

56

ακίντια την ημέρα θγάζει στο σφυρί η Εφορία

Πώς θα σώσετε το ακίνητό σας

ΚΕΡΔΙΣΜΕΝΟΙ ΟΣΟΙ ΠΡΟΧΩΡΗΣΟΥΝ ΣΕ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.
ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΜΑΓΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ, ΟΥΤΕ «ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΕΣ»
ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ ΧΡΕΩΝ

44

δόσεις φτάνει η ρύθμιση νέας ευκαιρίας στην Εφορία

Aντητείτο με τη σκληρή πραγματικότητα των κατασχέσεων και των πλειστηριασμών αναμένεται να βρεθούν από το νέο έτος χιλιάδες δανειολήπτες. Ο νόμος που απαγορεύει τους πλειστηριασμούς για την πρώτη κατοικία λήγει στις 31 Δεκεμβρίου και αποκλείεται να «ανανεωθεί», τουλάχιστον με τη σημερινή του μορφή.

Διστυκώς, όσοι περιμένουν μια μαγική λύση ή πιστεύουν ότι τράπεζες και Εφορίες θα αρχίσουν να καρίζουν χρέος είναι βέβαιο πως θα απογοπευτούν και θα βρεθούν προ δισάρεστων εκπλήξεων. Κερδισμένοι μπορούν να βγουν μόνο δύο προχωρήσουν έγκαιρα σε διακανονισμό των οφειλών τους, είτε αυτές αφορούν στεγαστικά δάνεια είτε πρόκειται για φορολογικές και άλλες υποχρεώσεις (ταμεία, ιδιώτες). Είναι σαφές, ωστόσο, ότι οι όποιες διευκόλυνσης (τουλάχιστον οι τράπεζες) δεν αφορούν δόσους δεν πληρώνουν από αποψη, όπως ορισμένες περιπτώσεις δανειολήπτων που ζητούν ρύθμιση ενώ διαθέτουν μακρές καταθέσεις.

Sτις σελίδες που ακολουθούν αναλύονται όλα τα στάδια της διαδικασίας που... περιμένει τους κακοπληρωτές, καθώς και οι άμεσες των οφειλετών σε κάθε περίπτωση. Το συμπέρασμα είναι ένα: Όποιος οφειλέτης «εγγλωβίστει» στη λογική του «δεν πληρώνω» όχι μόνο θα χάσει το ακίνητό του, αλλά είναι πολύ πιθανό να συνεχίσει να χρωστάει, αφού οι τημές των ακίντων έχουν καταρρεύσει και στην πλειονότητα των περιπτώσεων δεν «καλύπτουν» το ύψος της οφειλής.

Επίσης, οι τράπεζες δεν είναι φιλανθρωπικά ιδρύματα. Θα προσπαθήσουν να εισηγάγουν ότι μπορούν, αν και μέσα στην κρίση έχουν δεῖξει ότι δεν προχωρούν εύκολα σε κατασχέσεις. Αυτό δεν σημαίνει, όμως, ότι θα αρχίσουν να καρίζουν δάνεια και να «κοιτεύουν» οφειλές. Η Εφορία, από την πλευρά της, «καιγέται» για έσοδα και δεν πρόκειται να αφήσει καμία ευκαιρία ανεκμετάλλευτη. Ενδεικτικά είναι τα στοιχεία που δείχνουν ότι η Εφορία θγάζει στο σφυρί 56 ακίντια την ημέρα!

ΤΑ ΚΕΙΜΕΝΑ ΕΓΡΑΨΑΝ ΟΙ:

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΙΟΛΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟΣ, ΣΠΥΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΕΛΗΣ

konstantinos.mariolis@capital.gr, dimitris.delvegos@capital.gr, dimitris@kefalaio.gr

11.883

οι κατασχέσεις από ιδιώτες το 2013

50%

φτάνει η μείωση της δόσης στην ρύθμιση στεγαστικών

Μην παρασύρετε στην παγίδα του «δεν πληρώνω»

Τον Νίκον Σιαράκην,
δικηγόρον

Στο επίκεντρο της συζήτησης των τελευταίων πμερών βρίσκεται η απελευθέρωση των πλειστηριασμών πρότυπης κατοικίας από την 1/1/2014. Σημφωνά με τα δεδομένα, θα διέτει τη δυνατότητα οι τράπεζες να προβάλουν αδιακρίτως ή με καποίες προϋποθέσεις σε κατασχέσεις στην ακίντια περιουσία των οφειλετών και ακόλουθως να προβάλουν σε έκδοση προγραμμάτων πλειστηριασμών, με δ.π. αυτό συνεπάγεται για την κτηματογράφη.

Οι δανειολήπτες που έχουν ληφθεί σε οφειλές προς τις τράπεζες, εκτός από υποχρεώσεις, οι οποίες αυξάνονται, έχουν

και δικαιώματα αναγνωρισμένα από τον νόμο. Τα δικαιώματα αυτά απαιτούν τη συγκέντρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων και δικαιολογητικών, ώστε ο δανειολήπτης-οφειλέτης να τύχει ευνοϊκότερης μεταχείρισης ή, τουλάχιστον, να διεκδικεί τα νόμιμα δικαιώματα του δικαστικά ή εξωδικα. Κατ' αρχάς, ουδείς κινδυνεύει να κάνει την πρώτη κατοικία του για ποσά μέχρι 200.000 ευρώ από την τράπεζα μέχρι την 31/12/2013. Μέχρι την ως άνω πμερομηνία, δηλαδή, η τράπεζα απαγορεύεται να κατάσκει την πρώτη κατοικία αξίας έως 200.000 ευρώ, οπότε οι διαδικασίες αυτές έχουν παγώσει.

