

Χρήσιμες ερωταπαντήσεις για τους πλειστηριασμούς

2017/09/18 15:37 στην κατηγορία ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Χρήσιμες απαντήσεις σε κρίσιμα ερωτήματα που απασχολούν μεγάλο αριθμό δανειοληπτών γύρω από τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς και τους πλειστηριασμούς γενικότερα δίνουν νομικοί με γνώση της τραπεζικής πραγματικότητας.

Σύμφωνα με τηλεγράφημα του Αθηναϊκού Πρακτορείου Ειδήσεων:

1. Πότε γίνεται πλειστηριασμός.

Ο πλειστηριασμός εδώ και 150 χρόνια είναι η νόμιμη διαδικασία που προβλέπεται για την είσπραξη ενός χρέους όταν ο οφειλέτης δεν εξυπηρετεί οικειοθελώς τις υποχρεώσεις του. Πλειστηριασμό δεν κάνουν μόνον οι Τράπεζες ή το Δημόσιο, αλλά και οι ιδιώτες για να προστατεύσουν τα νόμιμα δικαιώματά τους. Είναι μια απόλυτα νόμιμη διαδικασία είσπραξης των απαιτήσεων, που όμως αποτελεί το έσχατο μέσο, και το χρησιμοποιούν οι δανειστές μόνο όταν έχει αποκλειστεί κάθε περιθώριο να βρεθεί λύση, και αυτό συμβαίνει κατά κανόνα επειδή ο δανειολήπτης δεν είναι συνεργάσιμος. Διασφαλίζει το δανειστή, αλλά και τους συνεπείς δανειολήπτες.

2. Πώς εξασφαλίζεται ο οφειλέτης ότι είναι νόμιμη η διαδικασία του πλειστηριασμού;

Καταρχάς για να γίνει πλειστηριασμός θα πρέπει να υπάρχει βεβαιότητα ότι κάποιος οφείλει συγκεκριμένο ποσό και ότι αρνείται να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του. Ακριβώς για αυτό το λόγο ο νόμος προβλέπει συγκεκριμένες εγγυήσεις: Η Τράπεζα ή οι ιδιώτες, πριν κάνουν πλειστηριασμό, πρέπει να έχουν δικαστική απόφαση ή δικαστική διαταγή, που να δέχεται ότι ο οφειλέτης χρωστάει. Δεν μπορούν να κινηθούν αυθαίρετα. Για να εκδοθεί αυτή η δικαστική απόφαση ή η δικαστική διαταγή έχει προηγουμένως λάβει έγκαιρα γνώση ο οφειλέτης ώστε να μπορεί να υπερασπίσει αποτελεσματικά τη θέση του. Δεν γίνεται ο πλειστηριασμός ξαφνικά. Συνήθως, πριν γίνει ο πλειστηριασμός περνάει ένας τουλάχιστον χρόνος, για να εκδοθεί η δικαστική απόφαση ή η διαταγή πληρωμής. Στο διάστημα αυτό ο οφειλέτης μπορεί να αποδείξει ότι δεν χρωστάει ή ότι χρωστάει λιγότερο, και αν το αποδείξει και τον δικαιώσει το δικαστήριο, τότε δεν κινδυνεύει από πλειστηριασμό. Αν όμως οφείλει, τότε στο διάστημα αυτό μέχρι να εκδοθεί η απόφαση και να φτάσουμε στον πλειστηριασμό,

έχει όλο το χρόνο στη διάθεσή του για να ζητήσει ρύθμιση των υποχρεώσεών του και να αποφύγει κάθε διαδικασία πλειστηριασμού. Επίσης, και σε όλη τη διάρκεια της αναγκαστικής είσπραξης, δηλαδή από την ειδοποίηση, την κατάσχεση και τον πλειστηριασμό, πάλι μεσολαβεί ένα χρονικό διάστημα 8 τουλάχιστον μηνών. Δηλαδή με βάση το δικαστικό μας σύστημα και όλες τις εγγυήσεις που υπάρχουν, ένας οφειλέτης έχει πολύ χρόνο στη διάθεσή του (γύρω στο 1,5 έτος) για να επεξεργαστεί λύσεις. Μπορεί επίσης να ζητήσει από το δικαστήριο να ακυρωθεί η εκτέλεση εάν έχει γίνει κάποιο ουσιαστικό ή και τυπικό λάθος από το δανειστή. Η Ελλάδα διαθέτει ένα δικαστικό και νομοθετικό πλαίσιο που διασφαλίζει πλήρως τους οφειλέτες. Μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα ότι δεν υπάρχει καμία περίπτωση να γίνει πλειστηριασμός χωρίς προηγούμενη δικαστική κρίση που θα κρίνει ότι κάποιος οφείλει και θα επιτρέψει τον πλειστηριασμό. Πρέπει σε όλους να είναι σαφές ότι για να φτάσουμε στον πλειστηριασμό σημαίνει ότι έχουν εξαντληθεί όχι μόνο τα περιθώρια συζήτησης, αλλά και κάθε άλλης λύσης από το ίδιο το δικαστήριο. Όταν υπάρχει μία δικαστική απόφαση που λέει ότι κάποιος χρωστάει και πρέπει να πληρώσει δεν μπορούμε να την αγνοήσουμε.

