

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «Τροποποίηση μερικών διατάξεων του ν. 3221/1924»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Οι κτηματικές τράπεζες όπως και οι άλλες Ελληνικές Τράπεζες, ύστερα και από τις καινοτομίες που θεσμοθετήθηκαν πρόσφατα στο πλαίσιο μιας πολιτικής που αποβλέπει σταδιακά στον εκσυγχρονισμό του τραπεζικού συστήματος, σφείλουν να αλλάξουν την πολιτική τους και τις διαδικασίες που εφαρμόζουν ακόμα και στη διεξαγωγή των παραδοσιακών εργασιών τους και να προσαρμοσθούν έγκαιρα στις νέες ανταγωνιστικές συνθήκες που δημιουργούνται.

Η κάποια σύγχρονη τραπεζική αντίληψη, αλλά και οι συναλλακτικές τεχνικές που εφαρμόζονται πια απ' όλες τις τράπεζες που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, αλλά δεν είναι «κτηματικές» τράπεζες, καθιστούν αναγκαία την τροποποίηση - προσαρμογή ορισμένων διατάξεων του ν. 3221/1924, ώστε οι όροι συναλλαγών να διαμορφωθούν ισότιμα για όλες τις τράπεζες που ασκούν το ίδιο αντικείμενο.

Οι κτηματικές τράπεζες πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να χρηματοδοτούν επιλεκτικά και με νέα κριτήρια και νοοτροπία εξυγιαντικά και εναρμονισμένα με τα όσα συμβαίνουν στον Ελλαδικό και Κοινοτικό χώρο.

Επιβάλλεται λοιπόν, κατά περίπτωση, η κατάργηση ή τροποποίηση ή προσαρμογή ή απλούστευση των διατάξεων εκείνων που εμποδίζουν ή επιβραδύνουν το δανειοδοτικό έργο των κτηματικών τραπεζών και κατά συνέπεια την υλοποίηση των οικιστικών και τουριστικών προγραμμάτων του δημοσίου.

Οι τροποποιήσεις που προτείνονται αφορούν κύρια:

- α. Τη δυνατότητα χορήγησης δανείου και με δεύτερη υποθήκη,
- β. τη μεταβολή της σχέσης του ποσού του δανείου προς την αξία του ενυποθήκου, που από ένα προς δύο γίνεται τρία προς τέσσερα,
- γ. την προσαρμογή του νόμου στα όσα ισχύουν σε άλλες τράπεζες.

Ειδικότερα:

Άρθρο 1

Το άρθρο αυτό, που αντικαθιστά το άρθρο 3 του ν. 3221/1924, καινοτομεί στα εξής σημεία:

α) Διαστέλλει την έννοια του όρου «δάνειο», που μπορεί να είναι απλό ή χρεωλυτικό, από την έννοια του όρου «πίστωση», που μπορεί να γίνει χωρίς παροχή κτηματικών μέσων στον πιστούχο και να λειτουργήσει και με ανοικτό λογαριασμό,

β) περιορίζει τη δυνατότητα χορήγησης δανείων με ασφάλεια τις πάγιες προσόδους νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδρυμάτων μόνο στα νομικά αυτά πρόσωπα και όχι στα σωματεία και σε τρίτους, όπου η ζήτηση είναι ανύπαρκτη.

Άρθρο 2

Το άρθρο αυτό που αντικαθιστά το άρθρο 4 του ν. 3221/1924 αναφέρει ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τις άλλες, πλην των δανειοδοτήσεων, δυνατές οικονομικές δραστηριότητες των κτηματικών τραπεζών και διευρύνει:

α) τα περιθώρια των χρηματικών καταθέσεων στις κτηματικές τράπεζες, επαυξάνοντας έτσι την οικονομική ευρωστία τους και

β) τις δυνατότητες ισχυρότερης παρουσίας των κτηματικών τραπεζών ως μετόχων ή εταιρών άλλων εταιρειών.

