



**Α.Τ.Ε.Ι. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ : ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ**

**ΘΕΜΑ: ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΛΗΣΤΕΙΡΙΑΣΜΩΝ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΜΑΚΡΗΣ ΗΛΙΑΣ**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ**

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
Α ΜΕΡΟΣ	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>ο</sup> Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ.....	6
1.1 ΠΟΡΕΙΑ, ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	6
1.2 Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ .....	14
1.3 ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΤΟΜΕΑ .....	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>ο</sup> ΔΑΝΕΙΑ .....	21
2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	21
2.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ .....	21
2.3 ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	21
2.3.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	21
2.3.1.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	21
2.3.1.1.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ .....	22
2.3.1.1.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	22
2.3.1.1.2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	22
2.3.1.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	22
2.3.1.2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ.....	22
2.3.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΤΗ ΔΟΣΗ .....	23
2.3.2.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΑ .....	23
2.3.2.1.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΤΙΚΩΝ.....	23
2.3.2.1.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΧΡΕΟΛΥΤΙΚΑ.....	23
2.3.2.1.2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΧΡΕΟΛΥΤΙΚΩΝ.....	23
2.3.2.2 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΤΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	23
2.3.2.2.1 ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΥΡΩ.....	23
2.3.2.2.2 ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΞΕΝΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	24
2.3.2.2.2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΕ ΞΕΝΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	24
2.3.2.2.3 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΛΒΕΤΙΚΟ ΦΡΑΓΚΟ.....	24
2.3.3 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΤΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	23
2.3.3.1 ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΥΡΩ.....	23
2.3.3.2 ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΞΕΝΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	24
2.3.3.2.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΣΕ ΞΕΝΟ ΝΟΜΙΣΜΑ.....	24
2.3.3.3 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΛΒΕΤΙΚΟ ΦΡΑΓΚΟ.....	24
2.4 ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	24
2.5 ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ .....	25
2.6 ΕΞΟΔΑ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>ο</sup> ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ.....	28
3.1 ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ.....	31
3.2 ΑΚΥΡΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ Ή ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ.....	31
3.3 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ .....	31

## Β ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>Ο</sup> ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.....	38
4.1 Η ΙΣΤΟΡΙΑ.....	38
4.2 ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.....	38
4.3 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.....	39
4.4 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ.....	40
4.5 ΝΟΜΟΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ.....	42
4.6 ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ.....	46
4.7 Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΑΓΩΝΕΙ ΤΟΥΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ.....	49
4.8 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ – ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010.....	51
4.9 ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2010.....	53
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙΛΟΓΟΣ .....	58
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	61
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	62
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α .....	63

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Καθημερινώς διαβάζουμε στον τύπο και ακούμε στα ΜΜΕ ότι ποικίες και λοιπά ακίνητα εκπλειστηριάζονται σε πολύ χαμηλότερες τιμές από την κανονική τους αξία. Τούτο οφείλεται και στο γεγονός ότι ο νόμος επιτρέπει να έχουν ως τιμή εκκίνησης τα 2/3 της αξίας (ΚΠολΔ 954 παρ. 2γ), η οποία θεωρείται συνήθως η αντικειμενική με άμεση συνέπεια να λαμβάνει χώρα εκπλειστηριασμός σε τελικό ποσό που απέχει παρασάγγας από την εμπορική αξία των ακινήτων

Η πίστωση είναι το αντικείμενο της τράπεζας και η πρωταρχική βάση στην οποία κρίνεται η ποιότητα και η απόδοσή της. Είναι στο αντικείμενο των τραπεζών να αναλαμβάνουν κίνδυνο. Παραμένουν επιτυχείς εφόσον ο κίνδυνος που αναλαμβάνουν είναι ελεγχόμενος σε συγκεκριμένα λογικά πλαίσια και φυσικά βρίσκεται στις χρηματοοικονομικές δυνατότητές τους και στην ικανότητά τους να αποφασίζουν για τις πιστώσεις. Οι πιστοδοτήσεις πρέπει να διαχειρισθούν με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίσουν ρευστότητα για να ανταποκριθεί η τράπεζα στις αναλήψεις των πελατών, να καλύψουν όλα τα έξοδα ή τις ζημίες και ακόμα να αποφέρουν αρκετά κέρδη για να κάνουν την απόδοση του μετόχου ανταγωνιστική, συγκρινόμενη με άλλες επενδύσεις. Μια από τις βασικές αρχές που γνωρίζουν και ακολουθούν τα στελέχη των πιστοδοτήσεων είναι ότι η ποιότητα της πιστοδότησης πρέπει να προηγείται της ποσότητας.

Με άλλα λόγια, η ασφάλεια του κεφαλαίου και ηββαιότητα αποπληρωμής έχουν προτεραιότητα από την κερδοφορία της συναλλαγής. Η φιλοσοφία της τράπεζας είναι να χρηματοδοτήσει υγιείς επιχειρήσεις, καλούς πελάτες με δυνατότητα αποπληρωμής και όχι κακούς πελάτες, έστω και αν προσφέρουν εξασφάλιση. Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό ότι πρωταρχικό ενδιαφέρον της είναι η ομαλή αποπληρωμή της πιστοδότησης και όχι η ρευστοποίηση της εξασφάλισης που μπορεί να έχουμε.

Επιπλέον, η τράπεζα δεν είναι δυνατό να προτείνει ένα δάνειο αν δεν γνωρίζει τον σκοπό του δανείου, το αναγκαίο μέγεθός του, την πηγή αποπληρωμής την διάρκεια και ποιες είναι οι αναγκαίες εξασφαλίσεις. Οι βασικοί στόχοι κάθε τράπεζας

όταν προβαίνει σε χορήγηση δανείων είναι:

- Να προσφέρει ποιοτική εξυπηρέτηση στους πελάτες της
- Να προσθέτει αξία στους πελάτες της, μέσω των προσφερόμενων υπηρεσιών και προϊόντων, μεγαλύτερη από αυτή που προσφέρει ο ανταγωνισμός
- Να βλέπει συνολικά τις ανάγκες των πελατών της, να τους συμβουλεύει και να τους καθοδηγεί στις επιλογές τους ώστε να μεγιστοποιούν την ωφέλειά τους.

Όπως όλοι γνωρίζουμε η τράπεζα είναι ένας οργανισμός χρηματικών συναλλαγών που ως απώτερο σκοπό της έχει το κέρδος. Αυτό το πετυχαίνει όταν καταφέρει να μειώσει αισθητά τους κινδύνους της. Ένας τέτοιος κίνδυνος είναι και ο πιστωτικός, δηλαδή η αδυναμία των δανειοληπτών να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις τους, να εξυπηρετήσει κατά κύριο λόγο το δάνειό τους.

Οι τράπεζες προκειμένου να ρευστοποιήσουν τις απαιτήσεις της που προέρχονται από τις καθυστερήσεις των δανείων (προβληματικά δάνεια) προβαίνουν σε μια σειρά ενεργειών. Αρχικά για την αντιμετώπιση ενός τέτοιου προβλήματος επιδιώκεται απ' την τράπεζα εξωδικαστική ρύθμιση, αλλά σε περίπτωση αποτυχίας, η τράπεζα καταφεύγει σε δικαστικές ενέργειες ακολουθώντας τους κανόνες δικαίου ώστε να διασφαλιστεί η νομιμότητα των ενεργειών της τράπεζας και να επιτευχθεί η είσπραξη της οφειλής στο συντομότερο χρονικό διάστημα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup> Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

### 1.1 ΠΟΡΕΙΑ. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ<sup>1</sup>

Η Ελληνική οικονομία το 2007 κατέγραψε υψηλό ρυθμό ανάπτυξης 4% σχεδόν διπλάσιο αυτού της Ευρωζώνης (2,2% ). Το χρέος της γενικής κυβέρνησης μειώθηκε αισθητά σε 93,4% του ΑΕΠ έναντι 95,3 % το 2006 και η ανεργία μειώθηκε σε 8.3 % από 9.3% το 2006. Η χώρα σταδιακά συγκλίνει στους ρυθμούς της Ευρωζώνης με το κατά κεφαλήν ΑΕΠ να αγγίζει το 98,4 το 2007 έναντι 96,9 το 2006, υπολογισμένο σε σταθερή αγοραστική δύναμη ως προς το μέσο όρο της Ευρώπης.

Σε αυτό το ευοίωνο οικονομικό περιβάλλον οι ελληνικές τράπεζες παρουσίασαν υγιείς ρυθμούς ανάπτυξης, ενώ παράλληλα επεκτάθηκαν στις αγορές της νοτιοανατολικής Ευρώπης. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Κύπρος εμφανίζει ανάπτυξη της τάξης του 3.7 % για το 2007 ενώ οι οικονομίες των χωρών της Ρωσίας και Ουκρανίας αναπτύσσονται με ρυθμούς που ξεπερνούν το 6.5%.

Όμως με τις νέες οικονομικές συνθήκες και εννοούμε την παγκόσμια οικονομική κρίση η οποία έχει επηρεάσει σχεδόν όλους τους οικονομικούς τομείς της Ελλάδος βλέπουμε πως στο -0,8% του ΑΕΠ διαμορφώθηκε ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το τέταρτο τρίμηνο του 2009, σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο, σύμφωνα με τις δεύτερες εκτιμήσεις της κοινοτικής στατιστικής υπηρεσίας Eurostat, που δόθηκαν σήμερα στη δημοσιότητα στις Βρυξέλλες.

Μετά από μια δεκαετία θετικών επιδόσεων, το ΑΕΠ το 2009 μειώθηκε κατά 2%, επηρεαζόμενο κυρίως από τη μεγάλη πτώση των επενδύσεων, αλλά και της ιδιωτικής κατανάλωσης και των εξαγωγών. Το 2010 προβλέπεται πάλι αρνητικός ρυθμός μεταβολής, το ύψος του οποίου θα επηρεαστεί καθοριστικά από την αποτελεσματικότητα και την ταχύτητα εφαρμογής των μέτρων οικονομικής πολιτικής που έχουν εξαγγελθεί. Τη στιγμή αυτή πάντως εμφανίζεται πιθανότερο η μείωση του ΑΕΠ να είναι της τάξεως του 2%. Είναι εξάλλου σημαντικό ότι η ύφεση στην

---

<sup>1</sup> [www.hba.gr](http://www.hba.gr) Ε.Ε.Τ. Απολογισμός 2003

ελληνική οικονομία εμφανίζεται με υστέρηση, τώρα που στον υπόλοιπο κόσμο η ανάκαμψη έχει αρχίσει, αν και με ασταθή βηματισμό.

Στη ζώνη του ευρώ ειδικότερα, η ανάκαμψη είναι εμφανής από το τρίτο τρίμηνο του 2009. Η ανάκαμψη ωστόσο παραμένει εύθραυστη, καθώς έχει στηριχθεί σε μεγάλο βαθμό στην επεκτατική δημοσιονομική πολιτική, η οποία θα πρέπει σταδιακά να αντιστραφεί, δεδομένου ότι έχει ήδη συσσωρεύσει μεγάλα δημόσια ελλείμματα και χρέη στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες.

Η ύφεση στην ελληνική οικονομία επεκτάθηκε σε όλους τους παραγωγικούς τομείς, επηρέασε αρνητικά την απασχόληση και διεύρυνε την ανεργία. Σύμφωνα με προσωρινά στοιχεία, η συνολική απασχόληση μειώθηκε κατά 1,1% το 2009, ενώ εκτιμάται ότι ο αριθμός των απασχολούμενων μισθωτών μειώθηκε κατά 1,5% περίπου.

Οι δυσμενείς εξελίξεις στην οικονομία και κυρίως στα δημοσιονομικά μεγέθη και ο κλονισμός της εμπιστοσύνης επιβάρυναν και το τραπεζικό σύστημα. Σε αντίθεση με όσα συνέβησαν σε πολλές άλλες χώρες, όπου η κρίση εκδηλώθηκε αρχικά στο τραπεζικό σύστημα και μεταφέρθηκε στη συνέχεια στην πραγματική οικονομία, στην Ελλάδα το τραπεζικό σύστημα, που έχει στέρεες βάσεις, αντιμετώπισε δυσχέρειες ρευστότητας όταν οι έντονες δημοσιονομικές ανισορροπίες οδήγησαν στην υποβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας, γεγονός που περιόρισε την πρόσβαση των τραπεζών σε πηγές άντλησης ρευστότητας και αύξησε το κόστος δανεισμού τους. Παράλληλα, η επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου των καταθέσεων, λόγω της ύφεσης, επηρέασε την προσφορά δανειακών κεφαλαίων.

Σημειώνεται ωστόσο ότι παρά τα προβλήματα αυτά, ο ετήσιος ρυθμός πιστωτικής επέκτασης προς τον ιδιωτικό τομέα παρέμεινε θετικός καθ' όλη τη διάρκεια του 2009, σε αντίθεση με ότι συνέβη στη ζώνη του ευρώ, όπου υπήρξαν περίοδοι αρνητικής μεταβολής. Όπως έχει επανειλημμένα τονίσει η Τράπεζα της Ελλάδος, το ελληνικό τραπεζικό σύστημα επέδειξε αξιοσημείωτη αντοχή στην διάρκεια της διεθνούς κρίσης. Προϋπόθεση όμως για να διατηρήσει αυτή την ικανότητα και στο μέλλον είναι η άρση των εξωγενών παραγόντων που επηρεάζουν

τη λειτουργία του και η αποκατάσταση της εμπιστοσύνης στο μέλλον της ελληνικής οικονομίας.

Η οικονομική πολιτική, αντιμετωπίζοντας τις μεγάλες προκλήσεις που δημιουργεί η πολυεπίπεδη κρίση, προσανατολίστηκε πρόσφατα σε αποφάσεις που σηματοδοτούν ισχυρή βούληση για την αντιστροφή των αρνητικών τάσεων των προηγούμενων ετών. Έτσι, ο Προϋπολογισμός του 2010 και το Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης, που προδιαγράφει τις γενικές μεσοπρόθεσμες κατευθύνσεις πολιτικής, συμπληρώθηκαν με πρόσθετα μέτρα που ισχυροποιούν την πιθανότητα επίτευξης των δημοσιονομικών στόχων.

Με το σύνολο της πολιτικής που διαμορφώνεται, επιχειρείται η αντιστροφή μιας μακράς πορείας που είχε συσσωρεύσει προβλήματα και οδηγούσε σε επικίνδυνα αδιέξοδα. Η αλλαγή πορείας δεν θα είναι ούτε εύκολη ούτε θα επιτευχθεί σύντομα. Θα απαιτηθεί μια εξίσου μακρά προσπάθεια για να σπάσει ο φαύλος κύκλος που τείνει να ωθήσει την οικονομία σε μαρασμό και το βιοτικό επίπεδο σε υποβάθμιση. Η οικονομική πολιτική που έχει εξαγγελθεί είναι η απαρχή αυτής της μεγάλης προσπάθειας που απαιτείται. Αν εφαρμοστεί αποτελεσματικά, θα οδηγήσει σ' έναν ενάρετο κύκλο διαρκείας που θα επαναφέρει την ελληνική οικονομία σε βιώσιμη αναπτυξιακή τροχιά, σε οικονομική και κοινωνική πρόοδο.

Σήμερα η κρίση στην ευρωπαϊκή και την παγκόσμια οικονομία διανύει τη δεύτερη φάση της, που χαρακτηρίζεται από την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας, αλλά με ασταθή βηματισμό. Η φάση αυτή κυριαρχείται από το ερώτημα: Πώς θα αντιμετωπιστεί η μεγάλη διόγκωση του δημοσιονομικού ελλείμματος και του δημόσιου χρέους όλων των ανεπτυγμένων οικονομιών, η οποία οφείλεται στα μέτρα δημοσιονομικής ώθησης για τη στήριξη της πραγματικής οικονομίας και στα μέτρα στήριξης ή και διάσωσης του χρηματοπιστωτικού συστήματος; Πρόκειται για το ζήτημα των “στρατηγικών εξόδων”, οι οποίες αναζητούν και πρέπει να βρουν τη δύσκολη ισορροπία ανάμεσα στην ανάγκη να αντιμετωπιστούν έγκαιρα οι κίνδυνοι για τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών και την ανάγκη να μην υπάρξει επάνοδος σε συνθήκες ύφεσης, αν τυχόν αποσυρθεί πρόωρα η στήριξη στην πραγματική οικονομία.



Ταυτόχρονα, στις συνθήκες της μεγάλης αύξησης του δημόσιου χρέους των ανεπτυγμένων οικονομιών, παρατηρείται ένα νέο φαινόμενο που περιπλέκει την κατάσταση: η μετατόπιση των πιέσεων προς τις αγορές κρατικών τίτλων. Η εξέλιξη αυτή ενθαρρύνεται και από το γεγονός ότι είναι διστακτικά τα βήματα που έγιναν μέχρι τώρα για μια νέα αρχιτεκτονική του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, ιδίως όσον αφορά τη διεύρυνση του πεδίου ρυθμιστικής εποπτείας σε περισσότερες κατηγορίες χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και προϊόντων, π.χ. στα “αμοιβαία κεφάλαια αντιστάθμισης κινδύνου” (hedge funds) και στα “συμβόλαια ανταλλαγής πιστωτικής αθέτησης” (credit default swaps – CDS).

Οι υψηλοί ρυθμοί ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας στη διάρκεια των τελευταίων ετών, σε συνδυασμό με την αποκλιμάκωση των επιτοκίων, είχαν ως αποτέλεσμα τη σημαντική ενίσχυση της ζήτησης κυρίως για προϊόντα λιανικής τραπεζικής. Τα εγχώρια πιστωτικά ιδρύματα εστιάζουν τις προσπάθειες τους στην περαιτέρω ανάπτυξη τραπεζικών εργασιών, ιδιαίτερα στους τομείς της καταναλωτικής και της στεγαστικής πίστης και της χρηματοδότησης μικρομεσαίων επιχειρήσεων, οι οποίοι παρουσιάζουν σημαντικά περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξης και δυναμικής κερδοφορίας. Παράλληλα, στοχεύοντας στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας τους, οι τράπεζες συνέχισαν να προωθούν τη δημιουργία ευέλικτων δικτύων διανομής των προϊόντων και υπηρεσιών τους και την ορθολογική συγκρότηση του λειτουργικού τους κόστους.

Η άρση των ορίων στα προσωπικά και καταναλωτικά δάνεια αποτέλεσε τη σημαντικότερη θεσμική μεταβολή που σημειώθηκε κατά το προηγούμενο έτος. Ως εκ τούτου ενισχύθηκε περαιτέρω ο ανταγωνισμός μεταξύ των εγχώριων πιστωτικών ιδρυμάτων. Οι τράπεζες, προκειμένου να ανταποκριθούν στις μεταβαλλόμενες αποταμιευτικές και χρηματοδοτικές ανάγκες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, κατέβαλαν περαιτέρω προσπάθειες βελτίωσης του εύρους και της ποιότητας των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών τους.

Χαρακτηριστικά δείγματα της σύνθετης μορφής, αλλά και της έντασης που έχει πλέον προσλάβει ο ανταγωνισμός ανάμεσα στις εγχώριες τράπεζες αποτελούν η εξατομικευμένη τιμολόγηση ως συνάρτηση του ύψους συνολικής χρηματοδότησης και της ευρύτερης σχέσης του πελάτη επενδυτικού-αποταμιευτικού χαρακτήρα.

Παράλληλα η απελευθέρωση της καταναλωτικής πίστης, σε συνδυασμό με την περιορισμένη λειτουργική αποτελεσματικότητα της "λευκής λίστας" του Τειρεσία, η οποία αφορά μόνο τα νέα δάνεια, υποχρεώνει τις τράπεζες να αξιοποιήσουν την πείρα και την τεχνογνωσία που έχουν αποκτήσει στη διάρκεια των τελευταίων ετών στη λιανική τραπεζική και να αναπτύξουν αξιόπιστες τεχνικές αποτίμησης, παρακολούθησης και διαχείρισης των κινδύνων, προκειμένου να περιορίσουν το ενδεχόμενο αύξησης των προβλέψεων τους για επισφαλείς απαιτήσεις. Σε νομοθετικό επίπεδο, εξετάζεται το ενδεχόμενο ανάθεσης στην ΕΚΤ ενισχυμένων αρμοδιοτήτων εποπτείας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, όπως ο έλεγχος του τρόπου υπολογισμού και καθορισμού των επιτοκίων, της ποιοτικής ενημέρωσης των συναλλασσομένων κ.α.

Ο ελληνικός τραπεζικός τομέας έχει τη δυνατότητα να ανταπεξέλθει ακόμη και στις πλέον ακραίες διαταράξεις, διαπιστώνει η πρώτη έκθεση για τη Χρηματοπιστωτική Σταθερότητα που έδωσε την Τρίτη στη δημοσιότητα η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ). Ωστόσο, όπως αναφέρεται, απαιτείται επαγρύπνηση καθώς «η αβεβαιότητα για την πορεία της παγκόσμιας και της ευρωπαϊκής οικονομίας παραμένει υψηλή παρά την ύπαρξη ορισμένων ενθαρρυντικών ενδείξεων». Η άσκηση προσομοίωσης σε υποθετικές ακραίες καταστάσεις που πραγματοποιήθηκε σε δείγμα εννέα τραπεζών οι οποίες αποτελούν το 80% του ενεργητικού του συνόλου των ελληνικών πιστωτικών ιδρυμάτων κατέληξε σε ενθαρρυντικά αποτελέσματα. Σκοπός της άσκησης αυτής - που διενεργήθηκε σε συνεργασία με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο - ήταν να αξιολογηθεί η ανθεκτικότητα του ελληνικού τραπεζικού συστήματος.

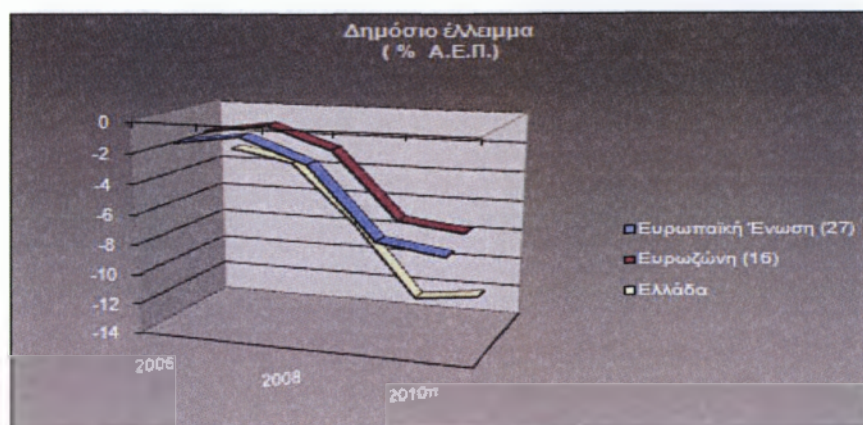
Συγκεκριμένα, εκτιμήθηκαν οι επιπτώσεις ενός ακραία αρνητικού μακροοικονομικού σεναρίου για την Ελλάδα του οποίου οι υποθετικές παραδοχές εκκίνησης προέβλεπαν σωρευτική μείωση του ΑΕΠ κατά 3% τα επόμενα δύο χρόνια, με ταυτόχρονη αύξηση των επιτοκίων κατά 4%. Υπό τις συνθήκες αυτές εκτιμήθηκε ότι τα καθυστερούμενα δάνεια των ελληνικών τραπεζών θα εμφάνιζαν αύξηση από το 5% του συνόλου των χορηγήσεων που ήταν στο τέλος του 2008 στο 12,7% στις 31.12.2010.

Στο μεταξύ, όμως, η ΤτΕ (Τράπεζα της Ελλάδος) διαπιστώνει ότι το ποσοστό των δανείων σε καθυστέρηση αυξήθηκε στο πρώτο τρίμηνο του 2009 αγγίζοντας το 6%. Συνακόλουθα, η εξέλιξη αυτή, όπως επισημαίνει η ΤτΕ, μολονότι οι ελληνικές τράπεζες κατέχουν σημαντικού ύψους εγγυήσεις και εμπράγματα ασφαλείες, επιβάλλει αυξημένη επαγρύπνηση. Επιπροσθέτως, η έκθεση διαπιστώνει ότι στο πρώτο τρίμηνο του έτους το καθαρό επιτοκιακό περιθώριο υποχώρησε κατά 0,5%, λόγω του αυξημένου κόστους άντλησης κεφαλαίων από το τέταρτο τρίμηνο του 2008 και μετά καθώς και της υποχώρησης του ρυθμού πιστωτικής επέκτασης.

