

ΔΙΑΛΟΓΟΣ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

ΑΚ 175 – ν. 1138/1972 άρθρα 1, 4 και 6 – ν. 775/1964 άρθρο 6 § 13

Ακυρότητα εκποιήσεως, δικαιοπρακτικής ή με αναγκαστικό πλειστηριασμό, ακινήτου που ασφαλίζει ενυπόθηκο δάνειο του ΟΕΚ

Χάριν του υπέρτερου και γενικότερου ενδιαφέροντος σκοπού της νομοθεσίας για τα δάνεια του ΟΕΚ, η εξασφάλισή τους με υποθήκη, οποιασδήποτε τάξεως, εμποδίζει την επίσπευση αναγκαστικής εκποιήσεως του βαρυνόμενου ακινήτου από οποιονδήποτε τρίτο δανειστή, ακόμη και αν η υποθήκη του είναι προγενέστερη εκείνης του ΟΕΚ, με συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα της διαθέσεως του ακινήτου με παραταύτα διενεργούμενο αναγκαστικό πλειστηριασμό.

ΕφΔαρ 363/2000

(Σύνθεση: Α. Βλάχος, Α. Κουντούρης, Γ. Σερδένης)

Κατά το άρθρο 175 εδ. α' του ΑΚ, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Προς δικαιοπρακτική διάθεση και μάλιστα με ιδιόρρυθμη σύμβαση, εξομοιώνεται και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός που τελειώνει με την κατακύρωση (Ολομ. ΑΠ 1688/1983 ΝοΒ 84, 1535, ΑΠ 715/1988 ΕλλΔνη 30,563). Η απαγόρευση της διάθεσης δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στο νόμο, αρκεί να συνάγεται σαφής η θέληση του νομοθέτη. Περαιτέρω, στα 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 διαχειρίστριας Τράπεζας ή Οργανισμού, πρώτη υποθήκη επί του αποκτημένου διά του δανείου ακινήτου. Εξάλλου και κατά το άρθρο 1 του ν. 1641 της 5/11.8.1986 «για τα δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις (τ. Α' - 122)» 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 ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή σε οικόπεδο που παραχωρεί οποιοσδήποτε στεγαστικός φορέας, β) δάνειο για αγορά κατοικίας από το δικαιούχο και γ) δάνειο για αποπεράτωση ιδιόκτητης κατοικίας του δικαι-

ούχου. Η μεταβίβαση της κυριότητας και η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί των ακινήτων που αγοράζονται ή παραχωρούνται δυνάμει του νόμου αυτού επιτρέπεται πριν από την εξόφληση του χορηγηθέντος δανείου ή του τιμήματος του παραχωρηθέντος ακινήτου, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, προσηκό- ντως αιτιολογημένος, μετά από απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου στεγασίας, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου (8). Η μεταβίβαση αυτή τελεί υπό την προϋπόθε- ση της ολοσχερούς εξόφλησης του οφειλομένου δανείου στην περίπτωση που ο αγοραστής δεν είναι δικαιούχος κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Δεν απαιτείται η ολοσχερής εξόφληση στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται λόγω προικός ή κληρονομίας. Από το συνδυασμό των πιο πάνω διατάξεων με εκεί- νη της παρ. 13 του άρθρου 6 του ν. 775/1964 «περί κωδικοποίησης διατάξεων πε- ρί λαϊκής κατοικίας» η οποία ορίζει ότι «υφιστάμενης υποθήκης πάσα απαλλο- τρώσις του ακινήτου είναι άκυρος, επιτρεπομένης μόνο της μεταβίβασης λόγω προικός υπέρ κατιόντων ή αδελφών» και της νεότερης διάταξης του άρθρου 4 του ν. 1641/1986 που ορίζει ότι «πριν από την πλήρη εξόφληση του δανείου και επί δε- καετία από τη λήψη του απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε δικαιοπραξία ή προ- σύμφωνο διάθεσης του ακινήτου που αποκτάται με δάνειο ή σύσταση οποιουδή- ποτε εμπραγμάτου βάρους ή επιβολής κατάσχεσής του», συνάγεται ότι η οποιαδή- ποτε συμβατική μεταβίβαση που γίνεται χωρίς να επισυναφθεί στο συμβόλαιο η σχετική εγκριτική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΕΚ είναι απόλυτα άκυρη και ότι με αυτή, για λόγους γενικότερου δημόσιου συμφέροντος θεσπίζεται απαγόρευση της διάθεσης και αυτής ακόμη που πραγματοποιείται με αναγκαστι- κή εκτέλεση, του ακινήτου που αγοράστηκε ή επισκευάστηκε με χρήματα του πιο πάνω δανείου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις, που ορίζονται στην πιο πά- νω διάταξη του άρθρου 6 παρ. 4, η δε διάθεση του ακινήτου που έγινε χωρίς τις προϋποθέσεις αυτές είναι απόλυτα άκυρη (άρθρ. 175, 180 ΑΚ, ΑΠ 290/1988, ΑΠ 1852/1987 ΕΕΝ 1989, 24, ΕφΑθ 1558/1980 ΝοΒ 28, 1207, ΑΠ 345/54 ΕΕΝ 54, 615).

