

ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΤΩΡΑ
19/05/2020,
15:00

Κορωνοϊός - Δείτε στο protothema.gr: Κρούσματα και θάνατοι σε όλο τον κόσμο

Blogs

BLOGS: Αναστασία Νικολαΐδου · Τάκης Σπηλιοπουλος · Αλέξανδρος Κασιμάτης · Δημήτρης Δανίκας · Γιάννης Μακρυγιάννης ..I

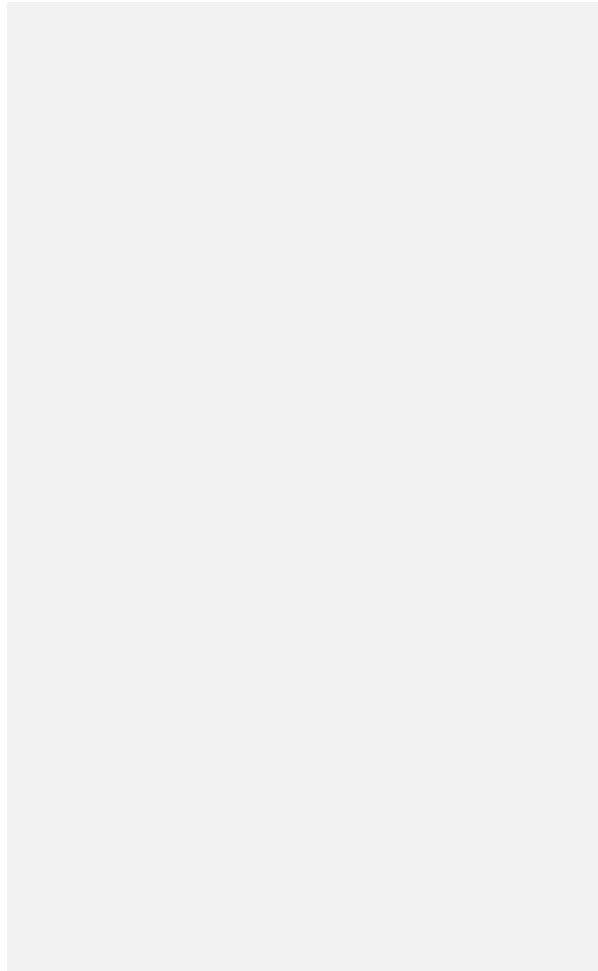


2018: τράπεζες και πλειστηριασμοί

Αργυριάδης Αργύρης

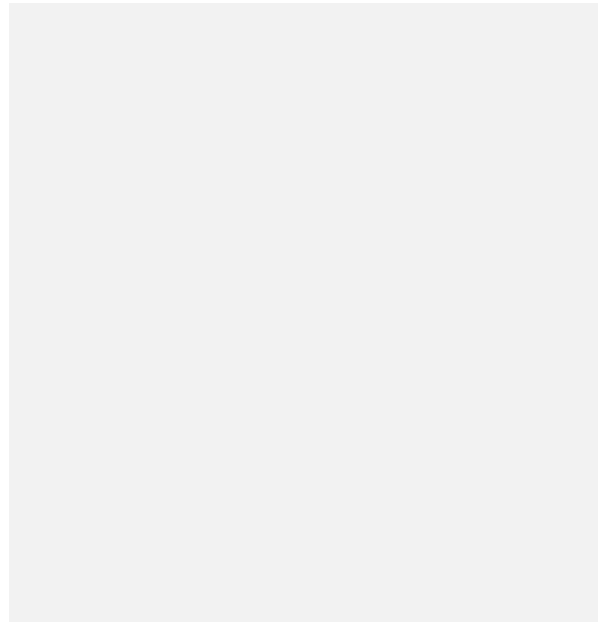


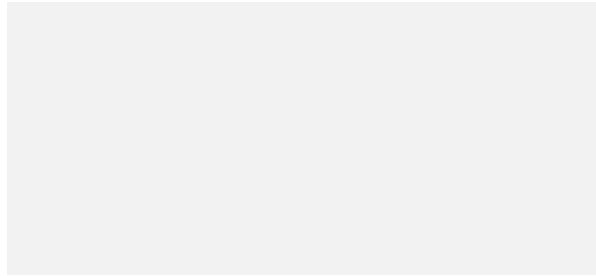
| Κάθε αλλαγή χρόνου φέρνει και τις δικές της αυταπάτες.



