



Το ιστορικό του ξηλώματος του θεσμικού πλαισίου που προστατεύει την κύρια κατοικία των δανειοληπτών από τους πλειστηριασμούς παρουσιάζει η «ΗτΣ» αναδεικνύοντας ταυτόχρονα τις υπερβολές που ίσχυαν, αλλά και το ακραίο σημερινό αποτέλεσμα που αφήνει εκτεθειμένους χιλιάδες δανειολήπτες.

Από τις διατάξεις που ίσχυαν από το 2008 μέχρι και το 2013 και λειτουργούσαν ως δικλίδες ασφαλείας για τους δανειολήπτες με διαμέρισμα στο Αιγάλεω, το Κερατσίνι ή το Χαλάνδρι, αλλά πρόσφεραν και «άσυλο» στους «μπαταχτσήδες» με τις βίλες της Εκάλης ή της Γλυφάδας φτάνουμε στο 2015.

Τώρα, ακόμη και οι πραγματικά οικονομικά αδύναμοι που θα υπάγονται στον νόμο Κατσέλη για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά δεν θα μπορούν να σώσουν το σπίτι τους, αν δεν πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια. Όσο για τους υπόλοιπους δανειολήπτες, οι οποίοι ανήκουν στη μεσαία εισοδηματική τάξη και κρατούνται με «νύχια και με δόντια» για να μη πέσουν κάτω από το όριο της φτώχειας, θα πρέπει να αναζητήσουν την προστασία της μοναδικής τους στέγης σε κάποια ρύθμιση του δανείου τους.

Γι' αυτήν την κατηγορία των νοικοκυριών δεν ισχύει καμία νομοθετική διάταξη που να τους προστατεύει την κύρια κατοικία. Αν καταφέρουν, εν μέσω οικονομικής ύφεσης και επαγγελματικών και εργασιακών ανατροπών που επηρεάζουν το εισόδημα αλλά και τη ζωή τους, να είναι συνεπείς στις δανειακές τους δόσεις τότε θα σώζουν τη στέγη τους, διαφορετικά θα ακολουθούν τον δρόμο της πτώχευσης μέσα από τον νόμο Κατσέλη. Αλλά κι εκεί για να απαλλαγούν από τα χρέη τους μπορεί να ρευστοποιηθεί η υπόλοιπη περιουσία τους κι αν πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις (ύψος αντικειμενικής αξίας, οφειλών και εισοδήματος) τότε θα εξαιρείται η κύρια κατοικία τους από τον πλειστηριασμό.

Από όλα τα προαναφερόμενα γίνεται αντιληπτό ότι οι διαπραγματεύσεις κυβέρνησης - δανειστών αφορούν τα παραπάνω κριτήρια για όσους καταφεύγουν στον νόμο Κατσέλη. Τα σενάρια που ακούγονται κάνουν λόγο για μια συμφωνία που

θα προστατεύει την κύρια κατοικία με αντικειμενική αξία στα επίπεδα των 150.000-180.000 ευρώ . Οι δανειστές φέρεται να ζητούν τιμή 120.000 ευρώ . Η τωρινή εξέλιξη αφορά στη θεσμική ύπαρξη μόνο ενός στοιχειώ δους καταφυγίου για τη μοναδική στέγη κι αυτό μόνο για τα νοικοκυριά που πτωχεύουν, ήταν αναμενόμενη όσο η ύφεση βάραινε τόσο τα «κόκκινα» δάνεια αυξάνονταν. Είναι χαρακτηριστικό πως το 2008 το ποσοστό των «κόκκινων» στεγαστικών δανείων σε σχέση με το σύνολο τους ήταν 5,3%. Το 2010 έπιασαν το 10%, το 2012 ανέβηκαν στο 21,4%, το 2013 αντιστοιχούσαν στο 26,1% και στο τέλος του 2014 άγγιξαν το 30%, για την ακρίβεια ήταν στο 28,6%.

