

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



20.06.2018

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Έχουμε διέλθει των 10 νομοσχεδίων που προτάθηκαν από την Κυβέρνηση για τον σκοπό της μείωσης των μη-εξυπηρετούμενων δανείων και έχουμε ήδη προωθήσει τα σχόλια μας στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ενώ χαιρετίζουμε την στοχοπροσήλωση της Κυβέρνησης στην μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την συνεπαγόμενη ανάκαμψη της οικονομίας, προβληματιστήκαμε έντονα με κάποιες από τις προτεινόμενες νομοθετικές αλλαγές στις οποίες **θα ενστούμε σθεναρά.**

Συγκεκριμένα:

ΠΕΡΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΝΟΜΟΣ – ΜΕΡΟΣ ΒΙΑ
(ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ)

Διαγραφή του Άρθρου 44Γ(3)(δ)

Διαφωνούμε με την προτεινόμενη διαγραφή του άρθρου 44Γ (3)(δ) του Νόμου, ούτως ώστε η εκκρεμότητα αγωγής, μεταξύ ενυπόθηκου οφειλέτη και ενυπόθηκου δανειστή, να μην αποτελεί πλέον λόγο έφεσης για παραμερισμό της σκοπούμενης πώλησης με ιδιωτικό πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου.

Θεωρούμε την διαγραφή **ξεκάθαρη καταστρατήγηση του άρθρου 30 του Συντάγματος** διότι θα έχει ως αποτέλεσμα:

A) να εκποιούνται ενυπόθηκα ακίνητα ακόμη και αν ο Δανειολήπτης αμφισβητεί το χρέος ή την εγκυρότητα της υποθήκης δικαστικά μέσω ήδη εκκρεμούσης διαδικασίας, με αποτέλεσμα να καθίστανται οι εν λόγω δικαστικές διαδικασίες αλυσιτελείς, αποστερώντας, έτσι, το εκ του άρθρου 30 του Συντάγματος δικαίωμα του Δανειολήπτη για αποτελεσματική και ουσιαστική δικαστική θεραπεία.

Εύλογα διερωτάται κάποιος ποιο το νόημα ο Δανειολήπτης να δαπανήσει χρόνο και χρήμα να προβάλει δικαστικώς τα δικαιώματά του εναντίον της Τράπεζας (π.χ. για υπερχρεώσεις) εάν εκκρεμούσης της διαδικασίας η Τράπεζα θα μπορεί να εκποιήσει το ενυπόθηκο ακίνητο και να εισπράξει ποσό προς εξόφληση λογαριασμού που η ίδια πιστεύει ότι αντιπροσωπεύει το ισχυριζόμενο από την ίδια υπόλοιπο. Τι θα γίνει αν το Δικαστήριο δικαιώσει τελικά τον Δανειολήπτη στον δικαστικό του αγώνα π.χ για υπερχρεώσεις ;; Θα του επιστραφεί το ακίνητο ;

Υπάρχουν πολλές αποφάσεις με τις οποίες απορρίφθηκε η απαίτηση των Τραπεζών διότι δεν απέδειξαν τα νομίμως οφειλόμενα ποσά.

Λόγω των υπερχρεώσεων, (που δεν αμφισβητεί κανείς ότι γίνονταν), πολλοί Δανειολήπτες καταχωρούν αγωγές εναντίον των Τραπεζών προκειμένου να αποφασιστεί από το Δικαστήριο το νομίμως οφειλόμενο ποσό. Ποιο θα είναι το νόημα της διαδικασίας αυτής εάν τα υποθηκευμένα ακίνητα θα έχουν ήδη εκποιηθεί; Οι αγωγές θα καθίστανται άνευ αντικειμένου και οι Δανειολήπτες θα μείνουν για ακόμα μια φορά απροστάτευτοι.

