

Σας καλωσορίζω στην κοινή εκδήλωση του ΔΣΑ και της Ειδικής Γραμματείας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους σχετικά με το Πρόγραμμα επιδότησης αποπληρωμής στεγαστικών και επιχειρηματικών δανείων με υποθήκη σε κύρια κατοικία (Νόμος 4605/2019). Πρόκειται για ένα ζήτημα αναμφίβολα **μείζονος κοινωνικής σημασίας**, και εν ταυτώ **επίκαιρο**, λόγω της επικείμενης λήξης της προστασίας της πρώτης κατοικίας, όπως τη γνωρίζουμε μέχρι σήμερα, αλλά και της επικείμενης ενσωμάτωσης στο εθνικό δίκαιο της Οδηγίας 2019/1023 της 20ής Ιουνίου 2019 για την προληπτική αναδιάρθρωση, την απαλλαγή από τα χρέη και τις ανικανότητες ή την έκπτωση οφειλετών.

Κάθε αξιολόγηση *de lege ferenda* πρέπει να έχει ως σημείο αναφοράς την κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα, που καλείται να ρυθμίσει το δίκαιο. Μετά από τρία μνημόνια και από 10 έτη συσταλτικής οικονομικής πολιτικής, το ΑΕΠ της χώρας έχει μειωθεί κατά 25% και η αξία των διαρκών καταναλωτικών αγαθών έχει μειωθεί κατά 35%.

Ο πιστωτικός τομέας της χώρας, παρά την παραδοσιακή συντηρητικότητά του σε σχέση με τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, χρειάστηκε να ανακεφαλαιοποιηθεί και να αναδιαρθρωθεί με μια σειρά από συγχωνεύσεις και διαδοχικές αυξήσεις κεφαλαίων, που αποδεικνύουν ότι επρόκειτο για «γίγαντα με πήλινα πόδια».

Ο πιστωτικός τομέας της χώρας παραμένει σήμερα εγκλωβισμένος σε ένα άλλο πρόβλημα, απότοκο της συσταλτικής οικονομικής πολιτικής, και των επώδυνων για τη χώρα πειραματισμών των ξένων δανειστών, αυτό των **επισφαλών και μη εξυπηρετούμενων δανείων.**

Με την μαζική φυγή των καταθέσεων, την εφαρμογή των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls), και την δραματική αλλαγή της σχέσης καταθέσεις προς χορηγήσεις, το πρόβλημα των κόκκινων δανείων μετατράπηκε και σε πρόβλημα ρευστότητας για το πιστωτικό μας σύστημα.

Η ανάγκη εξόδου από το **καθοδικό οικονομικό σπινάλι**, είναι αναντίρρητη. Οι λύσεις που θα προκριθούν πρέπει, νομίζω, να ανταποκρίνονται στο διττό αίτημα αφ' ενός για ενίσχυση της **πίστης (δηλ. της εμπιστοσύνης)** στην αγορά και αφ' ετέρου για αυξημένη **κοινωνική προστασία**. Τούτο σημαίνει κατάλληλες προσαρμογές όταν επέρχεται ανυπαίτια απρόοπτη μεταβολή

των συνθηκών. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η επιβεβλημένη **προστασία της πρώτης και μοναδικής κατοικίας των καλόπιστων οφειλετών.**

Η Πολιτεία δεν έχει μέχρι σήμερα δώσει συνολική και συνεκτική απάντηση στο πρόβλημα της υπερχρέωσης.

Ο **ν. 3869/2010** προσέφερε, κατά την πρώτη περίοδο εφαρμογής του, προστασία σε μεγάλο πλήθος οφειλετών – καταναλωτών, κυρίως στο πλαίσιο της προσωρινής δικαστικής προστασίας σε συνδυασμό με τον μακρό χρόνο προσδιορισμού των δικασίμων. Στη συνέχεια εκδόθηκαν από τα δικαστήρια πλήθος αποφάσεων που έδωσαν ανάσα σε υπερχρεωμένους δανειολήπτες.

Παρά ταύτα, η **εξαίρεση όσων διαθέτουν πτωχευτική ικανότητα** (εμπόρων και ελεύθερων επαγγελματιών) από το πεδίο εφαρμογής του νόμου, σε συνδυασμό με την προϊούσα **νομολογική αusterοποίηση της αρνητικής προϋπόθεσης του δόλου** (ιδίως με τη μορφή του *ενδεχόμενου δόλου* του οφειλέτη κατά την ανάληψη του χρέους) κατέστησαν τον νόμο ανεπαρκή για την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του προβλήματος.

