

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



Ημερομηνία: 06/08/2015

Ο Σύνδεσμος Προστασίας Δανειοληπτών Τραπεζών Κύπρου παραθέτει, προς ευκολία των μελών του και γενικά όλων των Δανειοληπτών, τα σημαντικότερα μέτρα προστασίας τους έναντι των Τραπεζών και δανειστών τους.

Αναδιάρθρωση

Οι Δανειολήπτες δικαιούνται να ζητούν δίκαιη, βιώσιμη και μακροπρόθεσμη αναδιάρθρωση των δανείων τους σύμφωνα με τον Κώδικα Συμπεριφοράς για τον χειρισμό Δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες.

Επικοινωνία για επίτευξη Αναδιάρθρωσης

Οι Δανειολήπτες, εξαιρουμένων αυτών που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου 2010-2014, δικαιούνται, για περίοδο 14 ημερών από την ημερομηνία της πρώτης ενημέρωσής τους για την πρόταση του Πιστωτικού Ιδρύματος για σχέδιο αναδιάρθρωσης, να επικοινωνούν με το Πιστωτικό Ίδρυμα και να συζητούν σχετικά με το προτεινόμενο σχέδιο αναδιάρθρωσης, έτσι ώστε να επιτευχθεί μια αμοιβαία αποδεκτή λύση αναδιάρθρωσης.

Επιτροπή Επίλυσης Διαφορών

Οι Δανειολήπτες δικαιούνται, σε περίπτωση που είτε οι ίδιοι απορρίψουν το σχέδιο αναδιάρθρωσης που τους πρότεινε το Πιστωτικό Ίδρυμα, είτε το Πιστωτικό Ίδρυμα δεν

εξηγήσει κανένα σχέδιο αναδιάρθρωσης για την περίπτωση τους, να υποβάλουν ένσταση στην Επιτροπή Επίλυσης Διαφορών του Πιστωτικού Ιδρύματος, η οποία

α) θα εξετάσει αν τηρήθηκαν οι πρόνοιες του Κώδικα Συμπεριφοράς για τον χειρισμό Δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες

β) σε περίπτωση απόρριψης, από τον Δανειολήπτη, του προτεινόμενου σχεδίου αναδιάρθρωσης, θα διερευνήσει κατά πόσο το σχέδιο ήταν κατάλληλο για την περίπτωση του Δανειολήπτη και

γ) σε περίπτωση άρνησης του Πιστωτικού Ιδρύματος να εξεύρει σχέδιο αναδιάρθρωσης, θα διενεργήσει επαναξιολόγηση του Δανειολήπτη για να διασφαλίσει ότι όντως δεν υφίσταται οποιαδήποτε λύση αναδιάρθρωσης για την περίπτωση του.

Η υποβολή ένστασης στην Επιτροπή Επίλυσης Διαφορών γίνεται, ανάλογα με την περίπτωση, εντός 1 μηνός είτε από την ημερομηνία παραλαβής της απάντησης του Πιστωτικού Ιδρύματος στην γραπτή άρνηση του Δανειολήπτη για το σχέδιο αναδιάρθρωσης που του προτάθηκε, είτε από την ημερομηνία παραλαβής της απόφασης του Πιστωτικού Ιδρύματος με την οποία αρνείται να εξεύρει κάποιο σχέδιο αναδιάρθρωσης για τον συγκεκριμένο Δανειολήπτη.

Διαμεσολάβηση

Για σκοπούς διαδικασίας αναδιάρθρωσης πιστωτικών διευκολύνσεων, συνολικής συμβατικής υποχρέωσης μέχρι €350,000 που εξασφαλίζεται με υποθήκη ή με σύμβαση εκχώρησης εξασφάλισης που κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο επί ακινήτου που χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, οι Δανειολήπτες δικαιούνται, να υποβάλουν στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο αίτηση για διορισμό διαμεσολαβητή, εντός 14 ημερών από την υποβολή της κατάστασης των οικονομικών τους στοιχείων προς το Πιστωτικό Ίδρυμα, διαφορετικά, εντός 14 ημερών από την υποβολή της πρότασης σχεδίου αναδιάρθρωσης από το Πιστωτικό Ίδρυμα. Ο διαμεσολαβητής θα διασφαλίσει ότι καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, προκειμένου ο Δανειολήπτης και το Τραπεζικό Ίδρυμα να καταλήξουν σε συμφωνία, ως προς την αναδιάρθρωση.

Η διαδικασία- (α) του διορισμού διαμεσολαβητή (β) της διαμεσολάβησης και (γ) της υποβολής πρότασης από το Πιστωτικό Ίδρυμα προς τον Δανειολήπτη, όπως αυτή

προκύπτει μετά την αποπεράτωση της διαδικασίας διαμεσολάβησης, δεν δύναται να υπερβαίνει συνολικά το χρονικό διάστημα του 1 μηνός.

