

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ - ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΠΡΟΕΔΡΩΝ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ - ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΕΛΛΑΔΟΣ**

Κόκκινα δάνεια: Μια πρόταση τελευταίας ευκαιρίας για τον δανειολήπτη

Στο τέλος του Σεπτεμβρίου του 2017, το ύψος των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (ΜΕΑ) ανήλθε σε 100,4 δισ. ευρώ ή στο 44,6% των συνολικών ανοιγμάτων, ενώ ο δείκτης άγγιξε το 43,3% για το στεγαστικό, το 53,2% για το καταναλωτικό και το 43,6% για το επιχειρηματικό χαρτοφυλάκιο. Στο τρίτο τρίμηνο 2017, οι διαγραφές δανείων των τραπεζών ανήλθαν σε 1,1 δισ. ευρώ και συνολικά για το εννεάμηνο 2017 ανήλθαν σε 4,4 δισ. ευρώ.

Οι πωλήσεις δανείων άγγιξαν το εννεάμηνο του 2017 το 1,8 δισ. ευρώ. Στο επιχειρηματικό χαρτοφυλάκιο, η μεγαλύτερη συγκέντρωση ΜΕΑ παρατηρείται στο χαρτοφυλάκιο των ελεύθερων επαγγελματιών και των πολύ μικρών επιχειρήσεων (δείκτης ΜΕΑ: 66,5%). Αυτός είναι και ο λόγος που πιστεύουμε ότι η πρόταση μας είναι πιο επίκαιρη από ποτέ και θα βοηθήσει όλους τους πολίτες.

Είναι γεγονός ότι οι τράπεζες πρέπει να κάνουν σημαντικά βήματα προς την κατεύθυνση της μείωσης της μη εξυπηρετούμενης έκθεσής τους, με στόχο να μειώσουν το υπόλοιπο των Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων στα 64,6 δισ. ευρώ μέχρι 31/12/2019.

Η κωλυσιεργία που σημειώνεται στην αντιμετώπιση και οριστική λύση του θέματος δεν επιτρέπει την πλήρη και άμεση εξυγίανση των ισολογισμών των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Το μεγάλο ζητούμενο στο συγκεκριμένο θέμα είναι, αφενός να υπάρξει μέριμνα για την πρώτη κατοικία αυτού, που πραγματικά αδυνατεί να ανταπεξέλθει στην αποπληρωμή του δανείου του και αφετέρου να μη διαταραχθεί περαιτέρω η λειτουργία και η ισορροπία του τραπεζικού συστήματος της χώρας, ώστε αυτό να επανέλθει τάχιστα στη φυσιολογική του λειτουργία, δηλαδή στη χορήγηση ρευστότητας προς την πραγματική οικονομία.

Για να επιτευχθούν τα παραπάνω, απαιτούνται δύο συγκεκριμένες παρεμβάσεις και κατευθύνσεις, που αμφότερες αφορούν στη ρύθμιση των κόκκινων δανείων. Απώτερος σκοπός είναι η ουσιαστική επίλυση του θέματος, χωρίς να προκληθούν αναταράξεις στον κοινωνικό ιστό.

Η πρώτη παρέμβαση αφορά στην κατεύθυνση, που πρέπει να έχουν οι 130.000 πλειστηριασμοί, που η Κυβέρνηση με τους δανειστές έχει συμφωνήσει ότι πρέπει να γίνουν μέχρι το 2021.

Οι τρεις Φορείς – ΟΕΕ, Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος και ΤΕΕ - πιστεύουμε ότι η απόλυτη στόχευση στο συγκεκριμένο θέμα πρέπει να είναι οι στρατηγικοί κακοπληρωτές.

Ο πλειστηριασμός, ή η απειλή πλειστηριασμού για όσους μπορούν, αλλά δεν θέλουν να πληρώσουν, είναι ο αποτελεσματικότερος τρόπος για να διασφαλίσουν οι τράπεζες τα συμφέροντά τους απέναντι σε αυτή την κατηγορία δανειοληπτών.

