



Τι θα γίνει με τους πλειστηριασμούς τελικά; Ο υφ. Ανάπτυξης δήλωσε σε τηλεοπτική εκπομπή ότι θα παραταθεί για έναν ακόμη χρόνο η απαγόρευση κατάσχεσης για οφειλές έως 200.000 ευρώ προς τις τράπεζες.

Όμως επειδή οι δηλώσεις κάποιες φορές ανακαλούνται κάτω από την πίεση της τρόικας, καλό θα είναι να γνωρίζουμε ποια είναι η διαδικασία που ακολουθείται σε τέτοιες περιπτώσεις. Εξάλλου εκτός από τις τράπεζες υπάρχει και η εφορία που έχει βγει «παγανιά» για κατασχέσεις ακινήτων, από οφειλέτες που χρωστούν από 3.000 ευρώ και πάνω, μετά τις αυστηρές εντολές του υφ. Οικονομικών για ενεργοποίηση των μέτρων αναγκαστικής είσπραξης. Και ασφαλώς υπάρχουν πολλοί που χρωστούν πάνω από αυτό το ποσό. Ακολουθεί αφιέρωμα με ερωτήσεις απαντήσεις για το πώς μπορείτε να σώσετε προσωρινά ή μόνιμα το σπίτι σας με 11+1 ερωτήσεις απαντήσεις

Μετά από πόσες απλήρωτες δόσεις ξεκινά η τράπεζα την διαδικασία;

Αν κάποιος δεν έχει πληρώσει 3 δόσεις λαμβάνει από την τράπεζα εξώδικο που τον καλεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του και να εξοφλήσει το ποσό, για να μην καταγγελλεί η σύμβαση του δανείου και γίνει απαιτητό το σύνολο του ποσού του δανείου. Συνήθως οι τράπεζες δεν τραβάνε το σκοινί σε αυτό το στάδιο. Δηλαδή ο οφειλέτης μπορεί να αποπληρώσει τον ένα από τους τρεις μήνες και το δάνειο να θεωρηθεί ενήμερο, ή να καταβάλλει κάποιο ποσό έναντι και να αποπληρώσει το υπόλοιπο σταδιακά

Αν δεν μπορώ να ανταποκριθώ τι γίνεται;

Αν δεν γίνει κανένας διακανονισμός για το οφειλόμενο ποσό των τριών δόσεων λόγω αδυναμίας και λήξει η περίοδος αποπληρωμής και της τέταρτης δόσης, τότε η τράπεζα καταγγέλλει τη σύμβαση, κάνει απαιτητό το σύνολο της οφειλής και στέλνει διαταγή πληρωμής στον οφειλέτη. Αυτό σημαίνει ότι η τράπεζα μπορεί να ξεκινήσει τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης .

Σε αυτό το στάδιο πως μπορώ να αμυνθώ ;

Ακόμη και σε αυτό το στάδιο πολλές τράπεζες είναι ελαστικές και κάνουν διακανονισμό αν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα από τον οφειλέτη. Αν όχι η τράπεζα έχει την δυνατότητα, τρεις εργάσιμες ημέρες μετά την επίδοση της σχετικής διαταγής, να προχωρήσει σε εκτέλεση της διαταγής. Δηλαδή σε κατάσχεση. Ο μόνος τρόπος για να σταματήσει η διαδικασία είναι να γίνει ανακοπή, εντός 15 ημερών από την επίδοση, και παράλληλα να κατατεθεί στο αρμόδιο δικαστήριο αίτηση αναστολής της εκτέλεσης με ασφαλιστικά μέτρα, έτσι ώστε έως ότου συζητηθεί η αίτηση να μην μπορεί η τράπεζα να προχωρήσει στην σχετική διαδικασία.

Αν γίνει δεκτή η αίτηση μου;

Θα αναμένετε την τακτική δικάσιμο η οποία θα οριστεί αρκετά χρόνια μετά. Αρα τουλάχιστον έως τότε δεν κινδυνεύετε να χάσετε το σπίτι σας.

Αν δεν γίνει δεκτή η αίτηση ανακοπής τι κάνω;

Τότε προχωρά κανονικά η διαδικασία της κατάσχεσης και ο μόνος τρόπος που απομένει για να καθυστερήσετε την διαδικασία είναι η αίτηση ανακοπής 5 μέρες πριν τον πλειστηριασμό με αιτιολογία την αναπροσαρμογή του τιμήματος. Να ζητήσετε δηλαδή υψηλότερο τίμημα για το ακίνητό σας από αυτό που έχει προσδιοριστεί στην έκθεση του δικαστικού

επιμελητή. Αν γίνει δεκτή έχετε εξασφαλίσει από 40 μέρες έως έξι μήνες «καθυστέρηση».

