

Σ 17 - ΑΚ 175 - ν. 1138/1972 άρθρα 1, 4 και 6 - ν.δ. 775/1964 άρθρο 6 παρ. 13

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

Η απαγόρευση εκποιήσεως (εκούσιας ή αναγκαστικής) ακινήτου που βαρύνεται με υποθήκη για εξασφάλιση δανείου του ΟΕΚ δεν καταλαμβάνει την αναγκαστική εκτέλεση που επισπεύδεται από τρίτο ενυπόθηκο δανειστή προηγούμενο του ΟΕΚ κατά την υποθηκική τάξη, γιατί στο χρόνο που γράφτηκε η υποθήκη του τρίτου το ακίνητο ήταν δεκτικό εκποιήσεως. Αντίθετη ερμηνεία, εκτός του ότι θα οδηγούσε σε ανατροπή του όλου συστήματος εμπράγματης ασφάλειας, θα ερχόταν σε αντίθεση και με το άρθρο 17 του Συντάγματος καθώς επίσης με το άρθρο 1 του Α' πρόσθετου πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ.

*Άρειος Πάγος 1171/2001**

(Σύνθεση: Δ. Κατσιρέας, Γ. Παπαδημητρίου, Κ. Βαρδαβάκης, Σ. Πατεράκης - εισηγητής, Α. Μοσχανδρέου)

Επειδή κατά το άρθρο 175 εδαφ. α' ΑΚ, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό που είναι μία ιδιόρρυθμη σύμβαση εξομοιούμενη με πώληση, η οποία ενεργείται υπό το κύρος της αρχής και τελειώνεται με την κατακύρωση (Ολομ ΑΠ 1688/1983). Η απαγόρευση διάθεσης δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στο νόμο αλλά αρκεί να συνάγεται οπωσδήποτε αυτό που ήθελε ο νομοθέτης. Εξάλλου, με τα άρθρα 1, 4 και 6 παρ. 2 του ν.δ. 1138/1972 «περί αναπροσαρμογής και βελτιώσεως των προγραμμάτων του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας», ορίζεται ότι η με τα προγράμματα αυτών στεγαστική συνδρομή περιλαμβάνει και την χορήγηση δανείων για την ανέγερση κατοικίας ή την αγορά έτοιμης και ότι για την εξασφάλιση των δανείων αυτών εγγράφεται υπέρ της αναφερόμενης στο άρθρο 8 διαχειρίστριας Τράπεζας ή Οργανισμού, πρώτη υποθήκη στο ακίνητο που αποκτάται με δάνειο. Περαιτέρω με το άρθρο 1 του ν. 1641/1986 «Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις», που έχει εφαρμογή στην

* Αναιρεί την απόφαση ΕφΛαρ 363/2000 που δημοσιεύθηκε στο προηγούμενο τεύχος (Digesta 4, σελ. 87 επ.).