Πρώτον, γιατί ουδείς διαφωνεί με τον πλειστηριασμό των περιουσιακών στοιχείων όσων έχουν πάρει δάνεια, έχουν βγάλει τα χρήματα στο εξωτερικό και επιλέγουν να σταματήσουν την αποπληρωμή του δανείου τους.

Δεύτερον, γιατί η πίεση προς τους συγκεκριμένους οφειλέτες φαίνεται πως αποδίδει. Μόνο τυχαίο, δηλαδή, δεν είναι το γεγονός ότι τρεις στους δέκα οφειλέτες, τα ακίνητα των οποίων απειλούνται με πλειστηριασμό, σπεύδουν στα υποκαταστήματα για να ρυθμίσουν τις οφειλές τους και ότι, ταυτόχρονα, το ποσοστό των οφειλετών, που προσέρχονται για ρύθμιση λίγο πριν τρέξει ο πλειστηριασμός, είναι το ίδιο με αυτό των στρατηγικών κακοπληρωτών. Άρα αυτοί είναι, που τρέχουν για ρύθμιση και όχι αυτοί που αδυνατούν πραγματικά να ανταπεξέλθουν.

Η δεύτερη παρέμβαση αφορά στην κατεύθυνση, που πρέπει να πάρουν οι διαπραγματεύσεις των τραπεζών με τους υπόλοιπους οφειλέτες. Όσους, δηλαδή, θέλουν, αλλά δεν μπορούν να πληρώσουν.

Όπως είναι γνωστό, το 2018 σηματοδοτεί την πλήρη απελευθέρωση της αγοράς των πωλήσεων κόκκινων δανείων, καθώς αίρεται και η τελευταία απαγόρευση για τη μεταβίβαση δανείων, που συνδέονται με την πρώτη κατοικία. Η πώληση κόκκινων δανείων αναδεικνύει σε βασικό συνομιλητή των οφειλετών τις εταιρείες διαχείρισης, που θα αναλάβουν να τα διαχειριστούν. Όπως προβλέπει ο νόμος 4354/2015, τα "κόκκινα" δάνεια θα μπορούν να πωλούνται, υπό την προϋπόθεση ότι ο

δανειολήπτης και ο εγγυητής έχουν προσκληθεί με εξώδικη πρόσκληση από την τράπεζα, 12 μήνες πριν από την έναρξη της διαδικασίας πώλησης, για να διακανονίσουν τις οφειλές με βάση γραπτή πρόταση με συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδας. Εξαιρούνται από την ως άνω προϋπόθεση απαιτήσεις επίδικες ή επιδικασθείσες και απαιτήσεις κατά οφειλετών μη συνεργάσιμων, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4224/2013, όπως αυτή ισχύει.

Επιβάλλεται, λοιπόν, ένα προστατευτικό νομοσχέδιο για την κύρια κατοικία, βάσει του οποίου η προστασία θα αξιώνεται εφόσον πληρούνται κάποια κριτήρια, όπως είναι οι πραγματικές και αντικειμενικές οικονομικές δυνατότητες του δανειολήπτη, το ποσοστό αποπληρωμής, η αξία του ακινήτου και η δολιότητά του ως προς την μη αποπληρωμή ή όχι.

Για το συγκεκριμένο θέμα η πρόταση των Φορέων μας έχει ως εξής:

Τα πιστωτικά ιδρύματα ενημερώνουν, όπως οφείλουν βάσει νόμου, το δανειολήπτη (και τους εγγυητές) ότι το δάνειό του θα ενταχθεί σε χαρτοφυλάκιο προς πώληση δανείων και έχει στη διάθεσή του 45 ημέρες για να προσέλθει στην τράπεζα και να προχωρήσει σε ρύθμιση.

Αν δεν προσέλθει, η τράπεζα διεξάγει τη διαγωνιστική διαδικασία πώλησης των δανείων σε ειδικά αδειοδοτημένα funds.