Από τη επανεκτίμηση των εγγράφων που επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Σ' εκτέλεση του υπ' αριθμ. 878/1992 δανειστικού συμβολαίου ποσού 6.000.000 δραχμών της συμβο- λαιογράφου Βόλου Κ.Κ. και της κοινοποιηθείσας σ' εκτέλεση αυτού την 3.12.1996 από 21.20.1996 σχετικής επιταγής της (...) με επίσπευση της εκκαλούσας-καθής η από 21.4.1998 ανακοπή τραπεζικής εταιρίας με την επωνυμία (...), κατασχέθηκε αναγκαστικά η περιγραφόμενη στην ανακοπή διόροφη επί πιλωτής οικοδομή της τετάρτης των εφειβλήτων, κτισμένης επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 157,94 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση Α.Ξ. της πόλης του Βόλου και αποτελείται από

ισόγειο και πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο, της οποίας το ισόγειο περιλαμβάνει το χώρο της πιλωτής, την είσοδο και ένα κατάστημα εμβαδού 26,91 τ.μ. και είναι ατελές και ο πρώτος πάνω από το ισόγειο όροφος αποτελείται από δύο δωμάτια, χωλ, κουζίνα, λουτρό και αποθήκη και έχει εμβαδόν 91,224 τ.μ., με όλα τα συστατικά και παραρτήματα, επί του οποίου η επισπεύδουσα δανείστρια είχε εγγράψει πρώτη υποθήκη. Το ακίνητο αυτό κατακυρώθηκε έναντι του ποσού των 14.025.000 δραχμών στους δεύτερο και τρίτη των εφεσιβλήτων-καθώς η ανακοπή κατά το 1/2 εξ αδιαιρέτου στον καθένα και συντάχθηκε η υπ' αριθμ. 15136/98 κατακυρωτική έκθεση, η οποία νομίμως μεταγράφηκε στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βόλου. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι δυνάμει της υπ' αριθμ. 1093/25.2.1993 σύμβασης χρεωλυτικού δανείου της συμβολαιογράφου Βόλου Κ.Κ. η οποία νομίμως μεταγράφηκε στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Βόλου (τ. 383, αριθ. 189), ο ανακόπτων-εφεσίβλητος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) χορήγησε στην εφεσίβλητη τέταρτη των καθών η ανακοπή στεγαστικό δάνειο ύψους 2.200.000 δραχμών για την αποπεράτωση του πιο πάνω οικοδομήματος. Προς εξασφάλιση δε της απαίτησής του αυτής ο ΟΕΚ ενέγραψε σ' αυτό τρίτη υποθήκη. Το δάνειο αυτό, όμως αποδεικνύεται από το προσκομιζόμενο υπ' αριθμ. 2531/1.6.1998 έγγραφο του ΟΕΚ δεν έχει εισέτι εξοφληθεί, η δε επίσπευση της αναγκαστικής εκτέλεσης έγινε παρότι δεν είχε εξοφληθεί το αναφερόμενο στην υπ' αριθμ. 1093/25.2.1993 σύμβαση χρεωλυτικού δανείου της πιο πάνω συμβολαιογράφου, με βάση την οποία ο ανακόπτων-εφεσίβλητος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) χορήγησε στην τετάρτη των καθών η ανακοπή Φ.Β. στεγαστικό δάνειο ποσού 2.200.000 δραχμών για την αποπεράτωση του προαναφερθέντος οικοδομήματος και για τη διασφάλιση της οποίας είχε εγγράψει σ' αυτό τρίτη υποθήκη.