Το χρονικό

Το πρόβλημα άρχισε να απασχολεί πιο έντονα με την προηγούμενη ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών το 2012. Από το 2013 ξεκίνησε η συζήτηση για τον τρόπο διευθέτησης των «κόκκινων» δανείων, αλλά και κατά πόσο το μέγεθός τους ήταν πραγματικό με δεδομένο την ύπαρξη κακοπληρωτών. Δηλαδή, δανειολήπτες που ενώ είχαν την οικονομική δυνατότητα, εντούτοις είχαν τη νομική κάλυψη ώστε να μην πληρώνουν τα δάνειά τους.

Διαπιστώθηκε λοιπόν πως ένας από τους σοβαρότερους παράγοντες ήταν οι νομοθετικές διατάξεις που προστάτευαν την κύρια κατοικία από τους πλειστηριασμούς.

Από το 2008 έως και το 2013 δίνονταν ετήσιες παρατάσεις σε δύο διατάξεις που πρόσφεραν απλόχερα προστασία στην κύρια κατοικία από τη διενέργεια των πλειστηριασμών.

Αυτές αξιοποιήθηκαν από το 2010 και μετά και με πράξεις νομοθετικού περιεχομένου παρατεινόταν η ισχύς τους για το 2011, το 2012 μέχρι και το τέλος του 2013. Το ένα πλέγμα προστασίας που εντάχθηκε και στο νεοσύστατο τότε νόμο Κατσέλη (2010), δηλαδή αφορούσε όχι μόνο όσους δεν υπάγονταν στις διατάξεις του αλλά και τους υπόλοιπους, όριζε:

Προστατεύεται από τους πλειστηριασμούς η κύρια ή μοναδική κατοικία ανεξάρτητα από το ύψος της οφειλής, την ιδιότητα του οφειλέτη και την ιδιότητα του δανειστή (ακόμα και εάν πρόκειται για ιδιότη). Αρκεί η αντικειμενική αξία του ακινήτου να μην υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο πρώτης κατοικίας, προσαυξημένο κατά 50%. Δηλαδή, Άγαμος: 200.000 ευρώ +50%=300.000 ευρώ , έγγαμος: 250.000 ευρώ +50%=375.000 ευρώ , Οικογένεια με δύο τέκνα: 300.000 ευρώ +50%=450.000 ευρώ . Το δεύτερο πλέγμα προστασίας, μέχρι το τέλος του 2013 δεν προστάτευε μόνο την κύρια κατοικία αλλά και όλα τα υπόλοιπα ακίνητα του οφειλέτη:

Απαγορεύεται να βγουν σε πλειστηριασμό όλα τα ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή ενός οφειλέτη ανεξάρτητα από την ιδιότητά του και εφόσον πρόκειται για οφειλές μόνο προς πιστωτικά ιδρύματα κάτω των 200.000 ευρώ .

Δηλαδή, με τη διάταξη αυτή προστατεύεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας και όχι μόνο η κύρια κατοικία του οφειλέτη, εφόσον βέβαια πληρούνται αυτές οι προϋποθέσεις.

Το 2010 η τότε υπουργός Οικονομίας Λούκα Κατσέλη θέσπισε τον περιβόητο νόμο για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Η προϋπόθεση για την προστασία της κύριας κατοικίας ήταν η αντικειμενική αξία του ακινήτου να μην υπερβαίνει το αφορολόγητο όριο της πρώτης κατοικίας προσαυξημένο κατά 50%. Έφτανε δηλαδή μέχρι και τις 450.000 ευρώ για μία τετραμελή οικογένεια.

Έτσι, μέχρι το τέλος του 2013 υπήρχαν τρεις δικλίδες ασφαλείας για τους δανειολήπτες. Αλλά όπως φαίνεται και από τα όρια των αντικειμενικών αξιών καθώς και από τη διάταξη που προέβλεπε την απαγόρευση πλειστηριασμών για κάθε είδους ακινήτου εφόσον οι οφειλές ήταν κάτω από τις 200.000 ευρώ αντιλαμβάνεται κανείς πως υψηλά εισοδηματικές τάξεις με επαύλεις και συνάμα κακοπληρωτές να αποκτούν άσυλο...