3. Υπάρχει περίπτωση να αιφνιδιαστεί ένας οφειλέτης και να δει ξαφνικά ότι χάνει το σπίτι του στον πλειστηριασμό;

Σε καμία περίπτωση. Όπως ήδη διευκρινίσαμε για να φτάσουμε στον πλειστηριασμό χρειαζόμαστε ή δικαστική διαταγή ή δικαστική απόφαση. Και πριν αυτές εκδοθούν ο οφειλέτης λαμβάνει γνώση. Εκτός από τη δικαστική διαδικασία έχει και η διαδικασία του πλειστηριασμού πολλά στάδια. Όπως είπαμε χρειάζεται κατά μέσο όρο περίπου 1,5 έτος κατ' ελάχιστον για να φτάσουμε στη διενέργεια πλειστηριασμού. Εκτός από τη δικαστική διαδικασία, εδώ και 3 χρόνια οι τράπεζες πρέπει - πριν καν φτάσουν σε δικαστικές ενέργειες και καταγγελίες των δανείων - να ακολουθήσουν τη διαδικασία του Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος. Ο Κώδικας υποχρεώνει τις τράπεζες πριν καταγγείλουν το δάνειο και πριν προσφύγουν στα δικαστήρια για να εκδοθεί η δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής, να προσπαθήσουν να βρουν μία λύση σε συνεργασία με το δανειολήπτη. Και αυτή η διαδικασία θέλει ένα τουλάχιστον χρόνο. Δηλαδή από τη στιγμή που θα αποφασίσει η Τράπεζα να προχωρήσει σε πλειστηριασμό χρειάζεται συνολικά 2 έως 2,5 χρόνια. Τα 2,5 αυτά χρόνια ο οφειλέτης ξέρει ότι έχει οφειλές και πρέπει να ανταποκριθεί και να τις ρυθμίσει. Σε καμία πάντως περίπτωση δεν αιφνιδιάζεται από τον πλειστηριασμό.

4. Πλειστηριασμό κάνουν μόνο οι Τράπεζες;

Όχι όσοι είναι δανειστές κάνουν πλειστηριασμό: Και επιχειρηματίες, και ιδιοκτήτες που νοικιάζουν ένα σπίτι ή ένα μαγαζί σε κάποιον και έχουν να εισπράττουν χρωστούμενα ενοίκια από αυτόν, και ένας εργαζόμενος που θέλει να εισπράξει τις δεδουλευμένες αποδοχές του ή την αποζημίωση από τον εργοδότη. Βέβαια κατά

κανόνα πλειστηριασμούς κάνουν οι μεγάλοι δανειστές, όπως είναι το Δημόσιο, οι Ασφαλιστικοί Οργανισμοί, οι τράπεζες, γιατί συνήθως έναντι αυτών υπάρχουν υποχρεώσεις. Ο νόμος είναι γενικός και ισχύει για όλους. Δεν ξεχωρίζει μικρούς και μεγάλους δανειστές ή οφειλέτες.