Οι συμμετέχοντες στην διαγωνιστική διαδικασία γνωρίζουν εκ των προτέρων ότι θα δοθεί μια τελευταία ευκαιρία στον δανειολήπτη να προσφέρει την ίδια τιμή, που θα προσφέρει ο πλειοδότης.

Εν συνεχεία, αποστέλλεται επιστολή στον δανειολήπτη με την οποία του γίνεται γνωστό το τίμημα, που προσφέρει το fund που έχει πλειοδοτήσει και του ζητείται - μέσα σε προθεσμία σαράντα πέντε ημερών - να απαντήσει αν ενδιαφέρεται να προσφέρει το ίδιο τίμημα. Αν βρει τα χρήματα (cash και cash collateral), θα πρέπει να αναφέρει ρητώς την πηγή των χρημάτων και τη χρονική περίοδο εξόφλησης.

Σε αυτή την περίπτωση, θα εξαγοράσει το δάνειό του, ενώ σε διαφορετική το δάνειο καταλήγει οριστικά στο fund.

Να τονίσουμε στο σημείο αυτό ότι, με την κυριότητα του δανείου, τα funds αποκτούν ουσιαστικά όλα τα δικαιώματα του δανειστή και μετά την κατάργηση στα τέλη του 2017 της απαγόρευσης για την πώληση και στεγαστικών

δανείων ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για πρώτη κατοικία ή όχι. Ο ρόλος τους, δηλαδή, δεν εξαντλείται στην απόκτηση οφειλών από παλιά καταναλωτικά δάνεια ή πιστωτικές κάρτες, που δεν φέρουν εξασφαλίσεις και είναι ξεχασμένα από το παρελθόν. Αντίθετα, επεκτείνεται και σε δάνεια, που φέρουν προσημείωση, όπως τα στεγαστικά.

Με βάση αυτή τη στρατηγική, έχουν και τη δυνατότητα να προτείνουν στον οφειλέτη λύση τύπου «αποπληρωμή της οφειλής μια και έξω» ή, αντίθετα, μια λύση πιο μεσοπρόθεσμου χαρακτήρα, δηλαδή με σταδιακή αποπληρωμή μέρους της αρχικής.

Το fund, αγοράζοντας ένα δάνειο, στοχεύει σε υψηλή απόδοση, που σημαίνει ότι τα funds θα διεκδικήσουν με πολύ πιο συντονισμένο και δυναμικό τρόπο τις οφειλές σε σχέση με τις τράπεζες, θα είναι πολύ πιο δραστικά στην κίνηση διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξη της απαίτησης, καθώς και πιο φειδωλά στα "κουρέματα".

Με την εν λόγω πρόταση, επιτυγχάνονται ταυτόχρονα δύο στόχοι:

Αφενός, εξαντλούνται τα περιθώρια για τον οφειλέτη να αποπληρώσει την οφειλή του, χωρίς να κινδυνεύουν τα περιουσιακά του στοιχεία.

Αφετέρου, η τράπεζα θα πετύχει υψηλότερα τιμήματα, εξαιτίας του γεγονότος ότι το fund θα προσφέρει υψηλότερο τίμημα με αυτή τη διαδικασία και υπό τον επικείμενο ανταγωνισμό με το δανειολήπτη για το ποιος θα πάρει το δάνειο, από τη στιγμή που - αν ο δανειολήπτης προσφέρει το ίδιο τίμημα - δεν θα ξαναδοθεί στο fund το δικαίωμα της αντιπρότασης.

