



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 4-4-2023
Αριθμ.πρωτ.151

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Αναγκαστική εκτέλεση σε εργατικές κατοικίες

Σας διαβιβάζουμε το με αριθμ.πρωτ.365/15-3-2023 έγγραφο της Δημόσιας
Υπηρεσίας Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.) που αφορά το άνω θέμα, για την
ενημέρωσή σας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Δημήτριος Τζίμας

Γεώργιος Σούρμπας-Σερέτης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
& ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

ΧΡΟΝΟΣ ΔΙΑΤ.:
ΒΑΘΜΟΣ ΑΣΦ.

ΒΑΘΜΟΣ
ΠΡΟΤΕΡ:



ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Αθήνα
Αριθ.Πρωτ.: 365/15-03-2023

Ταχ.Δ/ση: Εθν. Αντιστάσεως 8
Τ.Κ.: 174 56 ΑΛΙΜΟΣ
Πληροφ.: gramat@dypa.gov.gr
Τηλ:

Προς: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: ΕΠΙ ΤΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΠΡΑΞΕΩΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΕ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Ενόψει της προσφάτως εκδοθείσας απόφασης της Ολομελείας του Αρείου Πάγου με αριθμό 1/2023 που αφορά στη δυνατότητα διενέργειας πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης από funds κατά ακίνητης περιουσίας ιδιωτών οφειλετών, και καθ' ο μέρος οι οφειλέτες αυτοί τυγχάνουν δικαιούχοι στεγαστικής συνδρομής από προγράμματα της Υπηρεσίας μας, όπως αυτά εκτελούντο από τον καταργηθέντα Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, επαγόμεθα τα εξής:

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας» (Ο.Ε.Κ.) καταργήθηκε από 14.2.2012, δυνάμει του άρθρου 1 παρ. 6 του ν. 4046/2012 (Α' 28/14.2.2012). Εξάλλου, με το άρθρο 35 παρ. 1 του ν. 4144/2013 (Α' 88/18.4.2013) ορίστηκε ότι καθολικός διάδοχος του ανωτέρω νομικού προσώπου καθίσταται το [συσταθέν δυνάμει του άρθρου 1 παρ. 1 του ν.δ. 2961/1954 (Α' 197) και μετονομασθέν σε Ο.Α.Ε.Δ. με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν.δ. 212/1969 (Α' 112)] νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου [κατά τα άρθρα 1 παρ. 1 του ν.δ. 2961/1954, 1 παρ. 1 του ν.δ. 212/1969 και 2 παρ. 1 του ν. 2956/2001 (Α' 258), όπως το τελευταίο άρθρο ίσχυε αρχικώς, καθώς και μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 25 του ν. 4144/2013] με την επωνυμία «Οργανισμός Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού» (Ο.Α.Ε.Δ.), στους σκοπούς του οποίου περιλαμβάνεται και η χορήγηση παροχών για στεγαστική προστασία του εργατικού δυναμικού της χώρας και των οικογενειών αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2956/2001, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4144/2013. Περαιτέρω, με το άρθρο 35 παρ. 2 του ν. 4144/2013 ορίστηκε ότι εκκρεμείς δίκες του εν λόγω καταργηθέντος νομικού

προσώπου συνεχίζονται από τον Ο.Α.Ε.Δ. χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή τους και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη διατύπωση για τη συνέχισή τους. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 3 του νόμου 4921/2022 ο Ο.Α.Ε.Δ. μετονομάστηκε σε ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ (Δ.ΥΠ.Α.), ενώ παράλληλα αναλαμβάνει πρωταγωνιστικό ρόλο στη στεγαστική πολιτική στη χώρα μας, η οποία ενισχύεται σημαντικά μέσω της αναβάθμισης της δυνατότητας διαχείρισης και αξιοποίησης της κινητής και ακίνητης περιουσίας της Υπηρεσίας για τους σκοπούς της και προς όφελος του εργατικού δυναμικού, των οικογενειών αυτού, καθώς και των νέων της χώρας εν γένει.

Σύμφωνα με τα άρθρα 1, 4 παρ. 1α και 6 παρ. 2 του Ν. 1138/1972 "περί αναπροσαρμογής και βελτιώσεως των στεγαστικών προγραμμάτων του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας" ορίζεται ότι η στεγαστική συνδρομή με τα προγράμματα αυτά περιλαμβάνει και τη χορήγηση δανείου προς ανέγερση ή επισκευή κατοικίας και ότι για τη χορήγηση των δανείων αυτών εγγράφεται υπέρ της στο άρθρο 8 αυτού αναφερομένης διαχειρίστριας Τράπεζας ή Οργανισμού πρώτη υποθήκη επί του αποκτώμενου με δάνειο ακινήτου.

Εξάλλου στο άρθρο 1 του Ν. [1641/1986](#) για "Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις" ορίζεται ότι η στεγαστική συνδρομή που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους σύμφωνα με τον εκάστοτε κανονισμό του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) περιλαμβάνει α) δάνειο για την ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή οικόπεδο που παραχωρεί οποιοσδήποτε στεγαστικός φορέας, β) δάνειο για αγορά κατοικίας από το δικαιούχο και γ) δάνειο για αποπεράτωση ιδιόκτητης κατοικίας του δικαιούχου.