5. Χρειαζόμαστε τον πλειστηριασμό;

Ναι τον χρειαζόμαστε, για όλους εκείνους που έχουν περιουσιακά στοιχεία, και δεν ανταποκρίνονται στις υποχρεώσεις τους. Γιατί όσοι ανταποκρίνονται, επιδιώκουν να βρουν μια λύση με το δανειστή τους και να ρυθμίσουν τις οφειλές τους ανάλογα με τις οικονομικές τους δυνατότητες. Και βέβαια για να γίνει πλειστηριασμός ο οφειλέτης θα πρέπει να διαθέτει κάποια περιουσιακά στοιχεία, ακίνητα, μετοχές ή μετρητά. Η λογική είναι ότι δεν μπορείς να χρωστάς, να μην ανταποκρίνεσαι στα χρέη σου και να διατηρείς τα περιουσιακά σου στοιχεία. Αυτό δημιουργεί κοινωνικές ανισότητες και είναι άδικο. Λ.χ. εάν κάποιος δεν έχει ιδιοκτησία και νοικιάζει ένα σπίτι για να μείνει, εάν δεν πληρώσει 3-4 ενοίκια κινδυνεύει με έξωση. Δεν γίνεται κάποιος να έχει αποκτήσει στέγη με δανεικά και να λέει ότι δεν πληρώνει. Είναι θέμα κοινωνικής ισότητας.

6. Γιατί ειδικά τα τελευταία χρόνια είμαστε τόσο αρνητικοί με τους πλειστηριασμούς;

Από το 2008 και μέχρι τέλη του 2014 ο νόμος δεν επέτρεπε τον πλειστηριασμό για ορισμένα χρέη (λ.χ. μέχρι 200.000 ευρώ και μάλιστα ανεξάρτητα εάν επρόκειτο για νοικοκυριά (νόμος Κατσέλη) ή επιχειρήσεις. Και αυτό έγινε για να προστατευθούν όσοι είχαν ανάγκη, πραγματική ανάγκη. Παράλληλα, όμως, κανένας νόμος δεν είπε ότι δεν θα πληρώνουν, έστω με ρυθμίσεις οι οφειλέτες. Η λογική του νόμου για την απαγόρευση του πλειστηριασμού δεν ήταν προφανώς να χαριστούν τα χρέη (γιατί αυτό δεν γίνεται, χωρίς να επιβαρύνουμε όλους τους συνεπείς δανειολήπτες, ή φορολογούμενους) η λογική του νόμου ήταν να δοθεί μία χρονική άνεση και ανάσα στους δανειολήπτες, ώστε να μπορέσουν προστατευμένοι να καταλήξουν σε μια ρύθμιση. Από ό,τι φαίνεται, όμως, αυτός ο σκοπός του νόμου παρερμηνεύθηκε. Οι δανειολήπτες πίστεψαν ότι δεν θα πληρώσουν τα χρέη τους. Και αυτό είναι λάθος. Σε κάθε περίπτωση οποιαδήποτε οριζόντια, γενικευμένα και χωρίς κριτήρια περικοπή του τραπεζικού χρέους του ιδιωτικού τομέα (δηλαδή των τραπεζικών δανείων σε επιχειρήσεις και νοικοκυριά), ακόμα και σε περιόδους οικονομικής κρίσης:

- οδηγεί σε ανακατανομή του εισοδήματος εις βάρος εκείνων που δεν έχουν δανειστεί ή αποπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους κανονικά,
- νοθεύει τον υγιή ανταγωνισμό, και

· υπονομεύει τα συναλλακτικά ήθη.

Τελικά, το βάρος αυτής της πολιτικής θα το επωμιστούν εκ νέου, υπό τις τρέχουσες συνθήκες, οι συνεπείς Έλληνες φορολογούμενοι.

7. Τί αλλάζει με τον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό.

Όσοι προστατεύονταν μέχρι σήμερα θα εξακολουθήσουν να προστατεύονται. Το μόνο που αλλάζει είναι ο τρόπος που πραγματοποιείται ο πλειστηριασμός. Αντί να πηγαίνει ο συμβολαιογράφος στο Ειρηνοδικείο, όλη η διαδικασία θα γίνεται ηλεκτρονικά, με ένα τρόπο δίκαιο και αδιάβλητο. Παντού γίνεται αυτό στην Ευρώπη.. Ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός αποτελεί τη μετάβαση στην ηλεκτρονική εποχή. Εξάλλου είναι δυνατό (το επιτρέπει ρητά ο νόμος) ο δανειστής τελικά να επιλέξει το φυσικό πλειστηριασμό.