Σε ότι αφορά στα αποτελέσματα διαπιστώνεται ότι με τις πλέον ακραίες παραδοχές επιδείνωσης της κατάστασης στις χώρες αυτές, στο τέλος του 2010 το μέσο ποσοστό των δανείων σε καθυστέρηση θα τριπλασιαστεί σε σύγκριση με το υφιστάμενο στο τέλος του 2008, σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις θα δεκαπλασιαστεί. Σε κάθε περίπτωση όμως η δυνατότητα απορρόφησης της ζημιάς που θα προέκυπτε για τις ελληνικές τράπεζες εντός της προσεχούς διετίας, ως αποτέλεσμα της επαλήθευσης των ακραίων αυτών σεναρίων, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τα κέρδη που θα εμφανίσουν οι τράπεζες σε αυτό το διάστημα.

Για τις ανάγκες της άσκησης πάντως θεωρήθηκε κατ' υπόθεση ότι τα προ φόρων κέρδη θα υποχωρήσουν κατά 15% το 2009 και στην συνέχεια το 2010 αυξηθούν κατά 10%. Υπενθυμίζεται πάντως ότι μεταξύ του πρώτου τριμήνου του 2008 και του αντίστοιχου διαστήματος φέτος τα προ φόρων κέρδη υποχώρησαν κατά 85,3% σε επίπεδο τραπεζών και κατά 51,3% σε επίπεδο Ομίλων<sup>2</sup>.

Γράφημα 1 Δημόσιο έλλειμμα(-)/πλεόνασμα(+) (%Α.Ε.Π.)



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Πίνακας 1. Ποσοστιαίες μεταβολές βασικών δημοσιονομικών μεγεθών

Δημόσιο έλλειμμα(-)/πλεόνασμα(+) (%Α.Ε.Π.)					
	2006	2007	2008	2009π	2010π
Ευρωπαϊκή Ένωση (27)	-1,4	-0,8	-2,3	-6,9	
Ευρωζώνη (16)	-1,2	-0,6	-2,0	-6,4	-6,9
Ελλάδα	-2,9	-3,7	-7,7	-12,7	-12,2

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Πίνακας 2. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ & ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ Στοιχεία 31/12/2008						
	Τράπεζες		Υπηρεσιακές μονάδες		Προσωπικό	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Πιστωτικά ιδρύματα με έδρα την Ελλάδα	19	19	3431	3640	56 773	57 842
Υποκαταστήματα αλλοδαπής	27	30	300	327	6 451	6 665
Ειδικοί πιστωτικοί οργανισμοί	1	1	4	4	436	454
Συνεταιριστικές τράπεζες	16	16	115	126	1 060	1 204
Τράπεζα της Ελλάδος			87	65	2 763	2 499
Σύνολο	63	66	8	4162	67 483	68 659

Πηγή : Έκθεση για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, Ιούνιος 2009, Τράπεζα της Ελλάδος Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2008, Απρίλιος 2009, Τράπεζα της Ελλάδος

Τα τελευταία χρόνια σημειώθηκαν πολλές μεταβολές στο τραπεζικό σύστημα, εξαιτίας των αλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στην ελληνική οικονομία, κυρίως μετά την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις πιστωτικές όμως αγορές υπάρχουν ακόμα δυσλειτουργίες που αποτελούν τροχοπέδη στον εκσυγχρονισμό τους και στην αύξηση αποτελεσματικότητας. Οι δυσλειτουργίες αυτές οφείλονται τόσο σε

εσωτερικούς όσο και σε εξωτερικούς παράγοντες. Οι εσωτερικοί αναφέρονται στο τρόπο με τον οποίο είναι οργανωμένες οι τράπεζες και στην ποιότητα των εργαζόμενων σε αυτές. Από τους εξωτερικούς παράγοντες βασικό ρόλο παίζει ο δημόσιος τομέας.

Η πρώτη τράπεζα, ιδρύθηκε κάτω από την αγγλική κυριαρχία το 1839 και ονομαζόταν Ιονική Τράπεζα. Αρχικά είχε τρία υποκαταστήματα, στην Κέρκυρα, στη Κεφαλονιά και στην Ζάκυνθο, καθώς και πρακτορεία στην Αθηνά και στην Πάτρα (Κορρέ Γ., Ρήγας). Η πορεία της τράπεζας έχει ως εξής:

- Το 1958 συγχωνεύτηκε με τη Λαϊκή Τράπεζα που είχε ιδρυθεί το 1905.
- Το 1828 ιδρύθηκε η Εθνική Χρηματιστηριακή Τράπεζα, που απέτυχε τελικώς και έκλεισε το 1834. Η τράπεζα αυτή είχε το εκδοτικό δικαίωμα που μετά έλαβε η Τράπεζα της Ελλάδος.
- Το 1841 ιδρύθηκε η Εθνική Τράπεζα Ελλάδος.
- Το 1893 ιδρύθηκε η Τράπεζα Αθηνών που συγχωνεύτηκε το 1932 με την Εθνική Τράπεζα.
- Το 1904 ιδρύθηκε η Τράπεζα Ανατολής που συγχωνεύτηκε το 1932 με την Εθνική Τράπεζα.
- Το 1907 ιδρύθηκε η Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος.
- Το 1927 ιδρύθηκε η Κτηματική Τράπεζα Ελλάδος.
- Το 1928 ιδρύθηκε η Τράπεζα Ελλάδος.
- Το 1929 ιδρύθηκε η Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος

Μετά από μία περίοδο έντονης εξαγοραστικής δραστηριότητας, που κορυφώθηκε στα τέλη της περασμένης δεκαετίας, και που ανακινήθηκε από τις αρχές της παρούσης, η ελληνική τραπεζική βιομηχανία παρουσιάζει σήμερα την εικόνα μίας περισσότερο συγκεντρωτικής αγοράς. Ωστόσο, όπως παρατηρούν οι αναλυτές του Standard & Poor's, συγκρινόμενη με τις τραπεζικές αγορές άλλων ευρωπαϊκών χωρών με ανάλογα πληθυσμιακά μεγέθη (π.χ. όπως η Αυστρία, η Ολλανδία, το Βέλγιο και τα σκανδιναβικά κράτη), η ελληνική τραπεζική βιομηχανία παρουσιάζει μικρότερο βαθμό συγκέντρωσης.

Ενδεικτικά, οι πέντε μεγαλύτερες τράπεζες στην ελληνική αγορά κατέχουν, με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού τους, ένα συνολικό μερίδιο της τάξης του 60%, στις άλλες χώρες με τις οποίες επιχειρείται η σύγκριση, το αντίστοιχο ποσοστό υπερβαίνει και το 70%. Συνοπτικά, οι τράπεζες προσφέρουν ειδικότερα τις ακόλουθες υπηρεσίες:

- Επενδυτικές υπηρεσίες (Investment Services).
- Υπηρεσίες διαχειρίσεις κίνδυνου (Risk Management Services).
- Υπηρεσίες κληροδοτημάτων και κληρονομιών (Trust and Estate Services).
- Υπηρεσίες χρηματοδότησης επενδύσεων (Investment Finance Services).
- Συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα εταιρικής δομής και ακίνητης περιουσίας (Corporate Finance and Real Estate Advisory Services).

## **1.2 Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ**

Η Τράπεζα της Ελλάδος είναι η κεντρική εκδοτική τράπεζα της χώρας. Ιδρύθηκε το 1927, βάσει ενός Παραρτήματος του Πρωτοκόλλου της Γενεύης της 15ης Σεπτεμβρίου, λίγα χρόνια μετά τον Πρώτο Παγκόσμιο Πόλεμο και τη Μικρασιατική Καταστροφή, και άρχισε να λειτουργεί το Μάιο του 1928. Στα 75 χρόνια της ιστορίας της γνώρισε 18 Διοικητές και 28 Υποδιοικητές. Οι εργασίες της ξεκίνησαν στις 14 Μαΐου 1928, με πρώτο Διοικητή τον Αλέξανδρο Διομήδη. Οι επέτειοι των 25 ετών, με Διοικητή τον Γεώργιο Μαντζαβίνο, και των 50 ετών, με Διοικητή τον Ξενοφώντα Ζολώτα, εορτάστηκαν με λαμπρές τελετές. Η επέτειος των 75 ετών βρίσκει την Τράπεζα μέλος της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών, με Διοικητή τον Νικόλαο Γκαργκάνα.

Το καθεστώς που διέπει τη λειτουργία της Τράπεζας της Ελλάδος προσδιορίζεται στο Καταστατικό της. Το Καταστατικό της Τράπεζας της Ελλάδος κυρώθηκε με το νόμο 3424/7.12.1927 ΦΕΚ Α' 298 «Περί κυρώσεως του από 10 Νοεμβρίου 1927 ΝΔ/τος "Περί κυρώσεως της από 27 Οκτωβρίου 1927 συμβάσεως περί παραιτήσεως της Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος από του προνομίου εκδόσεως τραπεζικών γραμματίων και περί συστάσεως νέας Τραπέζης υπό την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ» και του προσαρτωμένου τη συμβάσει καταστατικού της Τραπέζης της Ελλάδος". Στο άρθρο 1 παρ. β του Νομοθετικού Διατάγματος της

10.11.27 ορίζεται ρητά ότι οι διατάξεις του Καταστατικού έχουν ισχύ διατάξεων νόμου.

Το Καταστατικό της Τράπεζας της Ελλάδος έχει κατά καιρούς υποστεί διάφορες τροποποιήσεις. Οι βασικότερες τροποποιήσεις του Καταστατικού επήλθαν με τις από 22 Δεκεμβρίου 1997 και 25 Απριλίου 2000 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Τράπεζας της Ελλάδος που κυρώθηκαν αντίστοιχα με τους Ν. 2609/11.5.1998 και 2832/13.6.2000. Με τις τροποποιήσεις αυτές διαμορφώνεται ένα σύγχρονο πλαίσιο λειτουργίας της κεντρικής τράπεζας, το οποίο είναι σύμφωνο με τις διατάξεις της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και του Καταστατικού του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών.

Το Καταστατικό, όπως ήδη ισχύει, ορίζει ως πρωταρχικό σκοπό της Τράπεζας της Ελλάδος τη διασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, καθορίζει τις βασικές της αρμοδιότητες, κατοχυρώνει την ανεξαρτησία της και προσδιορίζει τις σχέσεις της με τη Βουλή και την Κυβέρνηση. Προβλέπει επίσης ότι, από της υποκαταστάσεως του ευρώ στο εθνικό νόμισμα, η Τράπεζα της Ελλάδος λειτουργεί ως αναπόσπαστο μέρος του Ευρωπαϊκού Συστήματος Κεντρικών Τραπεζών τόσο κατά την επιδίωξη του πρωταρχικού της σκοπού όσο και ως προς σειρά βασικών αρμοδιοτήτων της, ενεργώντας σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και οδηγίες της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Οι βασικές λειτουργίες της Κεντρικής Τράπεζας μπορούν να περιγραφούν, συνοπτικά, ως ακολούθως :

- Εκδίδει το εθνικό νόμισμα (χαρτονομίσματα , κέρματα) και ελέγχει την κυκλοφορία του. Επιπλέον, ασκεί χρέη «θησαυροφυλακίου του Ελληνικού Κράτους».
- Ασκεί τη νομισματική πολιτική και πιστωτική πολιτική της κυβέρνησης με σκοπό:
  - I) Τον έλεγχο της ρευστότητας της οικονομίας
  - II) Τον έλεγχο του όγκου και της κατανομής των πιστώσεων

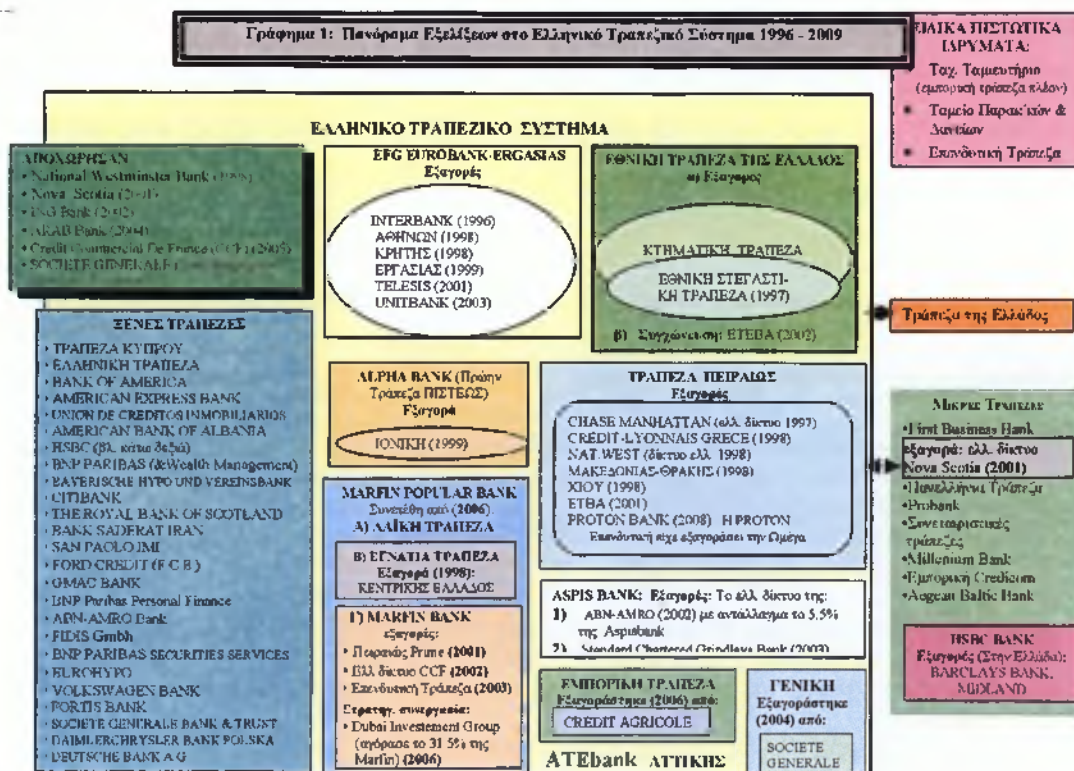
III) Την εύρυθμη λειτουργία όλου του τραπεζικού συστήματος

- Είναι υπεύθυνη για την τήρηση της συναλλαγματικής πολιτικής και για την προστασία του εθνικού νομίσματος.

Παρά το ότι η Κεντρική Τράπεζα είναι τυπικά ανεξάρτητος οργανισμός, στην πράξη όμως η πολιτική της καθορίζεται από την Κυβέρνηση, έτσι ώστε η νομισματική και πιστωτική πολιτική να συνδέεται και να συντονίζεται με την δημοσιονομική πολιτική και με τις γενικότερες αναπτυξιακές και άλλες επιδιώξεις της Κυβέρνησης.

Ο ρόλος των ενδιαμέσων χρηματοδοτικών οργανισμών είναι πολύ σημαντικός διότι με την ύπαρξη ενός αναπτυγμένου και αποτελεσματικού συστήματος «ενδιαμέσων» γίνεται εφικτή η χρηματοδότηση της οικονομίας και η ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Οι ενδιάμεσοι αυτοί οργανισμοί επιτυγχάνουν πληρέστερη κινητοποίηση των αποταμιευτικών πόρων, προσφέροντας στους μεμονωμένους αποταμιευτές ασφαλείς τοποθετήσεις των χρημάτων τους, εξασφαλίζοντας τους παράλληλα κάποια απόδοση διευκολύνουν τις επιχειρήσεις στην ανεύρεση δανειακών κεφαλαίων με το να μετατρέπουν τα επί μέρους μικροποσά που συλλέγουν σε μεγάλα ποσά και να τα διαθέτουν σε αυτές.

### 1.3 ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΤΟΜΕΑ





Παρατηρώντας τη σημερινή διάρθρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος<sup>4</sup> και συγκρίνοντάς την με αυτήν 10-12 χρόνια πριν, δηλαδή λίγο πριν την υιοθέτηση του ευρώ και της πραγματοποίησης του πρώτου μεγάλου κύματος συγχωνεύσεων και εξαγορών, παρατηρούμε μια αξιοσημείωτη σταθερότητα ως προς το ποσοστό συμμετοχής των ξένων πιστωτικών ιδρυμάτων. Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ, στα τέλη του 1997 η παρουσία των ξένων τραπεζών (θυγατρικές και υποκαταστήματα) στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα ανερχόταν βάσει του ενεργητικού στο 17% περίπου<sup>5</sup>. Σήμερα, παρά τις εξαγορές των τελευταίων χρόνων (Εμπορικής, Γενικής) και τη δημιουργία της Marfin Egnatia Bank, το ποσοστό αυτό εκτιμάται λίγο πάνω από το 20%.

Αντίθετα, οι μεγάλες αλλαγές που σημειώθηκαν την τελευταία δεκαετία στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα αποτυπώνονται σε δύο καίριας σημασίας χαρακτηριστικά του: α) στην έκλειψη σχεδόν όλων των ειδικών πιστωτικών ιδρυμάτων<sup>6</sup> και β) τη ραγδαία μείωση της επιρροής του ελληνικού Δημοσίου με τη σταδιακή πώληση των μεριδίων που κατείχε σε διάφορες πρώην κρατικές τράπεζες.

Είναι ενδεικτικό ότι στα τέλη του 1997 τα μερίδια των κτηματικών και των επενδυτικών τραπεζών στο σύνολο των χορηγήσεων ανερχόταν στο 9% και 3% αντίστοιχα<sup>7</sup>, ενώ βάσει του κριτηρίου της ιδιοκτησίας, τα κρατικού ενδιαφέροντος πιστωτικά ιδρύματα αποσπούσαν σχεδόν τα τρία τέταρτα του συνόλου των χορηγήσεων και των καταθέσεων έναντι 12% στις χορηγήσεις και 16% στις καταθέσεις σήμερα.

*Πίνακας 1: Η διάρθρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος (τέλος 2008)<sup>8</sup>*

Κατηγορία πιστωτικών ιδρυμάτων	Αριθμός Τραπεζών	Καταστήματα	Εκτιμώμενα μερίδια (%) σε:		
--------------------------------	------------------	-------------	----------------------------	--	--

<sup>3</sup> Χρηματοπιστωτικό Σύστημα και διοίκηση Τραπεζών, Αγγελόπουλος, Παναγιώτης Χ.(2005) Τράπεζες και χρηματοπιστωτικό σύστημα, Εκδόσεις Σταμούλη

<sup>4</sup> Τράπεζες και ποιότητα, Χάρης Πρωτόπαπας, 1997, Σάκκουλας

<sup>5</sup> Τράπεζα της Ελλάδος, 1999, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 1998, Αθήνα, 280.

<sup>6</sup> Απο τα ειδικά πιστωτικά ιδρύματα, οι κτηματικές-στεγαστικές και επενδυτικές τράπεζες απορροφήθηκαν απο εμπορικές τράπεζες (μονή εξαίρεση αποτελεί η Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος που ανήκει ως αυτόνομη μονάδα στον όμιλο της marfin), η Αγροτική Τράπεζα και το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο Μετατράπηκαν σε εμπορικές τράπεζες και μονό το ταμείο παρακαταθηκών και δανείων παρέμεινε ως είχε.

<sup>7</sup> Τράπεζα της Ελλάδος, 1998, έκθεση του διοικητή για το ΕΤΟΣ 1997, ΑΘΗΝΑ, 151

<sup>8</sup> [www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)

			Ενεργητικό	Χορηγήσεις	Καταθέσεις
Εμπορικές τράπεζες	49	3967	97,8	95,8	97,1
α) Με έδρα την Ελλάδα	19	3640	89,3	87,2	89,5
β) Με έδρα το εξωτερικό	30	327	8,5	8,6	7,6
Συνεταιριστικές Τράπεζες	16	126*	0,8	1,4	1
Ειδικά πιστωτικά Ιδρύματα (ΤΠ & Δ)	1	4	1,4	2,8	1,9
Σύνολο	66	4097*	100	100	100

Οι εξελίξεις αυτές αποτελούν συνέπεια της σταδιακής απελευθέρωσης της αγοράς, της ίδρυσης αρκετών νέων ιδιωτικών τραπεζών στις αρχές της δεκαετίας του '90, της συνεχούς ενίσχυσης της θέσης των υφιστάμενων ιδιωτικών τραπεζών, της ιδιωτικοποίησης κρατικού ενδιαφέροντος τραπεζών και της σταδιακής = αποκρατικοποίησης του μεγαλύτερου ελληνικού πιστωτικού ιδρύματος, της Εθνικής Τράπεζας. Αξίζει επίσης να επισημανθεί το διαχρονικά αμελητέο ειδικό βάρος των συνεταιριστικών τραπεζών, οι οποίες παρά τη σημαντική ανάπτυξή τους κατά την υπό εξέταση περίοδο δεν έχουν κατορθώσει να αποσπάσουν μερίδια αγοράς από τις εμπορικές τράπεζες.

Χαρακτηριστικό της ελληνικής τραπεζικής αγοράς είναι και η διαχρονική σταθερότητα κατά την τελευταία δεκαετία του ποσοστού που κατέχουν τα πέντε μεγαλύτερα πιστωτικά ιδρύματα, το οποίο ανέρχεται περίπου στα δύο τρίτα του συνόλου του ενεργητικού. Το ποσοστό αυτό κρίνεται υψηλό αφού στη ζώνη του ευρώ, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΚΤ, ο αντίστοιχος (μη σταθμισμένος) μέσος όρος διαμορφώνεται το 2007 στο 54.7%, με τα μεγάλα κράτη-μέλη της ΟΝΕ να εμφανίζουν μικρότερο βαθμό συγκέντρωσης (Γερμανία: 22%, Ιταλία: 33.1%, Γαλλία: 51.8%, Ισπανία: 41%)<sup>9</sup>.

Όμως, παρά το σημαντικό βαθμό συγκέντρωσης, ο οποίος προσδίδει στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα χαρακτηριστικά ολιγοπωλιακής αγοράς, ο ανταγωνισμός που αναπτύσσεται μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων είναι ιδιαίτερα οξύς. Η έντασή του οφείλεται σε παράγοντες όπως η όλο και μεγαλύτερη ενοποίηση του ευρωπαϊκού χρηματοοικονομικού χώρου, η ισχυρότερη παρουσία ξένων πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα, ο φόβος της εισόδου νέων ξένων πιστωτικών ιδρυμάτων και η προσφορά πλειάδας προϊόντων και υπηρεσιών σε τμήματα της

<sup>9</sup> Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, 2008, Ετήσια Έκθεση 2007. Φρανκφούρτη.

τραπεζικής αγοράς από φορείς του ευρύτερου χρηματοπιστωτικού συστήματος που δεν είναι τράπεζες.

Επιπρόσθετα, πολλές μεγάλες εταιρείες προτιμούν να εκδίδουν ομολογιακά δάνεια, να χρησιμοποιούν τη χρηματοδοτική μίσθωση ή να αναζητούν κεφάλαια στο Χρηματιστήριο αντί να προσφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό. Οι έντονα ανταγωνιστικές συνθήκες στην ελληνική τραπεζική αγορά αποτυπώνονται κυρίως στην ποικιλία των παρεχόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, την επικοινωνιακή πολιτική, τα κανάλια διανομής και την ποιότητα εξυπηρέτησης των πελατών<sup>10</sup>.

Σημαντικές διαφοροποιήσεις όμως παρατηρούνται και στην ακολουθούμενη τιμολογιακή πολιτική τους. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα επιτόκια των καταθέσεων ταμειυτηρίου, για παράδειγμα, κυμαίνονται για ποσά μέχρι € 30 χιλ. από 0% έως 2.25% ενώ των καταθέσεων προθεσμίας για ποσό € 20 χιλ. από 0.6% έως 4.1%. Άλλωστε, η συμμετοχή της Ελλάδας στην ΟΝΕ έχει οδηγήσει τη σταδιακή σύγκλιση των ελληνικών επιτοκίων με τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά. Μόνο στον τομέα των πιστωτικών καρτών οι αποκλίσεις παραμένουν σημαντικές και οφείλονται, σύμφωνα με την ΤτΕ, σε ενδογενή χαρακτηριστικά της ελληνικής τραπεζικής αγοράς.