Επίσης, ποια η τύχη του τρίτου αγοραστή που θα πλειοδοτήσει και αγοράσει το ακίνητο ;

B) Θα δημιουργήσει τροχοπέδη για τους Δανειολήπτες αφού θα τους αποτρέπει ουσιαστικά να προσφεύγουν στο Δικαστήριο εναντίον των Τραπεζών. Εάν οι Τράπεζες έχουν το απόλυτο δικαίωμα να εκποιούν ενυπόθηκα ακίνητα και να εξοφλούν με το προϊόν πώλησης τους δανειακούς λογαριασμούς του Δανειολήπτη, ο Δανειολήπτης μετά θα

αντιμετωπίζει ανυπέρβλητο κώλυμα να κινηθεί εναντίον της Τράπεζας για υπερχρεώσεις καθότι σύμφωνα με νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου της Κύπρου, διεκδίκηση υπερχρεώσεων είναι ανεπίτρεπτη μετά την εξόφληση των σχετικών λογαριασμών.

Γ) στην ουσία οι Τράπεζες θα γίνονται άτρωτες στις δικαστικές διαδικασίες. Ως αποτέλεσμα, η συγκεκριμένη εισήγηση του Υπουργείου Οικονομικών θα επιφέρει ανεπανόρθωτες ζημιές στους Δανειολήπτες και θα καταστρέψει νοικοκυριά και μικρομεσαίες επιχειρήσεις – όλο το φάσμα του κοινωνικού ιστού.

Ηλεκτρονικοί Πλειστηριασμοί

Είμαστε αντίθετοι με την εισαγωγή του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Οι περισσότεροι Κύπριοι δεν γνωρίζουν/δεν είναι εξοικειωμένοι με τα ηλεκτρονικά μέσα. Ως εκ τούτου, στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να γίνει η προσθήκη στον νόμο για διενέργεια ηλεκτρονικών πλειστηριασμών. Πρέπει να δοθεί χρόνος τουλάχιστον 3 ετών.

Δικαίωμα Έφεσης

Διαφωνούμε κατηγορηματικά με την προτεινόμενη διαγραφή της παραγράφου 44ΙΓ του Νόμου, που προνοεί ότι «Αναφορικά με την άσκηση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του ενυπόθηκου δανειστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, του οποίου τα έννομα συμφέροντα παραβλάπτονται από οποιαδήποτε ειδοποίηση ή πράξη, στα πλαίσια του παρόντος Μέρους, δύναται εντός χρονικής περιόδου που δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία που το πρόσωπο γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει για τέτοια ειδοποίηση ή πράξη, να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο».

Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να αφαιρεθεί η πιο πάνω πρόνοια διότι καταστρατηγούνται τα δικαιώματα των Δανειοληπτών, όπως περιγράφονται πιο πάνω.

Είναι αδιανόητο οι πράξεις της διοίκησης να μπορούν να αμφισβητηθούν (μέσω προσφυγών) ενώ οι πράξεις της Τράπεζας (ενός ιδιωτικού οργανισμού) όχι ;

«Κύρια Κατοικία»

Διαφωνούμε με την προτεινόμενη διαγραφή από τον ορισμό της «κύριας κατοικίας» των αναφορών σε συμβάσεις μίσθωσης, στο άρθρο 44ΙΕ του Νόμου. Για καλύτερη προστασία των Δανειοληπτών οι συμβάσεις μίσθωσης πρέπει να περιλαμβάνονται στον ορισμό της κύριας κατοικίας.

