



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 116/2024
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Α' Τακτική Ολομέλεια
Συνεδρίαση της 17ης Οκτωβρίου 2024**

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Νίκη Μαριόλη, Πρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη: Βασιλική Πανταζή, Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδροι του Ν.Σ.Κ., Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Ευαγγελία Σκαλτσά, Αγγελική Καστανά, Μαρία Σπάσου, Αναστασία Ζαφειριάδου, Φωτεινή Δεδούση, Παναγιώτης Δημόπουλος, Χρυσούλα Τσιαβού, Σπυρίδων Μαυρογιάννης, Ελένη Λευθεριώτου, Εμμανουέλα Πανοπούλου, Θωμάς Καζάκος, Μαρία-Λουίζα Μπακαλάκου, Κωνσταντίνα Νασοπούλου, Γεωργία Μπουρδάκου, Αναστασία Βασιλείου, Θεόδωρος Στριλάκος, Γεωργία Παπαδάκη και Παντελεήμων Παπαδάκης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Βασιλική Παπαλόη, Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ.

Αριθμός ερωτήματος: Το με αριθμό πρωτ. 38747/4-5-2023 ερώτημα του Τμήματος Αναπτυξιακών Προγραμμάτων και Διαχείρισης Π.Δ.Ε. της Δ/σης Οικονομικής και Αναπτυξιακής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών, το οποίο επικαιροποιήθηκε με το με αριθμό πρωτ. 22936/6-3-2024 έγγραφο της ίδιας Υπηρεσίας υπογραφόμενο από τον Αναπληρωτή Υπουργό Εσωτερικών.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται, εάν, στο πλαίσιο του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης των παλιννοστούντων ομογενών από τις χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, βάσει των διατάξεων του ν. 2790/2000 και των κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού εκδοθεισών υπουργικών αποφάσεων, οι

κληρονόμοι του αρχικού δικαιούχου (δανειολήπτη) βαρύνονται με τις ίδιες υποχρεώσεις (υποχρέωση ιδιοκατοίκησης, απαγόρευση εκμίσθωσης και εκποίησης του ακινήτου, διατήρηση ομογενειακής ιδιότητας) μέχρι την πλήρη εξόφληση του δανείου, καθώς και εάν θα πρέπει να επιβληθούν σε βάρος τους οι προβλεπόμενες ποινές για την παράβαση των παραπάνω υποχρεώσεων που τέλεσε εν ζωή ο αρχικός δικαιούχος (δανειολήπτης).

Επί του παραπάνω ερωτήματος, που εισάγεται στην Ολομέλεια, ως προς το πρώτο σκέλος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τακτική Ολομέλεια) γνωμοδότησε ως εξής :

Ιστορικό

1. Με το ν. 2790/2000 (Α΄ 24) «*Αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση και άλλες διατάξεις*» ελήφθησαν μέτρα για τη στεγαστική αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση και παρασχέθηκε η εξουσιοδότηση με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών να καθοριστούν οι προϋποθέσεις και τα κριτήρια των κάθε είδους ενισχύσεων. Το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των ομογενών πραγματοποιείτο με την επιδοτούμενη ιδιοκατοίκηση (κατασκευή ή βελτίωση υπάρχουσας κατοικίας, αγορά διαμερίσματος ή παροχή έτοιμης κατοικίας) και την επιδοτούμενη ενοικίαση (επιδότηση του ενοικίου στην ελεύθερη αγορά). Στο πλαίσιο αυτό, με κοινές υπουργικές αποφάσεις που ίσχυσαν διαδοχικά προβλέφθηκαν κυρώσεις για την περίπτωση, κατά την οποία, διαπιστωθεί ότι το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση και εκμισθώνεται σε τρίτους. Στην τελευταία από τις εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις υπ' αριθ. 14979/2004 (Β΄ 1510) ορίστηκε ότι απαγορεύεται η χρησιμοποίηση του ακινήτου που θα προκύψει από την χορήγηση της στεγαστικής συνδρομής να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς άλλους από εκείνους που συνάδουν με την έννοια της ιδιοκατοίκησης και ανατέθηκε στις κατά τόπον αρμόδιες Περιφέρειες (ήδη Αποκεντρωμένες Διοικήσεις) να ελέγχουν εάν το ακίνητο χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση, εάν εκμισθώνεται σε τρίτους ή έχει μεταβιβαστεί και εάν το ποσό του δανείου και της κρατικής αρωγής χρησιμοποιήθηκε κατά τρόπο διαφορετικό από τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω απόφαση. Εξαιρετικοί μόνο λόγοι, κατά την αξιολόγηση της οικείας Περιφέρειας, μπορούν να επιβάλουν