Οι πιέσεις της τρόικας εντεινόνταν από την άνοιξη του 2013. Η τρόικα είχε δύο θέσεις: Η πρώ τη που ήθελε πως με τις διατάξεις αυτές που ίσχυαν κρύβονταν κακοπληρωτές και η δεύτερη πως θα έπρεπε να μην υπάρχει κανένα πλαίσιο προστασίας ώστε οι δανειολήπτες απειλούμενοι από τους πλειστηριασμούς να προχωρούν σε ρύθμιση του δανείου τους. Για τους οικονομικά αδύναμους έδειχνε τον νόμο Κατσέλη, όπου κι εκεί από τότε ήθελε να αποσυρθούν τα όρια των αντικειμενικών αξιών, που έφταναν μέχρι τις 450.000 ευρώ. Τον Δεκέμβριο του 2013 η κυβέρνηση συμφώνησε στη θέσπιση ενός μεταβατικού σταδίου προστασίας της κύριας κατοικίας από τους πλειστηριασμούς. Για όλο το 2014 τέθηκαν τρία κριτήρια. Έτσι, από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου του 2014 απαγορεύονταν οι πλειστηριασμοί ακινήτων οφειλετών, που χρησιμεύουν ως κύρια κατοικία τους, εφόσον:

η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας δεν υπερβαίνει τις 200.000 ευρώ, το καθαρό οικογενειακό εισόδημα χωρίς τις κρατήσεις για τα ασφαλιστικά ταμεία, φόρο εισοδήματος και εισφορά αλληλεγγύης, είναι μέχρι 35.000 ευρώ η συνολική αξία κινητής και ακίνητης περιουσίας είναι μικρότερη ή ίση με 270.000 ευρώ. Από το ποσό αυτό, το σύνολο των καταθέσεων και κινητών αξιών του οφειλέτη δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 15.000 ευρώ.

Επιπλέον οι δανειολήπτες θα έπρεπε να καταβάλουν ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος μηνιαία δόση ίση με το 10% του εισοδήματος, αν αυτό δεν ξεπερνούσε τις 15.000 ευρώ ετησίως και αν ήταν πάνω από αυτό το όριο πλήρωνε μηνιαία δόση 20% στο υπερβάλλον ποσό από τα 15.000 ευρώ. Ταυτόχρονα, η κυβέρνηση καθιέρωσε στις αρχές του 2014 νέο πλαίσιο ρύθμισης δανείων εισάγοντας τους θεσμούς του Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας, του Συνεργάσιμου Δανειολήπτη αλλά και τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης.

Από την αρχή αυτής της χρονιάς δεν υπάρχει κανένα νομοθετικό πλαίσιο που να προστατεύει οριζόντια την κύρια κατοικία από τους πλειστηριασμούς. Αν οι οφειλέτες δυσκολεύονται να είναι συνεπείς στις δόσεις τους μπορούν να ζητήσουν ρύθμιση των δανείων τους και εφόσον τις πληρώνουν στην ώρα τους, είναι συνεργάσιμοι, τότε δεν κινδυνεύει η στέγη τους.

Αν είναι όμως σε πραγματική οικονομική αδυναμία προσφεύγουν στον νόμο Κατσέλη που όμως άλλαξε. Η μεγάλη αλλαγή που έγινε αφορά στα κριτήρια που μπήκαν για την εξαίρεση της κύριας κατοικίας των υπερχρεωμένων νοικοκυριών από τη ρευστοποίηση της λοιπής περιουσίας του δανειολήπτη. Τον Αύγουστο στην τροποποίηση του νόμου Κατσέλη παραπέμφθηκε ο καθορισμός των ορίων αυτών στην έκδοση υπουργικής απόφασης. Αυτά είναι το ύψος της αντικειμενικής αξίας του δανειολήπτη, το ύψος του εισοδήματος και των οφειλών.

Η διαπραγμάτευση ανάμεσα στην κυβέρνηση και την τρόικα αφορά λοιπόν την προστασία της κύριας κατοικίας μόνο όσων υπάγονται στον νόμο Κατσέλη και υπό αυστηρές προϋποθέσεις. Μέχρι την επίτευξη της συμφωνίας ισχύει το όριο της

αντικειμενικής αξίας της κύριας κατοικίας όπως είχε θεσπιστεί για πρώ τη φορά το 2010, δηλαδή τα 450.000 ευρώ για μία τετραμελή οικογένεια.

ΗΜΕΡΗΣΙΑ