Άρθρο 3

Με το άρθρο αυτό, που αντικαθιστά το άρθρο 8 του ν. 3221/1924, εκσυγχρονίζονται, διασαφηνίζονται και απλοποιούνται οι αντικαθιστάμενες διατάξεις των άρθρων 8 και 9 (που καταργείται και οι τροποποιούμενες διατάξεις του μεταφέρονται στο παρόν άρθρο), παραλείπεται η πολύπλοκη «ειδική» διαδικασία για τη χορήγηση αδείας εκδόσεως λαχειοφόρων ομολογίων και διευρύνεται το επιτρεπόμενο χρονικό όριο εξοφλήσεως των κτηματικών ομολογίων.

Άρθρο 4

Με το άρθρο αυτό αντικαθίσταται το άρθρο 19 του ν. 3221/1924. Ειδικότερα: Με την παράγραφο ορίζεται ότι οι κτηματικές τράπεζες δανείζουν μόνο με υποθήκη σε ακίνητα πλήρους κυριότητας. Δεν επιτρέπεται δηλαδή η υποθήκευση ακινήτου ως εμπράγματη ασφάλεια για την απαιτήση της τράπεζας όταν ο οφειλέτης έχει π.χ. μόνο την φηλή κυριότητα και όχι και την επικαρπία. Αντίθετα επιτρέπεται η υποθήκευση ιδανικών μεριδίων ακινήτου, ως εμπράγματη ασφάλεια για την απαι-

τηση της Τράπεζας, εφ' όσον ο οφειλέτης έχει πλήρη κυριότητα σ' αυτά. Με την παράγραφο 2 ορίζονται ως ανώτατο όριο δανείου τα τρία τέταρτα της αγοραίας αξίας του ενυποθήκου. Με την παράγραφο 3 ορίζονται τα στοιχεία που λαμβάνονται κυρίως υπόψη για την εξακριβωση της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Με την παράγραφο 4 επιβάλλεται σε κάθε κτηματική τράπεζα η συνταξη κανονισμού, που θα εξειδικεύει τις κατευθυντήριες της προηγούμενης παραγράφου και θα περιέχει τις οδηγίες για τον τρόπο εξακριβωσης της αξίας των ακινήτων που πρόκειται να υποθηκευτούν. Τέλος με την παράγραφο 5 απλοποιούνται στις κτηματικές τράπεζες, που αποτελούν τον κυριότερο φορέα δανειοδότησης και εφαρμογής των οικιστικών και τουριστικών προγραμμάτων του Δημοσίου, οι διατυπώσεις τόσο για τη σύσταση της υποθήκης όσο και για τη διασφάλιση του κύρους της με την αναγνώριση, σε περίπτωση εκινήσεως του ενυποθήκου ακινήτου, παράλληλης ευθύνης από τη δανειακή σύμβαση και του τρίτου (εκνικήτου), κατά τον ίδιο τρόπο που η πιο πάνω απλούστευση έχει καθιερωθεί, για τον ίδιο λόγο, στα δάνεια που χορηγούνται από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ν.δ. 3915/1958).

Άρθρο 5

Με το άρθρο αυτό καταργούνται:

1) Το άρθρο 9 του ν. 3221/1924, οι διατάξεις του οποίου περιλαμβάνονται στο άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 3221/1924, όπως αντικαθίσταται με το άρθρο 3 του παρόντος.

2) Τα άρθρα 20 και 21 του ν. 3221/1924, οι διατάξεις των οποίων, τροποποιημένες, περιλήφθηκαν αντίστοιχα στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 19 του ν. 3221/1924 όπως αντικαθίσταται με το άρθρο 3 του παρόντος.

