

Γράφει η Δικηγόρος Αθηνών η Αναστασία Χρ. Μήλιου\*



Περί τα τέλη Ιουνίου 2019 θα ξεκινήσει η λειτουργία της ηλεκ-τρονικής...

πλατφόρμας που θα δέχεται τις αιτήσεις των δανειοληπτών με κόκκινα δάνεια για

την ρύθμιση των οφειλών τους με την παράλληλη προστασία της α' κατοικίας τους από τους πλειστηριασμούς. Η πλατφόρμα αυτή είναι πλέον ο μοναδικός τρόπος για να προστατευθεί η πρώτη κατοικία δανειολήπτη που έχει οφειλή σε καθυστέρηση. Η πλατφόρμα αφορά όλους όσους αμέλησαν ή δεν μπορούσαν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. Κατσέλη για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά επειδή π.χ. είχαν την εμπορική ιδιότητα. Η διαδικασία αυτή που θα γίνεται ηλεκτρονικά πλέον αντικαθιστά την αίτηση του ν. 3869/2010 που κατατίθεται στο Ειρηνοδικείο. Η ηλεκτρονική πλατφόρμα από τα τέλη Ιουνίου θα είναι συνδεδεμένη με όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες (ΔΟΥ, ασφαλιστικά ταμεία και τράπεζες), και θα μπορεί να βρίσκει αυτόματα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά προκειμένου να εγκρίνει ή να απορρίπτει τις αιτήσεις των δανειοληπτών. Αυτή την στιγμή αν κι η πλατφόρμα λειτουργεί, δεν χρησιμοποιείται καθώς ο αιτών θα πρέπει να συλλέξει και προσκομίσει μόνος του τα δικαιολογητικά. Μέσω της πλατφόρμας όταν θα είναι σε πλήρη λειτουργία, θα αναζητούνται, θα ελέγχονται και θα ταξινομούνται οι φορολογικές δηλώσεις (Ε1, Ε3, Ε9) της τελευταίας 5ετίας του ενδιαφερόμενου δανειολήπτη και του ή της συζύγου του, τα δικαιολογητικά που αφορούν τις οφειλές προς τον ΕΦΚΑ, τις ΔΟΥ, όπως και το υπόλοιπο της οφειλής του

«κόκκινου» δανείου, που πρέπει να ήταν σε καθυστέρηση 90 ημερών στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Αυτό που θα πρέπει οι ίδιοι οι ενδιαφερόμενοι, να προσκομίζουν είναι το πιστοποιητικό βαρών (υποθήκης ή προσημείωσης), το οποίο εκδίδεται χειρόγραφα από τα κατά τόπους υποθηκοφυλακεία και δεν μπορεί να το «δει» αυτόματα η πλατφόρμα για την πρώτη κατοικία. Η πλατφόρμα μόλις ξεκινήσει την λειτουργία της θα δέχεται τα αιτήματα συνέχεια χωρίς να σταματάει ακόμα και τις αργίες.

Για να ενταχθεί κάποιος στο νέο προστατευτικό πλαίσιο για την πρώτη κατοικία θα πρέπει να ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

-Η αντικειμενική αξία της πρώτης κατοικίας να μην ξεπερνά τις 250.000 ευρώ, αν πρόκειται για «καθαρά» στεγαστικό δάνειο.

Αν το δάνειο είναι επαγγελματικό με υποθήκη πρώτης κατοικίας, τότε η αντικειμενική αξία μειώνεται στο όριο των 175.000 ευρώ.

Αυτή η διαφοροποίηση ανοίγει το δρόμο σε όλους του δανειολήπτες ακόμα και τους εμπόρους να υπαχθούν στην νέα ρύθμιση κάτι που δεν ίσχυε με το ν. 3869/2010, όπου πρόσωπα με εμπορική ιδιότητα δεν μπορούσαν να υπαχθούν στις ευνοϊκές διατάξεις.

-Η αξία της υπόλοιπης ακίνητης περιουσίας και των μεταφορικών μέσων του δανειολήπτη, του συζύγου και των προστατευόμενων μελών δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 80.000 ευρώ σε σύνολο.

