

Δεκέμβριος 2013

Ο ν. 4224/2013 για την προστασία της κυρίας κατοικίας από τους πλειστηριασμούς (2014)

Στις 31.12.2013 δημοσιεύτηκε ο ν.4224/2013 (ΦΕΚ Α' 288/31.12.2013) με τίτλο «Κυβερνητικό Συμβούλιο Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, Ελληνικό Επενδυτικό Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου και άλλες επείγουσες διατάξεις», με τον οποίο απαγορεύονται οι πλειστηριασμοί σε βάρος της κύριας κατοικίας των οφειλετών για το χρονικό διάστημα από 01.01.2014 έως 31.12.2014.

Οι προϋποθέσεις υπαγωγής στην εν λόγω προστατευτική ρύθμιση, οι οποίες θα εκτεθούν συνοπτικά παρακάτω, προσδιορίζονται στο άρθρο 2 του ν.4224/2013.

- Στο πεδίο προστασίας του νόμου εμπίπτουν όλοι οι οφειλέτες, ανεξαρτήτως ιδιότητας. Ενδεικτικά υπάγονται οι άνεργοι, οι μισθωτοί και συνταξιούχοι δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα, οι ελεύθεροι επαγγελματίες, οι έμποροι, οι αγρότες κλπ.
- Η απαγόρευση πλειστηριασμών αφορά τις οφειλές προς τράπεζες, ιδιώτες, εταιρίες, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον δεν πρόκειται για διοικητικά πρόστιμα, χρηματικές ποινές, φόροι, τέλη προς το Δημόσιο, ΟΤΑ και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εισφορές προς Ασφαλιστικά Ταμεία. Επίσης, στις εξαιρούμενες οφειλές περιλαμβάνονται αυτές, που προέκυψαν από αδικοπραξία, που διαπράχθηκε με δόλο και από χορήγηση δανείων από Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης (άρθρο 2 παρ.1^α εδ.β).
- Η αντικειμενική αξία της κυρίας κατοικίας να μην υπερβαίνει το ποσό των 200.000 € (άρθρο 2 παρ.1^α εδ.α).
- Το καθαρό ετήσιο οικογενειακό εισόδημα, κατόπιν της αφαίρεσης των κρατήσεων υπέρ των ασφαλιστικών ταμείων, του φόρου εισοδήματος και της εισφοράς αλληλεγγύης, να μην υπερβαίνει το ποσό των 35.000 € (άρθρο 2 παρ.1^β περ.β).
- Η συνολική αξία της κινητής και ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη να μην υπερβαίνει το ποσό των 270.000 € από την οποία το σύνολο των καταθέσεων και κινητών αξιών, την 20.11.2013, να μην υπερβαίνει τις 15.000 € (άρθρο 2 παρ.1^β περ.ββ).
- Σημειώνεται ότι για οικογένειες, που βαρύνονται φορολογικά με τρία και περισσότερα τέκνα, για άτομα με αναπηρία 67% και άνω και για όσους βαρύνονται φορολογικά με άτομα με αναπηρία 67% και άνω τα παραπάνω όρια προσασζάνονται κατά 10%.

Ο οφειλέτης, για να ενταχθεί στο νόμο, έχει υποχρέωση να υποβάλει σε κάθε δανειστή του υπεύθυνη δήλωση μέχρι τις 31.01.2014 ή, άλλως, εντός 2 μηνών από την επίδοση διαταγής πληρωμής με επιταγή προς εκτέλεση. Η παραπάνω προθεσμία (31.01.2014) παρατάθηκε με ανακοίνωση της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών, κατόπιν αιτήματος των τραπεζών - μελών της, μέχρι τις 28.02.2014. Η σχετική δήλωση πρέπει να περιλαμβάνει τα προσωπικά, οικονομικά και περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη, βάσει των προϋποθέσεων του νόμου, καθώς και αναλυτική

κίνηση των λογαριασμών, που υπερβαίνουν το ποσό των 1.000 € τους τελευταίους 24 μήνες πριν από την υποβολή της δήλωσης. Η μη τήρηση των παραπάνω προθεσμιών οδηγεί στην άρση της απαγόρευσης του πλειστηριασμού για τη συγκεκριμένη οφειλή και οφειλέτη (άρθρο 2 παρ. 2^α τελ.εδ).