Δεν έχουν παγώσει, όμως, οι τόκοι υπερημέριας που προσθέτουν στις τράπεζες, καθώς και τα λοιπά έξοδα κίνησης διαδικασίας καταγγελίας δανείου και έκδοσης διαταγής πληρωμής. Το εάν τα επιβαρύνεται νόμιμα όλα αυτά ο δανειολήπτης κρίνεται κατά περίπτωση, έπειτα από προσφυγή

κάθε ενδιαφερούμενου στη Δικαιοσύνη. Τι συμβαίνει εάν ο δανειολήπτης δεν ανταποκρίθει στις απαιτήσεις του στεγαστικού δανείου; Θα δει τον δικαιοτικό επιμελητή στη πόρτα του σπιτιού του να του επιδίδει μια εξωδικού δηλωση-καταγγελία και πρόσκληση, π οποία θα αναφέρει ότι η τράπεζα ζητά άμεσα όλο το ποσό του δανείου με τους τόκους και τα έξοδα μέχρι εκείνη τη στιγμή. Στη συνέχεια –αφού είναι ανέφικτο να πληρωθεί το σύνολο του δανείου– η τράπεζα θα προχωρήσει στην έκδοση διαταγής πληρωμής για το σύνολο του ποσού της εξωδικού στο αρμόδιο δικαστήριο.

Η κρίσιμη φάση για έναν δανειολήπτη (ο οποίος δέχτηκε την καταγγελία) ξεκινά σε αυτό το σημείο. Ο νόμος του δίνει δύο συμαντικές δυνατότητες νομικών ελιγμών εναντίον των τράπεζών για να σώσει το σπίτι του από την κατασχέση και τον πλειστηριασμό, εκτός από την ανωτέρω ρύθμιση, για ποσά μέχρι 200.000 ευρώ.

Η πρώτη δυνατότητα δίδεται από τον νόμο 3869/2010, σύμφωνα με τον οποίο ο δανειολήπτης θα πρέπει να έχει περιέλθει σε μόνιμη και ολική αδυναμία πληρωμής των υποχρεώσεών του χωρίς δική του υπαπότιτα ως φυσικού προσώπου. Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται (κάθε περίπτωση σειριακά από τα δικαιοτήρια), ο δανειολήπτης προστατεύεται που κύρια και μοναδική και πρώτη κατοικία του από την κατασχέση και τον πλειστηριασμό καταβάλλοντας το 10% της τελευταίας ενίμερης οφειλής του προς τις τράπεζες. Η δυνατότητα αυτή μπορεί να απαλειφθεί εφόσον αποδεικνύεται η απόλυτη «φτωχεία».

Προσοχή! Για απαπτίσεις άνω των 200.000, οι οφειλέτες προστατεύονται μόνιμα με δικαιοτική απόφαση, σε αντίθεση με την υφιστάμενη ρύθμιση, που προστατεύει δύο ανεξαρτέως για χρέος έως

200.000 ευρώ. Η δεύτερη δυνατότητα ορίζεται από τον Κώδικα Πολιτικής δικονομίας και τις ανακοπές κατά του κύρους της διαταγής πληρωμής, κατά του υψους της απαίτησης, κατά της διαδικασίας της εκτέλεσης. Δηλαδή, ο νομοθέτης δίνει τη δυνατότητα στον δανειολήπτη να προσφύγει στη Δικαιούσνη και να αμφισβητήσει ευθέως όλες τις διαδικασίες που κίνησε η τράπεζα εναντίον του. Με ασφαλιστικά μέτρα, ο δανειολήπτης μπορεί να σταματήσει τη διαδικασία της εκτέλεσης, εφόσον έχει βάσιμους λόγους ανακοπής με δικαιοτική απόφαση.

Με αυτές τις δυνατότητες, η πρακτική «δεν πληρώνω» αποδύναμωνται. Και αυτό, κυρίως επειδή οι κακοπληρωτές επιβαρύνονται με τόκους και έξοδα που σε βάθος χρόνου θα είναι τόσο πολλά, που, εάν, επιπλέον στην περίπτωση της αικίνητης, θα εξακολουθήσουν να οφείλουν ένα περισσότερο από το δάνειο του (κεφάλαιο + τόκους + έξοδα).

Γ

ια λίγο ακόμα θα απολαμβάνουν, όπως όλα δέκνουν, πών προστασία του νόμου όσοι έχουν απλήρωτο στεγαστικό δάνειο για πρώτη κατοικία. Βάσει του υφιστάμενου νομικού πλαισίου, το οποίο αναμένεται να αλλάξει από την 1η Ιανουαρίου, το ακατάσχετο για έναν άγαρο αφορά πρώτη ή μοναδική κατοικία, η αντικειμενική αξία της οποίας ισούται με το αφορολόγυπτο δριό για την απόκτηση πρώτης κατοικίας (200.000 ευρώ), προσαυξημένο κατά 50%. Κατά συνέπεια, οι τράπεζες δεν μπορούν να «αγγίξουν» τον δανειολόγιτη που, ενώ δεν πληρώνει το δάνειό του, το ακίνητο έχει αντικειμενική έως 300.000 ευρώ.

Για ζευγάρι το αφορολόγυπτο α' κατοικίας είναι 250.000 ευρώ, επομένως το δριό προστασίας, με προσαύξηση 50%, ανεβαίνει στα 375.000 ευρώ. Για ζευγάρι με παιδιά το ποσό αυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για κάθε παιδί. Δηλαδή, ζευγάρι με 2 παιδιά έχει αφορολόγυπτο 300.000 ευρώ και το δριό προστασίας από τους πλειστρισμούς φτάνει τα 450.000 ευρώ.