Ο **Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας** εφαρμόζεται μεν από τις τράπεζες, και μπορεί να προσφέρει κάποια διέξοδο στις περιπτώσεις που η λύση είναι ασφαλής και επωφελής για το

πιστωτικό ίδρυμα, πλην όμως, πάσχει κατά το ότι η εξεύρεση λύσης παραμένει στην διακριτική ευχέρεια και την κυριαρχική εξουσία της τράπεζας.

Τις ίδιες αδυναμίες είχε ο **v. 4307/2014** , που προέβλεπε την ρύθμιση των οφειλών των μικρών επιχειρήσεων, πλην όμως, δεν είχε την αναμενόμενη απήχηση καθώς οι τράπεζες δεν ήταν διατεθειμένες να δεχθούν «κουρέματα» των επιχειρηματικών δανείων, τα οποία ανέμεναν οι επιχειρήσεις.

Ο **εξωδικαστικός μηχανισμός ρύθμισης των οφειλών (v. 4446/2016)**, παρά την αρχική αισιοδοξία, είχε μάλλον φτωχά αποτελέσματα κυρίως διότι οι απαιτήσεις για την υπαγωγή που θεσπίστηκαν ήταν υπέρ το δέον αυστηρές (αναφέρομαι ιδίως στα θετικά αποτελέσματα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων/θετική καθαρή θέση).

Η νέα **πλατφόρμα εξωδικαστικού συμβιβασμού και προστασίας της α' κατοικίας (v. 4605/2019)** επιδεινώνει το πλαίσιο προστασίας της πρώτης κατοικίας σε σχέση με τον v. 3869/2010 (νόμος «Κατσέλη»). Ο οφειλέτης στερείται κατ' αποτέλεσμα τον φυσικό του δικαστή και εξαρτάται αποκλειστικά από την προαίρεση των δανειστών του να αποδεχθούν τη ρύθμιση του δανείου του. Μάλιστα, οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο νόμο ορίστηκαν τόσο αυστηρές που καθιστούν στην πράξη εξαιρετικά δυσχερή την προστασία της συντριπτικής πλειοψηφίας των οφειλετών. Ο Καθηγητής

Ψυχομάνης στην τελευταία έκδοση του Πτωχευτικού του Δικαίου χαρακτηρίζει προσφυώς τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος «**καταθλιπτικές**»! Ιδίως με το νεοεισαγόμενο κριτήριο του ύψους του υπολοίπου που ορίστηκε στις 130.000€ για στεγαστικά δάνεια και 100.000€ για επιχειρηματικά δάνεια αποκλείονται πολλές περιπτώσεις δανειοληπτών οι οποίοι ως γνωστόν έχουν περιέλθει σε δεινή οικονομική κατάσταση λόγω της οικονομικής κρίσης, των μέτρων που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή της και την πολιτική της υπερχρέωσης που αφειδώς προώθησαν τα ίδια τα πιστωτικά ιδρύματα. Έτσι, **καλούνται αυτοί που έχουν την μικρότερη ευθύνη για την δημιουργία του προβλήματος να επιβαρύνονται με το βαρύτερο τίμημα για την επίλυσή του.**

Οι ρυθμιστικές παρεμβάσεις που έγιναν με τον νέο **ν. 4638/2019** βελτίωσαν ορισμένες αστοχίες του προϋφιστάμενου πλαισίου, δεν μετέβαλαν όμως τις βασικές προϋποθέσεις του νόμου.

Δεν είναι λοιπόν αξιοπερίεργο ότι τα αποτελέσματα είναι πενιχρά σε σύγκριση με το μέγεθος του προβλήματος της υπερχρέωσης στη χώρα. Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στατιστικά στοιχεία, έχουν υποβληθεί και διαβιβαστεί στις τράπεζες 2.073 αιτήσεις. Επ' αυτών έχουν δοθεί 731 προτάσεις

ρύθμισης από τις τράπεζες, εκ των οποίων αποδεκτές από τους δανειολήπτες έγιναν 315, και τέλος εξ αυτών έχει εγκριθεί η κρατική επιδότηση σε 209 πολίτες. **Ώδινεν όρος και έτεκεν μυν!**