Επίσης διαφωνούμε με την προτεινόμενη πλήρη διαγραφή της «κύριας κατοικίας» από το άρθρο 44ΙΑΑ του Νόμου. Ο ενυπόθηκος οφειλέτης εξηγείται ποιος είναι. **Γιατί να διαγραφεί ο ορισμός της κύριας κατοικίας ; πιστεύουμε ότι επιβάλλεται να υπάρχει ορισμός για καλύτερη προστασία των Δανειοληπτών.**

«Επίδοση»

Διαφωνούμε με την προτεινόμενη προσθήκη στον ορισμό της επίδοσης της πρόνοιας ότι η επίδοση μπορεί να γίνεται και με επικόλλησή των ειδοποιήσεων σε περίοπτο μέρος της κατοικίας. Εάν για οποιοδήποτε λόγο δεν κατοικείται το σπίτι (π.χ. λόγω ασθένειας, ταξιδιού κτλ), πώς θα λαμβάνεται γνώση της διαδικασίας εκποίησης με την επικόλληση ;

Είναι επίσης αδιανόητο ένας διάδικος σε δικαστική διαδικασία να πρέπει να εξασφαλίσει δικαστικό διάταγμα για υποκατάστατη επίδοση για να μπορεί να επιδώσει σε άλλο διάδικο με θυροκόλληση ενώ η Τράπεζα, για σκοπούς εκποιήσεων, να μπορεί να επιδίδει διά επικόλλησης χωρίς δικαστικό διάταγμα.

«Τύπος Ι»

Διαφωνούμε κατηγορηματικά με την προτεινόμενη αντικατάσταση της λέξης «παραλαβή» με την λέξη «ημερομηνία» αφού αν όχι όλες, τις περισσότερες φορές οι Τράπεζες ταχυδρομούν/επιδίδουν τις επιστολές μετά την αναφερόμενη σε αυτές ημερομηνία. Είναι απαράδεκτο οι Τράπεζες να μπορούν να επιδίδουν και την τελευταία ημέρα πριν από την λήξη της προθεσμίας για άσκηση έφεσης. Πότε θα προλάβει να αποταθεί σε δικηγόρο και να καταχωρήσει αίτηση – έφεση ο Δανειολήπτης μέσα σε μια μέρα ; Ευχόμαστε η προτεινόμενη τροποποίηση να οφείλεται σε καλόπιστο λάθος. Διαφορετικά, θα απαιτήσουμε απόδοση ευθυνών σε εκείνον που το εισηγήθηκε.

ΠΕΡΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΝΟΜΟΣ (ΠΑΡΑΛΗΠΤΕΣ/ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ)

Διαφωνούμε κάθετα με την δημιουργία του προτεινόμενου ποινικού αδικήματος της άρνησης μιας εταιρείας να συνεργαστεί με διορισμένο από την Τράπεζα Παραλήπτη/Διαχειριστή **εάν ο Δανειολήπτης αμφισβητεί την νομιμότητα του διορισμού του**. Δεν κατανοούμε πώς η προτεινόμενη ποινικοποίηση θα συμβάλει στην μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Αντίθετα, πιστεύουμε ότι αυτή η πρόνοια θα γίνει μέσο πίεσης, εκβιασμών και εκμετάλλευσης από τις Τράπεζες, όπως ήδη μας καταγγέλλεται συχνότατα από Δανειολήπτριες εταιρείες.

Είναι πεποίθησή μας ότι το σύστημα πρέπει να διαμορφωθεί για να υπάρχει αυστηρότερος έλεγχος των ενεργειών των Παραληπτών ούτως ώστε αυτές (οι ενέργειες) να συνάδουν με τον σκοπό της διάσωσης της εταιρείας ως δρώσας οικονομικής οντότητας και όχι να επιχειρείται η διάλυση μιας εταιρείας και το ξεπούλημα της περιουσίας της, όπως συμβαίνει σήμερα (γεγονός που μπορούμε να τεκμηριώσουμε από τις

καταγεγραμμένες καταγγελίες πολλών Δανειοληπτριών εταιρειών) και οι Παραλήπτες να αποκομίζουν ίδιον όφελος από τις αγοραπωλησίες αλλά και από τα τεράστια ποσά που χρεώνουν ως έξοδα διαχείρισης χωρίς να ελέγχονται από κανένα.


Κώστας Μελάς
Πρόεδρος ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.