Η προστασία αυτή θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι παρέχεται μόνο για χρέη προς την Εφορία, τα ταμεία ή προς ιδιώτες.

Σημειώνεται, επίσης, ότι σήμερα δεν υπάρχει ακατάσχετο για ευπαθείς ομάδες πληθυσμού και το μόνο καταφύγιο των συγκεκριμένων συμπολιτών μας είναι ο αναθεωρημένος νόμος Κατσέλη, μέσω του οποίου μπορούν να επιτύχουν ακόμα και μεγάλο «κούρεμα» της οφειλής, ανάλογα με την οικονομική κατάσταση.

Στο νέο σχέδιο που συζητείται στην παρούσα φάση με την τρόικα για την «απελευθέρωση» των πλειστρισμών εκτιμάται ότι θα μειωθούν τα δριά του ακατάσχετου, αλλά θα επιβληθούν εισοδηματικά και άλλα κριτήρια για την ευπαθείς ομάδες.

► Οι μηχανισμοί «άμυνας»

Τι πρέπει να περιμένουν

BHMA - BHMA Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ «ΚΟΚΚΙΝΟ». ΠΩΣ ΠΡΕΠΕΙ

Aπό την πρώτη ημέρα καθυστέρησης έως τη διαταγή πληρωμής, η τράπεζα δέχεται απήματα ρύθμισης. Ωστόσο, η διαπραγματική ικανότητα του δανειολόγητη διαφέρει από στάδιο σε στάδιο. Οι τράπεζες, από την πλευρά τους, καλούν συνήθως για ρύθμιση των οφειλέτη μετά τις 90 ημέρες καθυστέρησης. Ο δικηγόρος κ. Νίκος Σιαμάκης αναλύει τους τρόπους άμυνας των δανειολόγων.

01

ΠΡΩΤΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ Μια οφειλή θεωρείται ληξιπρόθεσμη από την πρώτη κιόλας ημέρα μετά την προθεσμία καταβολής της δόσης. Συνήθως οι τράπεζες είναι αυτές που ενημερώνουν τον δανειολόγητη, ως μια πρώτη υπενθύμιση της οφειλής.

02

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΠΟ ΕΙΣΠΡΑΚΤΙΚΗ Σε δεύτερο χρόνο, η οφειλή περνά στα χέρια των εισπρακτικών εταιρειών. Τα «ενοχοληπτικά» τηλεφωνήματα αρχίζουν περί την πρώτη μηνα καθυστέρησης και διαρκούν μέχρι την ανάθεση στην υπόθεση σε δικηγορικό γραφείο. Σύμφωνα με τη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, τα βασικά σημεία που πρέπει να γνωρίζει ο δανειολόγητης είναι τα ακόλουθα:

- Οι εισπρακτικές μπορούν να αρχίσουν τις τηλεφωνικές επικοινωνίες μετά την πάροδο δέκα ημερών από την ημέρα που η οφειλή κατέστη ληξιπρόθεσμη.
- Το ωράριο επικοινωνίας είναι συγκεκριμένο (εργάσιμες ημέρες 9:00-20:00).
- Η επικοινωνία καταγράφεται και τηρείται για ένα έτος, προκειμένου να ελέγχεται η παραβίαση του νόμου σε περίπτωση καταγγελίας.
- Το περιεχόμενο της καταγραφής δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε βάρος του οφειλέτη.
- Πέραν της εταιρείας ενημέρωσης, που έχει εγγραφεί στο σχετικό μητρώο της Γενικής Γραμματείας Καταναλωτή, απαγορεύεται σε οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο να προβαίνει σε ενημέρωση οφειλέτων.
- Οι διατάξεις για την προστασία των οφειλετών εφαρμόζονται όχι μόνο στις εταιρείες ενημέρωσης, αλλά και στις ίδιες τις τράπεζες.

03

ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΞΩΔΙΚΟΥ Στις 90+ ημέρες, όταν, δηλαδή, το δάνειο θεωρείται μη εξυπηρετούμενο, η τράπεζα στέλνει εξωδικού δήλωση που αναφέρει ότι το συνολικό ποσό της οφειλής καθίσταται ληξιπρόθεσμο και απαιτεί και καταγγέλεται η σύμβαση. Προσοχή! Το σύνολο του ποσού και όχι μόνο η καθυστέρημένη οφειλή. Ο δανειολόγητης πρακτικά ακόμη δεν «απειλείται», αφού πρέπει να περάσει τουλάχιστον ένας μήνας από την επίδοση του εξωδικού για να ζητήσει η τράπεζα την έκδοση διαταγής πληρωμής από το δικαστήριο. Συνήθως οι τράπεζες κινούν τη διαδικασία έπειτα από έξι μήνες από την επίδοση της εξωδικης επιστολής.

Η συγκεκριμένη χρονική στιγμή θεωρείται η τελευταία ευκαιρία για να προχωρήσει ο δανειολόγητης σε «αναίμακτο» συμβιβασμό με την τράπεζα και να γλυτώσει τόσο τη δικαστική διαμάχη όσο και το «μαύρισμα» στον Τείρεστα.

04

ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ Με την έκδοση της διαταγής πληρωμής, αναγνωρίζεται και επίσημα το χρέος και η τράπεζα ζητά την άμεση πληρωμή της οφειλής στην του τόκους και τα σχετικά δικαστικά έξοδα. Τρεις εργάσιμες ημέρες μετά την έκδοση μπορεί να προχωρήσει σε κατάσχεση και πλειστρισμό.

