

**ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ
(ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.)**



05/11/2013

Προς
Χαράλαμπος Σ. Χαραλάμπους
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

ΜΕ ΦΑΞ

Φαξ: 22804874

Αξιότιμε κύριε,

Θέμα: Τροποποίηση της νομοθεσίας που αφορά τις αναγκαστικές πωλήσεις ενυπόθηκων ακινήτων με ιδιωτικό πλειστηριασμό, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 του Μνημονίου Συναντίληψης:

Με την παρούσα επιστολή παραθέτουμε τις θέσεις μας σε σχέση με την πρόωθηση της πιο πάνω νομοθεσίας.

Ενόψει της εισαγωγής των ιδιωτικών πλειστηριασμών, θα πρέπει να δοθούν κίνητρα και να τεθεί νομικό πλαίσιο με σκοπό την ενθάρρυνση της εξωδικαστικής διευθέτησης των δανείων (μερικής ή ολικής) πριν την παραπομπή της υπόθεσης στο Δικαστήριο όταν αυτό είναι δυνατό. Στα πλαίσια αυτής της προκαταρκτικής διαδικασίας θα πρέπει να καθιερωθεί ένα δικαιότερο και αντικειμενικότερο σύστημα αποπληρωμής των δόσεων λαμβάνοντας υπόψη το εκάστοτε διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη.

Θεωρούμε ως δεδομένο ότι καμία διαδικασία πώλησης με ιδιωτικό πλειστηριασμό ενυπόθηκων ακινήτων δεν θα πρέπει να τροχοδρομείται χωρίς την ολοκλήρωση

21 Theklas Lysioti Street, Melas Courd, 3rd floor, 3030 Limassol, Tel.:25746565
debtorsassociation@gmail.com
www.svprodat.com



των δικαστικών διαδικασιών με την έκδοση ανέκκλητης δικαστικής απόφασης που θα πιστοποιεί αυθεντικά την ύπαρξη και το ύψος της οφειλής και οποιονδήποτε άλλων παρεμπόπτων θεμάτων, αλλά και την επίδοση της απόφασης με ρητή προειδοποίηση για τον ιδιωτικό πλειστηριασμό, τις συνέπειες της διαδικασίας, τα χρονοδιάγραμμα προς ολοκλήρωση της διαδικασίας και τις επιλογές που έχει ο δανειολήπτης ως προς την δυνατότητα αίτησης αναστολής, αγοράς του ακινήτου και παραπομπής σε διαμεσολαβητή ως οι πιο κάτω εισηγήσεις μας.

Περαιτέρω εισηγούμαστε, ενόψει της εισαγωγής των ιδιωτικών πλειστηριασμών, όπως διαφοροποιηθεί το πλαίσιο του ενυπόθηκου δανεισμού έτσι ώστε να αντικατοπτρίζονται οι πραγματικοί κίνδυνοι και ρίσκα της φύσης αυτού του τύπου δανεισμού.

Σε ότι αφορά την διαδικασία πλειστηριασμού αυτή κάθε αυτή, θα πρέπει να τεθούν οι απαραίτητες ασφαλιστικές δικλίδες ούτως ώστε οι ιδιώτες που θα αναλαμβάνουν να φέρουν εις πέρας τους πλειστηριασμούς να είναι τα κατάλληλα άτομα για να εμπλακούν στην διαδικασία, να είναι αμερόληπτοι και άμεμπτοι. Προς τούτου εισηγούμαστε ενδεικτικά:

- Όπως οι ιδιώτες που θα πραγματοποιούν τους πλειστηριασμούς να εγγραφούν και να ανήκουν σε σχετικό μητρώο ιδιωτών εκπλειστηριαστών.
- Όπως θεσπιστούν κανονισμοί που να διέπουν την λειτουργία του σώματος αυτών που σκοπό θα έχουν την διασφάλιση της ορθολογιστικής τους λειτουργίας, αποκλείοντας κατά το δυνατόν αυθαιρεσίες και κυκλώματα κερδοσκοπίας.
- Στους εν λόγω κανονισμούς να γίνεται πρόβλεψη όπως τα μέλη του σώματος να είναι πιστοποιημένοι αδειούχοι οι οποίοι να έχουν παρακολουθήσει σχετικά σεμινάρια και οι οποίοι ανήκουν σε αναγνωρισμένα σώματα επαγγελματιών και να είναι κοινά αποδεκτοί και από τις δύο πλευρές
- Όπως οι κανονισμοί προβλέπουν για τον τρόπο αμοιβής των εμπλεκόμενων κατά τον ιδιωτικό πλειστηριασμό με σκοπό την αποθάρρυνση από ενέργειες που αποσκοπούν στην κερδοσκοπία.