Η ψυχολογική ευφορία των ανθρώπων κυρτώνεται. Η ελπίδα ότι τα πράγματα θα καλυτερευθούν είναι εύλογη. Αυτός ο τεχνικός ημερολογιακός διαχωρισμός του χρόνου καλύπτει βαθύτερες συναισθηματικές ανάγκες, αδιαλείπτως επαναλαμβανόμενες τούτες τις ημέρες και σπανίως επιβεβαιωμένες στο τέλος της χρονιάς.

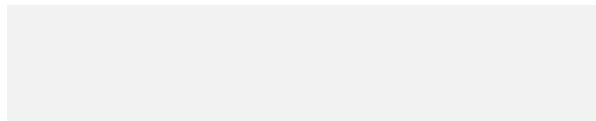
Τη διαχείριση του χρόνου γνωρίζει και η νομική επιστήμη. Τούτη, μάλιστα, δεν γίνεται – ή δεν πρέπει να γίνεται - με όρους συναισθήματος αλλά με κανόνες λογικής. Για το λόγο αυτό θεσπίζουμε «κανόνες που αντέχουν στο χρόνο» και προκαλούν το ίδιο συναίσθημα στην αρχή και στο τέλος μιας ημερολογιακής χρονιάς.

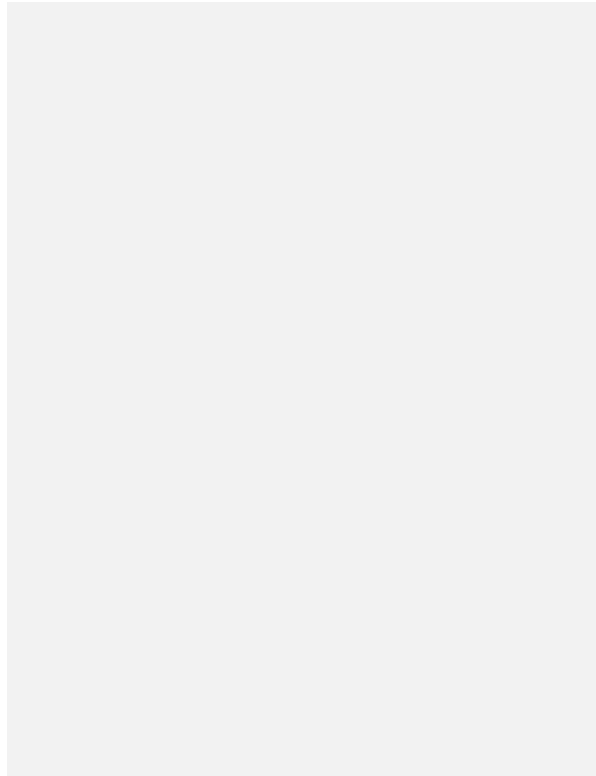




Πράττουν, όμως, το ίδιο και οι τράπεζες; Σε γενικές γραμμές ναι. Τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας, όμως, όχι. Τούτο φαίνεται ξεκάθαρα στην περίπτωση των αναγκαστικών πλειστηριασμών. Το 2018 – σύμφωνα με τους δημοσιευμένους σχεδιασμούς των ημεδαπών τραπεζών – θα είναι το έτος της μαζικοποίησης των πλειστηριασμών. Από τις περιλάλητες «λαϊκές κατοικίες» μέχρι τις βίλες της «λούμπεν μεγαλοαστικής τάξης».

Ο λόγος πρόδηλος. Η αδυναμία έγκαιρης αντιμετώπισης του ζητήματος των «κόκκινων δανείων» έχει δημιουργήσει εκατοντάδες εταιρίες ζόμπι (εταιρίες που υπάρχουν μεν αλλά δεν εξυπηρετούν τις υποχρεώσεις τους) και χιλιάδες νοικοκυριά που, ευλόγως, προτιμούν να καλύψουν τις στοιχειώδεις βιωτικές τους ανάγκες από το να αποπληρώσουν την υψηλότερη δόση ενός στεγαστικού δανείου. Εφόσον, λοιπόν, όλα αυτά τα χρόνια δανειστές και οφειλέτες δεν μπόρεσαν ή δεν θέλησαν να ρυθμίσουν κατά τρόπο βιώσιμο τις δανειακές υποχρεώσεις (δυστυχώς τις περισσότερες φορές με υπαιτιότητα αμφοτέρων), ήρθε η ώρα της κρίσης.