Όμως, ο οφειλέτης μπορεί και πάλι να αμυνθεί. Έχει τη δυνατότητα να κάνει ανακοίνη του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (άρθ. 632 ή 933), προσβάλλοντας την ίδια τη διαταγή πληρωμής, τους τόκους ή ακόμα και την οφειλή. Μέσα στο πρώτο τριήμερο μπορεί να κάνει αίτηση ανακοίνης και αίτηση αναστολής. Με την αίτηση αναστολής ζητά με ασφαλιστικά μέτρα να σταματήσει η διαδικασία της εκτέλεσης μέχρι να εκδικαστεί η αίτηση ανακοίνης, η οποία καθυστερεί έως και δύο χρόνια.

Η προσωρινή διαταγή συζητείται μέσα σε διάστημα ενός μήνα. Αν «περάσει» η προσωρινή διαταγή, τότε μπλοκάρει τη διαδικασία μέχρι την εκδίκαση της αίτησης αναστολής. Αν περάσει και η αίτηση αναστολής, τότε μπλοκάρει η διαδικασία μέχρι την εκδίκαση της ανακοίνης, η οποία μέχρι δύο έτη.

Η τράπεζα για τη διάστημα αυτό δεν μπορεί να κάνει τίποτα.

ΤΡΑΠΕΖΑ

Kαθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας από τη βεβαίωση έως και την κατάσχεση ενός ακίνητου του οφειλέτη, ο τελευταίος μπορεί να απευθύνεται στον προϊστάμενο της Εφορίας και να ζητήσει τη ρύθμιση των οφειλών του. Μπορεί, επίσης, να αρφισθείται το ύψος και το είδος του χρέους, προσκομίζοντας δικαιολογητικά ή προσφεύγοντας στη Δικαιοσύνη.

01

ΜΠΛΟΚΟ ΣΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ Με το που καθίσταται ληξιπρόθεσμη μια οφειλή προς την Εφορία, μπλοκάρεται η έκδοση φορολογικής ενημερότητας. Η ενημερότητα είναι αναγκαία για μια σειρά πράξεων, όπως την πώληση ακίνητου και την είσπραξη ποσών από δημόσιους φορέας. «Ο προϊστάμενος της Εφορίας δύναται να χορηγήσει πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας υπό τον όρο της πάρακρατησης μέρους ή όλου του ποσού που θα εισπράξει ο φορολογούμενος από την πώληση ακίνητου ή την ικανοποίηση απαίτησής του από άλλον δημόσιο φορέα», λέει ο νομικός κ. Δημήτρης Βέργος.

02

ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΙΔΟΠΟΙΗΤΗΡΙΟΥ Τρεις έως πέντε μήνες από την ημέρα που η οφειλή κατέστη ληξιπρόθεσμη, ο οφειλέτης λημβάνει ειδοποιητήριο-πρόσκληση για εξόφληση ή ρύθμιση χρέους. Η προθεσμία που δίνεται είναι συνήθως δέκα πιμερολογιακών ημέρων. Σε περιπτώσεις υψηλού χρέους (για παράδειγμα άνω των 30.000 ευρώ), ο έφορος αποστέλλεται το ειδοποιητήριο με δικαστικό επιμελητή, προκειμένου να παρέχει πιστοποίηση ότι ο οφειλέτης το παρέλαβε.

03

ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΓΙΑ ΛΗΨΗ ΜΕΤΡΩΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Εφόσον η προθεσμία που δίνεται στον φορολογούμενο περάσει άπρακτη, η δικαστικό τμήμα της Εφορίας, υπό τις οδηγίες του προϊσταμένου, προχωρά σε έρευνα για τον εντοπισμό περιουσιακών στοιχείων και εισαρθρώματων του οφειλέτη. Χαρακτηριστικές κινήσεις που γίνονται είναι η εξεύρεση του εργοδότη του φορολογούμενου, εφόσον ο τελευταίος είναι μισθωτός, των ενοικιαστών του, εφόσον έχει εισοδήματα από ακίνητα, και των πελάτων τους, εφόσον είναι επιχείρηση. Επίσης, αποστέλλεται επιστολή στα υποθηκοφυλακεία της χώρας για την εξεύρεση ακινήτων, ενώ αξιοποιείται στην αναζήτηση και η δήλωση ακινήτων Ε9. «Σε αυτήν τη φάση, ο φορολογούμενος θα πρέπει να κινθεί για τη ρύθμιση του χρέους του, καθώς η Εφορία βρίσκεται στην τελική ευθεία για την κατάσχεση εισαρθρώματων και ακινήτων του», λέει ο φορο

όσοι δεν πληρώνουν

NA KINHΘEI KAI NA ANTIMETΩPISEI KAΘΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟ «ΕΜΠΟΔΙΟ» Ο ΟΦΕΙΛΕΤΗΣ

Σημαντική επιδείνωση παρουσιάζουν οι συνθήκες εξόφλησης των οφειλών προς τα ασφαλιστικά ταμεία που τελευταία τριετία, με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές των ασφαλισμένων να έχουν αυξηθεί κατακόρυφα. Οι οφειλές χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: αυτές άνω των 5.000 ευρώ και αυτές κάτω των 5.000 ευρώ. Οι πρώτες μεταφέρονται στο νεοσύστατο Κέντρο Εισπράξης Ασφαλιστικών Οφειλών για άμεση είσπραξη.

01 ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Η οφειλή προς τα ασφαλιστικά ταμεία εγγράφεται με πράξη βεβαίωσης οφειλής στο Ειδικό Ηλεκτρονικό Μητρώο Εσόδων του Κέντρου Εισπράξης Ασφαλιστικών Οφειλών (ΚΕΑΟ). Πρόκειται για το κέντρο που δημιουργήθηκε πρόσφατα, προκειμένου να αυξηθεί η είσπραξη ασφαλιστικών εισφορών.