προκειμένη περίπτωση ως εκ του χρόνου χορηγήσεως του δανείου, ορίζεται ότι η στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, σύμφωνα με τον εκάστοτε κανονισμό του Οργανισμού της 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 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 το δάνειο ακίνητο. Αν ο δικαιούχος παίρνει μόνο το άτοκο ποσό του δανείου εγγράφεται ισόποση υποθήκη μόνο υπέρ του ΟΕΚ. Κατεξαίρεση επιτρέπεται η εγγραφή δεύτερης υποθήκης, όταν η υπάρχουσα ασφαρίζει 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 ενυποθήκων δανείων κατά 50% τουλάχιστον. Με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου ορίζεται περαιτέρω, 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 ενδιαφερόμενου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ΟΕΚ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων μεταξύ συζύγων, λόγω γονικής παροχής ή δωρεάς και μεταβιβάσεως σε άλλο δικαιούχο στέγασης, εκείνος όμως που αποκτά βαρύνεται με την υποχρέωση εξυπηρέτησης των δόσεων του δανείου. Από το συνδυασμό της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 4 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 δημόσιου συμφέροντος απαγόρευση διάθεσης και με αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που αγοράστηκε ή ανεγέρθηκε, 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 γενόμενη διάθεση είναι απολύτως άκυρη. Η απαγόρευση όμως κατάσχεσης και εκπλειστηρίασης δεν καταλαμβάνει και την περίπτωση της επιστεύσεως των ανωτέρω πράξεων εκτελέσεως από προηγούμενο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, κατά την υποθηκική τάξη, ενυπόθηκο δανειστή ο οποίος δεν συνδέεται με σύμβαση γενόμενη κατ' άρθρον 11 του ν. 1641/1986 και έχει εγγράψει υποθήκη επί του ακινήτου του οφειλέτη που ανεγέρθηκε και με δάνειο του ΟΕΚ, σε χρόνο προγενέστερο της δανειοδοτήσεως του οφειλέτη από τον ΟΕΚ και της εγγραφής υποθήκης επί του ιδίου ακινήτου υπέρ του ΟΕΚ. Και τούτο γιατί στο χρόνο που γράφτηκε η υποθήκη το ακίνητο ήταν δεκτικό εκποίησης, η δε υποθήκη είναι περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα αξίας, το οποίον παρέχει στο δικαιούχο τη δυνατότητα να απαιτήσει από τον οφειλέτη την εξόφληση του χρέους ασκώντας κατ' εκλογήν είτε την ενοχική αγωγή είτε την εμπράγματη, δηλαδή να εκποιήσει το ακίνητο στο οποίο έχει εγγραφεί η υποθήκη και να ικανοποιηθεί προνομιακά από το προϊόν της αναγκαστικής εκποίησης (πλειστηρίασμα). Στην περίπτωση δε συρροής πάνω στο ίδιο αντικείμενο περισσότερων δικαιωμάτων εμπράγματης ασφάλειας, ικανοποιείται πρώτο εκείνο του οποίου η σύσταση προηγείται χρονικά, χωρίς να επηρεάζεται από περιορισμούς διαθέσεως που θα επιβληθούν επί του ενυποθήκου ακινήτου με μεταγενέστερες συμφωνίες μεταξύ του οφειλέτη και τρίτου. Η αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, δηλαδή ότι ο πρώτος ενυπόθηκος δανειστής κωλύεται να ασκήσει την εμπράγματη υποθηκική αγωγή από το γεγονός ότι μετά την εγγραφή της υποθήκης του επακολούθησε δανειοδότηση του οφειλέτη από τον ΟΕΚ και εγγραφή μεταγενέστερης υποθήκης, παρεκτός του ότι οδηγεί σε ανατροπή του όλου συστήματος εμπράγματης ασφάλειας, έρχεται σε αντίθεση και με το άρθρο 17 του Συντάγματος που προστατεύει τα εμπράγματα δικαιώματα καθώς και το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Υπέρ της γενόμενης δεκτής ανωτέρω ερμηνευτικής λύσης συνηγορεί και το ότι ο νομοθέτης, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 3 παρ. 4 και 4 παρ. 1 του Ν. 1641/1986 επιτρέπει τη μεταγενέστερη δανειοδότηση του δικαιούχου με δάνειο του ΟΕΚ, ασφαλιζόμενο με δεύτερη υποθήκη και συνεπώς δεν μπορεί να γίνει δεκτό, ότι ο ίδιος ο νομοθέτης μέσω του άρθρου 4 παρ. 1 αποκρούει την παράλληλη (συμπληρωματική) δανειοδότηση με δεύτερη υποθήκη αχρηστεύοντας έτσι την ήδη υπάρχουσα πρώτη υποθήκη που ασφαλίσει το δάνειο που ελήφθη από πιστωτικούς οργανισμούς του άρθρου 11 του ίδιου νόμου. Το άρθρο 4 παρ. 1 αποσκοπεί όχι μόνο στη δανειοδότηση του δικαιούχου από τον ΟΕΚ με ευνοϊκούς όρους αλλά και στην αποτροπή καταχρηστικής άσκη-