Ενδεικτικό της προσπάθειας που καταβάλλουν τα πιστωτικά ιδρύματα για να αποσπάσουν πελάτες το ένα από το άλλο αποτελούν οι ελκυστικοί όροι που προσφέρουν πολλές τράπεζες για μεταφορά σε αυτές των υπολοίπων καταναλωτικών, στεγαστικών και επιχειρηματικών δανείων. Έτσι, παρά κάποιες ενδείξεις ολιγοπωλιακής δομής, η ελληνική τραπεζική αγορά κάθε άλλο παρά ως ολιγοπωλιακή λειτουργεί, όπως εξάλλου συμπεραίνουν διάφορες μελέτες που έχουν γίνει.

---

<sup>10</sup> Πηγές: ΤτΕ, 2009, Έκθεση για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα, Αθήνα. Με βάση στοιχεία της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών και της Ένωσης Συνεταιριστικών Τραπεζών που δημοσιεύονται στις ιστοσελίδες τους, τα καταστήματα των συνεταιριστικών τραπεζών στις 31/12/2008 ήταν 177. Όσον αφορά το σύνολο των καταστημάτων, η Ελληνική Ένωση Τραπεζών εκτιμά ότι αυτό ήταν 4130 συμπεριλαμβανομένων και των 65 μονάδων της ΤτΕ.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup> ΔΑΝΕΙΑ

Το δάνειο είναι μια συμφωνία στην οποία ένας δανειστής<sup>1</sup> δίνει τα χρήματα ή την ιδιοκτησία σε έναν οφειλέτη<sup>2</sup>, και ο οφειλέτης συμφωνούν να επιστρέψουν την ιδιοκτησία ή να ξεπληρώσουν τα χρήματα, συνήθως μαζί με τόκο<sup>3</sup>, σε κάποια μελλοντική συγκεκριμένη στιγμή. Συνήθως, υπάρχει ένας προκαθορισμένος χρόνος για το ξεπλήρωμα ενός δανείου, και γενικά ο δανειστής έχει τον κίνδυνο ότι ο οφειλέτης δεν μπορεί να ξεπληρώσει ένα δάνειο (αν και οι σύγχρονες κεφαλαιαγορές έχουν αναπτύξει πολλούς τρόπους για την κάλυψη αυτού του κινδύνου).

Ο ορισμός του δανεισμού δεν υπάρχει μόνο τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, το 1824 η Ελλάδα πήρε το πρώτο της δάνειο. Ο επαναστατικός αγώνας για την απελευθέρωση της χώρας από τους Τούρκους βρισκόταν σε κρίσιμη φάση. Άμεση ήταν η ανάγκη στρατιωτικού εξοπλισμού και κυρίως η ενίσχυση του στόλου. Έτσι η Ελλάδα προσέφυγε στην Αγγλία και ζήτησε δάνειο. Οι Άγγλοι φάνηκαν πρόθυμοι να ανταποκριθούν. Όχι βέβαια για να ενισχύσουν τον αγώνα κατά των Τούρκων, αλλά το δάνειο ήταν μέσο εφαρμογής της γνωστής αγγλικής πολιτικής «Διαίρει και βασιλεύει». Έτσι είχαν εξασφαλίσει το δάνειο «επί της γης και των φθαρτών κτημάτων του έθνους».

Θα συναφθούν δύο δάνεια, το 1824 και το 1825. Το πρώτο δάνειο είχε ονομαστικό ποσό 800.000 στερλινών, αλλά μόνο 308.000 στερλίνες και πολεμοφόδια αξίας 11.900 στερλινών θα εκδίδοντα στην Ελλάδα. Το δεύτερο δάνειο είχε ονομαστική αξία 2.000.000 στερλινών και συμφωνήθηκε σε πραγματική αξία στο 55%, δηλαδή στις 1.100.000 στερλίνες. Από αυτό το ποσό θα κρατηθούν διάφορα ποσά για τόκους, έξοδα, μεσιτικά και προηγούμενα δάνεια, συνολικά 529.000 στερλινών. Στη σύγχρονη κοινωνία τα δάνεια είναι πολλά και ποικίλουν ανάλογα τη τράπεζα. Τα πιο γνωστά δάνεια είναι :

- Στεγαστικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα στον πελάτη με σκοπό την αγορά έτοιμης κατοικίας.

- Καταναλωτικό δάνειο: Είναι το δάνειο το οποίο χορηγείτε για αγορά καινούργιου ή μεταχειρισμένου αγαθού από έμπορο.
- Επαγγελματικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα στον πελάτη με σκοπό να προσφέρει καλύψει όλων των επιχειρηματικών του αναγκών που αφορούν την επαγγελματική του στέγη.
- Προσωπικό δάνειο: Το προσωπικό δάνειο συνίσταται στη χορήγηση ενός ποσού το οποίο κατατίθεται απευθείας στον τραπεζικό λογαριασμό του πελάτη για να το χρησιμοποιήσει όπως επιθυμεί: για να χρηματοδοτήσει τις σπουδές του ή ένα ταξίδι στο εξωτερικό, για να επιπλώσει το σπίτι του.
- Φοιτητικό δάνειο: Είναι το δάνειο που χορηγεί η τράπεζα σε φοιτητές για την κάλυψη των αναγκών τους.

## **2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Ως στεγαστικό δάνειο νοείται η πίστωση που χορηγείται σε ιδιώτη για την απόκτηση ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης, δηλαδή χορηγείται με σκοπό την κάλυψη αναγκών στέγασης. Συνήθως το στεγαστικό δάνειο εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης<sup>4</sup> σε ακίνητο.

## **2.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Οι σκοποί για τους οποίους μπορεί ένας ιδιώτης να πάρει ένα στεγαστικό δάνειο είναι οι παρακάτω:

Αγορά έτοιμης κατοικίας, ανέγερση, αποπεράτωση, επέκταση, βελτίωση, επισκευή, συντήρηση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης (για ιδιόχρηση ή εκμετάλλευση). Αγορά οικοπέδου που προορίζεται για κατοικία ή επαγγελματική στέγη.

## **2.3 ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Τα στεγαστικά δάνεια ποικίλουν ανάλογα με το επιτόκιο (δηλαδή αν είναι σταθερό ή κυμαινόμενο), τη δόση (δηλαδή αν είναι τοκοχρεολυτικό ή χρεολυτικό) και το νόμισμα (δηλαδή αν είναι σε ευρώ ή ξένο νόμισμα).

### **2.3.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΝΑΛΟΓΑ ΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ**

#### **2.3.1.1 Στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο**

Δάνεια που για ορισμένη χρονική περίοδο, από 1 έτος έως και 25 χρόνια, εξασφαλίζουν σταθερή μηνιαία δόση ανεπηρέαστα από ενδεχόμενη άνοδο των επιτοκίων του ευρώ. Π.χ. Αν σήμερα πάρουμε ένα στεγαστικό δάνειο με σταθερό επιτόκιο 6% για 3 χρόνια, αυτό σημαίνει ότι από σήμερα και για τα επόμενα 3 χρόνια θα πληρώνουμε τις ίδιες δόσεις, χωρίς αυτές να επηρεάζονται από τα επιτόκια της αγοράς.

#### **2.3.1.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με σταθερό επιτόκιο**

Το μεγάλο πλεονέκτημα των δανείων σταθερού επιτοκίου είναι ότι μια οικογένεια μπορεί να υπολογίζει επακριβώς το τμήμα του εισοδήματός της που θα διαθέσει για την αποπληρωμή δανείων, το οποίο δεν θα μεταβάλλεται. Όποιος είχε «κλειδώσει» ένα καλό σταθερό επιτόκιο την περίοδο που το euribor5 βρισκόταν σε χαμηλό επίπεδο, φαίνεται ότι η τύχη ήταν με το μέρος του .

Από την άλλη πλευρά αν τα επιτόκια μειωθούν ο δανειολήπτης δεν θα ωφεληθεί καθώς η δόση του θα είναι σταθερή. Επιπλέον τα σταθερού επιτοκίου δεν μπορεί κανείς εύκολα να τα αποπληρώσει πρόωρα ή να τα μεταφέρει σε άλλη τράπεζα. Για να γίνει αυτό θα πρέπει ο δανειολήπτης να πληρώσει μια διόλου ευκαταφρόνητη χρηματική ποινή (πέναλτι). Τα επιτόκια των σταθερών δανείων μεγαλώνουν όσο μεγαλώνει η διάρκεια του δανείου.

#### **2.3.1.2 Στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο**

Βασικό χαρακτηριστικό των δανείων της κατηγορίας αυτής είναι ότι το επιτόκιο τους μεταβάλλεται ακολουθώντας ένα επιτόκιο αναφοράς, συνήθως το euribor. Έτσι κάθε αύξηση ή μείωση του euribor ενσωματώνεται αυτόματα στο συνολικό ύψους του επιτοκίου του δανείου.

#### **2.3.1.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο**

Ο επιτοκιακός κίνδυνος, δηλαδή ο κίνδυνος να αυξηθούν τα επιτόκια, είναι ιδιαίτερα σημαντικός και δεν πρέπει να υποτιμάται. Ειδικά στα στεγαστικά δάνεια, που πρόκειται για πολύ μεγάλης διάρκειας δάνεια (20 ή 30 ή ακόμα και 40 ετών), πολλά μπορούν να αλλάξουν και τα δεδομένα να μεταβληθούν ριζικά. Στα θετικά

σημεία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου είναι ότι μπορεί κανείς εύκολα να τα αποπληρώσει νωρίτερα ή να τα μεταφέρει σε άλλη τράπεζα.

### **2.3.2 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα τη δόση**

#### **2.3.2.1 Στεγαστικά δάνεια τοκοχρεολυτικά**

Είναι η συντριπτική πλειοψηφία των δανείων που δίνουν οι ελληνικές τράπεζες. Σε αυτά υπολογίζεται το σύνολο του τόκου για όλη τη διάρκεια του δανείου και μαζί με το κεφάλαιο μοιράζονται σε ισόποσες, σταθερές δόσεις. Αυτό που αλλάζει είναι η αναλογία τόκου-κεφαλαίου μέσα στη δόση, καθώς οι πρώτες δόσεις έχουν κατά μεγάλο ποσοστό τόκο και λιγότερο κεφάλαιο.

##### **2.3.2.1.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα**

Αν σε ένα τέτοιο δάνειο 20 χρόνων έχεις πληρώσει δόσεις 10 χρόνια ΔΕΝ έχεις ξεπληρώσει το μισό δάνειο, αλλά αρκετά λιγότερο, το οποίο και είναι το βασικό του μειονέκτημα. Το μόνο του πλεονέκτημα είναι ότι η δόση είναι σταθερή από την αρχή μέχρι το τέλος και ξέρεις πόσα θα πληρώνεις.

##### **2.3.2.2 Στεγαστικά δάνεια χρεολυτικά**

Αυτός ο τύπος δανείου είναι διαδεδομένος στο εξωτερικό, αλλά για κάποιο λόγο όχι εδώ. Ίσως γιατί δεν είναι ιδιαίτερα κερδοφόρος. Σε αυτό το δάνειο οι δόσεις έχουν ίσα ποσά από το κεφάλαιο και τόκους που μικραίνουν σταδιακά.

##### **2.3.2.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα**

Σε αυτό ξεκινάς με μεγαλύτερη δόση (έως και 40% σε σχέση με το άλλο), αλλά ξεπληρώνεις πιο γρήγορα το κεφάλαιο. Σε δάνειο 20 ετών, μετά από δόσεις 10 χρόνων έχεις όντως ξεπληρώσει το μισό κεφάλαιο. Αυτό μεταφράζεται στο ότι μετά το τέλος του δανείου, εάν συγκρίνεις το ποσό που πλήρωσες συνολικά σε ένα χρεολυτικό και σε ένα τοκοχρεολυτικό, θα δεις πολύ μεγάλη διαφορά. Το βασικό του μειονέκτημα είναι ότι ξεκινάει με μεγάλη δόση, πράγμα που το κάνει δυσπρόσιτο στον περισσότερο κόσμο.

### 2.3.3 Στεγαστικά δάνεια ανάλογα το νόμισμα

#### 2.3.3.1 Δάνεια σε ευρώ

Είναι αυτά που πληρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού (δεν χρειάζονται διευκρινίσεις).

#### 2.3.3.2 Δάνεια σε ξένο νόμισμα

Σε αυτό το δάνειο αγοράζεις ίσο ποσό δανείου σε κάποιο ξένο νόμισμα (π.χ. δολάριο, ελβετικό φράγκο) και ξεπληρώνεις. Το υπόλοιπο του δανείου σου υπολογίζεται πλέον σε αυτό το ξένο νόμισμα, δηλ. αντί να λες έχω 100χ ευρώ χρέος, λες έχω π.χ. 160χ δολάρια. Η αποπληρωμή του δανείου εξαρτάται πάντα από την τρέχουσα ισοτιμία του ευρώ απέναντι στο νόμισμα της επιλογής σου. Προφανώς, θα πάρεις ένα τέτοιο δάνειο όταν ξέρεις ότι στα επόμενα Χ χρόνια αυτό το νόμισμα θα υποτιμηθεί έναντι του ευρώ. Δηλ. με τα ίδια ευρώ θα παίρνεις περισσότερα από το ξένο νόμισμα.

#### 2.3.3.2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα

Το πλεονέκτημά του είναι προφανές, εάν με κάποιον τρόπο είσαι σίγουρος ότι οι ισοτιμίες θα εξελιχθούν υπέρ σου. Το μειονέκτημά του είναι ότι σε μία κρίση της ευρωπαϊκής οικονομίας και υποτίμηση του ευρώ μπορεί να βρεθείς να χρωστάς πολλά περισσότερα από όσα στην αρχή. Άλλο κακό είναι ότι κατά τις μετατροπές από ευρώ στο νόμισμα, η τράπεζα εφαρμόζει διαφορετικές ισοτιμίες, βγάζοντας κέρδος εις βάρος σου, όπως τα ανταλλακτήρια συναλλάγματος. Τέλος, δεν μπορείς να πάρεις τέτοιο δάνειο για πάνω από το 80% της αξίας του ακινήτου.

#### 2.3.3.3 Στεγαστικά δάνεια σε Ελβετικό φράγκο

Αποκαλούνται εν συντομία τα στεγαστικά δάνεια που έχουν ως σημείο αναφοράς όχι το ευρώ (και κατά συνέπεια τα επιτόκια του ευρώ), αλλά το ελβετικό φράγκο και το επιτόκιο του φράγκου. Οι τράπεζες στράφηκαν στα ελβετικά δάνεια λόγω των χαμηλών επιτοκίων του φράγκου. Το αδύνατο σημείο των ελβετικών δανείων είναι ότι είναι περισσότερο εκτεθειμένα σε κινδύνους. Ο δανειολήπτης αναλαμβάνει επιτοκιακό κίνδυνο, δηλαδή να αυξηθούν σημαντικά τα ελβετικά επιτόκια και συναλλαγματικό κίνδυνο, δηλαδή το ελβετικό φράγκο να ενισχυθεί σημαντικά έναντι του ευρώ.



## **2.4 ΕΙΔΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Τα στεγαστικά δάνεια εκτός από το επιτόκιο, τη δόση και το νόμισμα χωρίζονται ανάλογα και με τη χρήση τους. Δηλαδή:

- **Επισκευαστικά δάνεια:** Είναι δάνεια που προσφέρονται για την επισκευή ή την βελτίωση της κατοικίας.
- **Επιδοτούμενα στεγαστικά:** Προσφέρει στους δικαιούχους επιδότηση επιτοκίου από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας με οφέλη:

Ελάχιστη δυνατή οικονομική επιβάρυνση, αφού το ποσοστό της επιδότησης του επιτοκίου ανάλογα με την οικογενειακή σας κατάσταση μπορεί να φθάσει έως και το 100%. Δηλαδή, για την περίοδο της επιδότησης του επιτοκίου, για οικογένειες με τρία ή περισσότερα παιδιά το δάνειο μπορεί να είναι άτοκο. Καλύτερο οικονομικό προγραμματισμό κατά τα πρώτα έτη αποπληρωμής του δανείου σας, όπου τα έξοδα που συνοδεύουν την απόκτηση πρώτης κατοικίας σας είναι συνήθως αυξημένα.

**Στεγαστικό σπουδαστικό δάνειο:** Το δάνειο χορηγείται ειδικά για την απόκτηση στέγης από σπουδαστές και φοιτητές. Έτσι, αντί της δαπάνης για το ενοίκιο δίδεται η δυνατότητα επένδυσης σε περιουσιακό στοιχείο, το οποίο μπορεί μετά το τέλος των σπουδών να αποτελέσει τόπο μόνιμης εγκατάστασης ή και πηγή εσόδων μέσω της ενοικίασης.

## **2.5 ΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ**

Όταν η τράπεζα δέχεται αίτηση για στεγαστικό δάνειο πριν πάρει την τελική απόφαση εξετάζει όλα τα στοιχεία που της έχουμε δώσει. Τα εξετάζει σε δύο φάσεις, κατά την προέγκριση του δανείου και κατά την έγκριση του.

### **2.5.1 Κατά την προέγκριση**

Σε αυτό το στάδιο εξετάζεται κυρίως το εισόδημά σε σχέση με το ποσό του δανείου και τη διάρκεια. Το εισόδημα αποδεικνύεται από τα εκκαθαριστικά. Στην περίπτωση των ελεύθερων επαγγελματιών κάποιες τράπεζες δέχονται την πιθανότητα φοροδιαφυγής και συνυπολογίζουν ένα ποσοστό πάνω από ό,τι λέει το εκκαθαριστικό. Αυτό που εξετάζει η τράπεζα είναι το ποσό που θα παίρνει το χρόνο σε δόσεις (εξαρτάται από το ποσό που ζητάμε και τη διάρκεια του δανείου) να μην

ξεπερνάει το 40% του εισοδήματός μας. Κατά την προέγκριση η τράπεζα εξετάζει εάν υπάρχουν άλλα δάνεια στο όνομά μας μέσω του Τειρεσία14. Από αυτά βλέπει εάν είμαστε καλοπληρωτές εάν έχουμε άλλα δάνεια να ξεπληρώσουμε την ίδια περίοδο. Εάν ναι, τότε ο κανόνας του 40% ισχύει για το σύνολο των δανείων/καρτών που έχουμε μαζί με το στεγαστικό.

Σε δεύτερη η φάση η προέγκριση εξετάζει την αξία του δανείου σε σχέση με την αξία του υποψήφιου σπιτιού ή σπιτιών. Όσο μικρότερο ποσοστό της αξίας είναι το δάνειο, τόσο καλύτεροι είναι οι όροι στην περίπτωση του κομινόμενου επιτοκίου. Τέλος, ένας άλλος παράγοντας που μπαίνει όσον αφορά τη διάρκεια του δανείου είναι η ηλικία. Οι περισσότερες τράπεζες έχουν ως μέγιστη “ωφέλιμη” ηλικία τα 70 χρόνια. Αυτό σημαίνει ότι η ηλικία συν τη διάρκεια του δανείου που ζητάμε δεν μπορεί να μας κάνει πάνω από 70.

### **2.5.2 Κατά την έγκριση**

Σε αυτό το στάδιο η τράπεζα έχει εγκρίνει την προέγκριση και ξεκινάει για τις υπογραφές του συμβολαίου. Η τράπεζα στέλνει ένα μηχανικό στο σπίτι να το δει και να εκτιμήσει την εμπορική του αξία. Εάν το εκτιμήσει πιο κάτω από το ποσό του δανείου, τότε η προσφορά της προέγκρισης μπορεί να πάψει να ισχύει ή να αλλάξει (π.χ. μεγαλύτερο spreadis, μικρότερο ποσό δανείου). Όταν συμφωνηθεί το τελικό ποσό και οι όροι, πάει ένας δικηγόρος της τράπεζας στο υποθηκοφυλακείο για να ελέγξει το σπίτι εάν είναι καθαρό από βάρη. Εάν οι τίτλοι είναι εντάξει, τότε το δάνειο εγκρίνεται και προχωράμε στις υπογραφές.

### **2.6 ΕΞΟΔΑ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Ο υποψήφιος δανειολήπτης ενός στεγαστικού δανείου θα πρέπει να υπολογίσει και τα έξοδα που θα τον επιβαρύνουν από τη στιγμή που θα υποβάλει την αίτηση μέχρι και την εκταμίευση του δανείου. Η τράπεζα, προκειμένου να χορηγήσει το ποσό του στεγαστικού δανείου, θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί δεν έχει καμία νομική εκκρεμότητα όσον αφορά τους τίτλους ιδιοκτησίας. Οι επιβαρύνσεις διαφέρουν αρκετά από τράπεζα σε τράπεζα, αλλά σε γενικές γραμμές παραμένουν ακόμη σε υψηλά επίπεδα. Τα τελευταία χρόνια, πάντως, το ύψος των εξόδων έχει αναχθεί σε νέο πεδίο ανταγωνισμού των τραπεζών και πολλές προσφέρουν έκπτωση στα έξοδα του στεγαστικού δανείου. Τα έξοδα αυτά είναι:

- Εφάπαξ δαπάνη για την προέγκριση. Συνήθως ανέρχεται σε €50-€60 και καταβάλλεται με την υποβολή της αίτησης. Το ποσό αυτό δεν επιστρέφεται στον πελάτη, ακόμη και αν στο στάδιο του νομικού ή τεχνικού ελέγχου του ακινήτου απορριφθεί για κάποιο λόγο η αίτησή του.
- Εφάπαξ δαπάνη έγκρισης και ελέγχων. Συνήθως κλιμακώνεται ανάλογα με το ποσό και κυμαίνεται μεταξύ 350 και 3.000 ευρώ. Ορισμένες τράπεζες ορίζουν ένα ποσοστό (π.χ. 1,25% επί του ποσού του δανείου) ως εφάπαξ έξοδο έγκρισης. Επίσης, αρκετές τράπεζες, μετά την έγκριση του δανείου, συμψηφίζουν τα έξοδα έγκρισης και ελέγχων με το ποσό των €50 ή €60 που πλήρωσε ο δανειολήπτης κατά την υποβολή της αίτησης. Σε όλα αυτά τα έξοδα, πάντως, οι τράπεζες κάνουν μεγάλες εκπτώσεις (ανάλογα με τον πελάτη, τον ανταγωνισμό και την τράπεζα), οι οποίες μπορεί να φτάσουν το 50%. Σε κάθε περίπτωση η τράπεζα, προκειμένου να χορηγήσει το ποσό του στεγαστικού δανείου, θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί δεν έχει καμία νομική εκκρεμότητα όσον αφορά τους τίτλους ιδιοκτησίας. Ορισμένες τράπεζες συμπεριλαμβάνουν στα έξοδα φακέλου, με τα οποία χρεώνουν τον δανειολήπτη, και το κόστος του νομικού ελέγχου των τίτλων αλλά και τα έξοδα του πολιτικού μηχανικού που θα κάνει την εκτίμηση του ακινήτου.
- Έξοδα παράστασης δικηγόρου. Σε όλα τα στεγαστικά δάνεια που χορηγούνται με προσημείωση του ακινήτου απαιτείται η έκδοση δικαστικής απόφασης για προσημείωση του ακινήτου. Για τον σκοπό αυτό απαιτείται παράσταση δικηγόρου στο δικαστήριο, η οποία κοστίζει περίπου €265.
- Έξοδα υποθηκοφυλακείου. Ο δανειολήπτης επιβαρύνεται με 0,75% της αξίας του ακινήτου που προσημειώνεται. Για ποσό δανείου €60.000 τα έξοδα ανέρχονται σε περίπου €580.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ

Πλειστηριασμός είναι μία διαδικασία κατά την οποία περιουσιακά στοιχεία ( συνήθως ) ή και δικαιώματα του οφειλέτη εκποιούνται ( πωλούνται ) δημόσια προκειμένου να ικανοποιήσουν οι δανειστές τους τις αξιώσεις του κατ' αυτού. Ένας από τους δανειστές του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη ( αυτού που η περιουσία εκπλειστηριάζεται ) είναι ο επισπεύδων, δηλαδή αυτός που κινεί τη διαδικασία του πλειστηριασμού. Οι υπόλοιποι δανειστές του οφειλέτη αναγγέλλονται στον πλειστηριασμό και ικανοποιούνται από το πλειστηρίασμα ( το ποσό που θα επιτευχθεί από την πώληση του πράγματος μέσω του πλειστηριασμού )<sup>11</sup>.