Αποστέλλεται στον οφειλέτη ατομική ειδοποίηση, στην οποία αναγράφονται αναλυτικά το είδος και το ποσό της οφειλής ανά πράξη βεβαίωσης οφειλής, με τα αναλογούντα πρόσθετα τέλη, προσαυξήσεις και άλλες επιβαρύνσεις. Δίνεται στον οφειλέτη προθεσμία 20 ημερών, προκειμένου να εξοφληθεί η να ρυθμίσει το χρέος του.

Στη φάση αυτή, ο οφειλέτης μπορεί να επισκεφθεί το ασφαλιστικό ταμείο και είτε να αμφισβητήσει την οφειλή υποβάλλοντας σχετική αίτηση με δικαιολογητικά είτε να προχωρήσει στη ρύθμιση τηματικής εξόφλησης.

Στην περίπτωση οφειλής έως 5.000 ευρώ, η λήψη μέτρων είσπραξης παραμένει στο επίπεδο του ασφαλιστικού φορέα. Δεν συμβαίνει, όμως, το ίδιο και για μεγαλύτερες οφειλές.

02 ΛΗΞΗ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ 20 ΗΜΕΡΩΝ Μετά τη λήξη της προθεσμίας των 20 ημερών που τίθεται στην ατομική ειδοποίηση και εφόσον ο οφειλέτης δεν εξοφλήσει ή ρυθμίσει την οφειλή του, τα Περιφερειακά Τμήματα του ΚΕΑΟ προβάίνουν στη λήψη μέτρων αναγκαστικής είσπραξης, όπως είναι οι κατασχέσεις εισοδημάτων και περιουσιακών στοιχείων.

Το Κέντρο Εισπράξης Ασφαλιστικών Εισφορών δημιουργήθηκε για τον καλύτερο συντονισμό της είσπραξης καθιστερημένων οφειλών.

03 ΜΕΤΡΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ Τα μέτρα αναγκαστικής είσπραξης που λαμβάνονται από τα ασφαλιστικά διαφοροποιούνται ανά οφειλέτη, δηλαδή ανά ύψος οφειλής και εισοδηματικού και περιουσιακού προφίλ του. Το ασφαλιστικό ταμείο εντοπίζει πιθανές πληγές είσπραξης των οφειλών, όπως είναι ακίνητα, εισόδημα από ενοικία και απαίτησης από πελάτες, και αποστέλλει σχετικά κατασχετήρια «στα χέρια τρίτων».

Επίσης, εγγράφονται προσημειώσεις σε ακίνητα του οφειλέτη που εντοπίζονται σε συνεργασία με την Εφορία, τα υποθηκοφυλακεία και τα κτηματολογικά γραφεία.

Με το νέο σύστημα, που θα αρχίσει να εφαρμόζεται σύντομα, οι επιχειρήσεις που δεν εξοφλούν τις ασφαλιστικές εισφορές, βάσει των αναλυτικών περιοδικών δηλώσεων, θα χάνουν άμεσα την ασφαλιστική τους ενημερότητα.

04 ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΩΝ Το τελευταίο στάδιο είναι η έκδοση κατασχετηρίων από το ασφαλιστικό ταμείο και η επίσημη πλειστηριασμός ακινήτου. Στη φάση αυτή, ο οφειλέτης μπορεί να διακόψει τη διαδικασία λήψης μέτρων αναγκαστικής είσπραξης, εφόσον υπάχει σε καθεστώς ρύθμισης.

Από την έκδοση του κατασχετηρίου έως και τον εκπλειστηριασμό του ακινήτου μεσολαβούν 40 ημέρες. Στο διάστημα αυτό ο οφειλέτης έχει τη δυνατότητα να προσφύγει στη Δικαιοσύνη και, με τη διαδικασία της αίτησης ανακοπής, να επιδιώξει είτε τη διόρθωση της αρχικής τιμής του ακινήτου είτε την ακύρωση του πλειστηριασμού, αμφισβητώντας την ίδια την οφειλή, δηλαδή το αν την οφειλεί πραγματικά.

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ

Tι συμβαίνει όμως, με τα χρέη προς ιδιώτες που έχουν λάβει τη μορφή κιονοστιβάδας; Όπως αναφέρουν στο «Κ» έγκριτο δικηγόροι, η πλειονότητα της συγκεκριμένης κατηγορίας οφειλών αφορά, κατά βάση, ανεξόφλητες επιπλέοντες συναλλαγματικές, ενώ όσοι έχουν λαμβάνειν κινούν τη διαδικασία ανεξαρτήτως εάν ο οφειλέτης διαθέτει πρώτη κατοικία αξίας έως 200.000 ευρώ.

01 ΕΚΔΟΣΗ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ Κατ' αρχάς, εκδίδεται διαταγή πληρωμής, με την οποία ο οφειλέτης υποχρεώνεται να αποπληρώσει το χρέος του. Μέσω αυτής, ο δανειστής αποκτά τη δυνατότητα να προχωρήσει στην εκτέλεση της διαταγής και στην επίταξη του ποσού που του οφειλεται επιβάλλοντας κατάσχεση και ορίζοντας πλειστηριασμό. Ο οφειλέτης έχει τη δυνατότητα να προχωρήσει σε ανακοπή της διαταγής πληρωμής, προσβάλλοντάς την, επικαλούμενος, επί παραδειγματι, ότι διαθέτει κενά.