Με την κατάσχεση μου παίρνουν το σπίτι και με βγάζουν έξω;

Με την κατάσχεση δεν σας βγάζουν έξω από το σπίτι σας, αλλά σας αφαιρούν το δικαίωμα πώλησης, μεταβίβασης στα παιδιά σας κλπ, έως ότου το ακίνητο βγει σε πλειστηριασμό.

Πότε βγαίνει το ακίνητο μου στον πλειστηριασμό αν δεν κινηθώ νομικά και σε ποια τιμή;

Μετά από 40 ημέρες από την κατάσχεση. Η τιμή του ορίζεται στο ύψος της αντικειμενικής αξίας. Αν δεν υπάρξουν προσφορές στο συγκεκριμένο τίμημα και ο πλειστηριασμός κηρυχθεί άγονος, τότε θα επαναληφθεί στο ίδιο τίμημα. Αν και ο δεύτερος κηρυχθεί άγονος τότε μειώνεται το τίμημα ανάλογα με την κατάσταση που διαμορφώνεται στην αγορά, αφού ληφθούν υπόψη όλα τα δεδομένα από τον δικαστή, ο οποίος και θα ορίσει το τίμημα. Αν και σε αυτή την περίπτωση ο δεν βρεθούν αγοραστές τότε το δικαστήριο έχει δύο επιλογές. Η πρώτη είναι αφήσει την τιμή σε ελεύθερη διαπραγμάτευση, κάτι που δεν συνηθίζεται διότι στις περισσότερες περιπτώσεις οι προσφορές είναι πολύ χαμηλές και μάλιστα είναι γνωστά τα όσα έχουν γίνει με τα κυκλώματα. Η δεύτερη επιλογή είναι να ακυρώσει τον πλειστηριασμό και να προχωρήσει σε επαναπροσδιορισμό του τιμήματος εκκίνησης του επόμενου πλειστηριασμού.

Θα χάσω και άλλα ακίνητα αν δεν φτάνουν τα λεφτά;

Αν οφείλετε στην τράπεζα π.χ. 200.000 ευρώ και το σπίτι σας εκποιηθεί για 150.000 ευρώ, τότε η τράπεζα μπορεί να διεκδικήσει το υπόλοιπο ποσό από άλλο περιουσιακό στοιχείο που μπορεί να έχετε. Εξοχικό, γραφείο και άλλα.

Αν τα μεταβιβάσω στα παιδιά μου ή αν πουλήσω τα υπόλοιπα ακίνητα;

Αν η πώληση ή η μεταβίβαση γίνει πριν ξεκινήσουν οι δικαστικές διαδικασίες, τότε δύσκολα θα αντιμετωπίσετε πρόβλημα για «δόλια» μεταβίβαση. Αν όμως την ώρα που έχει εκδοθεί σε βάρος σας η διαταγή πληρωμής εσείς πουλήσετε ή μεταβιβάσετε στα παιδιά σας, άλλα ακίνητα που έχετε στην κατοχή σας, τότε είναι πολύ πιθανό η τράπεζα να διεκδικήσει την ακύρωση της μεταβίβασης.

Τι θα συμβεί αν ενταχθώ στο νόμο Κατσέλη;

Ο περίφημος «νόμος Κατσέλη» δίνει ευκαιρία μόνιμης διάσωσης της κύριας κατοικίας, αφού όταν κάποιος προσφεύγει στο ειρηνοδικείο για να ζητήσει διαγραφή μέρους των οφειλών του, το δικαστήριο μπορεί να διατάξει τη ρευστοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, μπορεί όμως να εξαιρέσει την κύριας κατοικία του. Για να συμβεί όμως αυτό, θα πρέπει ο δανειολήπτης να αναλάβει την υποχρέωση να αποπληρώσει χρέη που να αντιστοιχούν τουλάχιστον στο 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Την εμπορική αξία την ορίζει το δικαστήριο.

Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

Αν υποθεθεί ότι ο δανειολήπτης έχει χρέη 200.000 ευρώ και η αξία της κύριας κατοικίας του ορίζεται στα 100.000 ευρώ, τότε το δικαστήριο θα αποφασίσει ότι για να εξαιρεθεί η κύρια κατοικία από τη ρευστοποίηση, ο δανειολήπτης θα πρέπει να επιστρέψει στις τράπεζες τουλάχιστον 85000 ή το 85% της εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Πως θα τα επιστρέψει;

Μέχρι τώρα, ο νόμος προβλέπει ότι αυτά τα χρήματα θα πρέπει να επιστραφούν το πολύ σε 20 χρόνια. Αυτός ο περιορισμός όμως, βγάζει πολύ υψηλές δόσεις. Για δάνειο 85.000 ευρώ με 20ετή διάρκεια, η μηνιαία δόση ορίζεται στα 476 ευρώ αν το επιτόκιο είναι 3%. Υπήρξαν προτάσεις για αύξηση του χρόνου αποπληρωμής σε 30 ή 35 χρόνια οι οποίες δεν προχώρησαν.