Το Πιστωτικό Ίδρυμα δεν δικαιούται να κινήσει δικαστική διαδικασία ή την διαδικασία διαιτησίας ή την διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό ή την διαδικασία λήψης της κατοχής ή πώλησης ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, εναντίον Δανειολήπτη, για μη εκπλήρωση των υποχρεώσεών του, πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας διαμεσολάβησης.

Παράπονο εναντίον Πιστωτικού Ιδρύματος για διαφορά μέχρι €170.000

Οι Δανειολήπτες που έχουν παράπονο εναντίον Πιστωτικού Ιδρύματος (π.χ. για διογκωμένα δανειακά υπόλοιπα, για παρατυπίες ή για παράνομες χρεώσεις) δικαιούνται να υποβάλουν γραπτώς το παράπονό τους στο Πιστωτικό Ίδρυμα εντός 15 μηνών από την ημερομηνία που έλαβαν γνώση ή που λογικά θα έπρεπε να είχαν λάβει γνώση του προβλήματος. Το Πιστωτικό Ίδρυμα γνωστοποιεί την λήψη του παραπόνου εντός 15 ημερών από την ημερομηνία παραλαβής του παραπόνου και απαντά επί του παραπόνου εντός 3 μηνών από την ημερομηνία παραλαβής του. Αν το Πιστωτικό Ίδρυμα δεν απαντήσει εντός της προθεσμίας ή αν ο Δανειολήπτης δεν ικανοποιηθεί από την απάντηση, τότε δικαιούται, εντός 4 μηνών, ανάλογα με την περίπτωση, είτε από την ημερομηνία που το Πιστωτικό Ίδρυμα όφειλε να απαντήσει, είτε από την ημερομηνία που ο Δανειολήπτης έλαβε την απάντηση, να υποβάλει το παράπονό του στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο με σκοπό τον διακανονισμό της διαφοράς. Η απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου είναι δεσμευτική μόνο εφόσον έχουν αποδεχτεί την δεσμευτικότητά της και τα δύο μέρη.

Διάταγμα Απαλλαγής Οφειλών (συνολικό επιλέξιμο χρέος €25.000)

Οι Δανειολήπτες με μηνιαίο καθαρό διαθέσιμο εισόδημα €200 και περιουσιακά στοιχεία αξίας €1.000 (εξαιρουμένων λογικών εξόδων διαβίωσης), δικαιούνται να υποβάλλουν αίτηση και ένορκη δήλωση στην Υπηρεσία Αφερεγγυότητας. Αν η Υπηρεσία ικανοποιηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του Νόμου, εκδίδει βεβαίωση και ο Δανειολήπτης εκπροσωπείται στο Δικαστήριο για έκδοση Διατάγματος Απαλλαγής Οφειλών. Σε περίπτωση που τα συνολικά χρέη του Δανειολήπτη υπερβαίνουν τις €25.000, καθορίζεται κατ' αναλογία διαμοιρασμός του επιλέξιμου χρέους, μεταξύ των σχετικών πιστωτών. Μετά την έκδοση του Διατάγματος Απαλλαγής

Οφειλών, καμία διαδικασία, εκτέλεση απόφασης, ή διατάγματος ή άλλη νομική ή δικαστική διαδικασία σε σχέση με καθορισμένο επιλέξιμο χρέος, δεν ξεκινά ή συνεχίζεται εναντίον του Δανειολήπτη ή των εγγυητών του.

Συναινετικά Σχέδια Αποπληρωμής

Οι Δανειολήπτες που είναι αφερέγγυοι, δηλαδή, αδυνατούν να αποπληρώσουν όλα τα χρέη τους, και δεν έχουν, κατά την διάρκεια 3 ετών πριν από την ημερομηνία υποβολής αίτησης Προσωπικού Σχεδίου Αποπληρωμής, απαλλαγεί από τα χρέη τους δυνάμει Διατάγματος Απαλλαγής Οφειλών, δικαιούνται να διορίσουν Σύμβουλο Αφερεγγυότητας και να υποβάλουν, μέσω του Συμβούλου, πρόταση για Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής προς τους πιστωτές. Προτού υποβληθεί η πρόταση, γίνεται αίτηση στην Υπηρεσία Αφερεγγυότητας η οποία, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις του Νόμου, εκδίδει προστατευτικό πιστοποιητικό το οποίο χρησιμοποιείται στο Δικαστήριο για έκδοση προστατευτικού διατάγματος διάρκειας 95 ημερών. Ενόσω το εν λόγω διάταγμα βρίσκεται σε ισχύ, πιστωτής στον οποίο επιδίδεται το διάταγμα δεν μπορεί να κινήσει οποιεσδήποτε νομικές ή δικαστικές διαδικασίες εναντίον του Δανειολήπτη. Μετά την διαδικασία επαλήθευσης των χρεών, ο Σύμβουλος συγκαλεί συνέλευση πιστωτών για να εξετάσουν το προτεινόμενο σχέδιο και είτε να το υπερψηφίσουν είτε να το καταψηφίσουν.

