

LEGAL INSIGHT

4 ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ: Η ΠΩΛΗΣΗ ΤΩΝ «ΚΟΚΚΙΝΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ» ΚΑΙ Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ

Γιώργος Ψαράκης
M.A.E., LL.M., PgCert

Τους τελευταίους μήνες είμαστε συνεχώς αναγνώστες ειδήσεων περί πώλησης πακέτων δανείων από τα ελληνικά Πιστωτικά Ιδρύματα σε Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων οι οποίες και συνήθως αποτελούν εξειδικευμένα επενδυτικά σχήματα (Debt Funds) του εξωτερικού. Στο παρόν άρθρο, σε μορφή ερωτοαπαντήσεων, αναλύονται τα βασικά σημεία της διαδικασίας της πώλησης.

ΑΝΑΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΑΠΟ WWW.EURO2DAY.GR

ΜΑΙΟΣ 2018

Τους τελευταίους μήνες είμαστε συνεχώς αναγνώστες ειδήσεων περί πώλησης πακέτων δανείων από τα ελληνικά Πιστωτικά Ιδρύματα σε Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων οι οποίες και συνήθως αποτελούν εξειδικευμένα επενδυτικά σχήματα (Debt Funds) του εξωτερικού. Στο παρόν άρθρο, σε μορφή ερωτοαπαντήσεων, αναλύονται τα βασικά σημεία της διαδικασίας της πώλησης.

1. Ποια δάνεια μπορούν να μεταβιβαστούν σε Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων;

Η υιοθέτηση του σχετικού νομοθετικού πλαισίου (νόμος 4354/2015) έγινε αρχικά για τα λεγόμενα "κόκκινα δάνεια". Με τον όρο αυτό εννοούμε τα δάνεια που βρίσκονται σε καθυστέρηση καταβολής άνω των 90 ημερών ή των οποίων η εκπλήρωση δεν είναι πιθανή χωρίς την ρευστοποίηση των εξασφαλίσεών τους (υποθήκες, ενέχυρα κτλ.). Ωστόσο δεν είναι μόνο τα "κόκκινα" δάνεια που μπορούν να μεταβιβαστούν πλέον, αλλά και τα ενήμερα. Αυτή τη δυνατότητα ήρθε να προσθέσει ο νομοθέτης το 2016 (νόμος 4389/2016), όταν και μαζί με τα "κόκκινα" δάνεια επέτρεψε την πώληση και ενήμερων, τα οποία θα βελτίωναν την εμφάνιση του "πακέτου δανείων" προς πώληση και ίσως βοηθούσαν στην αύξηση της τιμής του. Σύμφωνα, ωστόσο, με πρόσφατες δηλώσεις δύο συστημικών τραπεζών, ο λόγος συμπερίληψης στα πακέτα δανείων προς πώληση και ενήμερων απαιτήσεων είναι η αδυναμία διαχωρισμού των καθυστερούμενων από τα ενήμερα δάνεια όταν αυτά αφορούν στον ίδιο δανειολήπτη. Όπως αναφέρουν, επιβάλλεται η ενιαία ανάθεση της διαχείρισης της ληξιπρόθεσμης απαίτησης μαζί με την ενήμερη οφειλή για τους οφειλότες που έχουν μία τουλάχιστον οφειλή που τελεί σε καθυστέρηση, για πολλούς λόγους, όπως π.χ. η εφαρμογή του Κώδικα Δεοντολογίας που προϋποθέτει τη λήψη υπόψη όλων των οφειλών των πελατών και των κανόνων διαχείρισης κινδύνου.

Εξάλλου, μέχρι τις 31/12/2017 δεν μπορούσαν να πωληθούν δάνεια με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως 140.000 ευρώ. Πλέον, μετά την 1/1/2018, και τα δάνεια αυτά μπορούν να πωληθούν. Τέλος, μπορεί να μεταβιβαστεί κάθε απαίτηση από σύμβαση τραπεζικού δανείου, ανεξαρτήτως σκοπού χορήγησης (καταναλωτικό, στεγαστικό, επιχειρηματικό δάνειο κ.ο.κ.) και της τυχόν ειδικής νομοθεσίας που το διέπει.