Με το άρθρο 3 παρ. 4 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι για την εξασφάλιση των χορηγουμένων δανείων (έντοκο και άτοκο μέρος) εγγράφεται υπέρ των πιστωτικών οργανισμών του άρθρου 11 και με φροντίδα τους πρώτη υποθήκη στο αποκτώμενο ή οικοδομούμενο με δάνειο ακίνητο. Αν ο δικαιούχος παίρνει μόνο το άτοκο ποσό του δανείου, εγγράφεται ισόποση υποθήκη μόνο υπέρ του ΟΕΚ.

Περαιτέρω, με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου ορίζεται, σχετικά με τη στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, ότι πριν από την εξόφληση του δανείου και επί δεκαετία από τη λήψη του, απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε δικαιοπραξία ή προσύμφωνο διάθεσης του ακινήτου που αποκτάται με δάνειο ή σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους ή επιβολή κατάσχεσής του επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων που αγοράζονται ή ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και προ της παρόδου δεκαετίας, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, ο οποίος ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ΟΕΚ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου.

Σύμφωνα, εξάλλου, με το άρθρο 20 του ΝΔ 910/1971 «Δεν επιτρέπεται κατάσχεσις επί των υπό του Ο.Ε.Κ. κατασκευαζομένων και παραχωρουμένων εργατικών κατοικιών, μέχρι της αποπληρωμής του τιμήματος εις τον Ο.Ε.Κ.».

Από το συνδυασμό της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 4 του Ν. [1641/1986](#), με εκείνη της παρ. 13 του άρθρου 6 του Ν.Δ 775/1964 "περί κωδικοποιήσεως διατάξεων περί λαϊκής κατοικίας", η οποία ορίζει ότι

"υφισταμένης υποθήκης πάσα απαλλοτριώσις του ακινήτου είναι άκυρος, επιτρεπομένης μόνο της μεταβιβάσεως λόγω προικός υπέρ κατιόντων ή αδελφών", προκύπτει ότι με αυτή θεσπίζεται, για λόγους γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, απαγόρευση διάθεσης και με αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που αγοράστηκε ή αναγέρθηκε, κατά τις διατάξεις του Ν. 1641/1986, με χρήματα του ως άνω δάνειου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 αυτού, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενομένη διάθεση είναι απολύτως άκυρη.

Η απαγόρευση της κατασχέσεως, η οποία αν επιβληθεί είναι άκυρη, ισχύει αθροιστικώς, μέχρι την πλήρη εξόφληση του δανείου, αλλά και σε κάθε περίπτωση, δηλαδή και αν έχει εξοφληθεί το δάνειο και επί μία δεκαετία από τη λήψη του δανείου. (ΑΠ 219/2017, ΑΠ 570/2015)

Επομένως για τη δυνατότητα της κατασχέσεως απαιτείται η πλήρης εξόφληση του δανείου και η πάροδος δεκαετίας από τη λήψη του δανείου, με συνέπεια η έλλειψη της μιας από τις ανωτέρω προϋποθέσεις να αποκλείει την κατάσχεση.

Αντίστοιχα, όπως προκύπτει από το προαναφερθέν πλαίσιο, στις περιπτώσεις εργατικών κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί και παραχωρηθεί από τον τ. ΟΕΚ ή παραχωρούνται από τη Δ.ΥΠ.Α., ως καθολική του διάδοχο, δεν επιτρέπεται η κατάσχεση μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος στη Δ.ΥΠ.Α.

Έτσι σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου με αναγκαστικό πλειστηριασμό και αν ακόμη αυτός παραμείνει έγκυρος, ως διαδικαστική πράξη, αφού είναι ανίσχυρος και ανενεργής ως δικαιοπραξία διαθέσεως του ουσιαστικού δικαίου, δεν επιφέρει μεταβίβαση της κυριότητας επί του πλειστηριασθέντος στον υπερθεματιστή (ΟλαΠ 1688/1983).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ της Δ.ΥΠ.Α

Σ. ΠΡΩΤΟΨΑΛΤΗΣ

FOTO THEOLOGOU
Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Γραμματείας Διοίκησης Α/Α
Ακριβές Αντίγραφο
15.03.2023 12:34

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. **ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ** ως εποπτεύουσα Αρχή των Συμβολαιογράφων όλης της Χώρας
Λ. Αλεξάνδρας 121
115 22 ΑΘΗΝΑ
2. **ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΔΙΚΗΓΟΡ. ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ

- 3. ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
- 4. ΕΝΩΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ & ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**
Λαγουμπιζή 24
176 71 ΚΑΛΛΙΘΕΑ
- 5. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**
Λ. Μεσογείων 288
155 62 ΧΟΛΑΡΓΟΣ
- 6. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ – ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΑΙΓΑΙΟΥ & ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
- 7. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**
Αριστοτέλους 22
546 23
- 8. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ**
Χαριλάου Τρικούπη 83
691 00 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
- 9. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ**
Χαριλάου Τρικούπη 2
454 44 ΙΩΑΝΝΙΝΑ
- 10. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ**
Δανζελότ 9
491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ
- 11. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ**
Βελή 4
412 22 ΛΑΡΙΣΑ
- 12. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΝΑΥΠΛΙΟΥ**
Άργους & Ράδου 2
211 00 ΝΑΥΠΛΙΟ
- 13. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΑΤΡΑΣ**
Κανακάρη 101
262 21 ΠΑΤΡΑ