8. Περιορίζονται και θίγονται τα δικαιώματα του δανειολήπτη με τον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό;

Καθόλου. Όλες οι δικαστικές εγγυήσεις που έχει ένας δανειολήπτης διατηρούνται. Η διαδικασία πριν τον πλειστηριασμό είναι η ίδια. Πάλι χρειάζεται δικαστική απόφαση, ή δικαστική διαταγή, που θα βεβαιώνει την ύπαρξη και το ύψος του χρέους, πάλι ο οφειλέτης ενημερώνεται, πάλι πριν τις δικαστικές ενέργειες και την καταγγελία του δανείου ακολουθείται από την τράπεζα ο κώδικας δεοντολογίας, ώστε να δούμε εάν ο δανειολήπτης είναι ή δεν είναι συνεργάσιμος και θέλει να κάνει κάποια ρύθμιση, που θα ανταποκρίνεται στις πραγματικές οικονομικές του δυνατότητες. Σε αυτό το στάδιο αυτό που εξετάζεται κυρίως είναι αν πρόκειται για ένα δανειολήπτη που πράγματι βρέθηκε σε δυσκολία λόγω της κρίσης, της μείωσης του μισθού και του εισοδήματός του. Δεν υπάρχει ούτε ένας συνεργάσιμος δανειολήπτης που να μη βρήκε ανταπόκριση.

9. Ο φυσικός πλειστηριασμός όμως μέχρι τώρα γινόταν μία φορά την εβδομάδα, ενώ ο ηλεκτρονικός θα γίνεται τρεις. Δεν επιταχύνεται έτσι η διαδικασία; δεν αυξάνει ο αριθμός των πλειστηριασμών;

Πράγματι με τη διενέργεια του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ο αριθμός των πλειστηριασμών που θα διεξάγονται πιθανότατα να αυξηθεί. Πρέπει, παρόλα αυτά να διευκρινιστούν τα εξής: Όπως ήδη τονίστηκε πριν φτάσουμε στον πλειστηριασμό, ηλεκτρονικό ή φυσικό, προηγούνται η διαδικασία του κώδικα δεοντολογίας και η δικαστική διαδικασία και εκεί κρίνεται εάν τελικά υπάρχει απαίτηση και πρέπει να κινηθεί η αναγκαστική διαδικασία είσπραξης. Ο πλειστηριασμός με βάση το νόμο δεν μπορεί να γίνει νωρίτερα των 7 μηνών από την κατάσχεση. Αυτό σημαίνει ότι για τον καθένα δανειολήπτη ξεχωριστά, δεν ενδιαφέρει αν θα γίνονται ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί τρεις φορές την εβδομάδα. Η κατοχύρωση του δανειολήπτη είναι ο

νόμος που δεν επιτρέπει να γίνει πλειστηριασμός πριν περάσουν 7 μήνες από την κατάσχεση. Εξάλλου πρέπει να είναι γνωστό ότι ακόμη και την ίδια τη μέρα του πλειστηριασμού ο δανειολήπτης έχει τη δυνατότητα να εξοφλήσει την υποχρέωσή του και να αποτρέψει τον πλειστηριασμό. Σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις μπορεί να αποφύγει έως την ύστατη στιγμή τον πλειστηριασμό με την κατάλληλη ρύθμιση. Ο πλειστηριασμός είτε είναι φυσικός, είτε είναι ηλεκτρονικός αποτελεί την ύστατη λύση.

10. Πότε θα γίνουν οι πρώτοι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί;

Ο νόμος για τον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό άρχισε να ισχύει τυπικά την 1η Σεπτεμβρίου 2017 και θα αφορά κατά κύριο λόγο όσες διαδικασίες ξεκινήσουν με κατάσχεση μετά την ημερομηνία αυτή. Και πάλι, όμως, διευκρινίζεται ότι ο δανειστής μπορεί να επιλέξει από την αρχή τη διαδικασία και να γνωστοποιήσει στο δανειολήπτη ότι επιλέγει τον ηλεκτρονικό έναντι του φυσικού πλειστηριασμού. Ο νόμος επιτρέπει ρητά όμως να γίνουν ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί και για παλιές διαδικασίες, δηλαδή για κατασχέσεις που είχαν γίνει πριν την 1η Σεπτεμβρίου του 2017. Αλλά και πάλι ο οφειλέτης θα λάβει επίσημη ειδοποίηση από τις τράπεζες. Πρακτικά οι πρώτοι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί και με βάση την προεργασία που θα πρέπει να προηγηθεί δεν μπορούν να γίνουν πριν το τέλος Νοεμβρίου 2017.