τη μη τήρηση των ανωτέρω όρων, οι οποίοι ισχύουν για όλο το χρονικό διάστημα μέχρι την εξόφληση του δανείου. Σε περίπτωση μη τήρησης των όρων αυτών η αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση ενημερώνει την δανειοδότη Τράπεζα αλλά και την αρμόδια Δ.Ο.Υ. προκειμένου να διακοπεί οριστικά η επιδότηση και να καταπέσει η προβλεπόμενη ποινική ρήτρα υπέρ του Δημοσίου.

Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, με το με αριθ. πρωτ. 387633/3-5-2023 έγγραφό της προς την Δ/ση Οικονομικής και Αναπτυξιακής Πολιτικής του Υπ. Εσωτερικών, αφού εξέθεσε ότι στο πλαίσιο άσκησης των ως άνω αρμοδιοτήτων της δέχεται αιτήματα χορήγησης βεβαίωσης περί τήρησης ή μη των όρων δανείου για στεγαστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, τα οποία υποβάλλονται από κληρονόμους αποβιωσάντων δανειοληπτών, ζήτησε από την ως άνω Υπηρεσία να της γνωρίσει εάν οι υποχρεώσεις που δέσμευαν τους δανειολήπτες, και ιδίως η υποχρέωση ιδιοκατοίκησης, εξακολουθούν να δεσμεύουν τους νόμιμους κληρονόμους τους μέχρι την εξόφληση του δανείου, καθώς και εάν είναι δυνατή η επιβολή κυρώσεων σε βάρος των κληρονόμων για παράβαση των υποχρεώσεων αυτών από τους δανειολήπτες.

Η Δ/ση Οικονομικής και Αναπτυξιακής Πολιτικής του Υπ. Εσωτερικών απηύθυνε σχετικά το με αριθ. πρωτ. 38747/4-5-2023 ερώτημα προς το Γραφείο Νομικού Συμβουλίου του Κράτους στο Υπ. Εσωτερικών, το οποίο με το με αριθ. πρωτ. 223-1261/16-6-2023 έγγραφό του ζήτησε από την ερωτώσα Υπηρεσία να προσδιορίσει, ενδεικτικά, κάποια ή κάποιες περιπτώσεις που απασχολούν την ερωτώσα Υπηρεσία. Η τελευταία, με το 56367/28-6-2023 έγγραφό της ζήτησε τα ανωτέρω στοιχεία από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, η οποία με το με αριθ. πρωτ. 100084/13-7-2023 έγγραφό της παρέθεσε ενδεικτικά δύο περιπτώσεις, εκκρεμείς στην Υπηρεσία, με αφορμή τις οποίες απηύθυνε το σχετικό ερώτημα.