3) Τα εδάφια 2 και 3 του άρθρου 25 του ν. 3221/1924, τα οποία περιλαμβάνουν διατάξεις αναχρονιστικές και ανεφάρμοστες.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
Π. ΡΟΥΜΕΛΙΩΤΗΣ

ΑΝΑΛΗΡΟΤΡΙΑ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ
Β. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Ν. 3221/1924, όπως κωδικοποιήθηκε με το Π.Δ. 22/30 Σεπτεμβρίου 1931

Άρθρο 3

1. Κτηματικά Τράπεζα, εν τη έννοια του παρόντος νόμου, θεωρούνται αι ανώνυμοι εταιρείαι εν τω καταστατικώ των οποίων ως κύριον έργον αναγράφεται: α) η χορήγησης δανείων επί υποθήκη και η έκδοσις επί τη βάσει τούτων κτηματικών ομολογιών, ανωνύμων ή ονομαστικών ή εις διαταγήν β) η κτήσεις και μεταβιβάσεις ενυποθηκών απαιτήσεων, ως και η παροχή δανείων επί ενεχύρω τούτων και γ) η χορήγησης δανείων εις νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εν οις και τα ιδρύματα και σωματεία, έχοντα εκ του νόμου ή άλλως, προσόδους επί εκχωρήσει τούτων ή και επί υποθήκη.

2. Αι προσόδοι αύτα δεν δύνανται προ της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου να καταργηθώσιν εν όλω ή και εν μέρει δια νόμου.

3. Τοιαύτα δάνεια δύνανται, κατά τους όρους του προηγουμένου εδαφίου, να χορηγηθώσι και εις τρίτους, επί εγγυήσει των νομικών τούτων προσώπων. Επί τη βάσει των τούτων εις νομικά πρόσωπα ή εις τρίτους δανείων, δύνανται αι Κτηματικά Τράπεζαι να εκδίδωσιν ειδικάς ομολογίας, επί των οποίων εφαρμόζονται αναλόγως πάσαι αι περί των κτηματικών ομολογιών διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 4

1. Πλην των κατά το προηγουμένον άρθρον κυρίων εργασιών αι Κτηματικά Τράπεζαι δύνανται α) να ενεργώσιν επί προμηθεια άλλ ουχι υπό προθεσμίαν αγοράν και πώλησιν χρεωγράφων β) Να δέχωνται καταθέσεις χρημάτων, επί τόκω ή ατόκω, μέχρι του εξαπλασίου του αθροίσματος του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, συν ταις κτηνήσει εξ αδιανμήτων κερδών και ταις τακτικαίς και εκτάκτοις αποβηματικαίς, υπό τον περιορισμόν, ότι εξ αυτών αι εν όψει καταθέσεις δεν θε υπερβαίνωσι το τριπλάσιον του ανωτέρω αθροίσματος. Η Νομισματική Επιτροπή δύναται δι' αποφάσεών της να διευρύνη τα ως άνω όρια γ) να δέχωνται προς φύλαξιν πράγματι ή χρηματοτόγραφα δ) να αναλαμβάνωσι την εισπραξιν συναλλαγματικών ή επιταγών ή άλλων παρεμφερών

δικαιογράφων ε) (πρόσθ. Νόμ. 3778 άρθρ. 2 παρ. 3) να μετέχουν εις ημεδαπὰς εταιρείας, οικοδομικάς, εργοληπτικάς ή ασφαλιστικάς, υπό τον περιορισμόν όμως ότι η συμμετοχή αυτών εν συνόλω δεν δύναται να υπερβή κατά ποσόν το 1/8 του μετοχικού και αποθεματικού κεφαλαίου των Κτηματικών Τραπεζών.

Το εδάφ. β' αντικατεστάθη ως άνω δια της παρ. 1 άρθρου μόνου Α.Ν. 255 της 12/17 Ιαν. 1968 (ΦΕΚ Α'7).

2. «Εν τη εννοία του παρόντος Νόμου δεν θεωρούνται καταθέσεις αι μετ' εκχώρησιν υπό οφειλετών ενεργούμενα καταθέσεις υπεγγύων μισθωμάτων, φόρων, δικαιωμάτων ή άλλων προσόδων, προς εξασφάλισιν της υπηρεσίας χειροτηγμένων υπό της Τραπεζικής δανείων, αι δεσμευμένα καταθέσεις εκ προϊόντος χρηρηγουμενων δανείων και αποδιδόμεναι κατά την πρόδον της εκτέλεσεως των οικείων έργων, αι καταθέσεις του Στεγαστικού Ταμειτηρίου, ουδέ αι υποχρεώσεις εκ ληξιπροθέσμων και μη πληρωθέντων τόκων, λαχνών, ομολογιών, τοκομεριδιών και μερισμάτων».