11. Είναι επιτακτική η ανάγκη αντιμετώπισης των κόκκινων δανείων;

Μέχρι την έναρξη της κρίσης η είσπραξη των δανείων σε καθυστέρηση και η αξιοποίηση της υποθήκης και της προσημείωσης που είχαν οι τράπεζες σε εξασφάλιση των δανείων τους γινόταν ομαλά και ουδέποτε απασχόλησε η διενέργεια πλειστηριασμών, γιατί πάντα υπήρχαν οι εγγυήσεις που υπάρχουν και σήμερα, ότι δηλαδή για να φτάσουμε στον πλειστηριασμό, ο οφειλέτης ήταν συστηματικά ασυνεπής και πάντα υπήρχε η ασφάλεια της δικαστικής κρίσης. Μετά την έναρξη της κρίσης, τα πολλά και μακρόχρονα προγράμματα προστασίας του νόμου δεν έδωσαν ανακούφιση μόνο σε πράγματι αδύναμες ομάδες πολιτών (που πάντα τους προστατεύουν τα ίδια τα δικαστήρια), αλλά έδωσε και άλλοθι μη εξυπηρέτησης σε ομάδες πολιτών και επιχειρήσεων, που ενώ μπορούσαν έστω με κάποια ρύθμιση να εξυπηρετήσουν το δανεισμό τους, αδιαφόρησαν παντελώς. Για όλους αυτούς τους λόγους ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων έχει κυριολεκτικά πνίξει την οικονομία. Όσο δεν εξυπηρετούνται τα δάνεια τόσο δεν μπορεί να δοθεί νέα ρευστότητα σε συνεπείς πολίτες και επιχειρήσεις, που παρά την κρίση με προσωπικές τους θυσίες εξυπηρετούν τα χρέη τους. Είναι λοιπόν ζήτημα κοινωνικής ισορροπίας και δικαιοσύνης η είσπραξη των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

12. Τι ισχύει για την πρώτη κατοικία;

Από το 2010 ισχύει ο ν. 3869 (γνωστός και ως νόμος Κατσέλη), που δίνει τη

δυνατότητα σε πολίτες, που δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν το στεγαστικό τους ιδίως δάνειο, να ζητήσουν την προστασία της κύριας κατοικίας τους από το Δικαστήριο. Και πάλι ο δανειολήπτης δεν απαλλάσσεται, ούτε και προστατεύεται ένα πολυτελές ακίνητο. Απλώς, το δικαστήριο παρεμβαίνει και δίνει ένα χρονοδιάγραμμα πληρωμής του στεγαστικού δανείου, που ανταποκρίνεται στις οικονομικές δυνατότητες, αλλά και στην εν γένει κατάσταση του δανειολήπτη, όπως επίσης και στην αξία του ακινήτου. Πολλές φορές τα δικαστήρια απορρίπτουν τις σχετικές αιτήσεις γιατί διαβλέπουν ότι ο οφειλέτης ενώ μπορεί δεν εξυπηρετεί το δανεισμό του. Βλέπουμε λοιπόν ότι ακόμη και με το νόμο αυτό δεν προστατεύονται όσοι μπορούν αλλά δεν πληρώνουν αλλά πράγματι οι ευπαθείς ομάδες.

13. Ποιες είναι οι προτεραιότητες που έχουν θέσει οι τράπεζες;

Οι Τράπεζες δεν έχουν κανένα λόγο να στραφούν κατά των αδύναμων δανειοληπτών, ούτε και έχουν ως στόχο τα μικρής αξίας ακίνητα, που έχουν μεγάλη σημασία για τους πολίτες, αλλά περιορισμένη οικονομική αξία για τις ίδιες. Μάλιστα όλη την περίοδο της κρίσης στάθηκαν δίπλα στους συνεπείς δανειολήπτες. Ο πρωταρχικός τους στόχος είναι οι λεγόμενοι στρατηγικοί κακοπληρωτές, αυτοί που έχουν και συνειδητά δεν αποπληρώνουν τις δόσεις των δανείων τους, σε βάρος όσων έχουν πραγματικά ανάγκη, ή πολίτες που αποφεύγουν συστηματικά τη ρύθμιση ενώ χρησιμοποιούν ακίνητα πολυτελείας σε ακριβές περιοχές.