- Όπως οι κανονισμοί να προβλέπουν πειθαρχικές ποινές αλλά και αστικές και ποινικές διώξεις σε περιπτώσεις παραβάσεων του σχετικού νόμου και/ή κανονισμών.

Η όλη διαδικασία πρέπει να διεξάγεται με την μεγαλύτερη δυνατή διαφάνεια.

Προς τούτο ενδεικτικά εισηγούμαστε:

- Όπως όλα τα στάδια της διαδικασίας δημοσιεύονται
- Όπως διοριστεί εποπτική αρχή η οποία να διασφαλίζει πως η διαδικασία διεξάγεται αμερόληπτα, χωρίς παρατυπίες, προς αποφυγή κάθε είδους κερδοσκοπίας εις βάρος των δανειοληπτών.
- Η εποπτική αρχή να εκδίδει σχετική έκθεση κατά τακτά χρονικά διαστήματα ως προς τα ευρήματα της κατά την διεξαγωγή ελέγχων η οποία να δημοσιεύεται.
- Η εποπτική αρχή να έχει αστική και/ή ποινική ευθύνη σε περίπτωση παρατυπιών στην διεξαγωγή πλειστηριασμών ή κερδοσκοπίας ή διεξαγωγής της διαδικασίας με τέτοιο τρόπο που ο ενδιαφερόμενος δανειολήπτης έχει υποστεί ζημιά , η οποία θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί με σωστή και επιμελή εποπτεία.

Περαιτέρω θα πρέπει να εξασφαλιστεί με τις σωστές διαδικαστικές ασφαλιστικές δικλίδες πως το ενυπόθηκο ακίνητο δεν θα πωλείται σε τιμή χαμηλότερη της πραγματικής του αξίας. Ως εκ τούτου, εισηγούμαστε ενδεικτικά:

- Εισαγωγή διαδικασίας μέσω της οποίας θα διασφαλίζεται και θα καθορίζεται η ελάχιστη τιμή πώλησης από την οποία θα ξεκινά ο πλειστηριασμός
- Να μπου οι απαραίτητες ασφαλιστικές δικλίδες ούτως ώστε να διασφαλίζεται η ελάχιστη τιμή πώλησης με τον ίδιο τρόπο που επιτυγχάνεται τούτο και στους δημόσιους πλειστηριασμούς.
- Να δοθεί στον δανειολήπτη η δυνατότητα να μεταβιβάσει στην Τράπεζα ή το ακίνητο να εξαγοραστεί από ειδικούς φορείς που θα δημιουργηθούν έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος και/ή της πραγματικής του αξίας με δικαίωμα επαναγοράς εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.
- Προτού προχωρήσουν σε αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου, θα πρέπει να δίνεται εύλογος χρόνος στον ιδιοκτήτη να βρει ο ίδιος



αγοραστή και/ή να αγοράσει ο ίδιος το ενυπόθηκο ακίνητο σε τιμή που θα καθοριστεί ως ανωτέρω.

- Να μουν οι ασφαλιστικές δικλίδες ούτως ώστε το εισπρακτέο τίμημα από τον ιδιωτικό πλειστηριασμό να διανέμεται δίκαια και αναλογικά.

Θα πρέπει να θεσπιστούν αναγκαία προδικαστικά στάδια και/ή κίνητρα με σκοπό την εξασφάλιση της μεγαλύτερης δυνατής προσέλευσης στον πλειστηριασμό και της προσέλκυσης ενδιαφέροντος από επενδυτές. Πάση θυσία θα πρέπει να αποφευχθεί οποιαδήποτε μορφής κερδοσκοπία και αδικαιολόγητος πλουτισμός εις βάρος των δανειοληπτών. Προς τούτο ενδεικτικά εισηγούμαστε:

- Ενημέρωση του κοινού για τον τόπο, την ημέρα και ώρα του πλειστηριασμού μέσω ανακοινώσεων τόσο στον τύπο όσο και στο ραδιόφωνο οι οποίες θα γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και σε εύλογο χρόνο πριν τον πλειστηριασμό με σκοπό την σωστή και πλήρη ενημέρωση του κοινού για τις λεπτομέρειες της διεξαγωγής του πλειστηριασμού.
- Η επιλογή του τόπου, της ημέρας και ώρας πρέπει να είναι τέτοια έτσι ώστε να εξυπηρετείται όσο το δυνατό μεγαλύτερο μέρος τους κοινού.
- Να αναστέλλεται η διαδικασία του πλειστηριασμού κατά τους θερινούς μήνες
- Να αναστέλλεται η διαδικασία του πλειστηριασμού όταν οι ενδιαφερόμενοι δεν ξεπερνούν τους πέντε.
- Θα πρέπει να υπάρχουν όλες οι αναγκαίες ασφαλιστικές δικλίδες έτσι ώστε να αποφευχθούν φαινόμενα και πρακτικές που έχουμε δει στο παρελθόν όπου η διεξαγωγή πλειστηριασμών γνωστοποιείτο σε περιορισμένο αριθμό ατόμων οι οποίοι λόγω της υποτιθέμενης έλλειψης ενδιαφέροντος πετύχαιναν την αγορά των ακινήτων σε εξευτελιστικές τιμές.
- Να μην πωλείται πέραν του ενός ενυπόθηκου ακινήτου του ίδιου δανειολήπτη την ίδια μέρα.

Θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι μέρος των ενυπόθηκων ακινήτων αποτελεί την πρώτη κατοικία των δανειοληπτών και/ή την επιχειρησιακή στέγη μικρών επιχειρήσεων που είναι η μόνη πηγή εισοδημάτων των δανειοληπτών. Ως εκ τούτου και με σκοπό την αποφυγή τεράστιων και απότομων κοινωνικών διαταράξεων, θα πρέπει πριν από την πώληση τέτοιων ακινήτων να γίνονται



προσπάθειες κάλυψης του εξ αποφάσεως χρέους με άλλα μέτρα εκτέλεσης και/ή από άλλες πηγές. Επιπρόσθετα, εισηγούμαστε σε τέτοιες περιπτώσεις την παραπομπή της υπόθεσης σε τριμελή επιτροπή διαμεσολάβησης η οποία θα αποτελείται από έναν ανεξάρτητο διαμεσολαβητή, έναν εκπρόσωπο του συνδέσμου μας και έναν εκπρόσωπο της τράπεζας, με σκοπό την εξεύρεση συμβιβαστικής λύσης στον τρόπο αποπληρωμής του εξ αποφάσεως χρέους, παρά την βίαιη και δραστική πώληση της πρώτης κατοικίας και/ή της επιχειρησιακής στέγης μικρών καταστημάτων. Θα πρέπει να δοθεί στην επιτροπή η δυνατότητα και/ή διακριτική ευχέρεια να λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις.

Θα πρέπει να οριστεί ελάχιστη αξία της πρώτης κατοικίας, για παράδειγμα 120.000 και/ή να διαφοροποιείται ανάλογα με τον αριθμό των εξαρτώμενων που διαμένουν, η οποία να εξαιρείται πλήρως από την όλη διαδικασία του πλειστηριασμού. Επιπλέον, να εξαιρείται η πρώτη κατοικία όπου το εξ αποφάσεως χρέος δεν ξεπερνά τις 200.000 και/ή να μην προχωρούν με πλειστηριασμό όταν πέραν του 80% της αρχικής οφειλής έχει εξοφληθεί.

Θα πρέπει οι σχετικές διατάξεις του νόμου να προβλέπουν ειδική μεταχείριση και/ή εξαίρεση ευάλωτων ομάδων συμπεριλαμβανομένων ατόμων με κινητικές δυσκολίες, μονογονιών, πολύτεκνων, ανέργων.

Θα πρέπει να υπάρχει πρόνοια για αίτηση αναστολής της διαδικασίας του πλειστηριασμού μέχρι 18 μήνες ή όσο χρόνο ήθελε αποφασίσει το αρμόδιο Δικαστήριο αφού υπάρχουν βάσιμοι λόγοι ότι ο οφειλέτης εντός του χρονικού διαστήματος που θα δοθεί θα ικανοποιήσει εύλογο μέρος του εξ αποφάσεως χρέους. Αρμοδιότητα θα έχει το επαρχιακό Δικαστήριο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο.

Τέλος, εισηγούμαστε όπως για υφιστάμενους δανειολήπτες οικιστικών και επαγγελματικής στέγης υπάρξει πενταετής μεταβατική περίοδος.

Η πιο πάνω αναφορά με τις παρατηρήσεις και/ή εισηγήσεις δεν είναι εξαντλητική και επιφυλάσσουμε το δικαίωμα μας να επικοινωνήσουμε εκ νέου μαζί σας με περαιτέρω εισηγήσεις και παρατηρήσεις μόλις έχουμε το προτεινόμενο νομοσχέδιο.

21 Theklas Lysioti Street, Melas Courd, 3rd floor, 3030 Limassol, Tel.:25746565
debtorsassociation@gmail.com
www.svprodat.com



Είμαστε έτοιμοι να σας δικαιολογήσουμε την κάθε εισήγηση μας. Τα θέματα είναι μείζονος σημασίας και αν δεν υπάρξει η απαιτούμενη σοβαρότητα το αντίκτυπο στην Κυπριακή κοινωνία θα είναι τεράστιο με ακραία φαινόμενα για τα οποία οφείλουμε όλοι μας να κάνουμε οτιδήποτε μπορούμε για να αποφευχθούν.



ΚΩΣΤΑΣ ΜΕΛΑΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.