Μη Συναινετικά Σχέδια Αποπληρωμής

Σε περίπτωση που η πρόταση του Συμβούλου για Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής απορριφθεί από τους πιστωτές και το σύνολο των χρεών του Δανειολήπτη δεν υπερβαίνει τις €350.000 και τουλάχιστον ένας από τους πιστωτές έχει εξασφάλιση επί της κύριας κατοικίας του Δανειολήπτη αξίας που δεν υπερβαίνει τις €300.000, και η συνολική αξία των άλλων περιουσιακών στοιχείων του Δανειολήπτη δεν υπερβαίνει τις €250.000, και η οικονομική κρίση επέφερε μείωση των εισοδημάτων του Δανειολήπτη κατά 25%, ο Δανειολήπτης δικαιούται να υποβάλει αίτηση στο Δικαστήριο για έκδοση διατάγματος με το οποίο να επιβάλλεται στους πιστωτές το Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής που απέρριψαν.

Σχέδια Αποπληρωμής και Καταχρηστικές Ρήτρες

Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Συμβούλου αφερεγγυότητας και οποιουδήποτε πιστωτή ή εγγυητή σχετικά με την επαλήθευση οποιουδήποτε χρέους, που θα συμπεριληφθεί στο Σχέδιο Αποπληρωμής, αρμόδιο να αποφασίσει είναι το Δικαστήριο μετά από αίτηση είτε του Συμβούλου αφερεγγυότητας είτε του σχετικού πιστωτή, είτε του εγγυητή εντός 15 ημερών από την απόφαση του συμβούλου να επαληθεύσει ή όχι το χρέος. Το Δικαστήριο θα αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Νόμου περί Καταχρηστικών Ρητρών και του Νόμου περί Ελευθεροποίησης του Επιτοκίου.

Σχέδια Αποπληρωμής και Εγγυητές

Όταν τεθεί σε ισχύ Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής, σε περίπτωση που η αγοραία αξία της εξασφαλισμένης περιουσίας ισούται ή ξεπερνά την αξία του χρέους του Δανειολήπτη – πρωτοφειλέτη, ο εγγυητής απαλλάσσεται, δηλαδή, ο εξασφαλισμένος πιστωτής δεν μπορεί να λάβει δικαστικά ή νομικά ή άλλα μέτρα εναντίον του σε σχέση με την εγγύηση του εν λόγω χρέους.

Σε περίπτωση που η αγοραία αξία της εξασφαλισμένης περιουσίας είναι χαμηλότερη της αξίας του χρέους, η υποχρέωση του εγγυητή ισοδυναμεί μόνο με την διαφορά μεταξύ της αξίας της περιουσίας και του υπολοίπου του δανείου

Οι εγγυητές δικαιούνται να καταβάλλουν μηνιαία ποσά σε σχέση με την ευθύνη τους και κανένας εγγυητής δεν υποχρεούται να καταβάλλει ποσό το οποίο ξεπερνά το ποσό που απομένει μετά την αφαίρεση των λογικών εξόδων διαβίωσης και των μηνιαίων δόσεων που ο ίδιος ο εγγυητής καταβάλλει σε σχέση με τις δικές του υποχρεώσεις.

Ο πιστωτής δεν μπορεί να εκποιήσει την κύρια κατοικία εγγυητή σε σχέση με την ευθύνη του που προκύπτει από τις υποχρεώσεις του πρωτοφειλέτη, εκτός και αν υπάρχει υποθήκη επί της κύριας κατοικίας του εγγυητή προς όφελος του πιστωτή σε σχέση με το καθορισμένο χρέος.

Καμία αγωγή από πιστωτή εναντίον εγγυητή δεν εγείρεται μετά την πάροδο 2 ετών από την ημέρα που τίθεται σε ισχύ το Σχέδιο Αποπληρωμής.

Πιστωτής δεν μπορεί να κινηθεί νομικά ή δικαστικά εναντίον εγγυητή σε περίπτωση που το ισοζύγιο μεταξύ του ενεργητικού και παθητικού της προσωπικής και επαγγελματικής περιουσίας του εγγυητή, εξαιρουμένης της κύριας κατοικίας του, δεν υπερβαίνει τις €750.000 και α) ο εγγυητής κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης

εγγύησης είχε ή ανέλαβε ευθύνη για ποσό χρέους το οποίο καλύπτεται από το Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής και που δεν υπερβαίνει τις €250.000 και το οποίο εξασφαλίζεται με την κύρια κατοικία του πρωτοφειλέτη ή β) ο εγγυητής έχει ευθύνη σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης εγγύησης για υπόλοιπο χρέους, το οποίο καλύπτεται από Προσωπικό Σχέδιο Αποπληρωμής και που δεν υπερβαίνει τις €250.000 και το οποίο εξασφαλίζεται με την κύρια κατοικία του πρωτοφειλέτη.