2. Ποια η διαδικασία πώλησης των δανείων; Ενημερώνεται σχετικώς ο δανειολήπτης πριν την πώληση του δανείου του;

Η διαδικασία είναι σχετικά απλή:

α. 12 μήνες πριν την προσφορά πώλησης θα πρέπει το πιστωτικό ίδρυμα να έχει προσκαλέσει τον δανειολήπτη με εξώδικη όχληση να διακανονίσει την οφειλή του βάσει γραπτής πρότασης κατάλληλης ρύθμισης με συγκεκριμένους όρους αποπληρωμής, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Κώδικα Δεοντολογίας. Δεν είναι απαραίτητο να τον ενημερώσει ότι αν δεν συμφωνήσει σε διακανονισμό θα προχωρήσει σε πώληση του δανείου του. Η παραπάνω υποχρέωση δεν ισχύει σε περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει χαρακτηριστεί μη συνεργάσιμος με βάση τον Κώδικα Δεοντολογίας ή οι απαιτήσεις είναι επίδικες ή ήδη επιδικασθείσες, βρίσκονται δηλ. ήδη εν μέσω δικαστικής διαμάχης ή έχουν επιδικασθεί βάσει λ.χ. έκδοσης διαταγής πληρωμής.

β. Εφόσον έχει λάβει χώρα η παραπάνω πρόσκληση, καταρτίζεται μια σύμβαση πώλησης μεταξύ της Τράπεζας και της Αγοράστριας (Εταιρείας Απόκτησης Απαιτήσεων). Η σύμβαση αυτή καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρίζεται στο ειδικό βιβλίο του Ενεχυροφυλακείου της έδρας της Τράπεζας (δηλ. αφού σχεδόν όλα τα πιστωτικά ιδρύματα εδρεύουν στην Αθήνα, στο Ενεχυροφυλακείο Αθηνών) και ακολούθως η καταχώριση αναγγέλλεται «με κάθε πρόσφορο μέσο» προς τους οφειλότες και τους εγγυητές. **Η μεταβίβαση επέρχεται όχι από την αναγγελία στον δανειολήπτη αλλά από την καταχώριση της πώλησης στο βιβλίο του Ενεχυροφυλακείου.** Απλώς ό,τι ο δανειολήπτης καταβάλλει προς το πιστωτικό ίδρυμα πριν την αναγγελία της πώλησης σε αυτόν, καταλογίζεται στην οφειλή του, έστω κι αν η απαίτηση πλέον ανήκει στην Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων. Επομένως, αυτό που έχει αναφερθεί αρκετές φορές, ότι ο δανειολήπτης ενημερώνεται πριν την πώληση και δεν αιφνιδιάζεται, δεν είναι ακριβές. **Ο δανειολήπτης όντως αιφνιδιάζεται καθότι μπορεί νομίμως να ενημερώνεται "κατόπιν εορτής" και όχι πριν την μεταβίβαση. Μάλιστα η ενημέρωση αυτή μπορεί να γίνει και με την επίδοση μιας αγωγής ή μιας διαταγής πληρωμής εκ μέρους της Αγοράστριας, δηλαδή με την έναρξη της δικαστικής διεκδίκησης της απαίτησης.**

γ. Η Τράπεζα ωστόσο είναι υποχρεωμένη από τον νόμο για την προστασία των Προσωπικών Δεδομένων να ενημερώσει τον δανειολήπτη το αργότερο αμέσως πριν πραγματοποιηθεί η διαβίβαση των προσωπικών του πληροφοριών από την Τράπεζα στην Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων. Τούτο δεν ορίζεται από τον νόμο για τις μεταβιβάσεις δανείων του 2015, αλλά από τον νόμο του 1997 (ν. 2472/1997) για την προστασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα. Και εφαρμόζεται ο νόμος αυτός καθότι οι τράπεζες πωλώντας τα δάνεια, είναι

