

Αποτρέποντας τον πλειστηριασμό της κατοικίας (Δημήτρης Αλβανός, Δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω)

/ [Πεμπτουσία](#)



Λύσεις με τις γενικότερες διατάξεις του ΑΚ και τα «κλασσικά» νομικά - Εκτός από τις δυνατότητες στις οποίες αναφερθήκαμε και οι οποίες ήδη διαφημίζονται από τα ΜΜΕ, ο οφειλέτης μπορεί πριν καταγγελθεί η σύμβαση του να ζητήσει από το Δικαστήριο να ρυθμίσει τη δόση του ανάλογα με την μείωση του εισοδήματός του, σύμφωνα με το άρθρο 388 του ΑΚ. Με άλλα λόγια και απλούστερα, μπορεί στο δικόγραφο του να περιγράψει ότι χωρίς δική του υπαιτιότητα άλλαξαν ουσιωδώς οι όροι της σύμβασης και το Δικαστήριο πρέπει να την τροποποιήσει μειώνοντας την δόση ανάλογα με την μείωση των αποδοχών του.

Έχει την δυνατότητα επίσης να ασκήσει αρνητική αναγνωριστική αγωγή και να αιτηθεί από το Δικαστήριο να τροποποιήσει ή να εξαλείψει παράνομους όρους, όπως αυτοί που ενδεικτικά αναφέρθηκαν παραπάνω (π.χ. έτος 360 ημερών,

υπερβολικά επιτόκια, έξοδα φακέλου, έξοδα εξέτασης δανείου κλπ) οι οποίοι απαντώνται δυστυχώς σε όλες σχεδόν τις τραπεζικές συμβάσεις. Οι παραπάνω ενέργειες εμποδίζουν την αναγκαστική είσπραξη από την τράπεζα και προστατεύουν και την πρώτη κατοικία του δανειολήπτη. χωρίς να χρειαστεί να παραδοθεί ανευ όρων στις τράπεζες, όπως γίνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας των Τραπεζών και τον νόμο Κατσέλη.

Ο οφειλέτης μπορεί επίσης κάνοντας χρήση της Κοινοτικής Οδηγίας 2008/48/EK που κυρώθηκε με το άρθρο 8 της ΚΥΑΖ1-699/ ΦΕΚ Β (Αρχή Του Υπεύθυνου Δανεισμού) να ζητήσει απαλλαγή από την πληρωμή των οφειλόμενων τόκων, προβάλλοντας συνυπαιτιότητα του τραπεζικού ιδρύματος στη μη εξυπηρέτηση του δανείου του. Δύναται επίσης να ζητήσει διαπραγμάτευση και συναινετική λύση της οφειλής του, στα πλαίσια του νόμου 3898/2010 ή του άρθρου 241B του ΚΠολΔ, με την ανάθεση της υπόθεσης του σε ειδικό διαπιστευμένο διαμεσολαβητή ή ειδικό δικαστή που ενεργεί ως διαιτητής ανάμεσα στα δύο μέρη (τράπεζα οφειλέτη). Οι παραπάνω διαδικασίες εξασφαλίζουν ισότητα ανάμεσα στα δύο μέρη, δεδομένου ότι η τράπεζα είναι το συντριπτικά ισχυρότερο μέλος που επιβάλλει την λύση που τη συμφέρει ακόμη και κόντρα στην νομιμότητα .

Δυστυχώς οι διαδικασίες αυτές είναι σπάνιες στην πρακτική και άγνωστες στο ευρύ κοινό το οποίο ακολουθεί άκριτα και αδιαμαρτύρητα τις λύσεις που επιβάλλουν οι υπάλληλοι των τραπεζών και προβάλλονται από τα ΜΜΕ. Πριν αποφασίσουμε την λύση που θα επιλέξουμε είναι καλό να γνωρίζουμε ότι έχουμε διαφορετικά συμφέροντα με το τραπεζικό ίδρυμα και ότι ως δανειολήπτες-οφειλέτες εκτός από υποχρεώσεις έχουμε και δικαιώματα.

Παρατήρηση: το παρόν άρθρο αποτελεί το δεύτερο και τελευταίο τμήμα εκτενέστερου κειμένου του Δικηγόρου Παρ Αρείω Πάγω Δημήτρη Αλβανού με τίτλο: «Προστασία της πρώτης κατοικίας. Καινούριο νομοθετικό πλαίσιο»