Η παρ. 2 αντικατεστάθη ως άνω δια της παρ. 1 άρθρου μόνου Α.Ν. 255 της 12/17 Ιαν. 1968 (ΦΕΚ Α'7).

Άρθρο 8

Αι κτηματικά ομολογια διόν να περιλαμβάνωσι τους κυριωτέρους όρους, τους διέποντας τας μεταξύ των Τραπεζών και των κατόχων των κτηματικών ομολογιών σχέσεις, ιδία δε τους όρους, υπό τους οποίους υται δύναται να κηρυχθώσιν αμέσως ή μετά προθεσμίαν εξοφλητέαι (καταγγελία), τον χρόνον και τον τρόπον της πληρωμής αυτών, το ποσόν και την λήξιν του τόκου και τα κέρδη εκ λαχνών, εφ' όσον αι ομολογια εκδίδονται λαχειοφόροι.

- Δια να εκδοθώσι λαχειοφόροι ομολογια απαιτείται άδεια χρηρηγουμενη δι' εκάστην σειράν εκδόσεως δια Δ/τος, εκδιδόμενου προτάσει των υπουργών της Εθνικής Οικονομίας και των Οικονομικών, μετ' απόφαση του υπουργικού συμβουλίου και ορίζοντος τους όρους και τα ανταλλάγματα δια την άδειαν.

Άρθρο 9

Δεν επιτρέπεται έκδοσις κτηματικών ομολογιών, εξοφλητέων προς παρόδον πέντε ετών από της εκδόσεως αυτών. Μετά την πάροδον προθεσμίας ταύτης η Κτηματική Τράπεζα δύναται κατά πάντα χρόνον να καταγγείλη και να εξοφλήση αυτάς άμα τη καταγγελία ή μετά προθεσμίαν από ταύτης.

Του δικαιώματος τούτου δεν επιτρέπεται παραίτησις δια χρόνον πέντε δεκαετίας από της εκδόσεως.

Είναι ανίσχυρος ρήτρα, παρέχουσα το δικαίωμα εις τους κατόχους κτηματικών ομολογιών και καταγγέλλωσιν αυτάς.

Άρθρο 19

Αι κτηματικά Τράπεζαι δανείζουν επί της πλήρους κυριότητος ακινήτων, εν Ελλάδι μόνον κειμένων και μόνον επί πρώτη υποθήκη. Το ποσόν του δανείου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη το ήμισυ της αξίας του ενυποθήκτου.

Επί αμπελών, κήπων, δασών και φυτειών εν γένει το ποσόν του δανείου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη το τρίτον της αξίας του ενυποθήκτου.

Η διατάξις της παρ. 2 του άρθρ. 5 του Ν. Δ/τος υπ' αριθ. 3915/8» περί χρηρηγήσεως δανείων υπό του Ταμείου Παρακαταθήκων δανείων δια την ανέγερσιν και διασκευήν ξενοδοχείων κ.λ.π. «ασχίται και εφαρμόζονται αναλόγως και επί ακινήτων εφ' ών εγγράφεται

υποθήκη υπέρ Κτηματικών Τραπεζών, ιδρυθεισών και λειτουργουσών κατά τας διατάξεις του Νόμ. 3221/1931 «περί Κτηματικών Τραπεζών» προς εξασφάλισιν χρηρηγουμενων, μετά την έναρξιν της ισχύος του παρόντος, παρ' αυτών οικοδομικών δανείων εφ' όσον το χρηρηγούμενον δάνειον, μη δυνάμενον να υπερβή τις δραχ. 100.000, διετέθη εξ ολοκλήρου δια την ανέγερσιν νέας οικοδομής επί του βεβαρωμένου δια της υποθήκης ακινήτου ή δια την βελτιώσιν, επέκτασιν, διαρρυθμίσιν ή επισκευήν υπαρχούσης τουαύτης, τα οικοδομικά δε ταύτα έργα σώζονται και εφ' όσον κατά την εγγραφήν της υπέρ της Κτηματικής Τραπεζικής υποθήκης δεν έχει καταχωρηθή εις το βιβλίον διεκδικησεως αγωγής διεκδικητική ή άλλο ένδικον μέσον κατά του καθ' ου ενεγράφη η υποθήκη οφειλέτου ή του αμέσου δικαιοπαρόχου αυτού εν σχέσει με το υποθηκευθέν ακίνητον».