02 ΕΠΙΔΟΣΗ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΜΕ ΕΠΙΤΑΓΗ ΠΡΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗ Εάν δεν ληφθούν τα παραπάνω μέτρα (βήμα 1), επιδίδεται στον οφειλέτη διαταγή πληρωμής με επιταγή προς πληρωμή, την οποία πρέπει απαραίτητα, σε διάστημα τριών εργάσιμων ημερών, να ανακόψει. Σε διαφορετική περίπτωση: Ο δανειστής επιτάσσει την καταβολή της απαίτησεως του και προειδοποιεί τον οφειλέτη ότι, εάν δεν εξοφληθεί η απαίτηση, θα προχωρήσει σε κατάσχεση.

03 ΕΠΙΔΟΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΜΕ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗ Ειδάλλως, ο δανειστής θα προχωρήσει σε κατάσχεση των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη. Εάν ο οφειλέτης δεν λάβει μέτρα μέσα στο απαιτούμενο χρονικό διάστημα, τότε δικαστικός επιμελητής παραδίδει την κατασχετήρια έκθεσην.

Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι το σπίτι του οφειλέτη έχει προσωρινά δεσμευτεί από τον δανειστή του, ο οποίος θα επιχειρήσει να το εκτελεστηριάσει, ώστε από την αγορά του σε πλειστηριασμό να ικανοποιήσει την απαίτηση του. Μετά την κατάσχεση, ο δικαστικός επιμελητής ορίζει πιμερομνία πλειστηριασμού, τη γνωστοποίηση στον οφειλέτη και τη δημοσιεύει στις εφημερίδες.

04 ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Στη φάση αυτή, μέσα σε 40 ημέρες (όχι εργάσιμες) ο οφειλέτης θα πρέπει να προχωρήσει σε ανακοπή κατά της κατασχετήριας έκθεσης (για να σταματήσει προσωρινά ή μόνιμα τη διαδικασία πλειστηριασμού), καθώς, σε διαφορετική περίπτωση, διατάσσεται ο πλειστηριασμός του ακινήτου. Σημειώνεται ότι οι πλειστηριασμοί διεξάγονται, πλέον, στο ειρηνοδικό της έδρας του εκπλειστηριασμού ακινήτου με κλειστές αφργάνες προσφορές.

Πώς πρέπει, λοιπόν, να κινηθεί ο οφειλέτης:

Μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό ο οφειλέτης έχει τη δυνατότητα να λάβει ένα από τα παρακάτω τρία μέτρα ή το σύνολο αυτών:

- Να καταθέσει ανακοπή διόρθωσης της τιμής πρώτης προσφοράς. Με τη διαδικασία αυτή, διορθώνεται η πρώτη προσφορά του εκπλειστηριασμού ακινήτου, οπότε και καθορίζεται από το δικαστήριο η αξία του αντικειμένου της διάφοράς. Η εκτίμηση της αξίας του εκπλειστηριασμού ακινήτου πραγματοποιείται από τον δικαστικό επιμελητή.

- Να αναστέλλει επί ένα εξάμηνο τον πλειστηριασμό, με την προϋπόθεση καταβολής του τούλαχιστον 1/4 της απαίτησης και των εξόδων, φυσικά, του πλειστηριασμού και εφόσον πιθανολογηθεί ότι θα εξαφληθεί η απαίτηση.

- Να καταθέσει τη «βαριά αναστολή», που σταματά τη διαδικασία του πλειστηριασμού μέχρι να συζητηθεί από το τακτικό δικαστήριο η βασιμότητα της ανακοπής για την εξαφάνιση όλων των πράξεων της εκτέλεσης.

Παράλληλα, ο οφειλέτης μπορεί να λάβει ασφαλιστικά μέτρα, όταν πιθανολογείται η ευδοκίμηση της ασκηθείσας ανακοπής, οπότε και είναι επιζήμια για τον οφειλέτη η συνέχιση της διαδικασίας.

Ουσιαστικά, με τις ανακοπές ο οφειλέτης, σε μια ύστατη προσπάθεια, επιδιώκει να σταματήσει τη διαδικασία του πλειστηριασμού, ευπιστώντας να ακυρωθούν όλες οι πράξεις της εκτέλεσης που έχουν διενεργηθεί μέχρι εκείνη τη στιγμή.

► Ανατροπή των δεδομένων

Ο μύθος της «πρώτης κατοικίας»