Το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται δημόσια ενώπιον του συμβολαιογράφου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο οποίος ορίστηκε για τον πλειστηριασμό. Ο πλειστηριασμός γίνεται στην έδρα του δήμου ή της κοινότητας, στην περιφέρεια των οποίων βρίσκεται το ακίνητο και στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα, πάντα ημέρα Τετάρτη από τις 12 το μεσημέρι έως τις 2 το απόγευμα. Για τα έξοδα του δημοτικού ή κοινοτικού καταστήματος την ημέρα του πλειστηριασμού ορίζεται χρηματικό παράβολο που βαρύνει τον επισπεύδοντα και προκαταβάλλεται από αυτόν. Ο πλειστηριασμός δεν μπορεί να γίνει πριν περάσουν σαράντα ημέρες από την ημέρα που έγινε η κατάσχεση, καθώς και από 1 Αυγούστου έως και τις 15 Σεπτεμβρίου. Το χρονικό αυτό διάστημα δεν εφαρμόζεται για την πλειστηρίαση πλοίων και αεροσκαφών.

Ο Αγγελάκης (1991) υποστηρίζει ότι δεκαπέντε ημέρες από την ημέρα που έγινε η κατάσχεση, ο δικαστικός επιμελητής πρέπει να συντάξει πρόγραμμα πλειστηριασμού που περιέχει συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου κατά το είδος, την θέση, τα όρια και την έκταση αυτού. Είκοσι ημέρες από την ημέρα της κατάσχεσης, το πρόγραμμα επιδίδεται στον οφειλέτη, τον τρίτο κύριο ή νομέα, τους

<sup>11</sup> <http://www.nomikosodigos.info/guide/simple-legal/91-2008-10-12-16-40-44.html> 7/3/2011

ενυπόθηκους και προσημειούχους δανειστές και τον ειρηνοδίκη του τόπου της κατάσχεσης. Επίσης μέσα στην ίδια προθεσμία το πρόγραμμα κατατίθεται στο συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού. Δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού δημοσιεύεται σε εφημερίδα περίληψη του προγράμματος.

Διόρθωση μπορούν να ζητήσουν εκείνος υπέρ του οποίου γίνεται ή εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση ή και οποιοσδήποτε άλλος που έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση με την οποία ζητείται η διόρθωση πρέπει να κατατεθεί στο δικαστήριο το αργότερο τρεις εργάσιμες ημέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού γιατί αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Αναστολή μπορεί να ζητήσει εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση. Έτσι το δικαστήριο μπορεί να αναστείλει τον πλειστηριασμό έως έξι μήνες (μια φορά ή τμηματικά σύμφωνα με το άρθρο 1000 του Κ.Πολ. Δ.). Για τα κατασχεθέντα ακίνητα που διαθέτουν εξοπλισμό και αποτελούν οικονομικό σύνολο η αναστολή δεν μπορεί να υπερβεί συνολικά τους τέσσερις μήνες. Στο χρόνο αναστολής υπολογίζεται και ο χρόνος που μεσολαβεί από την ημερομηνία του προηγούμενου πλειστηριασμού, που ματαιώθηκε εξαιτίας τυχόν (δικαστικής) διόρθωσης του προγράμματος, έως την ημέρα που ορίστηκε για το νέο πλειστηριασμό. Αίτηση για διόρθωση του προγράμματος του πλειστηριασμού είναι απαράδεκτη, αν έχει προηγηθεί αναστολή με το άρθρο 1000 του Κ.Πολ.Δ.

Επίσης μπορεί να ζητηθεί όταν έχει ασκηθεί ήδη ανακοπή κατά της αναγκαστικής εκτέλεσης όπως λ.χ. ανακοπή κατά της επιταγής για εκτέλεση, κατά της απαίτησης, κατά της εγκυρότητας του εκτελεστού τίτλου κ.τ.λ. Στην περίπτωση αυτή η σχετική αίτηση πρέπει να κατατεθεί στο δικαστήριο το αργότερο τρεις εργάσιμες ημέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού γιατί αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη. Με κοινή συναίνεση εκείνου υπέρ του οποίου γίνεται και εκείνου κατά του οποίου στρέφεται ο πλειστηριασμός, η οποία όμως βεβαιώνεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Η πλειοδοσία αρχίζει με βάση την τιμή πρώτης προσφοράς και ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού του δίνεται το δικαίωμα να ζητήσει από αυτούς που δήλωσαν συμμετοχή να καταθέσουν εγγύηση, εγγύηση δεν πρέπει να είναι

μεγαλύτερη από το  $1/3$  αλλά ούτε μικρότερη από το  $1/8$  της τιμής της πρώτης προσφοράς και δεν αναπροσαρμόζεται μετά το άνοιγμα του πλειστηριασμού.

Επομένως θα πρέπει οι συμβολαιογράφοι των πλειστηριασμών να ζητούν μεγάλο ποσόν εγγύησης ( $1/3$  της πρώτης προσφοράς ) για να αποφεύγονται οι εικονικοί πλειοδότες και κατ' επέκταση οι αναπλειστηριασμοί. Αν κάποιος δεν καταθέσει εγγύηση, τότε αποκλείεται από τον πλειστηριασμό.

Η κατακύρωση, η μεταβίβαση της κυριότητας δηλαδή γίνεται στον πλειοδότη εκείνον που προσφέρει τη μεγαλύτερη τιμή, αφού πρωτύτερα γίνει τρεις φορές πρόσκληση για μεγαλύτερη προσφορά. Ο υπερθεματιστής οφείλει να καταβάλει αμέσως ολόκληρο το πλειστηρίασμα, εκτός αν ο συμβολαιογράφος επιτρέψει την καταβολή μέρους μέσα σε δεκαπέντε ημέρες. Αν όμως ο πλειστηριασμός έγινε με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε και το πράγμα κατακυρώθηκε σε τρίτο η καταβολή του πλειστηρηιάσματος πρέπει να γίνει μέσα σε δέκα ημέρες από τη λήξη της προθεσμίας των τριάντα ημερών.

Αν ο υπερθεματιστής είναι ενυπόθηκος δανειστής, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού μπορεί να του επιτρέψει τη μη καταβολή του ποσού του πλειστηρηιάσματος, το οποίο αναλογεί στην ενυπόθηκη απαίτησή του ή μέρος του ποσού αυτού, ώσπου να γίνει η οριστική κατάταξη, με εγγύηση ή και χωρίς εγγύηση.

Μέχρι την στιγμή της κατακύρωση εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση έχει δικαίωμα να εξοφλήσει τις απαιτήσεις εκείνου υπέρ του οποίου γίνεται η εκτέλεση και των δανειστών που έχουν τίτλο εκτελεστό και αναγγέλθηκαν καθώς και τα έξοδα και να ματαιωθεί ο πλειστηριασμός. Επίσης ματαίωση μπορεί να γίνει αν συμφωνούν στη ματαίωση του πλειστηριασμού εκείνος υπέρ του οποίου γίνεται η εκτέλεση και όλοι οι αναγγελλόμενοι δανειστές που έχουν καταθέσει τίτλο εκτελεστό. Επίσης αν εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση, κατά τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε., εξοφλήσει, μέσα σε τριάντα ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού, τα χρέη του στο δημόσιο με τις τυχόν προσαυξήσεις τους, τα έξοδα και δικαιώματα της αναγκαστικής εκτέλεσης. Τέλος αν υπάρξει απροθυμία πλειοδοτών. Τότε γίνεται νέος πλειστηριασμός μέσα σε σαράντα ημέρες.

Αν δεν υπάρξει και σ' αυτόν κατακύρωση, καθένας που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο να διατάξει τη διενέργεια νέου πλειστηριασμού μέσα σε τριάντα ημέρες με την ίδια ή κατώτερη τιμή πρώτης προσφοράς. Αν πάλι ο νέος πλειστηριασμός δεν πραγματοποιηθεί ή δεν κατορθωθεί η ελεύθερη εκποίηση του πράγματος, το δικαστήριο μπορεί να διατάξει την κατάργηση της κατάσχεσης ή τη μελλοντική διενέργεια νέου πλειστηριασμού.

### **3.1 ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ**

Σε περίπτωση που ο υπερθεματιστής δεν καταβάλει ολόκληρο το πλειστηρίασμα, τότε γίνεται αναπλειστηριασμός σε βάρος του. Δηλαδή αν κατά τον πλειστηριασμό δεν επιτευχθεί το ίδιο πλειστηρίασμα, ευθύνεται να το συμπληρώσει και επιπλέον βαρύνεται με τα έξοδα του αναπλειστηριασμού. Αν κατά τον αναπλειστηριασμό επιτευχθεί μεγαλύτερο πλειστηρίασμα, ο υπερθεματιστής που δεν κατέβαλε δεν έχει δικαίωμα να ζητήσει το επιπλέον.

### **3.2 ΑΚΥΡΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ Ή ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ**

«Αν πρόκειται για εκτέλεση για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, μπορεί να ζητηθεί με ανακοπή ή ακύρωση πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού μέσα σε τριάντα ημέρες αν πρόκειται για κινητά και ενενήντα ημέρες αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, αν πρόκειται για ακίνητα. Η ανακοπή πρέπει να εγγραφεί στο βιβλίο διεκδικήσεων του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο μέσα σε τριάντα ημέρες από την κατάθεση της, αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη.» (Μιχάλης Ε. Αγγελάκης, 1991, σελ. 45)

### **3.3 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ**

Ο Αγγελάκης (2005) λέει ότι μετά την πραγματοποίηση κάθε πλειστηριασμού και την κατακύρωση του ακινήτου η τράπεζα προβαίνει σε μια σειρά ενεργειών, που είναι απαραίτητη για την περιφρούρηση των συμφερόντων της

#### **Λογιστικές ενέργειες**

Η τράπεζα πρέπει να ανοίγει προσωρινούς λογαριασμούς την επόμενη του πλειστηριασμού οι οποίοι θα δέχονται μόνο χρεώσεις και πιστώσεις σχετικές με την κατακύρωση του ακινήτου στην τράπεζα και τη λογιστική μεταφορά του στην αρμόδια υπηρεσία αυτής. Οι λογιστικές αυτές εγγραφές αφορούν την καταβολή του πλειστηριάσματος, την πληρωμή του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου και του δημοτικού φόρου, την πληρωμή των κηρυκείων.

### Μη λογιστικές ενέργειες

Ο Αγγελάκης (2005)<sup>12</sup> επισημαίνει ότι οι μη λογιστικές ενέργειες είναι διάφορες ενέργειες οι οποίες πρέπει να δρομολογούνται από την επομένη μέρα του πλειστηριασμού και να πραγματοποιούνται μέσα σε ορισμένες προθεσμίες και είναι οι εξής: Καταβολή φόρου μεταβίβασης ακινήτου και δημοτικού φόρου: μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από την ημέρα που έγινε ο πλειστηριασμός η τράπεζα οφείλει να καταβάλει στη Δ.Ο.Υ της περιφέρειας του ακινήτου το φόρο μεταβίβασης του ακινήτου και το δημοτικό φόρο. Αν το καταβάλει νωρίτερα επιβαρύνεται μεπροβλεπόμενα πρόστιμα.

Πράξη αποδοχής πλειοδοσίας: την άλλη μέρα του πλειστηριασμού δίνει εντολή η τράπεζα στο νομικό σύμβολο της να φροντίσει ώστε να υπογραφεί από τους νομικούς εκπροσώπους της η πράξη αποδοχής πλειοδοσίας μέσα σε οκτώ ημέρες πραγματοποίησης του πλειστηριασμού. Η ενέργεια αυτή γίνεται όταν το στέλεχος της τράπεζας συμμετέχει στον πλειστηριασμό χωρίς ειδικό πληρεξούσιο. Διαφορετικά δεν χρειάζεται.

Καταβολή πλειστηριάσματος: την επόμενη ημέρα η τράπεζα οφείλει να καταβάλει ολόκληρο το πλειστηρίασμα στο συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού, ο οποίος οφείλει με τη σειρά του να το καταθέσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Μπορεί όμως ο συμβολαιογράφος να επιτρέψει την τράπεζα να καταβάλει μέρος του πλειστηριάσματος μέσα σε δεκαπέντε μέρες, παραδίδοντας εγγυητική επιστολή ή να καταβάλει το ποσό του πλειστηριάσματος που αναλογεί στην ενυπόθηκη ή προσημειούχο απαίτησή της ή

---

<sup>12</sup> Αγγελάκης Μιχάλης (2005). *Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις-Εμπλοκές*. Αθήνα.



μέρος του ποσού, ώσπου να γίνει η οριστική κατάταξη, παραδίδοντας του εγγυητική επιστολή.

«Στην πράξη, συνήθως καταβάλει η τράπεζα το όποιο ποσό του πλειστηριάσματος στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων μετά την αφαίρεση των εξόδων της εκτέλεσης και παραδίδει στο συμβολαιογράφο το σχετικό γραμμάτιο σύστασης της παρακαταθήκης, ο οποίος συντάσσει πράξη κατάθεσης του εν λόγω εγγράφου.»<sup>13</sup>

Μια άλλη ενέργεια που αναφέρει ο Αγγελάκης (2005) είναι τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την αναγγελία των απαιτήσεων: μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού η τράπεζα πρέπει να αναγγείλει τις απαιτήσεις της, αλλιώς δεν μπορεί να πάρει μέρος στη διανομή του πλειστηριασμού. Επίσης με την ενέργεια αυτή διακόπτεται η παραγραφή τους.

Σύνταξη από συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού του πίνακα κατάταξης δανειστών: οι δανειστές έχουν δικαίωμα να αναγγείλουν τις απαιτήσεις τους στο συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού μέσα σε δεκαπέντε ημέρες διενέργειας του πλειστηριασμού. Όταν περάσει η δεκαπενθήμερη προθεσμία η υπηρεσία καθυστερήσεων, σε συνεργασία με τη Νομική Υπηρεσία ή το συνεργαζόμενο με την τράπεζα δικηγόρο, φροντίζουν ώστε ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού να συντάξει τον πίνακα κατάταξης δανειστών το συντομότερο δυνατό πάντα μέσα στις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες, δηλαδή μέσα στο τελευταίο δεκαήμερο του μήνα από τη διενέργεια του πλειστηριασμού.

Αν όμως ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού καθυστερήσει να συντάξει τον πίνακα κατάταξης δανειστών, ασκείται πίεση προς αυτόν από την Νομική Υπηρεσία ή το συνεργαζόμενο με την τράπεζα δικηγόρο, ώστε να ολοκληρώσει χωρίς καθυστέρηση τη σύνταξη του πίνακα κατάταξης δανειστών.

«Όταν ο πίνακας κατάταξης δανειστών κοινοποιηθεί από το συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού με δικαστικό επιμελητή στη Νομική Υπηρεσία της τράπεζας, τότε τα όργανα της, που είναι ο αρμόδιος δικηγόρος και ο διαχειριστής

<sup>13</sup> Αγγελάκης Μιχάλης (2005). *Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις-Εμπλοκές*. Αθήνα. σελ. 50

ληξιπρόθεσμου χαρτοφυλακίου της υπηρεσίας καθυστερήσεων, ελέγχουν προσεκτικά το περιεχόμενο του πίνακα κατάταξης, προκειμένου να διαπιστωθεί, αν η τράπεζα έχει καταταγεί νομότυπα στον πίνακα κατάταξης δανειστών, το ποσό της κατάταξης, αν καλώς κατετάγησαν οι λοιποί αναγγελλμένοι δανειστές που αναφέρονται στον πίνακα κατάταξης<sup>14</sup>.»

Αν από τον έλεγχο προκύψει ότι η τράπεζα έχει κατετάγη καλώς στον πίνακα του συμβολαιογράφου, τότε η υπηρεσία καθυστερήσεων, σε συνεννόηση με τον δικηγόρο της τράπεζας, αρχίζουν τις ενέργειες για την είσπραξη του ποσού για το οποίο κατετάγη η τράπεζα. Σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή προκύψει ότι υπάρχει λόγος για άσκηση ανακοπής, ασκείται ανακοπή κατά του πίνακα κατάταξης δανειστών μέσα σε δώδεκα εργάσιμες ημέρες αφότου επιδοθεί στην τράπεζα η πρόσκληση του συμβολαιογράφου του πλειστηριασμού, προκειμένου να λάβει γνώση του πίνακα κατάταξης δανειστών ύστερα από συνεννόηση με το δικηγόρο της τράπεζας

Κατάταξη της τράπεζας με βάση τον πίνακα κατάταξης: μόλις περάσει το διάστημα των δεκαπέντε ημερών από την αναγγελία των απαιτήσεων και συνταχθεί ο πίνακας κατάταξης από τον συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού η τράπεζα είναι δυνατόν να καταταγεί προνομιακά-οριστικά, προνομιακά-τυχαία και ως εγχειρόγραφο δανείστρια

Όταν καταταγεί προνομιακά-οριστικά, δηλαδή ως ενυπόθηκη δανείστρια. Σε αυτή την περίπτωση ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού υποχρεώνεται να αποδώσει αμέσως στην τράπεζα το ποσό της κατάταξης της στον πίνακα. Σε περίπτωση που ασκηθεί ανακοπή κατά της κατάταξης της στον πίνακα, δεν εμποδίζεται η εξόφληση της τράπεζας, αλλά και στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να αποδώσει αμέσως στην τράπεζα το ποσό της κατάταξης της στον πίνακα χωρίς να αναμένει την τελεσιδικία του, με κατάθεση από την τράπεζα εγγυητικής επιστολής

Όταν καταταγεί προνομιακά-τυχαία υπό την αίρεση της τελεσιδικίας επιδίκασης της απαίτησης της, ως προσημειούχος δανείστρια. Στην περίπτωση αυτή,

---

<sup>14</sup> Μιχάλης Ε. Αγγελάκης, 2005

και μέχρι να επιδικαστεί τελεσίδικα η απαίτηση, η τράπεζα θα επιδιώκει να της αποδίξει ο συμβολαιογράφος το ποσό της τυχαίως καταταγείσης στον πίνακα απαίτησης της, με εγγυητική επιστολή (κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 972 παρ.1 εδ. Β' Κ.Πολ.Δ.)

Την ίδια, επίσης, ενέργεια θα κάνει η τράπεζα είτε ασκήθηκε ανακοπή είτε όχι κατά της κατάταξης της. Αν όμως ο συμβολαιογράφος αρνείται να εφαρμόσει αναλογικά την παραπάνω διάταξη, θα επιδιώκεται η ικανοποίηση του αιτήματος της τράπεζας με ασφαλιστικά μέτρα. Επίσης σύμφωνα με τον Αγγελάκη (2005) η τράπεζα είναι δυνατόν να καταταγεί ως εγγειόγραφο δανείστρια δηλαδή, οριστικά, αν έχει επιδικαστεί τελεσίδικα, ή τυχαία, αν δεν έχει επιδικαστεί τελεσίδικα η απαίτηση.

Σε όσους πίνακες κατάταξης η τράπεζα κατατάσσεται τυχαία υπό την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης της, οι συμβολαιογράφοι, συνήθως, θέτουν ως όρο να ξεκινήσει η αγωγή ή της απαίτησης για έκδοση διαταγής πληρωμής μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα. Μια άλλη ενέργεια είναι οι διαδικασίες είσπραξης των ποσών κατάταξης της τράπεζας. Για να γίνει η είσπραξη των ποσών κατάταξης της τράπεζας στους πίνακες, η υπηρεσία καθυστερήσεων ή οι διαχειριστές του ληξιπρόθεσμου χαρτοφυλακίου συνεννοούνται απευθείας με το συμβολαιογράφο του πλειστηριασμού<sup>15</sup>. Η διαδικασία είσπραξης των παραπάνω ποσών απαιτεί τα ακόλουθα:

- Την έκδοση ειδικού πληρεξουσίου στο όνομα κάποιου υπαλλήλου της τράπεζας, εφόσον το ποσό δεν υφίσταται περίπτωση να εισπραχθεί από στέλεχος της τράπεζας ή δικηγόρο της, που συνήθως είναι εφοδιασμένοι με τέτοια ειδικά πληρεξούσια
- Την έκδοση εγγυητικής επιστολής στο όνομα του συμβολαιογράφου του πλειστηριασμού, η οποία θα είναι ισόποση με το ποσό της κατάταξης της τράπεζας στην περίπτωση της «τυχαίας» κατάταξης ή της ασκηθείσας ανακοπής κατά του πίνακα κατάταξης δανειστών και κατά της τράπεζας. Για

---

<sup>15</sup> Αγγελάκης Μιχάλης (2005, Μάρτιος). Αποτελεσματική διαχείριση ληξιπρόθεσμου χαρτοφυλακίου. Αθήνα (σημειώσεις από σεμινάρια)

το κείμενο της εγγυητικής επιστολής θα πρέπει να γίνεται συνεννόηση με τη Νομική Υπηρεσία της Τράπεζας ή το συνεργαζόμενο με αυτήν δικηγόρο.

- Ενυπόγραφη πράξη εξόφλησης του πίνακα κατάταξης από τον υπάλληλο της τράπεζας ή το στέλεχος της τράπεζας ή το δικηγόρο της, αναλόγως, στην περίπτωση της οριστικής κατάταξης της τράπεζας και εφόσον δεν ασκήθηκε ανακοπή κατά του πίνακα κατάταξης και της τράπεζας.
- Εντολή του συμβολαιογράφου του πλειστηριασμού προς το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για την απόδοση του ποσού της κατάταξης της τράπεζας.
- Έκδοση επιταγής από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων σε διαταγή της τράπεζας.

Όταν είναι να εξοφληθούν τα ποσά (πλειστηριασμάτα) από πίνακες κατάταξης σε πλειστηριασμούς που έχουν πραγματοποιηθεί κατά οφειλετών της τράπεζας είτε με τις κοινές διατάξεις του Κ. Πολ.Δ. είτε με τις ειδικές διατάξεις του ν.δ. 17/7-13/8/1923 οι συμβολαιογράφοι αξιώνουν από την καταταγείσα τράπεζα την καταβολή αναλογικών δικαιωμάτων υπέρ τρίτων.

Σύμφωνα με όσα παραθέτει ο Αγγελάκης (2005) στις περιπτώσεις, που έχουν ήδη καταβληθεί τα παραπάνω δικαιώματα είτε από τον επισπεύδοντα, ο οποίος πιθανόν να είναι και υπερθεματιστής, κατά τη σύνταξη της έκθεσης του αναγκαστικού πλειστηριασμού είτε από τον υπερθεματιστή κατά την έκδοση υπέρ αυτού της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, και παρά το γεγονός αυτό, ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού αρνείται να εξόφληση τα ποσά του πίνακα κατάταξης αν προηγουμένως η τράπεζα δεν πληρώσει αυτά (δικαιώματα), η τράπεζα (Υπηρεσία Καθυστερήσεων) θα πρέπει να απευθύνεται προς αυτόν επιστολή με την οποία θα πρέπει να εγγυάται ανεπιφύλακτα την πληρωμή των δικαιωμάτων, εφόσον ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος απαιτήσει την καταβολή τους για την εξόφληση του ποσού της κατάταξης της τράπεζας σε οριστική πράξη εξόφλησης πίνακα.