Το εντός τελευταίου εδαφίου προσετέθη δια του Ν.Δ/τος υπ' αριθ. 4207 της 19/19 Σεπτ. 1961 (ΦΕΚ Α' 174).

Δυνάμει της παρ. 2 άρθρου μόνου Α.Ν. 255 της 12/17 Ιαν. 1968 (ΦΕΚ Α' 7) το δια της ανωτέρω διατάξεως προβλεπόμενον όριον των δραχ. 100.000 ημύθηθη εφεξής εις δραχ. 200.000.

Άρθρον 20

Προς εξακριβώσιν της αγοραίας αξίας του ακινήτου, διόν να λαμβάνονται υπ' όφιν μόνον οι διαρκείς ιδιότητες αυτού και η πρόσδοσις, την τούτο επί τη βάσει κανονικής διαχειρίσεως δύναται ν' αποδίδη εις πάντα κάτοχον ασφαλώς και διαρκώς.

Απαγορεύεται εις τας κτηματικάς Τράπεζας η χρηρηγήσις δανείων

α) επί υποθήκη μέρους εξ αδιαίρετου ακινήτου, και

β) επί υποθήκη ακινήτων, ων η αξία εξαντλείται δια της εκμεταλλεύσεως, οίον μεταλλείων, ορυχείων, λατομείων και τα παρόμοια.

Επί εργοστασίων, εργοστηρίων ή άλλων κτιρίων, περιεχόντων μηχανικά εγκαταστάσεις λαμβάνεται υπ' όφιν η αξία μόνον του κτιρίου και του γηπέδου.

Άρθρον 21

Επί τη βάσει των εν τω προηγουμένω άρθρω ορισμών, συντάσσεται υπό των κτηματικών Τραπεζών λεπτομερής κανονισμός περί του τρόπου, καθ' όν διόν να εξακριβώται η αξία των προς υποθηκευσιν ακινήτων. Ο κανονισμός ούτος ο εγκρινόμενος υπό του υπουργού της Εθνικής Οικονομίας, δημοσιεύεται επίμελεια των Τραπεζών.

Άρθρον 25

(τροπ. ν. 3290 άρθρ. 4.ν. 3778 άρθρ. 3)

Το επιτόκιον των χρηρηγουμενων υπό των κτηματικών Τραπεζών δανείων και των επί τη βάσει τούτων ή των κατά τους όρους του άρθρου 10 παρ. 2 εκδιδόμενων ομολογιών ορίζεται εκάστοτε υπό του διοικητικού συμβουλίου αυτών.

Ο τόκος, με τον οποίον επιβαρύνονται οι οφειλέται, των επί υποθήκη ή προς νομικό πρόσωπο δανείων, δεν δύναται να υπερβαίνει κατά ποσοστόν ανώτερον των δύο τον τόκο εν γένει, με τον οποίον κατά μέσον όρον επιβαρύνεται η Τράπεζα εκ των εν κυκλοφορία κτηματικών ομολογιών.

Αι διατάξεις της προηγουμένης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και επί δανείων επί υποθήκη, χρηρηγουμενων υπό της Εθνικής Τραπεζικής της Ελλάδος, εφ' όσον αύτη ασκεί και την κτηματικήν πίστιν, τροποποιουμένης κατά τούτο της από 6 Δεκ. 1914 συμβάσεως, κυρωθείσης δια του ν. 656 άρθρ. 2 παρ. 2 (12.83.18).