υποχρεωμένες να διαβιβάσουν στις αγοράστριες εταιρείες και ένα σύνολο πληροφοριών που συνοδεύουν τα δάνεια αυτά και οι οποίες έχουν σχέση με την φερεγγυότητα κτλ. του δανειολήπτη. Ωστόσο με βάση την πρόσφατη απόφαση της Αρχής Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, υπ' αριθμ. 87/2017 (κατόπιν αιτήσεων των ALPHA BANK και EUROBANK), η ενημέρωση αυτή, όσον αφορά στα "κόκκινα" δάνεια, μπορεί να γίνει μαζικά και μέσω του τύπου. Προφανώς, γίνεται αντιληπτό ότι η διαβίβαση των προσωπικών δεδομένων θα γίνεται απλώς και μόνο μετά από μερικές ενημερώσεις στον τύπο, όπου θα αναγράφεται ότι η Τράπεζα μεταβιβάζει "κόκκινα" δάνεια μαζί με τα προσωπικά δεδομένα των δανειοληπτών σε συγκεκριμένη Αγοράστρια Εταιρεία. Η ενημέρωση, όμως, αυτή δεν θα είναι προσωπική και πολύ περισσότερο αρκετή για την ουσιαστική και έγκαιρη γνώση εκ μέρους των δανειοληπτών της πώλησης και των εξ αυτής συνεπειών.

Συμπερασματικά: η πώληση του δανείου θα μπορεί να γίνει χωρίς καμία προγενέστερη ενημέρωση του δανειολήπτη, ο οποίος μετά την πώληση, και πριν την διαβίβαση των προσωπικών του δεδομένων στην Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων, θα ενημερώνεται μέσω σχετικής γενικής ανακοίνωσης στον Τύπο και προσωποποιημένης επιστολής η οποία μπορεί να περιέχεται και σε δικόγραφο δικαστικών ενεργειών.

3. Ποια η τύχη του δανείου όταν μεταβιβαστεί στην Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων; Η θέση του δανειολήπτη χειροτερεύει;

Το πιο βασικό ερώτημα που πλανάται στις σκέψεις των δανειοληπτών σε καθυστέρηση, είναι τι θα αλλάξει μετά την πώληση του δανείου τους. Το βέβαιο είναι ότι δεν απαλλάσσονται από την πληρωμή της οφειλής τους. Μήπως όμως έρχονται σε χειρότερη θέση; Μήπως η πίεση πλέον πάνω τους θα είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτή που ασκούνταν από τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα; Το ζήτημα αυτό εξετάστηκε αρκετά από την Βουλή κατά την ψήφιση του σχετικού νόμου για την πώληση των δανείων και μάλιστα προβλέφθηκε και ειδική ρύθμιση που αναφέρει κατά λέξη τα εξής: "Στις περιπτώσεις πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων του παρόντος νόμου, καθώς και σε περιπτώσεις ανάθεσης διαχείρισης, δεν χειροτερεύει η ουσιαστική και δικονομική θέση του οφειλέτη και του εγγυητή και δεν επιτρέπεται η μονομερής τροποποίηση όρου σύμβασης, καθώς και του επιτοκίου". Σύμφωνα, εξάλλου, με την αιτιολογική έκθεση του νόμου, ο δανειολήπτης θα μπορεί να λάβει από το FUND πολύ ευνοϊκότερες προτάσεις ρύθμισης, απ' ό,τι θα μπορούσε να λάβει από το πιστωτικό ίδρυμα, διότι το πρώτο θα έχει αγοράσει την απαίτηση σε τιμή μικρότερη της ονομαστικής της αξίας και επομένως μία πρόταση ρύθμισης, που θα ήταν ζημιογόνα για το πιστωτικό ίδρυμα και δεν θα μπορούσε να προταθεί από αυτό, θα είναι πλέον κερδοφόρα για το FUND. Η κυβέρνηση, επίσης, μαζί με την Τράπεζα της Ελλάδος, υποστηρίζουν ότι οι Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων υπόκεινται σε αυστηρή εποπτεία και στο σύνολο της τραπεζικής νομοθεσίας· υποχρεούνται και εκείνες να τηρούν τον Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας και την νομοθεσία για την προστασία του καταναλωτή.

Η αλήθεια, ωστόσο, είναι λίγο διαφορετική. Οι Αγοράστριες εταιρείες, ως προελέχθη, αποτελούν συνήθως εταιρείες του εξωτερικού - εξειδικευμένα επενδυτικά σχήματα (Debt Funds), που έχουν

ως μοναδικό σκοπό την ταχεία είσπραξη και αποεπένδυση. Δεν επιθυμούν να αναπτύξουν μακροχρόνιους δεσμούς με τους Έλληνες δανειολήπτες και επιχειρήσεις και δεν ενδιαφέρονται για την φήμη τους στην ελληνική αγορά. Αυτό σημαίνει αυτομάτως ότι οι δυνατότητες για μακροχρόνιες ρυθμίσεις θα είναι πολύ περιορισμένες. Πρωταρχικό μέλημά τους θα είναι η ταχύτητα είσπραξης καθότι αυτή θα κρίνει και την απόδοση του διαχειριστή τους.