Μη Βιώσιμος Δανειολήπτης

Σε περίπτωση που δεν έχει τελεσφορήσει διαδικασία Διατάγματος Απαλλαγής Οφειλών ή Προσωπικού Σχεδίου Αποπληρωμής οι Δανειολήπτες των οποίων η οικονομική κατάσταση έχει επιδεινωθεί σοβαρά ή οι οποίοι αδυνατούν πλήρως να εξοφλήσουν τις οφειλές τους ως συνέπεια της οικονομικής κρίσης, δικαιούνται να απευθύνονται στο Δικαστήριο για έκδοση είτε διατάγματος αναστολής είσπραξης οφειλών είτε διατάγματος αναστολής πτωχευτικής διαδικασίας είτε διατάγματος αναστολής εκποίησης ενυπόθηκης κύριας κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης για 6 μήνες.

Αγωγή εναντίον Πιστωτικού Ιδρύματος

Οι Δανειολήπτες δικαιούνται σε οποιοδήποτε στάδιο, μέχρι και την προδικασία εκποίησης (παραλαβή ειδοποίησης Τύπου ΙΑ) να καταχωρήσουν αγωγή εναντίον Πιστωτικού Ιδρύματος για αμφισβήτηση και διόρθωση διογκωμένων δανειακών υπολοίπων, άρση παρατυπιών, αποζημιώσεις, απάλειψη παράνομων χρεώσεων, ακύρωση παράνομων συμφωνιών, αντικατάσταση καταχρηστικών όρων, αμφισβήτηση της νομιμότητας των απαιτήσεων εξόφλησης ή της έναρξης της διαδικασίας εκποίησης.

Καταχώρηση Έφεσης

Οι Δανειολήπτες δικαιούνται εντός 30 ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης Τύπου ΙΑ να καταχωρήσουν έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου, για τους ακόλουθους λόγους:

- (α) Η ειδοποίηση δεν πληροί τις απαιτούμενες τυπικές προϋποθέσεις
- (β) Η ειδοποίηση δεν έχει δεόντως επιδοθεί

(γ) Η ειδοποίηση έχει αποσταλεί πριν από την λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής από το Πιστωτικό Ίδρυμα

(δ) Εκκρεμεί αγωγή εναντίον του Πιστωτικού Ιδρύματος

Έναρξη Διαδικασίας Εκποίησης - Διορισμός Εκτιμητή

Οι Δανειολήπτες εντός δέκα (10) ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης Τύπου «ΙΒ» δικαιούνται να διορίσουν δικό τους εκτιμητή για σκοπούς εκτίμησης του ενυπόθηκου ακινήτου και υπολογισμού της αγοραίας αξίας του. Οι Δανειολήπτες δικαιούνται αντί να διορίσουν εκτιμητή, να ζητήσουν όπως η αξία του ενυπόθηκου ακινήτου οριστεί ως η εκτιμημένη αγοραία αξία του.

Έναρξη Πλειστηριασμού – Επιφυλασσόμενη Τιμή

Όταν αρχίσει η διαδικασία πλειστηριασμού, η επιφυλασσόμενη τιμή πώλησης ορίζεται ως το 80% της αγοραίας αξίας του ακινήτου και το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μπορεί να πωληθεί σε τιμή χαμηλότερη της επιφυλασσόμενης τιμής. Αν ο πλειστηριασμός δεν καταλήξει σε πώληση, ο δανειστής μπορεί να συνεχίσει τις προσπάθειες πώλησης του ακινήτου είτε με πλειστηριασμό είτε με απευθείας πώληση με επιφυλασσόμενη τιμή 80% της αξίας, για περίοδο 3 μηνών μετά την λήξη του πρώτου πλειστηριασμού, και μετά χωρίς επιφυλασσόμενη τιμή. Αν ο δανειστής δεν πωλήσει το ακίνητο εντός 1 έτους από τον πρώτο πλειστηριασμό, ο δανειστής μπορεί είτε να αγοράσει το ακίνητο στην αγοραία αξία του είτε να προχωρήσει σε πώληση με πλειστηριασμό ή με απευθείας πώληση με επιφυλασσόμενη τιμή 50% της νέας εκτιμημένης αγοραίας αξίας.

Ο δανειστής οφείλει να ειδοποιεί γραπτώς τον οφειλέτη 20 μέρες πριν από την πώληση.



Κώστας Μελάς

Πρόεδρος ΣΥ. ΠΡΟ. ΔΑ. Τ.