Όμως, είναι λύση οι μαζικοί πλειστηριασμοί; Υπάρχει αγοραστικό ενδιαφέρον σήμερα για βιομηχανικά ακίνητα στη χώρα; Υπάρχουν πολλοί που αναμένουν να αγοράσουν τις «λαϊκές κατοικίες» έστω και κοψοχρονιά; Πράγματι, μέσα στο 2018 θα υπάρξουν μαζικοί πλειστηριασμοί. Μαζικοί πλειοδότες δεν θα υπάρξουν, καθόσον η αγορά στερείται βάθους. Μόνος αγοραστής θα εμφανίζεται η τράπεζα, η οποία στην ουσία συμψηφίζοντας την απαίτησή της ουδέν θα καταβάλει προκαλώντας «υπαρξιακά διλήμματα» (;) στους κυβερνητικούς δειπνοσοφιστές και πάλαι ποτέ τελάληδες του συνθήματος «κανένα σπίτι στα χέρια τραπεζίτη»...

πολλα, να πρεπει να αρκεστουν στα λιγα.

Μπορεί, όμως, να γίνει καλύτερα και δικαιότερα. Οι πλειστηριασμοί συνεπάγονται ένα κόστος περίπου 6% επί της αξίας του ακινήτου (έκδοση διαταγής πληρωμής, δικαστήρια, κατάσχεση, δημοσιεύσεις, πλειστηριασμός). Άλλο τόσο είναι το κόστος ετήσιας διακράτησης του ακινήτου από την τράπεζα (ΕΝΦΙΑ κλπ). Τέλος, οι μαζικοί πλειστηριασμοί θα οδηγήσουν στα τάρταρα την ήδη ασθμαίνουσα αγορά ακινήτων με αποτέλεσμα αυτό που θα αγοράζουν οι τράπεζες στον πλειστηριασμό θα έχει διαρκώς απομειούμενη αξία. Συνεπώς, ο αναγκαστικός πλειστηριασμός δεν φαίνεται να υπηρετεί κάποια οικονομική λογική, πέραν της ανάγκης εκκαθάρισης του χαρτοφυλακίου των τραπεζών και περιορισμού του ύψους των κόκκινων δανείων σε επίπεδο εποπτικών κανόνων.

Ωστόσο, ο στόχος αυτός μπορεί να υπηρετηθεί και μέσω της οικειοθελούς παράδοσης του ακινήτου (αστικού ή εμπορικού). Ο τρόπος αυτός προβλέπεται σήμερα θεσμικά - αλλά ατελώς - και σπανίως εφαρμόζεται. Κυρίως, διότι δεν είναι δελεαστική λύση για τον οφειλέτη, από τη στιγμή που και την περιουσία του θα απωλέσει και θα συνεχίσει να οφείλει.

Για το λόγο αυτό απαιτείται νομοθετική παρέμβαση: η οικειοθελής παράδοση θα πρέπει να συνοδεύεται α) από διαγραφή του συνόλου των οφειλών του οφειλέτη στην τράπεζα, εφόσον στερείται άλλης περιουσίας και β) από δυνατότητα μακροχρόνιας μίσθωσης από τον οφειλέτη με προκαθορισμένο τίμημα. Και τούτο θα μπορούσε να είναι το 3,5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, όπως προβλεπόταν για φορολογικούς λόγους στον καταργημένο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

Με τον τρόπο αυτό, τα κόκκινα δάνεια θα εκκαθαρίζονταν, με την τράπεζα να εισπράττει σε όρους

παραμυθίας.

Αλλάξαμε χρόνο. Ας αλλάξουμε και αντιλήψεις. Καλή χρονιά!

* Δικηγόρου Παρ' Αρείω Πάγω

Διαπιστευμένου Διαμεσολαβητή & Διαχειριστή Αφερεγγυότητας

argy@alf.gr

Δείτε όλες τις τελευταίες [Ειδήσεις](#) από την Ελλάδα και τον Κόσμο, τη στιγμή που συμβαίνουν, στο [Protothema.gr](#)

Ροή Ειδήσεων

[Ειδήσεις](#)

[Δημοφιλή](#)

[Σχολιασμένα](#)

πριν 4 λεπτά

Αρης: Νέοι μπελάδες με παλιές οφειλές

πριν 4 λεπτά

Daily Mail: «Φρένο» από την Ντάουνινγκ Στριτ στα όνειρα των Βρετανών για διακοπές στην Ελλάδα

πριν 7 λεπτά

Οι τρεις νέες επενδύσεις που δείχνουν ότι η Ελλάδα είναι στο επίκεντρο του διεθνούς ενδιαφέροντος

πριν 13 λεπτά

Ο Μπεν Στίλερ περιγράφει τις στιγμές που πέρασε με τον πατέρα του λίγο πριν πεθάνει

πριν 14 λεπτά

MasterChef – Spoiler: Ποιος θα κερδίσει το έπαθλο των 10.000 ευρώ

πριν 14 λεπτά

Οι Γερμανοί «λειτουργούν» την Ελλάδα το ρετινά