Επίσης, πρέπει να γνωρίζουμε ότι σε γενικές γραμμές ναι μεν ο ίδιος νόμος εφαρμόζεται για την αναγκαστική είσπραξη απαιτήσεων είτε δανειστής είναι μια τράπεζα, είτε είναι μια Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων, ωστόσο η σκληρότητα χρήσης των εκάστοτε όπλων αναγκαστικής εκτέλεσης μπορεί να διαφέρει. Σημασία στο σημείο αυτό έχει και η νομολογία που έχει διαμορφωθεί τις τελευταίες δεκαετίες σχετικά με την υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων προστασίας των δανειοληπτών-πελατών τους. Τα δικαστήριά μας έχουν αποφανθεί πολλές φορές ότι οι Τράπεζες, ως χρηματοδοτικοί οργανισμοί που ασκούν αποφασιστική επίδραση στην ανάπτυξη και στη λειτουργία των χρηματοδοτούμενων από αυτές επιχειρήσεων, έχουν αυξημένη ευθύνη κατά την άσκηση του χρηματοδοτικού τους έργου και οφείλουν να μεριμνούν για τα συμφέροντα των επιχειρήσεων που χρηματοδοτούν. Τώρα που δεν θα έχει ο δανειολήπτης απέναντι του ένα πιστωτικό ίδρυμα, οι υποχρεώσεις αυτές προστασίας δεν θα μπορούν να τύχουν επίκλησης στο πλαίσιο πιθανών δικαστικών αντιδικιών.

Τέλος, μια βασική δυνατότητα που έχει η Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων είναι η αύξηση του επιτοκίου μέσω εκμετάλλευσης των ρητρών κυμαινόμενων επιτοκίου που συνήθως ήδη υπάρχουν στις πιστωτικές συμβάσεις. Στις περισσότερες δανειακές συμβάσεις κυμαινόμενου επιτοκίου υπάρχουν όροι περί δυνατότητας μονομερούς αύξησης επιτοκίου βάσει κόστους χρήματος κ.ο.κ. και άλλες φορές κατά κάποιο ποσοστό επί της μεταβολής του επιτοκίου βάσης, που μπορεί να είναι το EURIBOR 3μηνου ή το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης της ΕΚΤ κοκ. Τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα κατά καιρούς αξιοποιούσαν την δυνατότητα αυτή, αυξάνοντας τα επιτόκια δανεισμού. Δεν εξαντλούσαν όμως τις δυνατότητες αύξησης εξαιτίας και του ανταγωνισμού στην πώληση των δανειακών προϊόντων. Όταν θα περάσουν τα δάνεια αυτά στα χέρια των Εταιρειών Απόκτησης Απαιτήσεων, είναι ερώτημα κατά πόσο θα προχωρήσουν σε πλήρη αξιοποίηση των ρητρών αυτών, αυξάνοντας στο μέγιστο της συμβατικής πρόβλεψης τα επιτόκια υπερημερίας.

4. Δικαιούται ο δανειολήπτης να εξαγοράσει το δάνειο στην ίδια τιμή που θα το πουλήσει η Τράπεζα στην Εταιρεία Απόκτησης Απαιτήσεων;

Δεν υπάρχει διάταξη νόμου που να υποχρεώνει την Τράπεζα να προσφέρει το δάνειο στον δανειολήπτη στην ίδια τιμή που θα το πουλήσει κατόπιν στην Αγοράστρια Εταιρεία. Αυτό είναι εύλογο γιατί α) δεν μπορεί να διαχωριστεί η τιμή πώλησης του κάθε δανείου σε ένα «πακέτο» χιλιάδων δανείων και β) μια τέτοια δυνατότητα θα προκαλούσε μαζική καθυστέρηση πληρωμών με σκοπό την εξαγορά των δανείων σε χαμηλή τιμή από τους ίδιους τους μέχρι σήμερα ενήμερους δανειολήπτες.