Αν όμως ο συμβολαιογράφος του πλειστηριασμού, παρά την παράδοση της παραπάνω επιστολής από την τράπεζα, εξακολουθεί να αρνείται την υπογραφή της πράξης εξόφλησης των ποσών από πίνακα κατάταξης, η τράπεζα θα καταβάλλει τα αναλογικά δικαιώματα, προκειμένου να εισπράττει το ποσό της κατάταξης της. Ο

Αγγελάκης (2005) παρακάτω τονίζει ότι κάθε συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης του πλειστηριάσματος είτε με καταβολή μετρητών είτε με συμψηφισμό, υπόκειται μόνο σε πάγια δικαιώματα υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου

«Σε όσες περιπτώσεις η υπηρεσία καθυστερήσεων ή οι διαχειριστές των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων έχουν καταθέσει στους συμβολαιογράφους των πλειστηριασμών εγγυητικές επιστολές για την είσπραξη των ποσών κατάταξης της τράπεζας στους πίνακες κατάταξης δανειστών, εξαιτίας άσκησης ανακοπών κατά των διαταγών πληρωμής, θα πρέπει να παρακολουθούν στενά την πορεία των ενεργειών για την τελεσιδικία των πινάκων κατάταξης ή των αποφάσεων ή των διαταγών πληρωμής που επιδικάζουν τις απαιτήσεις της τράπεζας, ώστε μετά την ολοκλήρωση της, να φροντίζουν για την ανάληψη των εγγυητικών επιστολών που έχουν καταθέσει στους συμβολαιογράφους του πλειστηριασμού.» (Μιχάλης Ε. Αγγελάκης, 2005, σελ.58) Μια άλλη ενέργεια είναι η μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης στο Υποθηκοφυλακείο.

## **B ΜΕΡΟΣ**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑΣ**

#### **4.1 Η ΙΣΤΟΡΙΑ<sup>16</sup>**

Η ζωή της Εμπορικής Τράπεζας αρχίζει ουσιαστικά το 1886, χρόνο κατά τον οποίο ο ιδρυτής της, Εμπεδοκλής, προχωρεί στην ίδρυση του Τραπεζικού Γραφείου "Γρ. Εμπεδοκλής". Από τότε η Τράπεζα πέρασε από πολλές φάσεις για να καταλήξει σήμερα να είναι ένα από τα μεγαλύτερα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και να έχει συνεχή, γόνιμη και ενεργό συμμετοχή στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και στον εκσυγχρονισμό της τραπεζικής αγοράς στη χώρα μας.

#### **4.2 ΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ<sup>17</sup>**

Η Εμπορική Τράπεζα ιδρύθηκε το 1907, είναι εισηγμένη στο ΧΑ από το 1909 και είναι μία από τις μεγαλύτερες εμπορικές Τράπεζες της Ελλάδας. Τον Ιούνιο του 2000 η Εμπορική Τράπεζα σύναψε συμφωνία στρατηγικής συνεργασίας με το διεθνή χρηματοοικονομικό όμιλο της Crédit Agricole, που απέκτησε αρχικά το 6,7% του μετοχικού κεφαλαίου της Εμπορικής ενώ σήμερα κατέχει το 82,47 % περίπου .

Η Εμπορική Τράπεζα δραστηριοποιείται στις εγχώριες και στις διεθνείς αγορές κεφαλαίου και χρήματος, προσφέροντας ένα πλήρες φάσμα παραδοσιακών και σύγχρονων τραπεζικών προϊόντων και υπηρεσιών, που καλύπτουν τις αποταμιευτικές, χρηματοδοτικές και επενδυτικές ανάγκες της πελατείας της. Η Εμπορική Τράπεζα διαθέτει 370 καταστήματα στην Ελλάδα και διεθνή παρουσία μέσω θυγατρικών της Τραπεζών στην Κύπρο, την Ρουμανία, τη Βουλγαρία και την Αλβανία (Απρίλιος 2009: 93 καταστήματα θυγατρικών συνολικά) και μέσω υποκαταστημάτων στο Λονδίνο και τη Φρανκφούρτη.

---

<sup>16</sup> [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr)

<sup>17</sup> [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr)

#### **4.3 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ**

Τα αποτελέσματα από την αναδιάρθρωση της Τράπεζας είναι ήδη ενθαρρυντικά. Παρά το γεγονός ότι η διαδικασία αναδιάρθρωσης συνεπάγεται ορισμένες αρχικές καθυστερήσεις, τα αποτελέσματα της Τράπεζας δείχνουν σταθερή βελτίωση.

Έτσι, πέραν των στοιχείων για το εξάμηνο τα οποία έδειξαν σημαντικές αυξήσεις στις χορηγήσεις και καταθέσεις, ως αποτέλεσμα της πελατοκεντρικής στροφής που έχει δοθεί στη λειτουργία της Τράπεζας, τα στοιχεία του Ιουλίου δείχνουν ότι οι χορηγήσεις και οι καταθέσεις συνεχίζουν να αυξάνουν με αυξανόμενους ρυθμούς. Οι καταθέσεις τον Ιούλιο του 2001 αυξήθηκαν από τον Ιούλιο του 2000 με ρυθμό 17,5% έναντι ετήσιου ρυθμού μεταβολής 15,3% τον Ιούνιο του 2001. Οι χορηγήσεις τον Ιούλιο του 2001 είναι αυξημένες κατά 27,3% από τον Ιούλιο του 2000 έναντι ρυθμού μεταβολής 24,9% τον Ιούνιο του 2001. Ενδεικτικά, σημειώνουμε ότι τα στεγαστικά δάνεια, χωρίς τα σεισμοδάνεια, τον Ιούλιο αυξήθηκαν σε σχέση με τον περσινό Ιούλιο με ρυθμό πάνω από 50%.

Το ενεργητικό της Τράπεζας τον Ιούλιο του 2001 είναι αυξημένο κατά 12,6% από τον Ιούλιο του 2000, ρυθμός μεταβολής σημαντικά υψηλότερος του αντίστοιχου ρυθμού που είχε καταγραφεί τον Ιούνιο του 2001 ο οποίος ήταν 9%. Όσον αφορά το λειτουργικό κόστος η αναδιάρθρωση της δομής της Τράπεζας έχει ήδη θετικές επιπτώσεις στο κόστος λειτουργίας της. Έτσι, ο λόγος λειτουργικών δαπανών προς τα μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης για την Τράπεζα μειώθηκε από 51,2% τον Ιούνιο του 2000 σε 47,4% τον Ιούνιο του 2001. Ο λόγος αυτός βρίσκεται στο μέσο όρο των μεγάλων εμπορικών τραπεζών. Ο ίδιος λόγος για τον Όμιλο παρέμεινε περίπου σταθερός στο 47,0.

Η Διοίκηση της Τράπεζας δεν εφυσυχάζει με τη βελτίωση των αποτελεσμάτων που έχει ήδη επιτευχθεί. Στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας τον περασμένο Μάιο ετέθησαν σαφείς στόχοι για την επόμενη τετραετία. Ο πρώτος στόχος είναι η αύξηση των μεριδίων στην επιχειρηματική, καταναλωτική και στεγαστική πίστη κατά δύο μονάδες στο τέλος της επόμενης τετραετίας.

#### **4.4 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ**

Πλειστηριασμός είναι μία διαδικασία κατά την οποία περιουσιακά στοιχεία (συνήθως) ή και δικαιώματα του οφειλέτη εκποιούνται (πωλούνται) δημόσια προκειμένου να ικανοποιήσουν οι δανειστές τους τις αξιώσεις του κατ' αυτού. Ένας από τους δανειστές του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη (αυτού που η περιουσία εκπλειστηριάζεται) είναι ο επισπεύδων, δηλαδή αυτός που κινεί τη διαδικασία του πλειστηριασμού. Οι υπόλοιποι δανειστές του οφειλέτη αναγγέλλονται στον πλειστηριασμό και ικανοποιούνται από το πλειστηρίασμα (το ποσό που θα επιτευχθεί από την πώληση του πράγματος μέσω του πλειστηριασμού).

Οι πλειστηριασμοί διενεργούνται στο κατάστημα του Ειρηνοδικείου, στην περιφέρεια του οποίου έγινε η κατάσχεση ή στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο ή το οικόπεδο (συνήθως αυτά τα δυο κατάσχονται για πλειστηριασμό). Αν τα κατασχεμένα πράγματα βρίσκονται στην περιφέρεια περισσότερων ειρηνοδικείων, ο πλειστηριασμός γίνεται στο κατάστημα του ειρηνοδικείου που ορίζει ο δικαστικός επιμελητής με την κατασχετήρια έκθεση.

#### **Πότε ένα ακίνητο βγαίνει σε πλειστηριασμό**

Ένα ακίνητο βγαίνει σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό όταν ο ιδιοκτήτης του οφείλει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αδυνατεί να πληρώσει την οφειλή. Η διαδικασία ξεκινά με διαταγή πληρωμής, κοινοποίησή της, κατάσχεση του ακινήτου και έκδοση προγράμματος πλειστηριασμού.

#### **Πως πληροφορείται ο καταναλωτής για τους πλειστηριασμούς**



Ο ιδιώτης πληροφορείται τους πλειστηριασμούς από καθημερινή εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα της επαρχίας όπου υπάγεται ο δήμος ή η κοινότητα όπου ανήκει το ακίνητο, τουλάχιστον 15 ημέρες πριν από τη διεξαγωγή του πλειστηριασμού. Οι πληροφορίες που λαμβάνει προέρχονται από την κατασχετήρια έκθεση και περιέχουν συνοπτική περιγραφή του ακινήτου (το είδος, την έκταση, τον αριθμό των εγγεγραμμένων υποθηκών και προσημειώσεων, την τιμή της πρώτης προσφοράς, το όνομα και τη διεύθυνση του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, τον τόπο, την ημέρα και την ώρα του πλειστηριασμού, τα ονοματεπώνυμα των εμπλεκομένων). Αν δεν εκδίδεται καθημερινή εφημερίδα, η περίληψη της έκθεσης ανακοινώνεται τουλάχιστον 15 ημέρες πριν στο γραφείο της κοινότητας ή του δήμου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.

Πληροφορίες για τους πλειστηριασμούς μπορεί να λάβει ο ιδιώτης και από τη Γενική Εφημερίδα Δημοπρασιών, η οποία βγαίνει καθημερινά και διατίθεται έναντι ετήσιας συνδρομής (περίπου 100 ευρώ) και από το Δελτίο Δικαστικών Δημοσιευμάτων που διατίθεται στα γραφεία του ταμείου στην οδό Σωκράτους στην Αθήνα (κοστίζει γύρω στο 1,50 ευρώ). Ακόμη κάποιες ιδιωτικές τράπεζες πληροφοριών έχουν αναλάβει την ενημέρωση των πελατών παρέχοντας εμπορικές πληροφορίες και εβδομαδιαίο ενημερωτικό δελτίο πλειστηριασμών, έναντι ετήσιας συνδρομής (περίπου 300 ευρώ).

### **Διαδικασία υποβολής προσφορών**

Για την προστασία των καταναλωτών και την εξασφάλιση διαφάνειας στη διαδικασία, οι προσφορές παύουν να υποβάλλονται προφορικά. Η νέα διαδικασία προβλέπει την υποβολή γραπτών και σφραγισμένων προσφορών στο συμβολαιογράφο και εν συνεχεία την ενδεχόμενη υποβολή προφορικών προσφορών.

### **Εγγυοδοσία**

Η εγγυοδοσία την οποία πρέπει να καταθέσει κάθε πλειοδότης, ο οποίος επιθυμεί να συμμετάσχει στον πλειστηριασμό ορίζεται πλέον ίση προς την τιμή της πρώτης προσφοράς και όχι στα 2/3 αυτής όπως ίσχυε μέχρι παλαιότερα.

### **Η τιμή της πρώτης προσφοράς**

Η τιμή πρώτης προσφοράς ορίζεται τουλάχιστον ίση με την αξία που προκύπτει από τον προσδιορισμό της αξίας του με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις (άρθρο 41 του νόμου).

### **Διαδικασία και έλεγχοι**

Σε έναν πλειστηριασμό μπορεί να λάβει μέρος οποιοσδήποτε αν και συνήθως οι αίθουσες κατακλύζονται από μεσίτες οι οποίοι αναλαμβάνουν να αγοράσουν το ακίνητο για λογαριασμό του ιδιώτη.

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιώτης δίνει κάποια προκαταβολή και ο επαγγελματίας του προτείνει 2-3 ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή. Η διαδικασία διεξάγεται ενώπιον συμβολαιογράφου και η κατάθεση των προσφορών γίνεται πλέον με σφραγισμένο φάκελο. Σε περίπτωση που το ακίνητο κατοχυρωθεί σε κάποιον ενδιαφερόμενο, λαμβάνει από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και τους συμβολαιογράφους τα σχετικά έγγραφα με τις προθεσμίες αποπληρωμής και τους όρους. Μόλις ο υπερθεματιστής (νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου) καταβάλει το πλειστηρίασμα, λαμβάνει περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και τη μετεγγράφει στο Υποθηκοφυλακείο. Από αυτή τη στιγμή και μόνο θεωρείται κύριος του ακινήτου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι χρήσιμο είναι, εάν κάποιος εντοπίσει κάποιο ακίνητο που τον ενδιαφέρει, να μεταβαίνει στην περιοχή για να δει έστω εξωτερικά στο ακίνητο, συνδυάζοντας αυτό που βλέπει με την περίληψη της έκθεσης κατάσχεσης και κάνοντας μια έρευνα αγοράς στην περιοχή και τους μεσίτες. Σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παραλείπεται ο έλεγχος (μέσω συμβολαιογράφου) για τυχόν βάρη και για τους ισχύοντες τίτλους κυριότητας<sup>18</sup>.

### **4.5 ΝΟΜΟΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ**

---

<sup>18</sup> <http://www.buildnet.gr/default.asp?pid=212&catid=195&artid=459>

Ψηφίστηκε από την ολομέλεια της Βουλής το νομοσχέδιο του υπουργείου Οικονομίας για την προστασία των δανειοληπτών, στο οποίο συμπεριλήφθηκε η τροπολογία για την αύξηση της νομικής εγγύησης των καταθέσεων από 20.000 ευρώ στο ποσό των 100.000 ευρώ. Ειδικότερα, στις διατάξεις του Σχεδίου Νόμου περιλαμβάνονταν τα εξής

- Αυξάνεται το ποσό, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται ο πλειστηριασμός της μοναδικής κατοικίας του δανειολήπτη από 10.000 σε 20.000 ευρώ.
- Η υφιστάμενη απαγόρευση κατάσχεσης των μισθών, συντάξεων ή ασφαλιστικών παροχών -ανεξαρτήτως ύψους - από τις τράπεζες επεκτείνεται και στην περίπτωση που η καταβολή των ποσών αυτών γίνεται με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου.
- Απαγορεύεται ο πλειστηριασμός ακινήτων, για τα οποία ισχύει το σύστημα των αντικειμενικών αξιών, σε τιμή κατώτερη της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Αυτό αφορά ακίνητα εντός σχεδίου ή ακόμη και εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, εφόσον έχουν καθορισθεί αντικειμενικές αξίες.

Προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία των δανειοληπτών, με τη διάταξη αυτή απαγορεύεται η επιβολή κατάσχεσης για την ικανοποίηση απαιτήσεων πιστωτικών ιδρυμάτων και εταιριών παροχής πιστώσεων επί ακινήτου του οφειλέτη, το οποίο αποδεδειγμένα αποτελεί τη μοναδική κατοικία του, εφόσον ασκηθεί από τον ίδιο, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την επίδοση της επιταγής προς εκτέλεση, ανακοπή κατά του σχετικού τίτλου εκτέλεσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 933 επ. ΚΠολΔ και συντρέχουν, σωρευτικώς, οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η απαίτηση της τράπεζας, στο σύνολό της, όπως βεβαιώνεται στο σχετικό τίτλο εκτέλεσης, δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ
- Δεν έχει εγγραφεί, με τη βούληση του οφειλέτη, επί του ακινήτου αυτού προσημείωση ή υποθήκη υπέρ της δικαιούχου Τράπεζας,
- Ο οφειλέτης βρίσκεται σε αποδεδειγμένη και ανυπαίτια αδυναμία να εκπληρώσει τη συμβατική του υποχρέωση.

- Καθιερώνεται η υποχρεωτική διεξαγωγή των πλειστηριασμών κινητών και ακινήτων στα κατά τόπους Ειρηνοδικεία, με γραπτές, σφραγισμένες προσφορές κατά την έναρξη του πλειστηριασμού.

Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις η διεξαγωγή των πλειστηριασμών θα γίνεται ενώπιον συμβολαιογράφου στο Ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου έγινε η κατάσχεση με την υποβολή γραπτών και σφραγισμένων προσφορών και παράλληλα κάθε πλειοδότης οφείλει να καταθέσει εγγυοδοσία ίση προς την τιμή της πρώτης προσφοράς, σε μετρητά ή με εγγυητική επιστολή διάρκειας ενός μηνός ή με επιταγή που έχει εκδοθεί από τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα. Μετά την υποβολή γραπτών και σφραγισμένων προσφορών, το δεύτερο στάδιο του πλειστηριασμού συνεχίζεται με την υποβολή προφορικών προσφορών, με στόχο την επίτευξη υψηλότερης τιμής.

Η τήρηση της αρχής της δημοσιότητας διασφαλίζει την ελεύθερη συμμετοχή οποιουδήποτε, όμως δεν επιβάλλει ορισμένο τύπο ή τρόπο διατύπωσης των προσφορών, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Συντάγματος. Η προτεινόμενη ρύθμιση θεσπίζει τη χρήση γραπτών και ενσφράγιστων προσφορών, η οποία δεν αναιρεί τη δημοσιότητα. Ανάλογη νομοθετική πρόβλεψη και εμπειρία απαντάτο ήδη στο πλαίσιο της ειδικής εκκαθάρισης επιχειρήσεων (ν. 1892/1990), ενώ προβλέψεις για την υποβολή γραπτών και σφραγισμένων προσφορών θεσπίστηκαν πρόσφατα και στο νέο Πτωχευτικό Κώδικα (ν. 3588 / 2007, ΦΕΚ Α' 153).

Παράλληλα, σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις αποκλείεται η δυνατότητα του υπαλλήλου του πλειστηριασμού να μην προβεί σε κατακύρωση και τούτο διότι πλέον αφενός προβλέπεται ότι για να είναι παραδεκτές οι κλειστές και σφραγισμένες προσφορές πρέπει να συνοδεύονται από εγγυητική επιστολή ισόποση με το ποσό της προσφοράς και αφετέρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αρθρου 966 ΚΠολΔ για τη μη εμφάνιση πλειοδοτών (σύμφωνα δε με την παράγραφο 4 του Αρθρου 1003 ΚΠολΔ). Υπό το φως των νέων ρυθμίσεων, σημειώνεται ότι οι διατάξεις του Αρθρου 965 ΚΠολΔ περί αναπλειστηριασμού διατηρούνται σε ισχύ ουσιαστικά για την κάλυψη εξαιρετικών περιπτώσεων (λ.χ. μη δυνατότητα είσπραξης της εγγυητικής επιστολής).

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις κρίνονται επιβεβλημένες με στόχο την αντιμετώπιση καταστρατηγήσεων, τον εξορθολογισμό και την εξυγίανση της υφιστάμενης διαδικασίας πλειστηριασμού κινητών και ακινήτων.

- Αυξάνεται από το ένα τρίτο στο 100% της τιμής πρώτης προσφοράς, το ποσό της εγγύησης που απαιτείται για τη συμμετοχή στον πλειστηριασμό
- Τέλος, λαμβάνεται μια ειδική μέριμνα για τους δανειολήπτες του Δημοσίου
- Αυξάνεται το όριο της απαγόρευσης κατάσχεσης μέρους των μισθών, συντάξεων και ασφαλιστικών βοηθημάτων για χρέη προς το Δημόσιο από 600 σε 1.000 ευρώ.

Ο ΓΓ διευκρίνισε για την περίπτωση πτωχού δανειολήπτη, για τον οποίο κινήθηκε διαδικασία πλειστηριασμού για το σπίτι του για μικροποσό, εξ αιτίας του ότι δεν αξιοποίησε το δικαίωμα που του δίνει ο νόμος για ανακοπή. Με βάση τα στοιχεία, ο συγκεκριμένος δανειολήπτης εμπίπτει στις προϋποθέσεις της διάταξης κατά τα 2/3, δηλαδή:

- Ο δανειολήπτης βρίσκεται σε αδυναμία να εκπληρώσει τη συμβατική του υποχρέωση
- Δεν έγινε εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης.

Με βάση τα παραπάνω και λόγω του ότι ο συγκεκριμένος δανειολήπτης κινδυνεύει να χάσει το σπίτι του μόνο και μόνο επειδή δεν έκανε την αίτηση ανακοπής, ζητήσαμε και πετύχαμε από την τράπεζα να σταματήσει τη διαδικασία πλειστηριασμού<sup>19</sup>.

Παράλληλα, ενημερωθήκαμε ότι αντίστοιχες διαδικασίες για το συγκεκριμένο δανειολήπτη βρίσκονται σε εξέλιξη και με άλλες δύο τράπεζες, από τις οποίες θα ζητήσουμε το ίδιο. Η πρωτοβουλία μας αυτή εδράζεται σε τρεις λόγους:

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου δανειολήπτη

<sup>19</sup> <http://www.eea-info.gr/?t=8&aID=100000712&isID=508>

- Την πεποίθησή μας ότι δεν μπορούν για μικροποσά οι πολίτες να χάνουν τη μοναδική τους κατοικία.
- Το γεγονός ότι δεν μπορεί για μία παράλειψη του δανειολήπτη, που ενδεχομένως να οφείλεται και σε άγνοια ή αδυναμία, να ακυρώνεται το πνεύμα της διάταξης του νόμου.

#### **4.6 ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ**

- Μετά την απόκτηση ακινήτου από πλειστηριασμό, ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να φροντίσει για την εμπρόθεσμη αποπληρωμή του, διαφορετικά χάνει το ακίνητο, την εγγύηση και χρεώνεται με επιπλέον έξοδα (έξοδα αναπλειστηριασμού και σε περίπτωση που το ακίνητο πιάσει χαμηλότερη τιμή, καλείται να πληρώσει και τη διαφορά).
- Κάποιες φορές οι πλειστηριασμοί ξεκινούν χωρίς προειδοποίηση νωρίτερα από την καθορισμένη ώρα για αυτό εάν κάποιος ενδιαφέρεται για κάποιο ακίνητο πρέπει να μεταβεί νωρίτερα στο χώρο διεξαγωγής.
- Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να ελέγξει λίγες ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό ότι το ακίνητο που τον ενδιαφέρει όντως θα βγει σε πλειστηριασμό, καθώς ο μέχρι στιγμής νόμιμος ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει αναστολή (μέχρι 5 ημέρες πριν από τη διεξαγωγή του πλειστηριασμού). Η αναστολή συνήθως διαρκεί έως 6 μήνες από την αρχική ημέρα πλειστηριασμού.
- χρήσιμο για τον ιδιώτη θα ήταν να κάνει ένα τηλέφωνο στο συμβολαιογράφο που αναφέρεται στο Δελτίο Δικαστικών Δημοσιεύσεων προκειμένου να ελέγξει εάν θα γίνει τελικά ο πλειστηριασμός που τον ενδιαφέρει ή όχι. Το τηλέφωνο του αρμόδιου συμβολαιογράφου μπορεί να το βρει από το Σύλλογο Συμβολαιογράφων.
- Ο υπερθεματιστής χρεώνεται την όποια περαιτέρω φθορά του ακινήτου που προκλήθηκε στο μεσοδιάστημα ή που προϋπήρχε και αγνοούσε. Σύμφωνα με

τον Αστικό Κώδικα, στον πλειστηριασμό ακινήτου δεν υπάρχει ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα ενώ για νομικά ελαττώματα η ευθύνη βαρύνει αυτόν που επισπεύδει τη διαδικασία.