Αν αναλογιστεί κανείς μάλιστα και τις εκπεφρασθείσες πολιτικές επιλογές περί απίσχνασης της προστασίας της πρώτης και μοναδικής κατοικίας, το μέλλον διαγράφεται δυσοίωνο. Κινδυνεύουμε η νέα **Οδηγία 2019/1023** να αποτελέσει το κανονιστικό πρόσχημα για την απώλεια της επιβεβλημένης κοινωνικής προστασίας, για ένα μεγάλο πλήθος δανειοληπτών που θα βρεθούν χωρίς επαρκές δίκτυο προστασίας, αβοήθητοι και απόβλητοι ενός συστήματος το οποίο διαχρονικά προστάτεψε θεσμικά και πολιτικά τους λίγους και ισχυρούς, αδιαφορώντας για τους πολλούς και αδύναμους. Υπό τη δαμόκλειο σπάθη των **ηλεκτρονικών πλειστηριασμών**, οι τελευταίοι θα βρεθούν μόνοι, χωρίς την προστατευτική κάλυψη του νόμου, απέναντι στις τράπεζες και κυρίως τα **“αρπακτικά” funds** (vulture funds, όπως έχει επικρατήσει να ονομάζονται διεθνώς), που ενεργούν με αποκλειστικό γνώμονα την κερδοσκοπία και ουδόλως ορρωδούν προ των κοινωνικών αναγκών.

Το δικηγορικό σώμα έχει σταθερά ταχθεί υπέρ της προστασίας της πρώτης και μοναδικής κατοικίας, με κοινωνικά κριτήρια, που θα διασφαλίζουν την κοινωνική συνοχή σύμφωνα με τη συνταγματική επιταγή του **κοινωνικού κράτους δικαίου** (άρθρο 25 Συντ.)

Επειδή όμως θέλουμε οι δημόσιες τοποθετήσεις μας να μην περιορίζονται στην κριτική, αλλά να διακρίνονται για τη ρεαλιστική προσέγγιση και τη δημιουργική συνεισφορά, θέλω να κλείσω με μια πρόταση που ο ΔΣΑ έχει επεξεργαστεί και προτείνει από κοινού με το ΟΕΕ, προκειμένου να προστατευθούν οι καλόπιστοι οφειλέτες και να τους δοθεί μια τελευταία ευκαιρία: Να παρέχεται **δικαίωμα προτίμησης** του οφειλέτη έναντι των εταιριών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Δ.Α.Δ.Π.) και Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Α.Α.Δ.Π.). Δηλ. στην περίπτωση που οι τράπεζες προβαίνουν σε ομαδική εκχώρηση δανειακών απαιτήσεων στις ανωτέρω εταιρείες ειδικού σκοπού (funds), όπως πλέον μαζικά συμβαίνει, να εξασφαλιστεί υπέρ του δανειολήπτη η δυνατότητα εξόφλησης του δανείου απευθείας προς την τράπεζα (αρχικό πιστοδότη) έναντι ποσού, ίδιου ύψους, με εκείνο που συμφώνησε να δώσει το fund – εκδοχέας της απαίτησης- προκειμένου να αναλάβει το δάνειο.

Η ρύθμιση παρουσιάζει τα εξής πλεονεκτήματα:

- Είναι **καθολικής εφαρμογής**, καθώς αφορά όλους τους οφειλέτες χωρίς διακρίσεις.
- Έχει **υποχρεωτικό χαρακτήρα** για το πιστωτικό ίδρυμα, καθώς καθιερύεται δικαίωμα, που μπορεί να ασκήσει μονομερώς ο δανειολήπτης.
- Επιτρέπει την **διάσωση της πρώτης και μοναδικής κατοικίας** στις περιπτώσεις ενυπόθηκων δανείων, όπου είχε δοθεί εμπράγματα ασφάλεια επ' αυτής.

Κλείνοντας θέλω να διαβεβαιώσω ότι η συνεργασία μας με την Ειδική Γραμματεία θα συνεχιστεί προκειμένου να εξασφαλίσουμε από κοινού για τους συναδέλφους πλήρη και έγκαιρη για τα νέο κανονιστικό γίνεσθαι που διαμορφώνεται στον εξόχως ευαίσθητο τομέα της διαχείρισης της αφερεγγυότητας.

Σας ευχαριστώ!