Τίθεται, ωστόσο, ο σχετικός προβληματισμός από την σκοπιά της νομοθεσίας για την προστασία του καταναλωτή. Πριν από λίγες ημέρες, δημοσιεύτηκε η πρόταση του Εισαγγελέα του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Nils Wahl σε προδικαστικό ερώτημα του υπ' αριθμ. 38ου Πρωτοδικείου της Βαρκελώνης σχετικά με το δικαίωμα του δανειολήπτη για εξαγορά του δανείου του. Το ερώτημα ήταν αν συμβιβάζεται με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η επιχειρηματική πρακτική που συνίσταται στην πώληση των δανείων χωρίς την παροχή στον δανειολήπτη-καταναλωτή της δυνατότητας εξόφλησης της οφειλής με καταβολή του ποσού της πώλησης (του τιμήματος) πλέον τόκων και εξόδων. Ο Εισαγγελέας στην πρότασή του, εκτός του ότι έκρινε ότι η εν λόγω επιχειρηματική πρακτική δεν μπορεί να ελεγχθεί με βάση τις σχετικές διατάξεις της ευρωπαϊκής νομοθεσίας, δεν θεώρησε ότι τίθεται ζήτημα ελάττωσης των εγγυήσεων για τον καταναλωτή καθότι τα συμβατικά του δικαιώματα δεν αλλοιώνονται με την πώληση του δανείου. **Το γεγονός, αναφέρει, που επισημαίνει το ισπανικό δικαστήριο ότι η πώληση ευνοεί "αρπακτικά κεφάλαια" τα οποία ενεργούν κερδοσκοπικά, καθόσον πραγματοποιείται έναντι πολύ χαμηλού ή και αμελητέου τιμήματος σε σχέση με την αρχική οφειλή, δεν συνδέεται με το περιεχόμενο των συμβατικών υποχρεώσεων του δανειολήπτη, οι οποίες παραμένουν αναλλοίωτες ως έχουν.** Ωστόσο, το ζήτημα ήδη τέθηκε από το ως άνω ισπανικό δικαστήριο, αναμένουμε την έκδοση απόφασης του Δικαστηρίου της Ε.Ε. και υπάρχει ο σχετικός προβληματισμός και στην Ελλάδα. Τούτο διότι, εκτός των άλλων, δεν είναι βέβαιο, βάσει και όσων παραπάνω αναφέρθηκαν, αν η θέση του δανειολήπτη παραμένει αναλλοίωτη μετά την πώληση του δανείου του.

Εξάλλου, στην Κύπρο έχει μεν προβλεφθεί δυνατότητα του δανειολήπτη να εξαγοράσει εντός 45 ημερών από την ειδοποίησή του το δάνειο πριν την πώληση (Ο περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2015), ωστόσο, όπως έχει ήδη παρατηρηθεί, η νομοθεσία της Κύπρου δεν υποχρεώνει την τράπεζα να αποκαλύψει στο δανειολήπτη το ύψος της τυχόν προσφοράς ενός Fund για το αντίστοιχο δάνειο, ούτε την υποχρεώνει να δεχθεί την εξαγορά του δανείου από το δανειολήπτη στην ίδια τιμή που τυχόν έχει προσφέρει το Fund. Τούτο μάλιστα είναι λογικό να συμβαίνει, καθότι μπορεί να μην έχει ξεκινήσει καν η διαγωνιστική διαδικασία πώλησης του δανείου και άρα να μην είναι γνωστή η τιμή διάθεσης στο Fund. Άρα παραμένει στη διακριτική ευχέρεια της τράπεζας να δεχθεί ή να απορρίψει την προσφορά του δανειολήπτη. Η δυνατότητα αυτή προβλέπεται και στο ελληνικό δίκαιο, όπως ορίζουν οι ειδικότερες διατάξεις του Κώδικα Δεοντολογίας.

Για περισσότερες πληροφορίες και για εγγραφή στην λίστα ενημερώσεών μας επικοινωνήστε μαζί μας:

ΓΙΑΝΝΑΤΣΗΣ ΚΑΙ ΨΑΡΑΚΗΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

WWW.YIANNATSI.GR

38, ΚΑΡΝΕΑΔΟΥ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ

106 76, ΑΘΗΝΑ

ΕΛΛΑΔΑ

T: (+30) 210 7231076

F: (+30) 210 7231075