Η ύπαρξη υποθήκης του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) επί του ακινήτου, δεν παρέχει στον ενυπόθηκο τρίτο δανειστή του αυτού ακινήτου και αν ακόμη η υποθήκη του είναι προγενέστερη εκείνης του ΟΕΚ το δικαίωμα να προβεί στην επίσπευση της αναγκαστικής εκτέλεσης αυτού, κατά παράβαση των προεκτεθέντων (σημ: προεκτεθεισών) διατάξεων. Κατά την κρίση δε του δικαστηρίου, η φαινομενική ή και πραγματική ενδεχομένως κατάσταση αδικίας τρίτων ανύποπτων δανειστών, οι οποίοι είχαν εγγράψει επί του αυτού ακινήτου προγενέστερη του ΟΕΚ υποθήκη, όπως στην προκειμένη περίπτωση η εκκαλούσα και επισπεύδουσα την αναγκαστική εκτέλεση του επιδίκου Τραπεζική εταιρία (...), η οποία είχαν εγγράψει επ' αυτού πρώτη υποθήκη, και η οποία, όπως έχει εκτεθεί, ακύρως προέβη στην επίσπευση της αναγκαστικής εκτέλεσης αυτού, κάμπτεται προ του υπερέτρου και γενικότερου ενδιαφέροντος δημοσίου σκοπού του νόμου αυτού, ο

οποίος αποσκοπεί στη στεγαστική αποκατάσταση και τακτοποίηση των ασθενεστερών οικονομικώς κοινωνικών ομάδων και στην ενίσχυση του ρόλου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Επομένως, ο σχετικός περί αυτού λόγος έφεσης της εκκαλούσας Τράπεζας, είναι απορριπτέος ως κατ' ουσίαν αβάσιμος.

Το πρωτοβάθμιο μονομελές πρωτοδικείο Βόλου, το οποίο με την εκκαλουμένη υπ' αριθμ. 217/198 οριστική απόφασή του, κατά την ειδική διαδικασία των εργατικών διαφορών, έκανε δεκτή, ως και κατ' ουσίαν βάσιμη την από 21.4.1998 ανακοπή του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), κατά των καθών αυτή, και ακύρωσε την υπ' αριθμ. 15136/1.4.1998 έκθεση κατάσχεσης και το υπ' αριθμ. 14948/17.2.1998 πρόγραμμα πλειστηριασμού της συμβολαιογράφου Βόλου Σ.Κ., ορθά το νόμο εφάρμοσε και τις αποδείξεις εκτίμησε και συνεπώς οι περί του αντιθέτου αντίστοιχοι λόγοι της υπό κρίση εφέσεως πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι ουσιαστικώς.

Σημείωση

Η ερμηνεία της νομοθεσίας για τα δάνεια του ΟΕΚ έγινε από τη σχολιαζόμενη απόφαση με τρόπο που υπερακοντίζει το σκοπό της. Για την παραδοχή του εφετείου ότι εμποδίζεται η επίσπευση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακόμη και από το δανειστή που ασφαρίζεται με υποθήκη προγενέστερη εκείνης του ΟΕΚ, πέραν των επιφυλάξεων που δικαιολογούνται από πλευράς θεωρητικής-δογματικής, φαίνεται και στην πράξη ότι το αποτέλεσμα στο οποίο οδηγεί αυτή η ερμηνεία δεν συμβαδίζει με τη ratio legis. Στην περίπτωση δηλαδή που δεν επισπεύδει την εκτέλεση ο τρίτος δανειστής, αλλά ο ίδιος ο ΟΕΚ για δάνειο που χορήγησε με υποθήκη επόμενης τάξεως, στον πίνακα που θα συντάξει ο υπάλληλος του πλειστηριασμού θα κατατάξει ασφαλώς τον αναγγελλόμενο τρίτο πριν από τον ΟΕΚ, με τη σειρά της τάξεως των υποθηκών που ασφαλίζουν την απαίτηση καθενός. Έτσι όμως, το ζήτημα αν η προηγούμενη υποθήκη υπέρ τρίτου άγει στην αποτελεσματική εξασφάλιση αυτού, θα εξαρτιόταν από το τυχαίο γεγονός, ποιος επισπεύδει την εκτέλεση.

