



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 11-12-2025
Αριθμ.πρωτ.605

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Διενέργεια πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης σε εργατικές κατοικίες
Σχετικό: το με αριθμ.1011507/21-11-2025 έγγραφο της Δ.ΥΠ.Α.

Σε κοινοποιούμε το άνω έγγραφο της Δ.ΥΠ.Α. σχετικά με το άνω θέμα,
για την ενημέρωσή σας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος
Δημήτριος Τζίμας

Η Γεν. Γραμματέας
Βαΐα Καρακάση



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ



ΔΙΟΙΚΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Αθήνα

Αριθ.Πρωτ.:



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

Προς: ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΘΕΜΑ: ΕΠΙ ΤΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΡΑΞΕΩΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΣΕ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΥΠΕΡ ΤΟΥ τ. ΟΕΚ.

ΣΧΕΤ.: - Το με αρ. πρωτ. 365/15.03.2023 έγγραφο της Δ/νσης Γραμματείας Διοικήσεως Δ.ΥΠ.Α.
- Η υπ' αριθμ. 720/2025 Απόφαση ΣτΕ (Τμήμα ΣΤ')

Ενόψει της προσφάτως εκδοθείσης αποφάσεως 720/2025 του Στ' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία αφορά στη δυνατότητα διενέργειας πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης επί της ακίνητης περιουσίας οφειλετών του Ελληνικού Δημοσίου, και υπό το πρίσμα της 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, καθ' ο μέρος οι οφειλέτες αυτοί τυγχάνουν δικαιούχοι στεγαστικής συνδρομής από προγράμματα της Υπηρεσίας μας, όπως αυτά εκτελούντο από τον καταργηθέντα Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας αλλά και περί της προστασίας εν γένει των ως άνω δικαιούχων, σε συνέχεια του με αρ. πρωτ. 365/15.03.2023 εγγράφου της Δ/νσης Γραμματείας Διοικήσεως Δ.ΥΠ.Α., το οποίο σας έχει αρμοδίως κοινοποιηθεί, 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) ορίσθηκε 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 ορίσθηκε 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 πρωτεύοντα 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.

Στο άρθρο 20 του Ν.Δ/τος 2963/1954 (Ίδρυση αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας ΦΕΚ Α' 177), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από την παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν.Δ/τος 910/1971 ορίζεται ότι “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.”.

Περαιτέρω, στα άρθρα 1, 4 παρ. 1α και 6 παρ. 2 του Ν. 1138/1972 (ΦΕΚ Α' 63) "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 αποκτωμένου με δάνειο ακινήτου.

Εξάλλου στο άρθρο 1 του Ν. 1641/1986 "Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ Α' 122) 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.

Στην παρ. 4 του άρθρου 3 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 το δάνειο ακίνητο. Αν ο δικαιούχος παίρνει μόνο το άτοκο ποσό του δανείου εγγράφεται ισόποση υποθήκη μόνο υπέρ του Ο.Ε.Κ. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η εγγραφή δεύτερης υποθήκης, όταν η υπάρχουσα ασφαλίζει μη επιδοτούμενο στεγαστικό δάνειο από πιστωτικό οργανισμό και εφόσον η αξία του ακινήτου, με βάση σχετική εκτίμηση των τεχνικών υπηρεσιών της παραγράφου 2 του άρθρου 10 ή της τεχνικής υπηρεσίας του πιστωτικού οργανισμού, είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα και των δύο αυτών ενυπόθηκων δανείων κατά 50% τουλάχιστον.” ενώ, στο

άρθρο 4 αυτού ότι “1. Πριν από την πλήρη 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 [...]. 2. 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 ενδιαφερόμενου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Ο.Ε.Κ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξόφλησης του οφειλόμενου δανείου [...]”.

Από το συνδυασμό της ανωτέρω διάταξης του άρθρου 4 του Ν. 1641/1986, με εκείνη της παρ. 13 του άρθρου 6 του Ν.Δ/τος 775/1964 "περί κωδικοποίησης διατάξεων περί λαϊκής κατοικίας", η οποία ορίζει ότι "υφισταμένης υποθήκης πάσα απαλλοτριώσις του ακινήτου είναι άκυρος, επιτρεπομένης μόνο της μεταβίβασης λόγω προικός υπέρ κατιόντων ή αδελφών", συνάγεται 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 δανείου, 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 κατάσχεσης, 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).

Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 174 του Αστικού Κώδικα, δικαιοπραξία που αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου είναι άκυρη, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 175 εδ. α' του ιδίου Κώδικα, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Όπως δε έχει νομολογιακώς κριθεί, με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από τον δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό (ΣτΕ 1370/2002), καθώς, όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 199 του ΑΚ και 1005 παρ. 1 και 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αυτή είναι μια ιδιόρρυθμη σύμβαση εξομοιούμενη με πώληση, η οποία διενεργείται υπό το κύρος και την συμμετοχή της αρχής, τελειούται με την κατακύρωση και επιφέρει μετάθεση της κυριότητας (ΑΠ219/2017, 570/2015, 1642/2002, 1171, 1647/2001, 1688/1983 Ολομ). Περαιτέρω, η απαγόρευση της διάθεσης δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στον νόμο, αλλά αρκεί να συνάγεται σαφώς η σχετική βούληση του νομοθέτη (ΣτΕ 1370/2002, ΑΠ 1081/2005, 1171/2001, 797/2000).

Επομένως, ενόψει των ανωτέρω εκτεθέντων σαφώς συνάγεται ότι για την έγκυρη διενέργεια οιασδήποτε πράξης εκτέλεσης επί ακινήτου εργατικής κατοικίας, το οποίο έχει αποκτηθεί με δάνειο του τέως ΟΕΚ απαιτείται σωρευτικά 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 (ΣΤΕ720/2025, ΑΠ 219/2017, ΑΠ 570/2015).

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 επέρχεται μεταβίβαση της κυριότητας επί του πλειστηριασθέντος στον υπερθεματιστή (ΑΠ219/2017, 570/2015, 1642/2002, 1171, 1647/2001, ΟΛΑΠ 1688/1983), των δε οργάνων της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης υποχρεωμένων να τηρούν τις ανωτέρω σχετικές εκ του νόμου προβλέψεις, άλλως υπέχουν ευθύνη αστικής ή/και ποινικής φύσεως.

Τέλος, διαφορετική τυγχάνει η αντιμετώπιση των πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης επί ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω τραπεζικού δανεισμού με επιδότηση επιτοκίου από τον τ. ΟΕΚ. Και τούτο διότι, στο άρθρο 10 του Ν.δ/τος. 2963/1954 Περί ιδρύσεως Αυτονόμου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΦΕΚ Α' 195) προβλέπεται ότι: " 1. [...] 3. [η οποία προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 2116/1993 (ΦΕΚ Α' 18), όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 37 παρ. 1 του ν.2224/1994 (ΦΕΚ Α' 112)] [...] Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ο Ο.Ε.Κ. μπορεί να συμβάλλεται με ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες για την επιδότηση του επιτοκίου δανείου δικαιούχων των παροχών του [...] . Από τις εν λόγω διατάξεις συνάγεται ότι η στεγαστική συνδρομή του Ο.Ε.Κ. προς τους δικαιούχους του παρέχεται, εκτός των άλλων, και με επιδότηση του επιτοκίου των δανείων που χορηγούνται σε αυτούς από Τράπεζες για την αγορά ή την ανέγερση κατοικίας, υπέρ των οποίων εγγράφεται και η αντίστοιχη εμπράγματα ασφάλεια (προσημείωση ή υποθήκη), ο δε ΟΕΚ απλώς επιδοτεί το επιτόκιο με ορισμένο ποσοστό.

Όπως έχει νομολογιακώς κριθεί (ΣτΕ 720/2025, ΑΠ 219/2017, 570/2015) στην περίπτωση αυτή, η διαμεσολάβηση της τράπεζας στη χορήγηση των δανείων είναι αυτοτελής, αφού τα δάνεια αυτής της κατηγορίας χορηγούνται από ίδια κεφάλαια της εκάστοτε τράπεζας, χωρίς κανέναν έλεγχο ή επηρεασμό εκ μέρους του ΟΕΚ. Οι τράπεζες, ακολουθώντας τους τραπεζικούς στόχους τους, χορηγούν δάνεια στους καταγεγραμμένους από τον ΟΕΚ δικαιούχους, σύμφωνα με τον κανονισμό του, με τους όρους που αυτές θέτουν στις στεγαστικές τους παροχές μέσω της νομοθεσίας και των εγκυκλίων τους και με την καθιερωμένη τακτική τους. Γίνεται δηλαδή, σε αυτήν τη μορφή των δανείων μια τοποθέτηση κεφαλαίων της τράπεζας. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι **οι απαγορεύσεις του άρθρου 4 του ν. 1641/1986** υφίστανται για τα δάνεια που προβλέπονται από τον νόμο αυτόν και **δεν καταλαμβάνουν τις περιπτώσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω χορήγηση δανείου από Τραπεζικό Οργανισμό και με επιδότηση επιτοκίου από τον ΟΕΚ.**

Η ΔΙΟΙΚΗΤΡΙΑ της Δ.ΥΠ.Α.

Γ. ΧΟΡΜΟΒΑ