-Το ληξιπρόθεσμο ποσό του δανείου είτε πρόκειται για στεγαστικό είτε για επαγγελματικό δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 130.000 ευρώ.

Αμέσως λοιπόν καταλαβαίνουμε ότι υπάρχει περιορισμός της οφειλής και δεν μπορούν να ενταχθούν πρόσωπα που έχουν υπερδανεισμό, ενώ στο προηγούμενο νομικό πλαίσιο δεν υπήρχε τέτοιος περιορισμός.

Αν η οφειλή έχει συνομολογηθεί σε άλλο νόμισμα (πχ σε ελβετικό φράγκο), τότε λαμβάνεται υπόψη η ισοτιμία ξένου νομίσματος και ευρώ κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης ώστε να καθοριστεί το μέγιστο όριο των 130.000 ευρώ.

-Το εισόδημα δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 36.000 ευρώ για πενταμελή οικογένεια.

-Το ανώτερο ύψος των καταθέσεων είναι 15.000 ευρώ (μαζί με μετοχές, ομόλογα, κοσμήματα, ράβδοι χρυσού, πολύτιμοι λίθοι).

Οι τράπεζες θα ενημερώνονται για τα αιτήματα των δανειοληπτών που προσφεύγουν για την προστασία της πρώτης κατοικίας. Η προτεινόμενη από την τράπεζα ρύθμιση, θα προβλέπει επιμήκυνση της διάρκειας αποπληρωμής μέχρι 25 έτη, με την προϋπόθεση ότι η ηλικία του δανειολήπτη δεν θα υπερβαίνει το 80ό έτος. Το επιτόκιο είναι Euribor τριμήνου συν περιθώριο 2%.

Προβλέπεται επιδότηση του Δημοσίου με σύνδεση της πλατφόρμας με την ΗΔΙΚΑ προκειμένου όσοι από τους δανειολήπτες είναι συμβατοί με τα κριτήρια του νέου νόμου να γνωρίζουν άμεσα το ποσοστό της επιδότησης της δόσης τους και να υπάρχει μηχανισμός να πιστώνεται άμεσα το ποσό που αναλογεί στους προσωπικούς τους λογαριασμούς. Το ποσό αυτό θα είναι ακατάσχετο. Η επιδότηση θα διαρκεί όσο και η ρύθμιση, ενώ κάθε χρόνο θα επανεξετάζονται αυτεπαγγέλτως οι προϋποθέσεις και το ποσό της επιδότησης. Αν ο δικαιούχος καθυστερήσει την καταβολή του ποσού που βαρύνει τον ίδιο, η επιδότηση θα διακόπτεται.

Στην περίπτωση που η διαδικασία μέσω της πλατφόρμας δεν οδηγήσει σε συμφωνία αναδιάρθρωσης της «κόκκινης» οφειλής, τότε ο δανειολήπτης θα μπορεί

να καταθέσει αίτημα αναδιάρθρωσης ενώ πιον του αρμόδιου Ειρηνοδικείου με τον γνωστό τρόπο.

Για τον οφειλέτη-αιτούντα που κρίνεται επιλέξιμος κατά τον προέλεγχο, ισχύει αυτοδίκαιη αναστολή κάθε πλειστηριασμού της κύριας κατοικίας του, η οποία αρχίζει να ισχύει, έναντι και των πιστωτών που δεν περιλαμβάνονται στην αίτηση, μεταξύ των οποίων και το Δημόσιο, από τη μεταγραφή στο βιβλίο μεταγραφών ή την καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της αίτησης για τη ρύθμιση οφειλών και λήγει:

-είτε με την επίτευξη της συναινετικής ρύθμισης οφειλών με έναν τουλάχιστον πιστωτή.

-είτε, σε περίπτωση μη επίτευξης συναινετικής ρύθμισης οφειλών μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας για την υποβολή αίτησης δικαστικής ρύθμισης,

-είτε, σε περίπτωση μη επίτευξης συναινετικής ρύθμισης οφειλών και εμπρόθεσμης υποβολής αίτησης δικαστικής ρύθμισης, με τη συζήτηση του αιτήματος προσωρινής διαταγής, που υποβάλλεται με την αίτηση δικαστικής ρύθμισης, οπότε δυνατόν να επέλθουν τα ακόλουθα αποτελέσματα:

- Συνέχιση της αναστολής, σε περίπτωση αποδοχής από το δικαστήριο του αιτήματος προσωρινής διαταγής, καθ' όσον με αυτή διατάσσεται αναστολή του πλειστηριασμού της κύριας κατοικίας υπό τους όρους που ορίζονται σε αυτή και μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης. Σημειώνεται πάντως ότι το δικαστήριο δύναται να ανακαλέσει την προσωρινή διαταγή οποτεδήποτε.