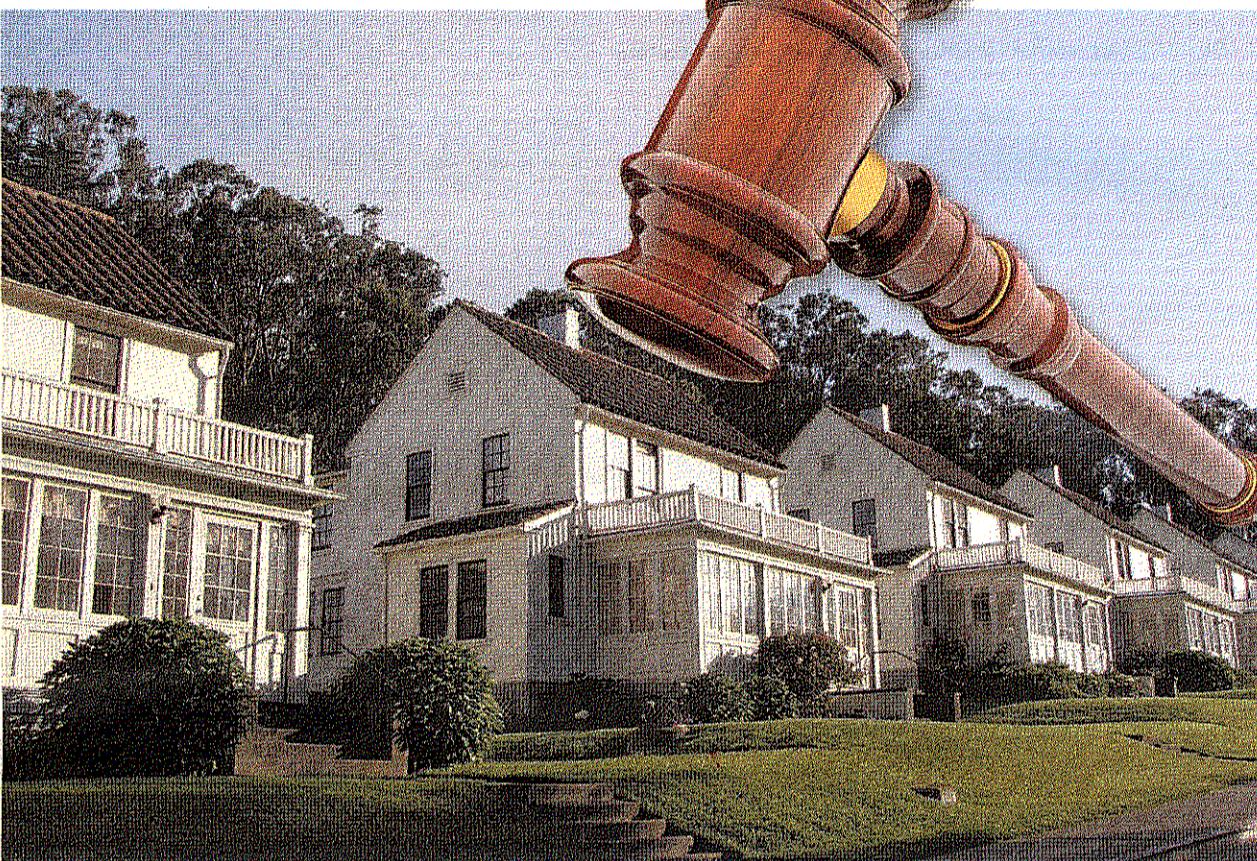
ΟΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΕΙΝΑΙ ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΜΕΝΟΙ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ. ΟΙ ΦΤΩΧΟΤΕΡΟΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΝΤΑΙ, ΆΛΛΑ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ «ΑΒΑΤΟ». ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΣΕ Ε.Ε. ΚΑΙ ΗΠΑ

Tο μέτρο της απαγόρευσης του πλειστηριασμού της πρώτης κατοικίας αξίας έως 200.000 ευρώ, με τον τρόπο που ισχύει και εφαρμόζεται στην Ελλάδα, αποτελεί «εξαιρεσύ», τουλάχιστον σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Τι ισχύει στην υπόλοιπη Ευρώπη;

► Στην Ισπανία, που διαθέτει από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ε.Ε., απαγορεύτηκε πρόσφατα η κατάσχεση σπιτιών για καθυστερημένα δάνεια έως τριάντα μηνών, ενώ για τις φτωχότερες κατηγορίες πληθυσμού το δριο αυτό διαμορφώνεται στα δύο χρόνια. Μάλιστα, πριν από μερικές εβδομάδες, με απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, οι πλειστηριασμοί καθίστανται ακόμα πιο δύσκολοι, καθώς θα είναι στη διακριτική ευχέρεια του δικαστή να αποφασίσει εάν οι δρόι ενός δανείου υπήρχαν καταχρηστικοί.

► Στην Ιρλανδία τούς τελευταίους μήνες καταγράφηκε έκρηξη των πλειστηριασμών, με τις τράπεζες να επικεντρώνονται στα ακίντια που αγοράστηκαν με σκοπό να εκμιθωθούν (buy to let).

► Στη Γαλλία οι πλειστηριασμοί είναι απελευθερωμένοι, με τον ιδιοκτήτη να διαθέτει



Αυτήν τη στιγμή η Ε.Ε. προωθεί τη σύνταξη μετέπειτα, μεταξύ άλλων, για το καθεστώς των πλειστηριασμών στα 28 κράτη-μέρη.

Σε ΗΠΑ και Γερμανία δεν υπάρχουν περιορισμοί, αλλά έχουν ληφθεί μέριμνες προστασίας

Επίσημη θέση της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την πλειστηριασμό

πολλές «γραμμές δικαστικής δρμυνας», ενώ λαμβάνεται υπόψη η οικονομική κατάσταση του οφειλέτη.

► Στη Γερμανία, όπου το ποσοστό ιδιοκατοίκησης δεν υπερβαίνει το 30%, δεν υπάρχει καν ο θεομός της «πρώτης κατοικίας». Οι οφειλέτες έχουν σημαντικά περιθώρια διακανονισμού των οφειλών τους με τις

τράπεζες και διαθέτουν σημαντικό χρονικό διάστημα για να εγκαταλείψουν το ακίνητο. Σε πολλές περιπτώσεις, επίσης, μπορεί να υπάρξει συμφωνία του νέου ιδιοκτήτη (που προέκυψε από τον πλειστηριασμό) με τον παλαιό ιδιοκτήτη για την εκκένωση του ακινήτου.