- Ο ιδιώτης που σκοπεύει να παραβρεθεί σε κάποιον πλειστηριασμό πρέπει να αγνοήσει τα σχόλια "του διαδρόμου" αναφορικά με τα ακίνητα πριν από την έναρξη της διαδικασίας. Τις περισσότερες φορές διοχετεύονται σκόπιμα (και εντελώς λανθασμένα) από τα κυκλώματα (συνήθως μεσίτες) προκειμένου να αποτρέψουν ή να ενισχύσουν την αγορά του ακινήτου από τον ιδιώτη.
- Κατά καιρούς έχουν γίνει καταγγελίες για εκβιαστικές προτάσεις από την πλευρά των γνωστών κυκλωμάτων προς τους ιδιοκτήτες προκειμένου οι πρώτοι να μην "χτυπήσουν" το ακίνητο που ενδιαφέρει τον ιδιώτη. Πολλοί πλησιάζουν τους ιδιώτες και τους ζητούν ένα διόλου ευκαταφρόνητο ποσόν (επί τόπου ή με επιταγή) προκειμένου να μην ανεβάσουν την τιμή του ακινήτου. Ο ιδιώτης θα πρέπει να είναι έτοιμος να αντιμετωπίσει και αυτό το ενδεχόμενο.
- Την εκτίμηση των ακινήτων που εκπλειστηριάζονται την αναλαμβάνουν οι δικαστικοί επιμελητές οι οποίοι σαφώς δεν είναι ειδικοί με αποτέλεσμα να διαμορφώνουν την τιμή σε υψηλότερα ή χαμηλότερα επίπεδα από τα κανονικά. Για το λόγο αυτό, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να έχει κάνει μία έρευνα αγοράς στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο που τον ενδιαφέρει προκειμένου να αποκτήσει μια εικόνα για τις ισχύουσες τιμές της αγοράς.
- Προσοχή απαιτείται στα ακίνητα που ανήκουν σε περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Κατά καιρούς έχουν γίνει καταγγελίες για αντικανονική προσαρμογή ακινήτων εκτός σχεδίου τα οποία βγαίνουν σε πλειστηριασμό.
- Προκειμένου να είναι καλυμμένος, ο ενδιαφερόμενος καλό είναι να έχει επιλέξει 3-4 ακίνητα που τον ενδιαφέρουν και να μη "στοχεύσει" μόνο σε ένα.
- Μετά τον πλειστηριασμό, το ακίνητο θεωρητικά περιέρχεται στον νέο ιδιοκτήτη χωρίς βάρη. Μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος ο

υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να ζητήσει εξάλειψη των υποθηκών, προσημειώσεων και κατασχέσεων που είναι εγγεγραμμένες στο ακίνητο.

- Ο πλειοδότης πρέπει να αποπληρώσει το ακίνητο εντός 15 ημερών αλλιώς εάν υπερβεί κατά πολύ το χρονικό αυτό περιθώριο χάνει την εγγύηση και σε περίπτωση αναπλειστηριασμού καλείται να καταβάλει και τη διαφορά που μπορεί να προκύψει εάν το ακίνητο πιάσει χαμηλότερη τιμή. Ωστόσο εάν στις 15 ημέρες αδυνατεί να καταβάλει το ποσόν μπορεί να λάβει νέα προθεσμία, αρκεί να προβεί εγκαίρως στις απαραίτητες διαδικασίες.
- Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να καταβάλει ως εγγύηση το 1/3 της τιμής του υπό πλειστηριασμό ακινήτου με τραπεζική επιταγή που καταθέτει στον εντεταλμένο συμβολαιογράφο πριν από την έναρξη της διαδικασίας.
- Εάν για κάποιο λόγο αποφασίσει να αποσυρθεί από τη διεκδίκηση του ακινήτου, ο ενδιαφερόμενος παίρνει πίσω την εγγύηση μετά τη λήξη της διαδικασίας.
- Το ακίνητο που αποκτά κάποιος από πλειστηριασμό περιέρχεται σε αυτόν μέσα σε έναν μήνα, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει προσβληθεί η διαδικασία.
- Ο νέος ιδιοκτήτης ακινήτου από πλειστηριασμό πρέπει να φροντίσει για την έγκαιρη μετεγγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης στο Υποθηκοφυλακείο. Μόνο με αυτόν τον τρόπο θεωρείται νόμιμος κάτοχος του ακινήτου.
- Ο ιδιώτης που ενδιαφέρεται να συμμετάσχει σε πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου πρέπει να διαθέτει μετρητά ή να έχει εκδώσει τραπεζική επιταγή ίση με το 1/3 της τιμής του ακινήτου.
- Μέχρι την εξόφληση του ακινήτου που αποκτήθηκε από πλειστηριασμό, απαγορεύεται η χρήση του για τη σύναψη δανείου με υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο, καθώς ο νέος κάτοχος δεν έχει αποκτήσει την κυριότητα.



- Εκτός από τον έλεγχο πιθανών βαρών, ο ενδιαφερόμενος πρέπει να κάνει και έλεγχο των τίτλων του ακινήτου (μπορεί να το αναθέσει σε κάποιον συμβολαιογράφο).
- Ανακοπή για την ακύρωση πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού μπορεί να γίνει με σχετική εγγραφή στο βιβλίο διεκδικήσεων της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο μέσα σε 30 ημέρες από την κατάθεσή της.
- Αν και τα βάρη εξαλείφονται, οι τυχόν διεκδικήσεις και οι μισθωτικές σχέσεις υπεισέρχονται στο νέο ιδιοκτήτη.
- Κατά τη διεξαγωγή του πλειστηριασμού καλό είναι ο ενδιαφερόμενος να συνοδεύεται από κάποιον δικηγόρο ή από κάποιον γνώστη της διαδικασίας προκειμένου να λάβει μια δεύτερη γνώμη για τις κινήσεις του<sup>20</sup>

#### **4.7 Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΑΓΩΝΕΙ ΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ<sup>21</sup>**

Υπό τη γενική κατακραυγή για την αύξηση των επιτοκίων στην Ελλάδα, η Εμπορική Τράπεζα ανακοίνωσε ότι αποφάσισε να αναστείλει τους πλειστηριασμούς πρώτης κατοικίας για έξι μήνες και να παγώσει τις δόσεις των στεγαστικών δανείων από άνεργους για έναν χρόνο. Σε παρόμοιες κινήσεις αναμένεται να προβούν και άλλες τράπεζες.

Όπως γράφουν Τα Νέα, η Εθνική<sup>22</sup> αναστέλλει για 6 μήνες τις ενέργειες πλειστηριασμού ή κατάσχεσης που αφορούν απαίτησή της από στεγαστικό δάνειο πρώτης κατοικίας αρχικού ύψους κεφαλαίου μέχρι 300.000 ευρώ και για 12 μήνες τις καταβολές δόσεων στεγαστικών δανείων για άνεργους δικαιούχους επιδόματος του ΟΑΕΔ. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν την υπαγωγή τους στη συγκεκριμένη ρύθμιση έως τις 31/12/2009 σε όλα τα καταστήματα της Τράπεζας. Επίσης, με τη συμμετοχή της στη νέα δράση του υπουργείου Ανάπτυξης μέσω ΤΕΜΠΜΕ για την ενίσχυση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, η Τράπεζα θα χορηγεί δάνεια με ευνοϊκούς όρους ύψους 100 εκατ. ευρώ για νέες επιχειρήσεις.

<sup>20</sup> <http://www.buildnet.gr/default.asp?pid=212&catid=195&artid=542>

<sup>21</sup> <http://www.cosmo.gr/Money/Hellas/219535.html>

<sup>22</sup> <http://www.cosmo.gr/Money/Hellas/210838.html>

Εν τω μεταξύ, σύμφωνα με το Βήμα, συνεδριάζει εκτάκτως το διοικητικό συμβούλιο της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών - μετά την αυστηρή προειδοποίηση της κυβέρνησης σχετικά με την ένταξη των τραπεζών στο σχέδιο για την ενίσχυση της οικονομίας ύψους 28 δις ευρώ -, προκειμένου να συζητήσει το πρόβλημα της ρευστότητας στην αγορά. Σύμφωνα με το σχετικό δημοσίευμα, η επικρατούσα άποψη στα επιτελεία των τραπεζών είναι ότι η μείωση των επιτοκίων δεν αρκεί για να ομαλοποιηθεί η κατάσταση στην αγορά χρήματος και ότι η συνθήκες θα επιδεινωθούν. Οι τράπεζες είναι διστακτικές στο να δανείζουν η μία την άλλη και τα επιτόκια στη διατραπεζική αγορά, παρά την οριακή υποχώρηση που σημείωσαν μετά τη μείωση του βασικού επιτοκίου του ευρώ κατά μισή μονάδα παραμένουν σε υψηλά επίπεδα.

Μέχρι τις 30 Ιουνίου του 2011 παρατείνεται η αναστολή των πλειστηριασμών, με τροπολογία που υπογράφεται από τους υπουργούς Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και κατατίθεται στο πρώτο νομοσχέδιο που θα συζητηθεί στη Βουλή το νέο έτος<sup>23</sup>.

Η τροπολογία αφορά τόσο τους πλειστηριασμούς που επισπεύδονται από πιστωτικά ιδρύματα για την ικανοποίηση απαιτήσεων που δεν υπερβαίνουν το ποσόν των 200.000 ευρώ όσο και τους πλειστηριασμούς που επισπεύδονται από οποιονδήποτε σε βάρος της πρώτης ή της μοναδικής κατοικίας του οφειλέτη.

Μεταξύ άλλων, στην κοινή ανακοίνωση των Υπουργείων Οικονομικών και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης σχετικά με την τροπολογία για αναστολή των πλειστηριασμών τονίζεται ότι "οι παραπάνω παρατάσεις είναι αναγκαίες προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις που έχουν περιέλθει σε αδυναμία πληρωμής να ανακάμψουν, να αναδιοργανώσουν σε μία εξαιρετικά δύσκολη οικονομική συγκυρία την κάλυψη των αναγκών τους και να επιδιώξουν την καλύτερη δυνατή διευθέτηση και εξυπηρέτηση των οφειλών τους.

Οι παρατάσεις είναι άλλωστε επιβεβλημένες και ενόψει της κρίσιμης εναρκτήριας φάσης που βρίσκεται ο νόμος 3869/2010 για τη ρύθμιση των οφειλών

---

<sup>23</sup><http://www.nextdeal.gr/index>

των υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων. Θα διευκολύνουν συνεπώς τις διαπραγματεύσεις και συζητήσεις ανάμεσα στα πιστωτικά ιδρύματα, τους λοιπούς πιστωτές και τους οφειλέτες για την εξεύρεση μίας συμβιβαστικής λύσης στην αποπληρωμή των χρεών στις περιπτώσεις μόνιμης αδυναμίας πληρωμής".

Σε συνέντευξη τύπου στα γραφεία του ΔΣΑ για την αναγκαιότητα παράτασης της αναστολής των πλειστηριασμών έως τέλος του 2011, η ΕΚΠΟΙΖΩ παρουσίασε στοιχεία σχετικά με την συνδρομή της στην διαδικασία εξωδικαστικού συμβιβασμού του Ν.3869/2010 και την στάση των τραπεζών. Αξίζει να σημειωθεί ότι με δήλωσή της η Ένωση Δικαστών και Εισαγγελέων συντάσσεται επίσης με το αίτημα της παράτασης της αναστολής των πλειστηριασμών.

Μέχρι σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία η ΕΚΠΟΙΖΩ, τέσσερις σχεδόν μήνες μετά την έναρξη ισχύος του νέου νόμου για τη ρύθμιση χρεών των νοικοκυριών, έχει ανοίξει 2.378 νέους φακέλους για την υπαγωγή στο νόμο, ενώ χιλιάδες είναι οι υποθέσεις καταναλωτών που απευθύνθηκαν στην ΕΚΠΟΙΖΩ πριν ισχύσει ο νόμος και περιμένουν να πάρουν τη σειρά τους. Καθημερινά ανοίγονται περίπου είκοσι με τριάντα νέοι φάκελοι ενώ έχουν προγραμματιστεί ραντεβού στα γραφεία της ΕΚΠΟΙΖΩ μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2011. Τέλος, οι τηλεφωνικές κλήσεις που δέχονται τα κέντρα τόσο της Αθήνας όσο και της Θεσσαλονίκης, για το ίδιο θέμα, ξεπερνούν τις τριακόσιες καθημερινά. Όλα τα παραπάνω αποτυπώνουν φυσικά μόνο μέχρι ενός βαθμού τις διαστάσεις που έχει λάβει η υπερχρέωση των ελληνικών νοικοκυριών. Την ίδια στιγμή, είναι αμφίβολο αν τα ειρηνοδικεία θα είναι σε θέση να δεχτούν, από την 1η του Ιανουαρίου, τον τεράστιο όγκο των αιτήσεων που θα υποβληθούν στις γραμματείες τους. Όλα αυτά, ενώ η αναστολή των πλειστηριασμών της κύριας κατοικίας λήγει στις 3 Φεβρουαρίου του 2011 και όλων των υπόλοιπων ακινήτων για χρέη προς πιστωτικά ιδρύματα στις 31 Δεκεμβρίου 2010.

Ακριβώς το κενό αυτό διάστημα, από τη λήξη της αναστολής μέχρι την ομαλοποίηση της κατάστασης στα ειρηνοδικεία, πρόκειται να εκμεταλλευτούν οι τράπεζες, που έχουν προγραμματίσει πλειστηριασμούς από τις αρχές ακόμα Φεβρουαρίου. Προς αυτήν την κατεύθυνση άλλωστε δείχνει και η στάση των περισσότερων τραπεζών, οι οποίες απαξιώνουν να απαντήσουν στα αιτήματα εξωδικαστικού συμβιβασμού ή απαντούν με διαταγές πληρωμής.

#### 4.8 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010

Βασικά μεγέθη Τράπεζας

(€ εκατ.)	Δεκ. 2010	Δεκ. 2009	Δ (%)	Σεπ. 2010	Ιουν. 2010	Μαρτ. 2010
Σύνολο Χορηγήσεων*	22,628	22,665	-0,2%	22,660	23,005	22,763
Στεγαστική πίστη (συμπ. Επαγγ. Στέγης)	7,506	7,714	-2,7%	7,550	7,593	7,654
Καταναλωτική πίστη	2,291	2,387	-4,0%	2,315	2,340	2,363
Επιχειρηματική ή πίστη	12,830	12,564	2,1%	12,796	13,072	12,746
Σύνολο Καταθέσεων	11,612	14,915	-22,1%	12,240	12,875	13,548

#### ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2010

(€ εκατ.)	Δεκ. 2010	Δεκ. 2009	Δ (%)	Δ' 3μηνο 2010	Γ' 3μηνο 2010	Β' 3μηνο 2010	Α' 3μηνο 2010
Καθαρά έσοδα από τόκους	649,8	541,7	20,0%	171,7	162,9	160,8	154,4
Καθαρά έσοδα προμηθειών	111,2	119,2	-6,7%	28,4	23,7	29,5	29,6
Λοιπά έσοδα	7,6	90,1	-91,6%	7,4	6,1	-10,7	4,8
Σύνολο Καθαρών Εσόδων	768,6	750,9	2,4%	207,7	192,6	179,6	188,7
Δαπάνες προσωπικού	-366,3	-405,2	-9,6%	-88,0	-88,0	-94,4	-95,9
Αποσβέσεις	-26,1	-25,9	0,8%	-6,6	-6,4	-6,3	-6,8
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-157,1	-173,6	-9,5%	-42,6	-37,9	-39,3	-37,3
Έξοδα Μετασχηματισμού	-53,7	-42,0	27,9%	2,1	-7,4	-44,2	-4,2
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων	-603,2	-646,7	-6,7%	-135,1	-139,7	-184,2	-144,2
Λειτουργικά κέρδη προ προβλέψεων	165,5	104,2	58,7%	72,6	52,9	-4,5	44,5
Προβλέψεις	-1,021,3	-658,4	55,1%	-195,2	-259,1	-317,6	-249,4
Λειτουργικά Αποτελέσματα	-855,9	-554,2	-54,4%	-122,6	-206,2	-322,1	-205,0
Αποτελέσματα συγγενών εταιρειών	-0,2	-0,6	66,7%	0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Αποτελέσματα προ φόρων	-856,1	-554,8	-54,3%	-122,6	-206,2	-322,2	-205,1
Φόροι περιόδου	-17,7	-21,7	-18,4%	-5,9	-3,8	-3,8	-4,2

Αποτελέσματα μετά από φόρους – συνεχιζόμενων δραστηριοτήτ ων	<b>-873,8</b>	<b>-576,5</b>	<b>-51,6%</b>	<b>-128,6</b>	<b>-210,0</b>	<b>-325,9</b>	<b>-209,3</b>
Αποτελέσματα μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτ ων	0,0	-6,6	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Αποτελέσματα μετά από φόρους	<b>-873,8</b>	<b>-583,2</b>	<b>-49,8%</b>	<b>-128,6</b>	<b>-210,0</b>	<b>-325,9</b>	<b>-209,3</b>
Δικαιώματα μειοψηφίας	-0,3	-0,6	-50,0%	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας	<b>-873,5</b>	<b>-582,6</b>	<b>-49,9%</b>	<b>-128,5</b>	<b>-209,9</b>	<b>-325,8</b>	<b>-209,3</b>
Κόστος / Έσοδα	78,5%	86,1%	-7,6%	65,1%	72,5%	102,5%	76,4%
Κόστος / Έσοδα (προ εξόδων μετασχηματισμ ού)	71,5%	80,5%	-9,0%	66,1%	68,7%	77,9%	74,2%

Πηγή [http://www.emporiki.gr/cbg/gr/investors/annual\\_results.jsp](http://www.emporiki.gr/cbg/gr/investors/annual_results.jsp)

#### 4.9 ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2010<sup>24</sup>

Σύνολο Καθαρών Εσόδων: €768,6 εκατ., +2,4% σε ετήσια βάση

- Τα καθαρά έσοδα από τόκους της χρήσης 2010 ανήλθαν σε €649,8 εκατ., σημαντικά αυξημένα κατά 20,0% σε ετήσια βάση, ως αποτέλεσμα της αποδοτικής εμπορικής πολιτικής. Σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, τα καθαρά έσοδα από τόκους (€171,7 εκατ.) αυξήθηκαν περαιτέρω κατά 5,4%,

<sup>24</sup> [http://www.emporiki.gr/cbg/gr/investors/annual\\_results.jsp](http://www.emporiki.gr/cbg/gr/investors/annual_results.jsp)

αντανακλώντας τα αποτελέσματα των συστηματικών δράσεων για την βελτίωση του καθαρού επιτακτικού περιθωρίου.

- Τα καθαρά έσοδα από προμήθειες μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 6.7% σε €111,2 εκατ., λόγω ορισμένων τιμολογιακών περιορισμών, οι οποίοι επιβλήθηκαν και με κανονιστικές αποφάσεις. Οι προμήθειες του Δ' τριμήνου κυμάνθηκαν αισθητά υψηλότερα σε σχέση με το επίπεδο των προηγούμενων τριμήνων κυρίως λόγω αυξημένης αποδοτικότητας των υπό διαχείριση κεφαλαίων, επιτυχημένων εμπορικών εκστρατειών και των εσόδων από τις θυγατρικές του Ομίλου.
- Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα της χρήσης 2010 ανήλθαν σε κέρδη €7,6 εκατ., έχοντας επηρεαστεί θετικά από τα κεφαλαιακά κέρδη που προέκυψαν από την πώληση ακινήτων ιδιοκτησίας της Τράπεζας και άλλων στοιχείων ενεργητικού (€7,3 εκατ.). Σημειώνεται ότι το αντίστοιχο δωδεκάμηνο του περασμένου έτους είχε επηρεαστεί θετικά από το κεφαλαιακό κέρδος €40 εκατ. που προέκυψε από την πώληση ακινήτων ιδιοκτησίας της Τράπεζας και το κεφαλαιακό κέρδος € 27 εκατ. που προέκυψε από την ανάκληση ομολογιών.
- Τα λειτουργικά έξοδα, εκτός εξόδων μετασχηματισμού και προβλέψεων, μειώθηκαν σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2009 κατά 9.1% και ανήλθαν σε €549,5 εκατ.
- Οι δαπάνες προσωπικού μειώθηκαν κατά 9,6% σε ετήσια βάση και ανήλθαν σε €366,3 εκατ., αντανακλώντας την επίδραση της αναμενόμενης μεταβολής του αριθμού του προσωπικού.
- Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβανομένων των αποσβέσεων) παρουσίασαν σημαντική μείωση 8,2% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2009 και ανήλθαν σε €183,2 εκατ.
- Τα έξοδα μετασχηματισμού κατά την χρήση 2010 ανήλθαν σε €53,7 εκατ. έναντι €42,0 εκατ. την ίδια περίοδο του 2009.
- Τα λειτουργικά κέρδη προ προβλέψεων ανήλθαν σε €165,5 εκατ., αυξημένα κατά 58,7% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2009, ως αποτέλεσμα της βελτίωσης των καθαρών εσόδων και του αυστηρού ελέγχου του λειτουργικού κόστους και παρά τις αρνητικές αποτιμήσεις του χαρτοφυλακίου συναλλαγών και τα αυξημένα έξοδα μετασχηματισμού που επηρέασαν

δυσμενώς της εξέλιξη των λειτουργικών αποτελεσμάτων κατά την περίοδο του έτους.

- Οι συνολικές προβλέψεις για την χρήση 2010 ανήλθαν σε €1.021,3 εκατ. (αύξηση 55,1% σε ετήσια βάση), ως αποτέλεσμα των συνεχιζόμενων δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούν στην αγορά.
- Τα αποτελέσματα μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων είναι μηδενικά, ενώ τα αντίστοιχα του 2009 αναφέρονται στις θυγατρικές εταιρείες που μεταβιβάστηκαν προς τις αντίστοιχες Εταιρείες παραγωγής και διαχείρισης προϊόντων του Ομίλου της Crédit Agricole S.A. στο τέλος του 2009 και δεν έχουν επίδραση στα αποτελέσματα της 31.12.2010.

## ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2006 ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006 (δημοσιευμένα βάσει του Ν. 2190/1920 Άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ) (ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

Τα παρακάτω οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες παρέχουν συνοπτική εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. και του Ομίλου της. Ως εκ τούτου, ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Τράπεζας με σκοπό να προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Τράπεζα ή τον Όμιλό της, συνιστάται πρώτα σίκοι ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr), όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2006, όπως προβλέπονται από τα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), καθώς και η έκθεση ελέγχου των αρχαίων ελεγκτή λογιστή.