Η περίπτωση της Κύπρου αποτελεί δεδικασμένο - Κύπρος και Ελλάδα είναι οι χώρες με τα υψηλότερα ποσοστά Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων (ΜΕΑ), 43% και 44,6% αντίστοιχα - όπου με διάταξη νόμου, προβλέπεται το εξής, όταν η τράπεζα πρόκειται να πουλήσει το δάνειο του οφειλέτη σε fund:

Αποστέλλεται στο δανειολήπτη επιστολή, με την οποία του ζητείται να καταθέσει τη δική του γραπτή προσφορά μέσα σε σαράντα πέντε εργάσιμες ημέρες, όπου θα αναφέρει το χρηματικό ποσό, τη χρονική περίοδο εξόφλησης και την πηγή των χρημάτων.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να δώσουμε μεγαλύτερη προσοχή στο Νόμο 169/2015 της Κυπριακής Δημοκρατίας, που ρυθμίζει την αγορά και πώληση πιστωτικών διευκολύνσεων και συναφή θέματα, αλλά και στην οδηγία του 2016 περί της

διαδικασίας κοινοποίησης προς τους δανειολήπτες και εγγυητές της πρόθεσης πώλησης πιστωτικών διευκολύνσεων.

Στην παράγραφο 18 του νόμου 169/2015, αλλά και στην οδηγία του 2016 με τίτλο, «Η περί της Διαδικασίας Κοινοποίησης Οδηγία του 2016», ορίζει τη διαδικασία και τα βήματα, που αφορούν στην κοινοποίηση από το χρηματοδοτικό ή πιστωτικό ίδρυμα προς τους δανειολήπτες και τους εγγυητές της πρόθεσής του να προβεί σε πώληση πιστωτικών διευκολύνσεων.

Κάθε κοινοποίηση, είτε μέσω δημοσίευσης, είτε μέσω συστημένης επιστολής, πρέπει να προσδιορίζει τουλάχιστον ότι:

(α) μέσα σε σαράντα πέντε (45) εργάσιμες μέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης, οι δανειολήπτες ή/και, οι εγγυητές αυτών, έχουν το δικαίωμα να καταθέσουν γραπτή προσφορά προς το ίδρυμα για την ίδια απόκτηση της πιστωτικής διευκόλυνσης,

(β) η γραπτή προσφορά θα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα ακόλουθα:

το χρηματικό ποσό της προσφοράς για εξόφληση ή απόκτηση της πιστωτικής διευκόλυνσης, την χρονική περίοδο, εντός της οποίας οι δανειολήπτες ή/και οι εγγυητές προτίθενται να εξοφλήσουν ή να αποκτήσουν την πιστωτική διευκόλυνση και, την πηγή της χρηματοδότησης της εξόφλησης ή απόκτησης της πιστωτικής διευκόλυνσης, τον τρόπο (π.χ. με συστημένη επιστολή / ηλεκτρονικό ταχυδρομείο) και τα στοιχεία επικοινωνίας (όνομα και διεύθυνση) όπου θα πρέπει να υποβληθεί η εν λόγω προσφορά, η προσφορά για την εξόφληση ή απόκτηση της πιστωτικής διευκόλυνσης από τους δανειολήπτες ή/και τους εγγυητές αυτών μπορεί να υποβληθεί μόνο μία φορά και ότι εάν μια τέτοια πρόταση δεν υποβληθεί μέσα στο χρονικό διάστημα των σαράντα πέντε (45) εργάσιμων ημερών από την ημέρα της κοινοποίησης, θα θεωρηθεί ότι ο οφειλέτης και οι εγγυητές δεν επιθυμούν να υποβάλουν προσφορά.

Κάτι αντίστοιχο, λοιπόν, μπορεί να γίνει και στη χώρα μας. Δεδομένου ότι έχουμε φτάσει πλέον στο σημείο, όπου η πώληση των δανειακών χαρτοφυλακίων σε funds είναι άμεσης προτεραιότητας, πρέπει ο δανειολήπτης να έχει μια τελευταία ευκαιρία.

Σ' αυτό το σημείο, θα πρέπει emphaticά να τονίσουμε ότι αναφερόμαστε στους οφειλέτες, που θέλουν να πληρώσουν, αλλά λόγω της κρίσης και της μείωσης των εισοδημάτων τους δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις ανάγκες τους.

