

Το μνημονιακό νομοσχέδιο για τις εκποιήσεις όπως διαμορφώθηκε μέχρι σήμερα είναι στη βάση του αντικοινωνικό, πλήττει άμεσα τους πολίτες – οφειλότες ενώ την ίδια ώρα διασφαλίζει τα συμφέροντα των τραπεζών, αλλά και άλλων μεγαλοεπενδυτών αφού μέσα από τη διαδικασία εξπρές των εκποιήσεων διασφαλίζουν και νομοθετικά πλέον το 50% της αρχικής εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου. Πέραν τούτου, υπάρχουν πολλά κενά τα οποία θέτουν σε κίνδυνο τους οφειλότες όπως είναι, για παράδειγμα, το ζήτημα της πρώτης κατοικίας, οι νομικές διαδικασίες, ο ρόλος του Κτηματολογίου αλλά και η συζήτηση που υπεισέρχεται περί φερεγγυότητας των οφειλετών, ενώ δεν γίνεται καθόλου συζήτηση για τη φερεγγυότητα – για παράδειγμα - του ίδιου του τραπεζικού συστήματος που οδήγησε τη χώρα στη σημερινή της κατάσταση.

Πιο κάτω παραθέτω πέντε εργαλεία – προτάσεις που θα πρέπει να αξιοποιηθούν από τα κόμματα για αναδιαμόρφωση της φιλοσοφίας του συγκεκριμένου νομοσχεδίου:

- Η προστασία της πρώτης κατοικίας είναι ένα από τα φλέγοντα σημεία του μνημονιακού νομοσχεδίου. Μέσα από το υφιστάμενο νομοσχέδιο, όπως αυτό διαμορφώθηκε μέχρι σήμερα, η πρώτη κατοικία όχι μόνο δεν προστατεύεται αλλά

Εκποιήσεις: Πέντε εργαλεία για το νομοσχέδιο



Του **ΑΝΔΡΕΑ Ν. ΜΑΣΟΥΡΑ***

βρίσκεται εκτεθειμένη στις ορέξεις των τραπεζών. Μάλιστα, η διασύνδεση της πρώτης κατοικίας με το παράπλευρο νομοσχέδιο περί φερεγγυότητας των οφειλετών ανοίγει τον δρόμο και νομοθετικά πλέον για εκποιήσεις πρώτων κατοικιών, αφού δεν καθορίζονται καν τα κριτήρια φερεγγυότητας. Η συζήτηση για την πρώτη κατοικία θα πρέπει να ανεξαρτοποιηθεί από την ευρύτερη συζήτηση των εκποιήσεων.

- Ο ρόλος του Κτηματολογίου θα πρέπει να αναβαθμιστεί και όχι να εξαφανιστεί. Δυστυχώς, το συγκεκριμένο νομοσχέδιο καταργεί τον

“ Ο ρόλος του Κτηματολογίου θα πρέπει να αναβαθμιστεί και όχι να εξαφανιστεί ”

ρόλο του Κτηματολογίου στη διαδικασία των εκτιμήσεων. Αυτό δημιουργεί σοβαρά προβλήματα αξιοπιστίας όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων εις βάρος των οφειλετών. Αυτό που θα πρέπει να γίνει είναι η ένταξη του Κτηματολογίου στο νομοσχέδιο ως ο επίσημος φορέας του οποίου θα λαμβάνονται υπόψη οι εκτιμήσεις για σκοπούς δανείων και όχι μόνο για σκοπούς φορολογίας. Κάτι τέτοιο άλλωστε είναι και νομικά άτοπο.

- Αναδιάρθρωση των δανείων πριν τη διαδικασία εκποιήσεως: Μια διαδικασία την οποία θα πρέπει να

υποχρεωθούν οι τράπεζες να ακολουθήσουν σε συνεργασία με τους οφειλότες. Είναι σημαντικό να δωθεί ικανοποιητικός χρόνος – για παράδειγμα ένας χρόνος – όχι μόνο για να ενημερωθούν οι οφειλότες για τα νομικά δικαιώματά τους, αλλά και για να αναδιρθώσουν το δανειό τους στη βάση των σημερινών οικονομικών δυνατοτήτων τους. Η εκποίηση περιουσίας θα πρέπει να αποτελέσει το έσχατο μέτρο και όχι προτεραιότητα.

- Σε περίπτωση εκποίησης περιουσίας θα πρέπει να διασφαλίζεται και νομοθετικά πλέον ότι παύει αυτόματα και οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση του οφειλέτη προς την τράπεζα. Το νομοσχέδιο υπό τη σημερινή του μορφή δεν διασφαλίζει κάτι τέτοιο.
- Τέλος, είναι σημαντικό το νομικό κομμάτι στην όλη συζήτηση. Θα πρέπει οι πολίτες – οφειλότες να ενημερωθούν για τα δικαιώματά τους από το ίδιο το Κράτος και στην περίπτωση που κάποιος δεν μπορεί να προσφύγει σε δικηγόρο για οικονομικούς λόγους να λαμβάνει τη στήριξη της ίδιας της Πολιτείας. Η προσφυγή στη δικαιοσύνη θα πρέπει να προσταυτεί με κάθε τρόπο και μάλιστα να τερματίζονται αυτομάτως και οι τόκοι υπερημερίας σε περίπτωση έναρξης δικαστικής διαδικασίας.

**Ακαδημαϊκός – Πανεπιστήμιο
Νεάπολις Πάφου*