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Έδρα Εταιρείας:	Σοφοκλέους 11, 105 64, Αθήνα
A.M.A.E.:	6064/06/Β/06/03
Αριθμός Νομαρχίας:	Νομαρχία Αθηνών
Ημερία Έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων από το Δ.Σ.:	22ο Φεβρουάριου 2007
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:	Κων/νος Ι. Μιχαλάτος (ΑΜ ΣΟΕΛ 17701)
Ελεγκτική εταιρεία:	PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.Ε.
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:	Με συμπληρωτή γνώμη - Θέματα έμφασης
Ημερομηνία έκδοσης Έκθεσης Ελέγχου:	22ο Φεβρουάριου 2006
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	<a href="http://www.emporiki.gr">www.emporiki.gr</a>

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
<b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b>				
Ταμείο και διενδοίματα στην Κεντρική Τράπεζα	791.442	728.120	662.023	679.051
Κρατικά Αξιογράμια	14.649	12.359	8.535	918
Αποτίμηση κατά Ποσοτήτων κερμάτων	1.262.858	1.146.798	1.601.478	1.445.615
Χρηματολόγιο ο Συναλλάγματος	1.723.003	1.053.278	1.461.041	868.117
Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα-Αποτίμηση	52.377	38.010	32.278	32.871
Δάνεια και Προκαταβολές σε Πελάτες	17.228.186	15.632.511	16.157.612	14.761.004
Χρηματολόγιο Επενδυτικών Διεκδικήσεων προς Πάσης	177.703	112.221	257.752	70.381
Χρηματολόγιο Επενδυτικών Διεκδικήσεων μέχρι την λήξη	129.513	28.642	76.468	0
Συναμτοχές σε Συγγενικές Επιχειρήσεις (μη ενοποιημένες)	2.468	2.672	280.291	264.199
Συναμτοχές σε Συγγενικές Επιχειρήσεις	3.709	17.769	2.043	23.480
Ανομιλίες Αποπληρωσικών	14.300	20.154	9.829	11.198
Ενομιλίες Αποπληρωσικών	367.249	371.828	384.956	385.654
Επενδυτικό Ενδοίημα Πάσης Στοιχείο	108.737	116.548	93.274	97.622
Ανεβαλλόμενες Φορολογικές Αποτίμησης	321.242	251.181	310.791	248.058
Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος	4.478	3.365	2.978	3.090
Απότ. Στοιχεία Επενδυτικού	494.733	481.164	389.514	330.384
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ</b>	<b>22.785.843</b>	<b>20.612.859</b>	<b>21.686.246</b>	<b>20.697.518</b>
<b>ΠΑΣΙΒΙΚΟ</b>				
<b>Υποχρεώσεις</b>				
Υποχρεώσεις προς Πάσης Ιδρύματα	1.261.803	1.279.863	1.330.206	1.213.509
Πάσης Ιδρύματα Χρηματοπιστωτικά Μέσα - Υποχρεώσεις	58.003	22.008	59.003	21.970
Υποχρεώσεις προς Πελάτες	16.858.814	14.829.308	16.375.006	14.810.624
Ομαλοποιητά Δάνεια	1.381.219	399.803	1.388.260	959.327
Απότ. Δανειακά Κεφάλαια	710.889	349.157	710.989	548.618
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικούς Οργανισμούς	821.406	786.327	621.465	786.327
Πρόβλεψη για Ανομιλίες Προσπληρω	37.335	32.265	0	0
Ασφαλιστικές Πρόβλεψεις	604.968	553.663	0	0
Απότ. Πρόβλεψεις	90.238	32.173	76.793	20.528
Προβλεψεις Φορολογικές Υποχρεώσεις	16.485	16.583	7.581	6.000
Ανεβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	6.338	5.778	3.277	1.544
Απότ. Υποχρεώσεις	598.681	622.543	437.378	456.786
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>21.648.446</b>	<b>18.821.641</b>	<b>21.686.246</b>	<b>18.648.646</b>
<b>Μετρητά Κεφάλαια</b>				
Μετρητά Κεφάλαια	728.153	728.153	728.153	728.153
Διαφορά από Έκδοση μετρητων Υπό το Άρθρο	371.467	371.467	371.467	371.467
Αποτ. Ανεβαλλόμενα	679.528	681.477	675.767	678.063
Σημάτ. Προηγούμενων Χρήσεων	(712.367)	(794.857)	(739.837)	(827.104)
Αποτελέσματα Χρήσης	(224.725)	78.972	(237.968)	86.067
<b>Σύνολο Μετρητών Κεφαλαίων</b>	<b>862.056</b>	<b>863.240</b>	<b>836.542</b>	<b>836.542</b>
Διαφορά στα Μετρητά	14.418	14.722	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΔΙΔΑΓΜΑΤΩΝ ΜΕΙΩΦΗΜΑΤΩΝ</b>	<b>846.488</b>	<b>847.962</b>	<b>836.542</b>	<b>836.542</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΣΙΒΙΚΟΥ</b>	<b>22.785.843</b>	<b>20.612.826</b>	<b>21.686.218</b>	<b>20.697.518</b>

#### ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΛΟΓΩΤΗΙΑ ΣΤΟ Δ.Σ.
DE LEUSSE	JEAN-FRÉDÉRIC	ΔΟΜΗΝΙΟΥ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. / ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
DE WIT	BERNARD	CHARLES	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. / ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΚΡΩΝΤΗΡΑΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΗΚΚΩΛΑΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ / ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
JACQUES	CHRISTIAN	MARCEL	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
HARANG	PIERRE-RENE HENRI	JEAN	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ	ΦΩΚΙΩΝ	ΦΩΤΙΟΣ	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΕΜΠΕΓΓΛΥ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΜΑΡΙΑ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΑΡΕΝΤΖΙΑΔΗΣ	ΣΠΥΡΙΔΩΝ	ΑΘΥΔΟΒΡΚΙΟΣ-ΑΘΥΝΙ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
DORE	PHILIPPE	JACQUES	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΣΤΡΑΪΟΥ	ΣΑΡΑΝΤΑ-ΜΑΡΙΑ-ΥΠΑΤΙΑ	ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΤΣΑΚΟΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΧΑΛΚΙΩΝ	ΔΕΣΣΥΜΑ	ΣΤΕΦΑΝΟΣ	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ	ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ	ΑΝΔΡΕΑΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	31/12/2006		31/12/2005		31/12/2004		31/12/2003	
	ΟΜΩΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΩΦΗΜΑΤΩΝ	ΟΜΩΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΩΦΗΜΑΤΩΝ	ΟΜΩΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΩΦΗΜΑΤΩΝ	ΟΜΩΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΩΦΗΜΑΤΩΝ
<b>Μετ. Κεφάλαια Έκδοσης</b>	1.872.442	14.722	1.887.184	421.884	31.810	463.712	1.838.876	611.424
Αποτίμηση διενδοίμων προς κλήση χρηματοπιστωτικού	(1.825)	0	(1.525)	0.955	1	0.996	(2.298)	7.626
Αποτελέσματα χρήσης	(234.725)	(886)	(235.611)	75.972	(2.304)	73.666	(237.966)	86.067
Συνολοικονομικές Διαφορές	(3.701)	(19)	(3.270)	5.133	106	5.298	0	0
Έκδοση διαρκών μετρητων με κεφαλαιοποίηση αποπληρωμών	0	0	0	(1.450)	0	(1.450)	0	(1.450)
Αύξηση Μετρητών Κεφαλαίων	0	563	962	391.408	0	391.408	0	391.408
Παύση των μετρητων	0	0	0	170.490	0	170.490	0	141.401
Μεταβολές ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές	(293)	(371)	(664)	0	0	0	0	0
Διαφοροποίηση λογιστικής αντιμετώπισης εταίρων Ομίλου και Εξωτερική Ζώνη	0	0	0	0	(13.667)	(13.667)	0	0
Έξοδα Αύξησης Μετρητων Κεφαλαίων	(10)	0	(10)	0	0	0	0	0
Πώληση παγίων	(911)	(1)	(122)	0	0	0	0	0
Πώληση θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	0	(1.032)	(1.032)	0	0
<b>Μετ. Κεφάλαια Τέλος χρήσης</b>	<b>832.077</b>	<b>14.418</b>	<b>848.485</b>	<b>1.872.642</b>	<b>14.722</b>	<b>1.887.184</b>	<b>786.412</b>	<b>1.838.876</b>





# Emporiki Bank

## ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

ΑΡ. Μ.Α.Ε.: 6064/06/Β/86/03 - Σοφοκλέους 11, 105 64 Αθήνα

### ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2007 ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007

(δημοσιευμένα βάσει του Ν. 2190/1920, Άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

(ποσό σε χιλιάδες ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, σχετίζονται με μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. και του Ομίλου της. Συμπεριλαμβάνονται στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Τράπεζα, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr), όπου αναγράφονται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του οριστού ελεγκτή όπως αυτή απαιτείται.

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Έδρα Έταιρος Α.Ε.Μ.Α.Ε.	Σοφοκλέους 11, 105 64 Αθήνα 0064/06/Β/86/03
Αρμόδιος νομικός	Νομολόγος Αθηνών
Μεταρρυθμιστική Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων από το Δ.Σ.	28 Φεβρουαρίου 2008
Διακριτικό Ελεγκτής Αθηνών	Κωνσταντίνος Π. Βασιλάκος (ΑΜ ΣΟΕΑ 17701) PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.Ε (ΑΜ ΙΟΕΑ 113)
Ελεγκτική Έκθεση	Με σύμφωνη γνώμη, Όμιλος Εταιρειών 28 Φεβρουαρίου 2008
Υποδείκτες Εταιρικής Επιστάσεως Εξυπηλ. Πρωτοβάθμια Διεύθυνση Επικοινωνίας	www.emporiki.gr

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
<b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b>				
Ταμείο και διαθέσιμα στον Κεντρικό Τράπεζα	574 387	791 442	635 705	682 073
Κρατικό Αύχονοφο	31 395	14 948	31 395	9 895
Αποτίμηση κερών Πιστωτικών Ιδρυμάτων	2 841 434	1,082 958	3 308 847	1 801 478
Καταθέσεις Συμβαλλογών	1 393 792	1 728 003	1 387 724	1 401 041
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα - Αποτιμωτικά	21 620	82 377	21 620	82 279
Δάνεια και Προσαρμογές σε Πελάτες	19 818 203	17,226 190	19,349 942	18,167 612
Χαρτοφύλακο Επενδυτικών Διαθεσίμων προς Πάσην	1 600,100	277 703	1 662 804	237 782
Χαρτοφύλακο Επενδυτικών Διαθεσίμων εντός η Ελλάδας	70 164	129 513	68 515	78 486
Συναλλάγματα σε Ευρωπαϊκές Εταιρείες	6 994	2 469	392 178	290 391
Συναλλάγματα σε Άλλες Ευρωπαϊκές Εταιρείες	6 338	3 789	3 881	9 864
Συναλλάγματα σε Άλλες Εταιρείες	12 838	14 300	8 754	9 829
Επενδυτικά Ακίνητα	340 904	347 249	301 760	304 968
Επενδυτικά Ακίνητα Λόγω Στοιχίας	102 687	109 737	96 408	83 274
Ανεξαρτήτως Επενδυτικών Διαθεσίμων	334 422	321 942	321 644	310 781
Προσαρμογές Φόρου Εισοδήματος	6 574	4 479	4 529	2 976
Ακίνητα Στοιχίας Ενσχυρίσματος	238 690	494 732	207 790	358 814
<b>ΣΥΝΘΕΤΟ ΕΠΕΝΔΥΣΙΜΟ - Συνολικές Δραστηριότητες</b>	<b>27 886 489</b>	<b>22 795 848</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>
Στοιχεία Ενσχυρίσματος - Μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	119 642	-	-	-
<b>ΣΥΝΘΕΤΟ ΕΠΕΝΔΥΣΙΜΟ</b>	<b>27 996 131</b>	<b>22 795 848</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>
<b>ΠΑΝΤΙΩ</b>				
Υποχρεώσεις προς Πιστωτικό Ιδρυματα	3 444 644	1 261 803	3 562 464	1 330 208
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα - Υποχρεώσεις	21 719	58 003	21 719	58 003
Υποχρεώσεις προς Πελάτες	18 127 003	16 858 914	17 874 319	16 278 028
Ομολογιακά Δάνεια	2 880 751	1 281 219	2 880 301	1 368 290
Αποτίμηση κερών Κρατικού	707 084	710 989	707 084	710 989
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικές Οργανώσεις	552 848	621 466	552 848	421 486
Προβόλη για Αποζημιώσεις Προσώπων	6 589	32 335	-	-
Ασφαλιστικές Προβόλες	68 129	604 088	-	-
Αποτίμηση κερών Κρατικού	124 198	90 238	117 471	78 790
Τραπεζικές Φορολογικές Υποχρεώσεις	21 794	16 485	18 501	7 601
Ανεξαρτήτως Φορολογικών Υποχρεώσεων	9 897	6 336	4 433	9 277
Αποτίμηση κερών Κρατικού	372 273	608 851	428 288	432 328
Σύνθετο Υποχρεώσιμο - Συνολικές Δραστηριότητες	<b>28 888 513</b>	<b>21 948 640</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>
Υποχρεώσεις - Μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	87 114	-	-	-
<b>ΣΥΝΘΕΤΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΙΜΟ</b>	<b>28 975 627</b>	<b>21 948 640</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>
<b>Μεταβάσεις</b>				
Μεταβατικό Κέρδη	728 163	728 158	728 183	728 163
Διαφορά από Εξόφληση Υπό το Άρτο	971 484	871 487	271 487	971 487
Αποτίμηση κερών Κρατικού	647 822	679 629	679 877	679 787
Σύνθετο Προβλεπόμενο Χρήσεων	(980 037)	(712 987)	(978 110)	(739 087)
Αποτελέσματα Χρήσης	854 232	944 276	854 232	944 276
Σύνθετο Μεταβατικό	<b>854 232</b>	<b>944 276</b>	<b>854 232</b>	<b>944 276</b>
Σύνθετο Ισοζύγιο Κεφαλαίων & Διανομών ΕΠΕΝΔΥΣΙΜΩΝ	<b>27 996 131</b>	<b>22 795 848</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>
<b>ΣΥΝΘΕΤΟ ΠΑΝΤΙΩ</b>	<b>27 996 131</b>	<b>22 795 848</b>	<b>28 888 513</b>	<b>21 888 513</b>

#### ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟ Δ.Σ.
DE LUSSÉ	JEAN-PIERRE DE RIC	ΟΜΗΡΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. / ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
DE WIT	BERNARD	ΟΜΗΡΟΣ	ΑΝΤΕΠΡΟΚΑΤΑΣΤΑΞΗ Δ.Σ. / ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΚΡΟΝΤΙΦΑΚ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ / ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
CHARLIER	ΘΕΩΔΩΡΟΣ	ΣΕΡΓΙΟΣ	ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ / ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
HARAZK	PIERRE-RENE-HENRI	JEAN	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΔΗΜ. ΑΚΑΚΙΟΣ	ΦΩΚΙΟΣ	ΦΩΤΙΟΣ	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΧΑΡΑΛΑΜ	ΔΕΙΤΙΟΠΟΥΛΟΣ	ΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
DORE	PHILIPPE	JACQUES	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΣΤΡΑΤΟΥ	ΣΑΡΑΝΤΑ-ΜΑΡΙΑ-ΥΠΑΤΙΑ	ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΔΑΥΙΔ	ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
DEMAZURE	LUC	ΘΩΡ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
HANOUJETTE	YVES	ΝΙΚΗ	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΕΜΠΕΡΟΥΛΟΥ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΜΑΡΙΑΝΝΑ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΚΑΤΣΟΠΟΥΛΟΣ	ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ	ΑΝΔΡΕΑΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΖΑΒΕΡΟΠΟΥΛΟΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ	ΑΒΔΕΛΑΖ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΑΘΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	31/12/2007		31/12/2006		31/12/2007	31/12/2006
	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ	ΑΝΑΡΕΤΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ	ΑΝΑΡΕΤΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ	ΑΝΑΡΕΤΑ
Μεταβατικό Κέρδη σε χιλιάδες	622 873	14 418	648 498	1 078 448	14 728	1 087 184
Αποτελεσματικό αποτέλεσμα χάρη καλής χρηματοοικονομικής	(6 371)	-	(6 371)	(1 325)	(1 576)	(2 206)
Συνολικά αποτελέσματα διαφοράς	(6 107)	(42)	(6 149)	(6 701)	(119)	(3 720)
Πάσην	-	-	-	(111)	(111)	(122)
Μεταβατικό αποτέλεσμα διαφοράς σε Ευρωπαϊκές	(6 974)	(5 179)	(16 153)	(293)	(371)	(884)
Αποτελέσματα χάρη	73 370	(426)	72 944	(234 228)	(888)	(238 911)
Σύνθετο αποτέλεσμα μεταβατικού κεφαλαίου	(23)	(23)	(23)	(683)	(683)	(873)
Πάσην	-	(978)	-	(978)	-	-
<b>Μεταβατικό Κέρδη σε χιλιάδες</b>	<b>606 772</b>	<b>7 782</b>	<b>632 349</b>	<b>642 677</b>	<b>14 418</b>	<b>1 083 964</b>

#### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

- Οι επενδύσεις που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι της ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. και
- Οι επενδύσεις αυτές, που αναφέρονται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης
 

Είδος	Ποσοστό συμμετοχής	Ποσοστό συμμετοχής Τραπεζών
1. Εμπορική Bank-Oriented Group	100,00%	100,00%
2. Εμπορική Bank-Financial & Credit	100,00%	100,00%
3. Εμπορική Bank-Albania S.A.	100,00%	100,00%
4. Εμπορική Leasing A.E.	100,00%	100,00%
5. Εμπορική Bank Cyprus LTD	100,00%	100,00%
6. Εμπορική National Capital Development Market LTD	100,00%	100,00%
7. Εμπορική National Capital Development Market LTD	100,00%	100,00%
8. Εμπορική Group Finance P.L.C	100,00%	100,00%
9. Εμπορική Ακαδημία Α.Ε.	100,00%	89,85%
10. Εμπορική Bank-Romania S.A.	98,48%	98,39%
11. Εμπορική Asset Management A.E. & A.K.	73,10%	73,10%
12. Εμπορική Ασφαλιστική & Διαχείρισης Ακινήτων Α.Ε.	100,00%	100,00%
13. Ελληνική Βασίλισσα Σίκελντ & Είδη Παιχνιδιών, Υγιες	58,71%	58,71%
- Οι κεφαλαιακές που ενσωματώθηκαν με τη μέθοδο της αναλογιστικής ενοποίησης
 

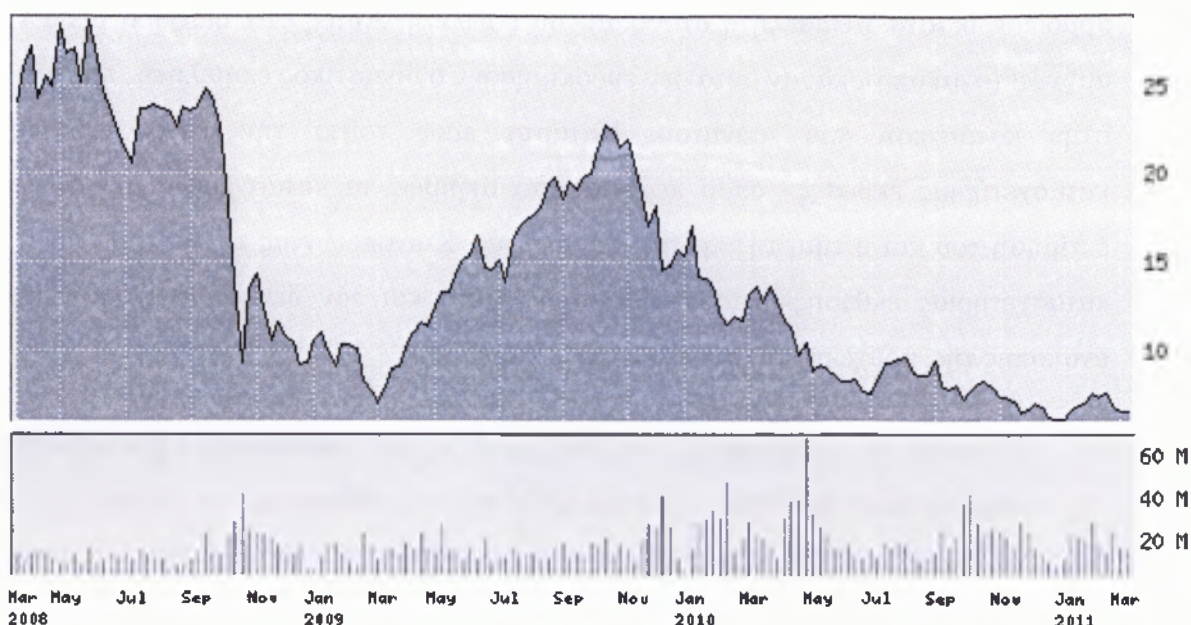
Είδος	Ποσοστό συμμετοχής	Ποσοστό συμμετοχής Τραπεζών
1. Εμπορική Creditcom A.E.	50,00%	50,00%
2. Εμπορική Ζώνη Αναπτυξιακή Εταιρεία Ζώνης	50,00%	50,00%
3. Εμπορική Εταιρεία Μεταφορών Μεταφορών σε Προστασία Α.Ε.	50,00%	-
- Σχετικές εταιρείες που ενσωματώθηκαν με τη μέθοδο της καθαρής θέσης
 

Είδος	Ποσοστό συμμετοχής	Ποσοστό συμμετοχής Τραπεζών
1. Εταιρεία Φορολογική Αποζημιώσεων Α.Ε.	42,16%	42,16%
2. Εταιρεία Hermes Εταιρεία	21,71%	21,71%

## Αποτελέσματα τραπεζών χρήσης 2009

	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ (σε εκατ. ευρώ)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)	ΠΡΟΒΛΕΥΣΕΣ (σε εκατ. ευρώ)	ΕΠΙΤΟΚΙΑΚΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	ΚΑΘΑΡΑ ΕΠΙΤΟΚΑ ΕΣΟΔΑ (δισ. ευρώ)	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	971	-37,00%	1.057	4,09%	3,94	+10%
ΑΛΦΑ ΒΑΝΚ	392	-23,80%	676	2,60%	1,76	-2%
ΕΥΡΟΒΑΝΚ	362	-45,00%	1.180	2,80%	2,3	-1,8%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	235	-25,00%	491	2,60%	1,10	-5%
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΑΝΚ	-583	-	658	-	-	-
ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ	313	-38,00%	248	2,39%	0,84	+7%

Σημείωση: Η Εμπορική Bank είχε ζημιογόνο αποτέλεσμα ύψους 491,9 εκατ. ευρώ το 2008, οπότε προκύπτει διαίρεση ζημιών κατά 18,5%



## ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009

Βασικά μεγέθη Τράπεζας

(€ εκατ.)	Δεκ. 2009	Δεκ. 2008	Δ (%)
Σύνολο Χορηγήσεων*	22.664	22.952	-1,3%
Στεγαστική πίστη (συμπ. Επαγγ. Στέγης)	7.714	7.871	-2,0%
Καταναλωτική πίστη	2.387	2.416	-1,2%
Επιχειρηματική πίστη	12.564	12.665	-0,8%
-εκ των οποίων Μικρές Επιχ/σεις & ΜΜΕ	5.509	6.093	-9,6%
Σύνολο Καταθέσεων	14.915	17.775	-16,1%

\* Τα μεγέθη του 2008 έχουν αναμορφωθεί για λόγους συγκρισιμότητας λόγω διαγραφών

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Ένα ακίνητο βγαίνει σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό όταν υπάρξει αδυναμία από τον ιδιοκτήτη του να πληρώσει ανειλημμένες οφειλές. Οι οφειλές μπορεί να είναι στο δημόσιο, σε τράπεζες ή και σε ιδιώτες.

Για να οδηγηθεί ένα ακίνητο σε αναγκαστικό δημόσιο πλειστηριασμό, πρέπει οπωσδήποτε να υπάρξει μια διαταγή πληρωμής προς τον ιδιοκτήτη του (οφειλέτης) από τον δανειστή του (επισπεύδων). Αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί νόμιμα από τον αρμόδιο δικαστικό επιμελητή στον καθ' ου οφειλέτη. Αυτός έχει διάφορα μέσα να αμυνθεί (ανακοπή), και αν αυτά δεν ευδοκιμήσουν ο δικαστικός επιμελητής προχωρά στην κατάσχεση του ακινήτου. Καταρτά προς τούτο την «περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης» όπου περιγράφεται ακριβώς το κατασχεμένο ακίνητο, η εκτίμηση του και η τιμή της πρώτης προσφοράς. Κοινοποιώντας την «περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης» στον καθ' ου οφειλέτη και εάν δεν συντρέχουν λόγοι ανακοπής της, προχωρεί το ακίνητο σε πλειστηριασμό.

Ο δικαστικός επιμελητής είναι υποχρεωμένος να δημοσιεύσει την «περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης» σε εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού ή της επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο. Για τα ακίνητα του Νομού Αττικής, (Αθήνα, Πειραιά και τους γύρω δήμους) αυτά δημοσιεύονται στο Δελτίο Δικαστικών Δημοσιεύσεων που εκδίδεται από το ταμείο νομικών, δισεβδομαδιαίως.

Ορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία και ώρα, που θα εκπλειστηριασθεί το ακίνητο, καθώς και ότι άλλο αφορά στην συγκεκριμένη διαδικασία. Μέχρι εκείνη τη συγκεκριμένη στιγμή, και πριν ακόμη κατακυρωθεί το πράγμα, ο οφειλέτης μπορεί να ρυθμίσει την οφειλή του και να σταματήσει κάθε περαιτέρω εξέλιξη. Αυτό μπορεί να γίνει δικαστικά, καταθέτοντας το σχετικό δικόγραφο 5 ημέρες πριν τον πλειστηριασμό ή συναινετικά ακόμα και πριν την κατακύρωση.

Οι αναγκαστικοί δημόσιοι πλειστηριασμοί, σύμφωνα με τα όσα ισχύουν σήμερα, διεξάγονται στα κατά τόπους ειρηνοδικεία και κάθε Τετάρτη. Σε όποιο Ειρηνοδικείο ανήκει ο Δήμος που ανήκει το ακίνητο σε αυτό θα διεξαχθεί και ο πλειστηριασμός του ακινήτου.