σης εκ μέρους του δικαιούχου του δανειοληπτικού του δικαιώματος, από τα κεφάλαια του ΟΕΚ, η οποία είναι ενδεχόμενο να πραγματοποιηθεί είτε με εκούσια μεταβίβαση είτε με εικονική εκπλειστηρίαση. Πρόδηλα όμως δεν σκοπήθηκε η αποστέριση των εκ του άρθρου 1291 ΑΚ δικαιωμάτων του πιστωτικού οργανισμού του άρθρου 11 του ν. 1641/1986 για το μη επιδοτούμενο ενυπόθηκο στεγαστικό δάνειο που είχε χορηγήσει πριν από τον ΟΕΚ. Στην προκείμενη περίπτωση το Εφετείο δέχθηκε με την προσβαλλόμενη απόφασή του ως αποδεικτικό πόρισμα, κατά τα ουσιώδη σημεία του, τ' ακόλουθα: Με επίσπευση της αναιρεσεύουσας και ύστερα από την κοινοποίηση στις 3-12-1996 της επέχουσας θέση αναγκαστικής κατασχέσεως από 21-10-1996 σχετικής επιταγής, σε εκτέλεση του με αριθ. 878/1992 δανειστικού συμβολαίου ποσού 6.000.000 δραχ. της συμβολαιογράφου Κ.Κ., εκπλειστηριάστηκε, στις 1-4-1998 το ειδικότερα περιγραφόμενο στην προσβαλλόμενη απόφαση ακίνητο της τώρα δεύτερης αναιρεσίβλητης [...]. Επί του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου το οποίο κατακυρώθηκε στους Κ.Τ. και Π.Τ. κατά το ½ εξ αδιαίρετου στον καθένα, η επισπεύδουσα είχε εγγράψει πρώτη υποθήκη. Δυνάμει της με αριθ.1093/25-2-1993 συμβάσεως χρεωλυτικού δανείου της συμβολαιογράφου Κ.Κ., ο τώρα αναιρεσίβλητος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) είχε χορηγήσει στην καθής η εκτέλεση ανωτέρω οφειλέτρια στεγαστικό δάνειο 2.200.000 δραχμών για την αποπεράτωση οικοδομήματος επί του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου. Προς εξασφάλιση της απαιτήσεώς του αυτής ο ΟΕΚ είχε εγγράψει επί του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου τρίτη υποθήκη. Η ύπαρξη της τρίτης αυτής υποθήκης υπέρ του ΟΕΚ, ενόψει του ότι δεν είχε εξοφληθεί το δάνειο που είχε χορηγηθεί απ' αυτόν στην καθής η εκτέλεση ως άνω οφειλέτρια, δεν παρείχε στην επισπεύδουσα την εκτέλεση πρώτη ενυποθήκη δανείστρια το δικαίωμα να προβεί στην επίσπευση της αναγκαστικής εκτελέσεως. Και τούτο διότι η φαινομενική ή και πραγματική ενδεχομένως κατάσταση αδικίας των τρίτων ανύποπτων δανειστών, οι οποίοι είχαν εγγράψει επί του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου προγενέστερη του ΟΕΚ υποθήκη, όπως συμβαίνει στην προκείμενη περίπτωση που η επισπεύδουσα ως άνω τραπεζιτική εταιρεία είχε εγγράψει πρώτη υποθήκη, κάμπτεται προ του υπέρτερου και γενικότερου ενδιαφέροντος δημοσίου σκοπού του νόμου 1641/1986, ο οποίος αποσκοπεί στη στεγαστική αποκατάσταση και τακτοποίηση των ασθενεστέρων οικονομικώς κοινωνικών ομάδων και στην ενίσχυση του ρόλου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Με βάση τις παραδοχές αυτές απέρριψε την έφεση της τώρα αναιρεσεύουσας και επικύρωσε την πρωτόδικη 217/1998 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βόλου με την οποία είχε γίνει δεκτή και ως κατ' ουσίαν βάσιμη η από 21-4-1998 ανακοπή του τώρα πρώτου των αναιρεσίβλητων ενυπόθηκου δανειστή και αναγγεληθέντος στον πλειστηριασμό και ακυρώ-

θηκαν οι προ του πλειστηριασμού γενόμενες πράξεις εκτελέσεως και συγκεκριμένα η 15136/1-4-1998 έκθεση κατασχέσεως και το 14948/17.2.1998 πρόγραμμα πλειστηριασμού της συμβολαιογράφου Σ.Κ. Κρίνοντας έτσι το Εφετείο το μεν παραβίασε τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 175, 1257, 1291 και 1292 ΑΚ, 1, 4 και 6 παρ. 2 ν.δ. 1138/1972, 1, 3 παρ. 4 και 4 του ν. 1641/1986, το δε κήρυξε παρά το νόμο ακυρότητα των ανωτέρω πράξεων εκτελέσεως. Πρέπει, επομένως, να γίνει δεκτός ο πρώτος λόγος αναιρέσεως με τον οποίον προβάλλεται αιτίαση από το άρθρο 559 αριθ.1 ΚΠολΔ για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή των προαναφερθεισών διατάξεων ουσιαστικού δικαίου και ο δεύτερος λόγος αναιρέσεως με τον οποίο προβάλλεται αιτίαση από το άρθρο 559 αριθ.14 για την παρά το νόμο κήρυξη ακυρότητας των προαναφερθεισών πράξεων εκτελέσεως, να παραπεμφθεί δε η υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο δικαστήριο, η σύνθεση του οποίου από άλλους δικαστές είναι δυνατή (άρθρο 580 παρ. 3 ΚΠολΔ).

Σημείωση

Ο Άρειος Πάγος αναιρεί την απόφαση ΕφΛαο 363/2000 που δημοσιεύθηκε στο προηγούμενο τεύχος (Digesta 4 σελ. 87 επ.). Ο αναγνώστης παραπέμπεται στο σχόλιο κάτω από την αναιρεθείσα απόφαση. Εδώ αρκεί να επισημανθεί η επιπλέον διάσταση της εναρμονισμένης με το Σύνταγμα και την ΕΣΔΑ ερμηνείας που πρόσθεσε στον προβληματισμό η Αρεοπαγίτικη απόφαση, η οποία ευτυχώς απέτρεψε έγκαιρα τη δημιουργία νομολογίας στην κατεύθυνση που άστοχα είχε κινηθεί το Εφετείο της Λάρισας.

Κ.Π.