Άλλη υποχρέωση, που βαρύνει τον οφειλέτη είναι η προσκόμιση στο δανειστή, εντός μηνός από την ημέρα, που θα του ζητηθούν, των παρακάτω εγγράφων:

- τους τίτλους ιδιοκτησίας για τα ακίνητα, που έχουν αποκτηθεί από το 2007 και τα φύλλα υπολογισμού αντικειμενικής αξίας
- τη βεβαίωση συγκριτικών στοιχείων της αρμόδιας φορολογικής αρχής με αναφορά επί του ποσού του ακινήτου για ακίνητα εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού
- αντίγραφα τελευταίων δηλώσεων Ε1 και Ε9
- αποδεικτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας με ημερομηνία την 20.11.2013 για το ύψος των καταθέσεων και των κινητών αξιών
- βεβαίωση ανεργίας ή κάρτα ανεργίας, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, πιστοποιητικό για το ποσοστό αναπηρίας.

Σε περίπτωση μη προσκόμισης των εγγράφων, που ζητηθούν, αίρεται η απαγόρευση πλειστηριασμού για τη συγκεκριμένη οφειλή και οφειλέτη (άρθρο 2 παρ. 2^β τελ.εδ).

Ο οφειλέτης υποχρεούται, κατά τη διάρκεια της απαγόρευσης πλειστηριασμού, να καταβάλλει μηνιαία δόση ανάλογα με την πραγματική οικονομική κατάστασή του. Ειδικότερα, οι μισθωτοί και συνταξιούχοι του ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, οι ελεύθεροι επαγγελματίες με τεκμαιρόμενη σχέση εξαρτημένης εργασίας και οι άνεργοι με εισοδήματα πέραν του επιδόματος ανεργίας, με ετήσιο οικογενειακό εισόδημα, που δεν υπερβαίνει τις 15.000 €, καταβάλλουν μηνιαία δόση ίση με το 10% επί του καθαρού μηνιαίου εισοδήματος. Σε περίπτωση, που το οικογενειακό εισόδημα των παραπάνω προσώπων υπερβαίνει τις 15.000 € υπολογίζεται ποσοστό 10% μέχρι το ποσό των 15.000 € και 20% στο υπερβάλλον εισόδημα. Για τους υπόλοιπους οφειλέτες ελεύθερους επαγγελματίες και εμπόρους το ποσό αυτό πρέπει να είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 20% της τελευταίας ενήμερης δόσης. Επίσης, παρέχεται δυνατότητα μηδενικών καταβολών στους άνεργους με μηδενικό εισόδημα ή μοναδικό εισόδημα το επίδομα ανεργίας (άρθρο 2 παρ.3). Τέλος, στην ίδια παράγραφο 3 εισάγεται και μια απόκλιση για τις οικογένειες, που βαρύνονται φορολογικά με τρία τέκνα ή περισσότερα, για τα άτομα με αναπηρία 67% και άνω και για όσους βαρύνονται φορολογικά με άτομα με αναπηρία 67% και άνω, και, συγκεκριμένα, το όριο του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος αυξάνεται στις 20.000 €.

Οι μηνιαίες καταβολές, κατά την περίοδο απαγόρευσης πλειστηριασμού, αφαιρούνται από το ανεξόφλητο υπόλοιπο και καταλογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 423 του ΑΚ, το οποίο προβλέπει ότι η παροχή καταλογίζεται πρώτα στα έξοδα, έπειτα στους τόκους και τελευταία στο κεφάλαιο.

Σε περίπτωση, που ο οφειλέτης δεν καταβάλλει δόσεις για τρεις μήνες συνολικά, αίρεται η απαγόρευση πλειστηριασμού για τη συγκεκριμένη οφειλή και οφειλέτη (άρθρο 2 παρ. 3 τελ.εδ.).

Νόρα Μπαχντασαριάν
Δικηγόρος
NOMOS Δικηγορική Εταιρία
2310 263665
nb@nomos.gr

Το αρχείο των Newsletters της NOMOS είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα μας <http://www.nomos.gr/el/newsletters>

NOMOS

Οι πληροφορίες που παρέχονται στο παραπάνω newsletter, δεν αποτελούν νομικές συμβουλές και δεν δημιουργούν, ούτε υποκρύπτουν σχέση δικηγόρου-πελάτη μεταξύ της εταιρίας μας και του παραλήπτη. Οι πληροφορίες είναι γενικές και έχουν αποκλειστικά ενημερωτικό χαρακτήρα. Η εταιρία μας και ο/η συντάκτης του newsletter δεν φέρουν καμία ευθύνη για τη χρήση των παρεχομένων πληροφοριών από τον παραλήπτη. Εάν δεν επιθυμείτε να λαμβάνετε το newsletter, ενημερώστε μας με μήνυμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@nomos.gr