Η κήρυξη της έναρξης γίνεται από τον κήρυκα ο οποίος παρίσταται μαζί με τον υπάλληλο του πλειστηριασμού (Συμβολαιογράφος), την 16<sup>η</sup> ώρα. Στον πλειστηριασμό μπορεί να λάβει μέρος οποιοσδήποτε, νομικό ή φυσικό πρόσωπο, αρκεί να μην εκκρεμεί εις βάρος του άλλος αναπλειστηριασμός. Απαραίτητη προϋπόθεση για την συμμετοχή στον πλειστηριασμό είναι η κατάθεση εγγύησης, εκείνη τη στιγμή στον συμβολαιογράφο, ίσης με την τιμή της πρώτης προσφοράς. Αυτό μπορεί να γίνει με τρεις τρόπους:

- Κατάθεση τραπεζικής επιταγής (όχι προσωπικής)
- Κατάθεση μετρητών
- Κατάθεση εγγυητικής επιστολής

Οι προσφορές υποβάλλονται σε κλειστό φάκελο και από την 16<sup>η</sup> έως την 17<sup>η</sup> ώρα. Μπορεί όμως κάποιος να έχει καταθέσει την προσφορά του, στο γραφείο του συμβολαιογράφου και την προηγούμενη ημέρα.

Με την ολοκλήρωση της κατάθεσης των προσφορών, ο συμβολαιογράφος αρχίζει την αποσφράγιση και ανακοινώνει τις προσφορές. Ο πλειστηριασμός μπορεί να συνεχισθεί προφορικά μεταξύ όμως αυτού που έχει καταθέσει την μεγαλύτερη προσφορά και του αμέσως επόμενου. Μετά την παρέλευση ημιώρου ολοκληρώνεται η όλη διαδικασία και κατακυρώνεται το ακίνητο σε αυτόν που έχει προσφέρει τα περισσότερα.

Την διαφορά που πιθανόν να έχει προκύψει μεταξύ του ποσού της εγγύησης και του τελικού εκπλειστηριάσματος ο υπάλληλος του πλειστηριασμού μπορεί να δώσει 15ήμερη προθεσμία στον υπερθεματιστή για την καταβολή της. Εντός όμως 5 εργάσιμων ημερών ο υπερθεματιστής πρέπει να έχει ρυθμίσει τα της εφορίας του ακινήτου.

Αν για οποιοδήποτε λόγο ο υπερθεματιστής δεν προχωρήσει στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων του, τότε ο υπάλληλος του πλειστηριασμού, μέσα από μία συγκεκριμένη διαδικασία προχωρεί στον αναπλειστηριασμό του ακινήτου.

Η όλη διαδικασία ολοκληρώνεται όταν ο τελευταίος πλειοδότης (υπερθεματιστής) μεταγράψει το ακίνητο εις το όνομά του, στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Με την μετεγγραφή του ακινήτου αίρονται, διαγράφονται και

εξαλείφονται όλα τα βάρη του ακινήτου. Μετεγγράφεται λοιπόν στην μερίδα του υπερθεματιστή, καθαρό και ελεύθερο από οποιοδήποτε βάρος (προσημείωση, υποθήκη). Αυτό συμβαίνει ούτως η άλλως και είναι ανεξάρτητο αν το ποσόν που επιτεύχθηκε στον πλειστηριασμό (εκπλειστηρίασμα) αρκεί να καλύψει τις όποιες οφειλές, βάρη του ακινήτου<sup>25</sup>.

Το εκπλειστηρίασμα κατατίθεται από τον συμβολαιογράφο στο Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων. Από εκεί, με εντολή του συμβολαιογράφου και ανάλογα τη σειρά και τα προνόμια που έχουν καταταχθεί (πίνακας κατάταξης) ικανοποιούνται οι όποιοι δανειστές του οφειλέτη του ακινήτου.

---

<sup>25</sup> <http://www.xrak.gr/cms/el/2011-01-04-13-46-45/2011-01-24-15-35-25>

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Αγγελάκης Μιχάλης (2005, Μάρτιος) Αποτελεσματική διαχείριση ληξιπρόθεσμου χαρτοφυλακίου. Αθήνα
- Αγγελάκης Μιχάλης (1991, Δεκέμβριος). Εισαγωγή στην εκκαθάριση των ληξιπρόθεσμων και επισφαλών απαιτήσεων. Αθήνα.
- Αγγελάκης Μιχάλης (2005). Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις-Εμπλοκές. Αθήνα.
- Μιχάλη Αγγελάκη Γκαργκάνας Νικόλαος (2007). Έκθεση του διοικητή για το έτος 2006.
- Αθηνά Γκαργκάνας Νικόλαος (2006). Έκθεση του διοικητή για το έτος 2006. Αθηνά
- Γκαργκάνας Νικόλαος (2005). Έκθεση του διοικητή για το έτος 2004. Αθήνα
- Κλαβανιδου Δέσποινα(1997). Καταναλωτικά Δάνεια. Δογματική Θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα. Θεσσαλονίκη. Σακκουλα
- Τσούμας Β. (2006) Δάνειο & Χρησιδάνειο. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη
- Δούρος Αθανάσιος (2007) Η Τραπεζική στην πράξη. Αθήνα: Παπασωτηρίου
- Γεωργιάδης Ν.(2005), Ο Τραπεζικός Κλάδος στην Ελλάδα: Η πορεία των
- Οικονομικών Μεγεθών των Μεγάλων Εμπορικών Τραπεζών το β' εξάμηνο του 2005
- Γκόρτσος Χ., Αλεξάκης Π., (2006) Εισαγωγή στις Τραπεζικές σπουδές-
- Το Νομισματικό και Χρηματοπιστωτικό Περιβάλλον, τόμος Α
- Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2003). Η μεθοδολογία των χρηματοδοτήσεων στην Τραπεζική Πρακτική
- Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2003). Αφιέρωμα στο Internet Banking, Γ' τρίμηνο
- Ζέρβας Χ. (2002). Αναλυτής Πιστωτικών Κινδύνων Τράπεζας Πειραιώς- Διαχείριση Πιστωτικών Κινδύνων Καταναλωτικών δανείων. Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών

## **ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- <http://www.naftemboriki.gr>
- <http://www.in.gr>
- <http://www.ate.gr>
- <http://www.tanea.gr>
- <http://www.imerisia.gr>
- <http://www.ecb.int/home/html/index.en.html>
- <http://www.nbg.gr>
- <http://www.marfinbank.gr>
- <http://www.pancretabank.gr>
- <http://www.xrak.gr/cms/el/2011-01-04-13-46-45/2011-01-24-15-35-25>
- <http://www.buildnet.gr/default.asp?pid=212&catid=195&artid=542>
- [www.emporiki.gr](http://www.emporiki.gr)
- <http://www.nomikosodigos.info/guide/simple-legal/91-2008-10-12-16-40-44.html> 7/3/2011
- [www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α<sup>26</sup>**

### **Κάθε πότε και που γίνονται οι πλειστηριασμοί;**

Ο πλειστηριασμός γίνεται στο κατάστημα του ειρηνοδικείου στην περιφέρεια του οποίου έγινε η κατάσχεση, εργάσιμη ημέρα Τετάρτη, από ώρα 16:00 έως 17:00. Αν τα κατασχεμένα πράγματα βρίσκονται στην περιφέρεια περισσότερων ειρηνοδικείων, ο πλειστηριασμός γίνεται στο κατάστημα του ειρηνοδικείου που ορίζει ο δικαστικός επιμελητής με την κατασχετήρια έκθεση.

### **Συμφέρει να αγοράσω ακίνητο από πλειστηριασμό;**

Χωρίς αμφιβολία συμφέρει η αγορά ακινήτου από πλειστηριασμό, αν λάβουμε υπόψη μας τα εξής: Η τιμή πρώτης προσφοράς για την έναρξη του πλειστηριασμού ορίζεται στα 2/3 της εκτίμησης στην οποία προέβη ο δικαστικός επιμελητής κατά την κατάσχεση. Δηλαδή, εάν η αξία ενός ακινήτου εκτιμήθηκε από το δικαστικό επιμελητή σε 120.000€, η πρώτη προσφορά για την εκκίνηση του πλειστηριασμού θα είναι τα 2/3, δηλαδή το ποσό των 80.000€. Η τιμή όμως πρώτης προσφοράς δεν πρέπει να υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Δηλαδή στο εν λόγω παράδειγμα, εάν η αντικειμενική αξία του ακινήτου ήταν 90.000€, τιμή πρώτης προσφοράς θα οριζόταν το ποσό αυτό και όχι οι 80.000€. Πάντως, στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων, η τιμή πρώτης προσφοράς, ακόμη και αν ταυτίζεται με την αντικειμενική αξία του ακινήτου, είναι μικρότερη από την εμπορική. Η τιμή αγοράς βέβαια του ακινήτου ενδέχεται να ανεβεί σε επίπεδα μεγαλύτερα της τιμής πρώτης προσφοράς, ακόμη και της εμπορικής αξίας του μερικές φορές, αναλόγως του ενδιαφέροντος που υπάρχει για την απόκτηση του ακινήτου από υποψήφιους αγοραστές - υπερθεματιστές.

### **Πόσο μπορεί να ανεβεί η τιμή αγοράς του ακινήτου;**

Δεν υπάρχει κάποιο ανώτατο όριο στο οποίο μπορεί να ανέλθει η τιμή πρώτης προσφοράς. Άλλωστε ο σκοπός του πλειστηριασμού καθεαυτού είναι η επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού πλειστηριάσματος ( ποσού ) ώστε να μπορέσουν να ικανοποιηθούν για τις απαιτήσεις τους όλοι οι δανειστές του οφειλέτη. Αφού

---

<sup>26</sup> <http://www.nomikosodigos.info/guide/simple-legal/91-2008-10-12-16-40-44.html>



καλυφθούν όλες οι απαιτήσεις των δανειστών, το υπόλοιπο πλειστηρίασμα που μένει το λαμβάνει ο οφειλέτης.

#### **Πως αποκτώ την κυριότητα ενός ακινήτου από πλειστηριασμό;**

Μετά το πέρας του πλειστηριασμού, η συμβολαιογράφος συντάσσει την κατακυρωτική έκθεση, όπου αναγράφεται εν περιλήψει όλο το ιστορικό, από την κατάσχεση του ακινήτου, μέχρι και την στιγμή της κατακύρωσης. Η κατακυρωτική αυτή έκθεση με την περίληψη αυτής μεταγράφονται στο οικείο υποθηκοφυλακείο, λαμβάνει τόμο και αριθμό και αποτελεί τον τίτλο κτήσης του ακινήτου.

#### **Τί πληρώνω συνολικά για όλη τη διαδικασία του πλειστηριασμού;**

- Κατ' αρχήν τα κηρύκεια ( την αμοιβή του κήρυκα του πλειστηριασμού ) περίπου 300€, τα οποία καταβάλλονται επιτόπου, εφόσον σας κατακυρωθεί το πράγμα.
- Το τίμημα του πράγματος, δηλαδή το ποσό για το οποίο θα σας κατακυρωθεί, το οποίο αποτελεί το πλειστηρίασμα. Το ποσό που αντιστοιχεί στην τιμή πρώτης προσφοράς που καταθέσατε ως εγγύηση για τη συμμετοχή σας στον πλειστηριασμό αφαιρείται από το συνολικό τίμημα. Το υπόλοιπο του τιμήματος πρέπει να καταβληθεί στη συμβολαιογράφο εντός 15 ημερών από την ημερομηνία διενέργειας του πλειστηριασμού. Αν δεν καταβάλλεται και το υπόλοιπο του τιμήματος εντός της 15ήμερης προθεσμίας, χάνετε και το ποσό της εγγύησης! Δεν μπορείτε δηλαδή να λάβετε πίσω την εγγύηση της συμμετοχής σας στον πλειστηριασμό, αν αργότερα μετανιώσετε για την αγορά του ακινήτου!
- Το φόρο μεταβίβασης του ακινήτου ( 9% για τα αγροτεμάχια, 11% για τα διαμερίσματα ), εφόσον χρειάζεται, διότι ενδέχεται να έχετε φοροαπαλλαγή για πρώτη κατοικία ή για κάποιο άλλο λόγο. Ρωτήστε το δικηγόρο ή το λογιστή σας πριν τη συμμετοχή σας στον πλειστηριασμό για ενδεχόμενη φοροαπαλλαγή σας. Ο φόρος πληρώνεται πριν τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Σημειωτέον ότι όταν αγοράζεται ακίνητο από πλειστηριασμό, ο φόρος μεταβίβασης πληρώνεται είτε στην τιμή κατακύρωσης, είτε στην αντικειμενική αξία, σε όποια είναι υψηλότερη.

- Την αμοιβή της συμβολαιογράφου, η οποία ανέρχεται σε ποσό 0,75% επί της αξίας του ακινήτου. Όταν αγοράζετε ακίνητο εκτός πλειστηριασμού η αμοιβή της συμβολαιογράφου ανέρχεται δυνητικά στο 1,5%, όμως όταν η αγορά γίνεται μέσω πλειστηριασμού τότε το 0,75% το επιβαρύνεστε εσείς και το υπόλοιπο 0,75% το λαμβάνει η συμβολαιογράφος από το πλειστηρίασμα.
- Πόθεν έσχετε, όταν υποβάλλετε την ετήσια φορολογική σας δήλωση. Δικαιολογούν τα εισοδήματά σας την αγορά ακινήτου που πραγματοποιήσατε μέσα στο προηγούμενο έτος; Εσείς μόνο γνωρίζετε...
- Ανάλογα με τα βάρη που υπάρχουν στο ακίνητο, 40€ περίπου για την εξάλειψη του κάθε βάρους
- Τα έξοδα μεταγραφής της περιλήψης κατακυρωτικής έκθεσης, που αποτελεί και τον τίτλο ιδιοκτησίας σας, στο οικείο Υποθηκοφυλακείο.

#### **Τι πρέπει να έχω μαζί μου για να λάβω μέρος σε πλειστηριασμό;**

Όταν προσέρχεσθε στον τόπο του πλειστηριασμού ( ενν. με την ταυτότητα ή το διαβατήριό σας ), προκειμένου να εγγραφείτε για να μπορέσετε να πλειοδοτήσετε, πρέπει να καταθέσετε στην συμβολαιογράφο, μαζί με την προσφορά σας, εγγυοδοσία ίση με την τιμή πρώτης προσφοράς, είτε σε μετρητά, είτε σε εγγυητική επιστολή τραπεζής, είτε σε τραπεζική επιταγή ( ενν. τραπεζική επιταγή = όχι επιταγή έκδοσης δικής σας ή τρίτου προσώπου από μπλοκ επιταγών, αλλά επιταγή που εκδίδει η τράπεζα σε διαταγή σας, με χρήματα που έχετε καταβάλλει ήδη στην τράπεζα ή που υπάρχουν στο λογαριασμό σας ). Το συνηθέστερο και πιο πρακτικό είναι η έκδοση τραπεζικής επιταγής. Η προσφορά μπορεί να κατατεθεί και στο γραφείο της συμβολαιογράφου την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της διενέργειας του πλειστηριασμού από την 09:00 έως την 14:00, με σύνταξη σχετικής πράξης. Αν πλειοδοτείτε για λογαριασμό τρίτου προσώπου, αυτό πρέπει να δηλωθεί στη συμβολαιογράφο και να προσκομιστεί και ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, που σας εξουσιοδοτεί το τρίτο πρόσωπο προς τούτο.

#### **Ποια διαδικασία ακολουθείται κατά την αποσφράγιση των προσφορών;**

Στις 5 το απόγευμα και εφόσον δεν υπάρχει άλλος πλειοδότης, ο οποίος αναμένει να καταθέσει προσφορά, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού ( δηλαδή η/ο συμβολαιογράφος ) κηρύσσει περαιωμένη τη διαδικασία συγκέντρωσης των προσφορών και αμέσως μετά προβαίνει δημόσια στην αποσφράγιση τους,

καταχωρίζοντας το περιεχόμενο τους στην έκθεση του. Αν υποβλήθηκε μία μόνο γραπτή προσφορά, τα πράγματα που πλειστηριάζονται κατακυρώνονται στον μοναδικό πλειοδότη, ακόμα και αν δεν παρευρίσκεται στον τόπο του πλειστηριασμού. Αν υποβλήθηκαν δύο ή περισσότερες γραπτές προσφορές ο πλειστηριασμός συνεχίζεται μέσω της υποβολής προφορικών προσφορών μόνο μεταξύ των δύο πλειοδοτών που προσέφεραν τη μεγαλύτερη τιμή με τις γραπτές προσφορές. Στην περίπτωση που: α) δύο ή περισσότεροι πλειοδότες κατέθεσαν γραπτές προσφορές με ίση μεγαλύτερη τιμή, η διαδικασία των προφορικών προσφορών συνεχίζεται μεταξύ αυτών, β) η γραπτή προσφορά με τη μεγαλύτερη τιμή είναι μία, και δύο ή περισσότεροι πλειοδότες έχουν καταθέσει ίσες γραπτές προσφορές με την αμέσως χαμηλότερη τιμή, στη διαδικασία των προφορικών προσφορών μετέχουν και οι πλειοδότες αυτοί. Οι προφορικές προσφορές υποβάλλονται αμέσως μετά προς τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και δεν μπορεί να γίνει κατακύρωση προτού περάσει τουλάχιστον μισή ώρα από την ολοκλήρωση της αποσφράγισης. Η κατακύρωση γίνεται προς τον πλειοδότη που προσφέρει τη μεγαλύτερη τιμή, αφού πρώτα γίνει τρεις φορές πρόσκληση για μεγαλύτερη προφορική προσφορά. Αν δεν υπάρξει προφορική προσφορά τα πράγματα που πλειστηριάζονται κατακυρώνονται σε όποιον υπέβαλε τη γραπτή προσφορά με τη μεγαλύτερη τιμή, ακόμη και αν δεν παρευρίσκεται στον τόπο του πλειστηριασμού. Σε περίπτωση ίσων γραπτών προσφορών με τη μεγαλύτερη τιμή χωρίς να υποβληθεί προφορική προσφορά, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού διενεργεί αμέσως κλήρωση, από την οποία αναδεικνύεται ο υπερθεματιστής.

**Τι γίνεται με τα βάρη ( υποθήκες, κατασχέσεις, διεκδικήσεις ) που υπάρχουν στο ακίνητο, αφού το αγοράσω από πλειστηριασμό;**

Όλα τα βάρη που υπάρχουν στο ακίνητο, όταν το αγοράσετε από πλειστηριασμό, εξαλείφονται, δηλαδή το ακίνητο το αγοράζετε «καθαρό». Εξαλείφονται ακόμη και τα βάρη που εγγράφηκαν στο ακίνητο και μετά την κατάσχεσή του. Στο σημείο αυτό πρέπει ο δικηγόρος, πριν τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης να ελέγξει για τα βάρη που υπάρχουν επί του ακινήτου στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, διότι ενδέχεται να υπάρχει και κάποιο βάρος επί του ακινήτου το οποίο να μη φαίνεται, παρά μόνο με νεώτερη έρευνα. Αυτό μπορεί να συμβεί για διάφορους λόγους, λ.γ. επειδή κάποιος δανειστής ενέγραψε αναγγελία στο Υποθηκοφυλακείο μετά την κατάσχεση αυτού, κι έτσι το βάρος αυτό να μην

αναγράφεται στην κατασχετήρια έκθεση του Δικαστικού Επιμελητή, καθώς δεν έχει περιληφθεί στο πιστοποιητικό βαρών που έχει λάβει ο Δικαστικός Επιμελητής από το Υποθηκοφυλακείο, πριν να συντάξει την Κατασχετήρια Έκθεσή του και την περίληψη αυτής.

**Υπάρχει κάτι το οποίο πρέπει να προσέξω ιδιαίτερα πριν υπερθεματίσω;**

Σίγουρα φαντάζει πολύ εύκολη - εκ πρώτης όψεως - η ως άνω διαδικασία, όσο εύκολη φάνταζε και η κερδοφόρος επένδυση στο Χρηματιστήριο το 1997. Θυμηθείτε όμως ότι οι παίχτες που επένδυσαν σε «φούσκες» έχασαν, ενώ μόνο οι συνετοί και προσεκτικοί μακροπρόθεσμα κέρδισαν.

Υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που πρέπει να συμπέσουν για να χαρακτηριστεί οτιδήποτε βγαίνει σε πλειστηριασμό «πολύ καλή ευκαιρία». Οπωσδήποτε η τιμή των εκπλειστηριαζομένων πραγμάτων είναι χαμηλότερη από την εμπορική τους αξία, πλην όμως υπάρχουν στοιχεία που πρέπει να προσέξετε, πριν αποφασίσετε να αγοράσετε οτιδήποτε από πλειστηριασμό. Ενδεικτικά σας αναφέρω μερικά.

- Λάβετε από το Ειρηνοδικείο στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το ακίνητο το οποίο βγαίνει σε πλειστηριασμό το πρόγραμμα του πλειστηριασμού για το οποίο ενδιαφέρεστε. Εκεί υπάρχουν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για να ξεκινήσετε την έρευνά σας, όπως η ακριβής περιγραφή του ακινήτου, ο οφειλέτης ( αυτός του οποίου το ακίνητο εκπλειστηριάζεται ), ο επισπεύδων ( αυτός που κινεί τη διαδικασία του πλειστηριασμού ), το ύψος της απαίτησης του επισπεύδοντα, για την ικανοποίηση της οποίας επισπεύδεται ο πλειστηριασμός, ο χρόνος και ο τόπος του πλειστηριασμού, η συμβολαιογράφος, ο δικαστικός επιμελητής, τα βάρη του ακινήτου και οι ειδικότεροι όροι της διαδικασίας του πλειστηριασμού.
- Έχει τελεσιδικήσει ο εκτελεστός τίτλος του επισπεύδοντα, δυνάμει του οποίου επισπεύδεται ο πλειστηριασμός; Είναι η απαίτηση για την οποία επισπεύδεται ο πλειστηριασμός νόμιμη; Μήπως είναι αμφισβητήσιμη; Μήπως εκκρεμούν κατά του εκτελεστού τίτλου ανακοπή ή έφεση
- Μήπως τον πλειστηριασμό επισπεύδει Τράπεζα που τυχαίνει να έχει και προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη στο ακίνητο; Αυτό έχει ένα καλό μιν, ότι η απαίτηση του οφειλέτη προς την τράπεζα είναι 99% των περιπτώσεων μη

αμφισβητήσιμη και ένα κακό δε, ότι σε αυτήν την περίπτωση η Γράπεζα συνήθως υπερθεματίζει για να αποκτήσει και αυτή το ακίνητο, ανεβάζοντας υψηλά την τιμή του πράγματος.

- Είναι σωστή η περιγραφή του ακινήτου στην κατασχετήρια έκθεση του δικαστικού επιμελητή;
- Μήπως εκκρεμεί κάποια ανακοπή κατά της κατασχετήριας έκθεσης και κατά της περίληψης αυτής, με αίτημα την ακύρωση της διαδικασίας της εκτέλεσης και του πλειστηριασμού που επισπεύδεται;

### *Διστάζω να αγοράσω σπίτι από πλειστηριασμό επειδή μέσα μένουν άνθρωποι....*

Σε όσους αισθάνονται άσχημα, επειδή τυγχάνει σε σπίτια που εκπλειστηριάζονται να μένουν μέσα οικογένειες, οφείλω να τους επισημάνω ότι κάθε περίπτωση πλειστηριασμού είναι διαφορετική και έτσι διαφορετικά πρέπει να αξιολογείται. Δηλαδή, ενδέχεται το ακίνητο που εκπλειστηριάζεται να μην κατοικείται ή να εκπλειστηριάζεται κάποιο οικόπεδο ή αγροτεμάχιο που δεν κατοικείται εκ των πραγμάτων. Ίσως ακόμη το ακίνητο να κατοικείται από μισθωτές, οπότε σε αυτήν την περίπτωση ο νέος αγοραστής υποκαθίσταται στη μισθωτική σχέση που είχε ο προηγούμενος ιδιοκτήτης και, συνεχίζοντας τη μισθωτική αυτή σχέση, να εισπράττει απλώς τα μισθώματα χωρίς να χρειάζεται να αποβάλλει κάποιον από το ακίνητο.