Η διάσωση της πρώτη κατοικίας χιλιάδων συμπολιτών μας και η αποτροπή κατάρρευσης της αξίας των ακινήτων είναι αναγκαία.

Η ύπαρξη δικλίδων ασφαλείας είναι αναγκαία, αφού θα πρέπει να αποφευχθεί η ένταξη των στρατηγικών κακοπληρωτών σε αυτή τη ρύθμιση. Οι τράπεζες έχουν στα χέρια τους όλα τα κατάλληλα εργαλεία (παγκόσμιο πόθεν έσχες, άνοιγμα λογαριασμών σε Ελλάδα και εξωτερικό αλλά και θυρίδων) για να εντοπίσουν, σχεδόν στον απόλυτο βαθμό, αυτούς τους στρατηγικούς κακοπληρωτές και να τους αναγκάσουν να εξοφλήσουν τις οφειλές τους.

Αρχικά οι τράπεζες ίσως φανούν επιφυλακτικές σε σχέση με την πρότασή μας, με την αιτιολογία ότι η διαδικασία μπορεί να αποδειχθεί χρονοβόρα. Μία άλλη ένσταση των τραπεζών θα είναι ότι προσφέρει σε χαμηλότερη τιμή στα funds, γιατί πουλάει ομαδικά τη διαχείριση δανείων και δεν εξετάζει την κάθε περίπτωση μεμονωμένα, κερδίζοντας χρόνο και αποκομίζοντας κέρδη, που έχουν ανάγκη για τα stress tests.

Η πρότασή μας θα οδηγήσει σίγουρα σε αύξηση του τιμήματος, τόσο από τα funds, όσο και από τους δανειολήπτες. Το fund θα προσφέρει υψηλότερη τιμή με αυτή τη διαδικασία για τους λόγους, που εξηγούνται παραπάνω και ο δανειολήπτης από την πλευρά του θα έχει μια τελευταία ευκαιρία να σώσει την περιουσία του.

Δίνοντας τη δυνατότητα στον οφειλέτη να ρυθμίσει την οφειλή του με μεγάλη έκπτωση - κούρεμα, έστω και την τελευταία στιγμή, τον οδηγεί στην εξεύρεση λύσης, με στόχο να διατηρήσει τα περιουσιακά του στοιχεία. Επίσης, οι τράπεζες βγαίνουν ωφελημένες, τόσο από το υψηλότερο τίμημα, που θα προσφέρουν τα funds, όσο και από την άμεση εξόφληση του δανείου από τον οφειλέτη και την μείωση των Μη εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων (ΜΕΑ).

Εξίσου σημαντικό είναι ότι, με αυτήν τη ρύθμιση, θα δίνεται η δυνατότητα και στον εγγυητή - μαζί με το δανειολήπτη - να ρυθμίζουν το δάνειο. Στην Ελλάδα, τις περισσότερες φορές, ο εγγυητής είναι ένα πρόσωπο του συγγενικού ή φιλικού περιβάλλοντος, που - θέλοντας να βοηθήσει τον δανειολήπτη - έχει φτάσει στο σημείο να απειλείται με κατασχέσεις και δεσμεύσεις λογαριασμών, χωρίς να είναι ο άμεσα εμπλεκόμενος.

Το κοινωνικό πρόσημο, που θα προκύψει από αυτή τη διαδικασία, είναι σίγουρα πολύ σημαντικό. Οι δανειολήπτες θα έχουν τη δυνατότητα - έστω και την ύστατη στιγμή - να ρυθμίσουν τις οφειλές τους και να σώσουν την περιουσία τους. Αλλά και οι τράπεζες θα ωφεληθούν από αυτήν τη διαδικασία, τόσο από το υψηλότερο τίμημα,

που θα υποχρεωθούν να δώσουν τα funds, όσο και από τους ίδιους τους δανειολήπτες, που θα τρέξουν να ρυθμίσουν τις οφειλές τους.