- Λήξη της αναστολής, σε περίπτωση απόρριψης από το δικαστήριο του αιτήματος προσωρινής διαταγής.

Σημειώνεται ότι προσωρινή προστασία της κύριας κατοικίας με προσωρινή διαταγή μπορεί να χορηγηθεί και στο πλαίσιο εκδίκασης της αίτησης δικαστικής ρύθμισης σε δεύτερο βαθμό.

Σε περίπτωση προσωρινής προστασίας, το Δημόσιο υποχρεούται αποκλειστικά στη μη έκδοση του προγράμματος πλειστηριασμού της κύριας κατοικίας, ή εφόσον αυτό έχει εκδοθεί, στη μη πραγματοποίησή του. Παρά ταύτα, η προσωρινή προστασία δεν εμποδίζει την επιβολή λοιπών πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης ή ασφαλιστικών μέτρων στην κύρια κατοικία του αιτούντος, ούτε τη λήψη μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης ή ασφαλιστικών μέτρων στην υπόλοιπη περιουσία του οφειλέτη.

Αναφορικά με την αυτοδίκαιη αναστολή πλειστηριασμού επισημαίνεται ότι απαγορεύεται η υποβολή δεύτερης αίτησης από το ίδιο φυσικό πρόσωπο, ακόμα κι αν με τη δεύτερη αίτηση ζητείται ρύθμιση διαφορετικών οφειλών σε σχέση με την πρώτη ή αν ο αιτών εξέπese της ρύθμισης που προέκυψε από την προηγούμενη αίτηση. Αν όμως υπάρχουν ελλείψεις ή σφάλματα της αίτησης, τα οποία δεν μπορούν να διορθωθούν με εισαγωγή των στοιχείων στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, μπορεί η αίτηση να διαγραφεί και ταυτόχρονα να επανυποβληθεί.

Για τον οφειλέτη που έχει υποβάλει αίτηση συναινετικής ρύθμισης και δεν κρίνεται επιλέξιμος κατά τον προέλεγχο επιλεξιμότητας δεν ισχύει η αυτοδίκαιη αναστολή. Ο αιτών όμως, έχει τη δυνατότητα να αιτηθεί την αναστολή του πλειστηριασμού της κύριας κατοικίας του σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 1000 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Μετά την επίτευξη συναινετικής ή δικαστικής ρύθμισης με έναν τουλάχιστο

πιστωτή δεν επιτρέπεται σε οποιονδήποτε πιστωτή του δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα, η επίσπευση πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης στην κύρια κατοικία του αιτούντος, η λήψη ασφαλιστικών μέτρων επ' αυτής, η εγγραφή υποθήκης ή η τροπή της προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη

Είναι όμως δυνατή η εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης για απαίτηση που γεννιέται κατά τη διάρκεια της ρύθμισης, κατόπιν συναίνεσης του αιτούντος. Η πρόταση ρύθμισης του πιστωτή που έγινε αποδεκτή από τον αιτούντα (συναινετική ρύθμιση), μεταγράφεται στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο της κύριας κατοικίας του αιτούντος, με επιμέλεια οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Αντιστοίχως, στην περίπτωση επίτευξης δικαστικής ρύθμισης, η δικαστική απόφαση μεταγράφεται στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο της κύριας κατοικίας του αιτούντος, με επιμέλεια οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

**\*ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΧΡ. ΜΗΛΙΟΥ**

**ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ**

Λεωφ. Μεσογείων 403, Αγία Παρασκευή

Τηλ. 6945-028153, 213-0338950

e-mail: natmil@otenet.gr, info@legalaction.gr

www.legalaction.gr, fb: Αναστασία Μήλιου