Αν σκοπός της νομοθεσίας για τα δάνεια του ΟΕΚ ήταν πραγματικά να προτάσσεται σε κάθε περίπτωση αδιακρίτως η ικανοποίηση των απαιτήσεων του οργανισμού αυτού, θα είχε προβλέψει την προτίμησή του στην κατάταξη. Από την έννομη τάξη κρίθηκε ότι το γενικότερο συμφέρον δικαιολογεί την κατ' εξαίρεση υποχώρηση της προτεραιότητας της εμπράγματης ασφάλειας ολικά μεν μόνο στην περίπτωση του ειδικού προνομίου του άρθρου 976.1 ΚΠολΔ ή του γενικού προνομίου του άρθρου 975.3, μερικά δε (και συγκεκριμένα κατά ποσοστό 1/3 επί του πλειστηριασματος) μόνο στις περιπτώσεις των λοιπών γενικών προνομίων του άρθρου 975 ΚΠολΔ.

Το εφετείο έκρινε ότι «η φαινομενική ή και πραγματική αδικία τρίτων ανύποπτων δανειστών... κάμπτεται προ του υπέρτερου και γενικότερου ενδιαφέροντος δημοσίου σκοπού» του νόμου για τα δάνεια ΟΕΚ. Στη στάθμιση των συμφερόντων το δικαστήριο θεώρησε έτσι, ότι από το ένα μέρος διακυβεύεται απλά το ιδιωτικό συμφέρον ενός ενυπόθηκου δανειστή και από το άλλο μέρος ένα δημόσιο συμφέρον. Όμως δεν επρόκειτο περί αυτού. Η στάθμιση έπρεπε να γίνει με το θεσμό της εμπράγματης ασφάλειας, ως κατ' εξοχήν δημόσιου ενδιαφέροντος και αυτού, του οποίου το οικοδόμημα ναρκοθετείται και κινδυνεύει να καταρρεύσει με ερμηνείες που κλονίζουν την πίστη και την ασφάλεια που υποτίθεται ότι παρέχουν στον επιμελή συναλλασσόμενο (που έλεγξε τα δημόσια βιβλία) οι αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας των εγγραφών. Η διάταξη για τα δάνεια του ΟΕΚ δεν μπορεί να ερμηνευθεί σωστά, αν οράται μεμονωμένα. Η ένταξή της στο σύστημα δικαίου, όπου συνυπάρχουν οι ρυθμίσεις της εμπράγματης ασφάλειας (στο ουσιαστικό δίκαιο) και των προνομίων (στη δικονομία) άγει στο συμπέρασμα ότι η εφετειακή απόφαση δεν μπορεί να τύχει επιδοκιμασίας.

Κ. Παναγόπουλος

ΣυμβΚωδ 95*

Αναλογικά δικαιώματα συμβολαιογράφου, ως υπάλληλου του πλειστηριασμού

Ο συμβολαιογράφος υπάλληλος του πλειστηριασμού που εισέπραξε αναλογικά δικαιώματα για τη σύνταξη-χορήγηση της περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως, δικαιούται μόνο πάγιο τέλος και όχι εκ νέου αναλογική αμοιβή για την σύνταξη των πράξεων εξοφλήσεως των καταταγέντων στον πίνακα πιστωτών.

Εφαθ 10610/1998

(Σύνθεση: Γ. Στεφανίδης, Ν. Φακιολάς, Α. Παπαδόπουλος)

Επειδή κατά το άρθρο 95 παρ. 1 του ν. 670/1977 «περί κώδικος συμβολαιογράφων», ο συμβολαιογράφος διά την υπ' αυτού κατάρτισιν οιασδήποτε συμβολαιογραφικής πράξεως, ως και πάσαν παροχήν υπηρεσίας σχετιζομένης με την πράξιν ή επιβαλλομένης εκ του νόμου ως και την έκδοσιν αντιγράφων, περιλήψεων και

* Η απόφαση εκδόθηκε υπό την ισχύ του προϊσχύσαντος κώδικα συμβ/φων (ν. 670/77). Στο νέο κώδικα συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000) αντίστοιχο είναι το άρθρο 40.

