαμηλά εισοδήματα μπορούν να υποβάλουν αίτηση για μερική κάλυψη της δόσης από το Δημόσιο. Η κάλυψη αυτή θα παρέχεται έως 3 χρόνια. Πλήρης εξόφληση του υπολοίπου των δόσεων που δεν μπορεί να καλύψει ο οφειλέτης θα γίνει από το Δημόσιο τη διετία 2017-2018, ενώ το 2016 η κρατική συνεισφορά θα είναι μικρότερη. Στο ενδιάμεσο θα μπορεί να πουλήσει την κατοικία του αν το τίμημα που θα εισπράξει υπερβαίνει την εμπορική αξία που καθορίστηκε από τον εκτιμητή και τέθηκε ως βάση για τη ρύθμιση. Στην περίπτωση αυτή το 50% της διαφοράς που προκύπτει θα κατανέμεται στους πιστωτές. Αν ο οφειλέτης δεν πληρώσει κάποιες δόσεις οι πιστωτές μπορούν να ζητήσουν κατάσχεση του ακινήτου, εάν ο οφειλέτης καθυστερήσει να καταβάλει τέσσερις διαδοχικές μηνιαίες δόσεις ή ποσό που υπερβαίνει την αξία τεσσάρων μηνιαίων δόσεων ετησίως.

Γενικότερα ο οφειλέτης υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια υπαγωγής του στον νόμο να επιδεικνύει συμπεριφορά συνεργάσιμου δανειολήπτη. Από την κατάθεση της αίτησης μέχρι την έκδοση απόφασης ο δανειολήπτης καταβάλλει μηνιαία δόση μεγαλύτερη του 10% των αρχικών δόσεων που προβλέπονταν στη δανειακή του σύμβαση, η οποία δεν μπορεί να είναι κάτω των 40 ευρώ. Εάν δεν καταβάλει ποσό που υπερβαίνει την αξία τριών δόσεων ετησίως, τότε ανακαλείται η προσωρινή προστασία της κατοικίας του που είχε αποφασισθεί μέχρι την εκδίκαση της υπόθεσης.

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν τους δανειολήπτες που θα κάνουν αίτηση μετά την 1/1/2016, ενώ οι αιτήσεις που εκκρεμούν δικάζονται με το παλαιό καθεστώς

αλλά με την υποχρέωση κάποιων παραπάνω δικαιολογητικών ή των επικαιροποίηση των ήδη προσκομισθέντων. Είναι προφανές ότι η διαδικασία υπαγωγής στον νόμο Κατσέλη δυσκολεύει για τους δανειολήπτες, ενώ περιορίζει την δικαστική κρίση η οποία ευνοούσε μέχρι τώρα τους οφειλέτες έναντι των τραπεζών. Με άλλα λόγια η διαδικασία γίνεται λιγότερο νομική-αποδεικτική και περισσότερο τυπική -διαπιστωτική .

Σε περίπτωση που δεν μπορεί να υπαχθεί κάποιος στο καθεστώς για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά ο δανειολήπτης μπορεί να ρυθμίσει τις οφειλές του με την τράπεζα στα πλαίσια του νόμου 4224/2013 (Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών) και πάλι στα πλαίσια του «συνεργάσιμου δανειολήπτη». Με την διαδικασία αυτή δίδει μια «ακτινογραφία» της περυσιακής του κατάστασης στην Τράπεζα, η οποία και του καθορίζει ένα δοσολόγιο μέσω κάποιων «ειδικών». Η συμφωνία ξεκινάει με μία επιστολή και κάποια ειδικά έντυπα που αποστέλλονται, τα οποία αφού απαντήσει ο δανειολήπτης εντός 5 ημερών οφείλει να συμπληρώσει με κάθε λεπτομέρεια, έτσι ώστε η Τράπεζα να γνωρίζει ακριβώς, ποιά είναι η περιουσία του και να κρίνει την πορεία του δανείου. Θεωρητικά γίνεται διαπραγμάτευση μεταξύ τράπεζας και οφειλέτη, στην πραγματικότητα όμως η τράπεζα με προδιατυπωμένους όρους επιβάλλει την θέληση της και ο οφειλέτης αναγκάζεται να αναγνωρίσει όλες τις οφειλές που ζητάει η τράπεζα, ακόμη και αν αυτές είναι παράνομες (ενδεικτικά: υπολογισμός έτους με 360 μέρες, τοκισμός εισφοράς του νόμου 128/75, επιτόκια περα των νομίμων, επιβολής έξοδα φακέλου κλπ ).

Το μειονέκτημα των παραπάνω διαδικασιών είναι ότι αποδεχόμαστε τις οφειλές μας στις τράπεζες -νόμιμες και παράνομες. Επιπλέον δίδουμε έτοιμα στοιχεία στις τράπεζες για να τα χρησιμοποιήσουν εναντίον μας, τα οποία θα έπρεπε να τα πάρουν έπειτα από κοπιώδη έρευνα ή νομικές διαδικασίες, σε περίπτωση που δεν δίδαμε την συγκατάθεση μας. Αυτό που δεν λένε τα ΜΜΕ είναι ότι δεν εκπλειστηριάζονται αυτόματα τα περιουσιακά μας στοιχεία κατά το δοκούν της τράπεζας, αλλά η εκποίηση γίνεται μόνο κατόπιν νομικών διαδικασιών στις οποίες μπορούμε να αντιδράσουμε και τις οποίες μπορούμε να ανατρέψουμε -ακυρώσουμε .