► Στις ΗΠΑ δεν υπάρχουν περιορισμοί ως προς την υλο-

ποίηση πλειστηριασμών, ωστόσο για κοινωνικούς λόγους οι πολιτείες θεοπίζουν μέτρα προστασίας για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Για παράδειγμα, ο Μασαχουσέτης έχει προχωρήσει στη δημιουργία αυστηρότερων κριτηρίων, με στόχο την αποφυγή «άδικων και περιπτών» πλειστηριασμών, όπως σημειώνεται σε σχετική νομοθετική ρύθμιση. Ταυτό-

χρονα, πι οιδοποίος διαφορά με την Ελλάδα –και ορισμένες χώρες της Ευρώπης– είναι ότι ο οφειλέτης του οποίου η ακίνητη περιουσία «βγαίνει στο σφυρί» απαλλάσσεται από τα βάρα. Στη χώρα μας, με τον πλειστηριασμό του σπιτού «συμψηφίζεται» την μόνο των χρεών, με τον δανειολόγο να εξακολουθεί να κραστά το υπόλοιπο μέρος της οφειλής.

Οι ειδικοί απαντούν

» ANNA KΟΡΣΑΝΟΥ, δικηγόρος



Εξώδικο σημάνει ότι χάνω το ακίνητό μου;

Οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να ανταποκρίνονται και να αναζητήσουν νομική βοήθεια όταν παραπλέουν τη διαταγή πληρωμής, δηλαδή ένα δικόγραφο που επιδίνεται με δικαστικό επιμεληπτή και αναγράφει πάνω-πάνω «**στο όνομα του επίπλινικού πλαού**». Μια πύνη για να σώσει κάποιος το ακίνητο του είναι να υπαχθεί στον νόμο Καταέθη, εάν πήροι τις προϋποθέσεις. Ακόμα και δικάσιμο να πάρει έως το 2018, όπως συμβαίνει σήμερα, ο οφειλέτης **θα πετύχει την έκδοση προσωρινής διαταγής**, μέσω της οποίας αναστέλλεται η διαδικασία εκτελεστικής. Όσοι έχουν παραπλέψει εξώδικο από την τράπεζα θα πρέπει να γνωρίζουν ότι **αυτό δεν συνεπάγεται ότι χάνουν το ακίνητό τους, καθώς απαιτείται η έκδοση διαταγής πληρωμής και μια μακρά διαδικασία έως τον πλειστηριασμό**. Ο δανειολόγος μπορεί να ασκήσει ανακόπτη και αίτηση αναστολής κατά της διαταγής πληρωμής μέσα σε 15 πρέμετρα. Ειδάλλως, ξεκινά η κατάσχεση, οπότε η κυριότητα του σπιτού παραμένει στον ιδιοκτήτη, ο οποίος δεν μπορεί να διαθέσει το ακίνητο. Η κυριότητα, δηλαδή, αλλάζει μόνον όταν ο πλειστηριασμός ολοκληρωθεί. Οταν πάβει την **κατασχετήρια έκθεση**, ο ιδιοκτήτης μπορεί να προσφύγει είτε στον νόμο 3869/2010 είτε στα ποιτικά δικαστήρια. Οι ενδιαφερόμενοι για υπαγωγή στη συγκεκριμένη ρύθμιση θα πρέπει να γνωρίζουν ότι, πέραν της δικηγορικής αμοιβής, που αποτελεί αντικείμενο επεύθυνης διαπραγμάτευσης, **θα επωμιστούν το κόστος κοινοποίησης των δικογράφων και των γραμματίων προκαταβολής στην κατάθεση και στην εκδίκαση της προσωρινής διαταγής**.

» ΔΗΜΗΤΡΑ Γ. ΒΕΡΒΙΤΣΙΟΥ, δικηγόρος



Μπορώ να γλυτώσω υπό χρέος στο Δημόσιο;

Ποιένα και περισσότερες είναι οι συλληφές για χρέο προς το Δημόσιο και για άλλα φορολογικά αδικήματα, ενώ αμφισβητείται **πι συνταγματικότητα της αυτόφωρης διαδικασίας των συλληφών αυτών**. Εν προκειμένω, η μοναδική οδός «σωτηρίας» που έχουν οι οφειλέτες του Δημοσίου είναι **να προσελθουν στον έφορο για να διακανονίσουν το χρέος τους**. Εξάλλου, από τον Δεκέμβριο το ΥΠΟΙΚ, με μια απλή πληκτρονική εντολή προς τις τράπεζες, μέσω της ΠΠΣ, θα έχει τη δυνατότητα να προβαίνει **πληκτρονικά σε κατασχέσεις μισθών και συντάξεων** –με το ακατάσχετο να είναι 1.000 ευρώ– από τραπεζικούς λογαριασμούς για χρέο προς το Δημόσιο, για βεβαιωμένες οφειλές από ΦΑΠ ή φόρο εισοδήματος. Αν οι τραπεζικοί λογαριασμοί είναι άδειοι, **η Εφορία μπορεί να κατάσχει ακόμα και την πρώτη κατοικία**.

Έτσι, βγαίνουν καθημερινά «στο σφυρί» ακίντια μεγάλων οφειλετών του Δημοσίου, τα οποία έχουν ήδη κατασχεθεί για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς αυτό. Μετά την επιβολή κατάσχεσης, αν ο οφειλέτης δεν προσελθεί να διακανονίσει το χρέος του, ο προϊστάμενος της Εφορίας εκδίδει **πρόγραμμα πλειστηριασμού**, στο οποίο ορίζεται η πιερομηνία διενέργειας αυτού. Ας σημειωθεί ότι η α' κατοικία, καθώς και έξτρα περιουσιακά στοιχεία, μικρής, άμως, αντικείμενης αξίας, μπορούν να διασωθούν μόνο για χρέο προς πιστωτικά ιδρύματα και όχι για χρέο προς το Δημόσιο. Αυτή η δυνατότητα παρέχεται στα «υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα», με οφειλές προς πιστωτικά ιδρύματα, που δεν είναι έμποροι, μέσω αιτησης υπαγωγής στον νόμο 3869/2010.