Σύμφωνα με το έγγραφο αυτό, ο Ν.Α. του Θ., ομογενής από χώρα της τέως Σοβιετικής Ένωσης (Ρωσία), ο οποίος εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα το έτος 1999, ζήτησε με την από 26-4-2004 αίτησή του προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος την χορήγηση στεγαστικού δανείου για αγορά κατοικίας. Το δάνειο, ύψους 60.000 ευρώ, εγκρίθηκε από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας,

σύμφωνα με τις διατάξεις περί στεγαστικής αποκατάστασης παλιννοστούντων ομογενών (κ.υ.α. 96629/22220/2002, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την 96629/6295/8-5-2003 όμοια), όπως βεβαιώνεται στην ΑΑΣΔΙ 10633 /14066 / Δ/ΠΕΚΜ /21-10-2004 βεβαίωση προς δανειοδότηση και η δανειακή σύμβαση με την ως άνω Τράπεζα υπεγράφη στις 16-11-2004. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για την αγορά ενός διαμερίσματος στους Αμπελόκηπους Θεσσαλονίκης. Στις 9-8-2021 ο Ν.Α. απεβίωσε καταλείποντας ως εξ αδιαθέτου κληρονόμους τη σύζυγο και τα δύο παιδιά του, οι οποίοι αποδέχθηκαν την κληρονομία του με την 13748/10-5-2022 δήλωση αποδοχής κληρονομίας της συμβ/φου Μ.Α. Με την από 7-2-2023 αίτησή τους οι κληρονόμοι του Ν.Α., επικαλούμενοι αδυναμία αποπληρωμής του υπολοίπου του αναληφθέντος δανείου, ζητούν από την Υπηρεσία να συναινέσει στην πώληση του ως άνω ακινήτου, με σκοπό την αποπληρωμή μέρους του δανείου και τη σταδιακή εξόφληση του υπόλοιπου.

Ομοίως, ο Β.Ι. του Α., ομογενής από χώρα της τέως Σοβιετικής Ένωσης (Ατζαρία), ο οποίος εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα το έτος 1999, ζήτησε με την από 6-8-2002 αίτησή του προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος την χορήγηση στεγαστικού δανείου για βελτίωση υπάρχουσας κατοικίας. Το δάνειο, ύψους 44.020,54 ευρώ, εγκρίθηκε από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, σύμφωνα με τις διατάξεις περί στεγαστικής αποκατάστασης παλιννοστούντων ομογενών (κ.υ.α. 33764/532/6-10-2000 και 6645/23-2-2001), όπως βεβαιώνεται στην ΑΑΣΔΙ 8793/2879/Δ/ΠΕΚΜ/20-11-2002 βεβαίωση προς δανειοδότηση και η δανειακή σύμβαση με την ως άνω Τράπεζα υπεγράφη στις 12-12-2002 για το ως άνω ποσό και επακολούθησε συμπληρωματική σύμβαση δανείου για ποσό 15.979,46 ευρώ, η οποία υπεγράφη στις 8-9-2004. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για τη βελτίωση ενός διαμερίσματος στον συνοικισμό Ξηροκρήνης του Δήμου Θεσσαλονίκης. Στις 28-6-2015 ο Β.Ι. απεβίωσε και κατέλιπε ως εκ διαθήκης κληρονόμο τη σύζυγό του, η οποία αποδέχθηκε την κληρονομία με την 4996/16-6-2017 δήλωση αποδοχής κληρονομίας της συμβ/φου Π.Δ. Με την από 23-9-2023 αίτησή της η κόρη του αποβιώσαντος ζητά από την Υπηρεσία να συναινέσει στην εκμίσθωση του ως άνω ακινήτου, διότι λόγω των σοβαρών προβλημάτων υγείας που αντιμετωπίζει η υπερήλικη μητέρα της και κληρονόμος του Β.Ι., τα

οποία την καθιστούν ανίκανη να ζει μόνη της, φιλοξενείται στην οικία της κόρης της και το ως άνω διαμέρισμα παραμένει κενό.

Το εν λόγω ερώτημα του Τμήματος Αναπτυξιακών Προγραμμάτων και Διαχείρισης Π.Δ.Ε. της Δ/σης Οικονομικής και Αναπτυξιακής Πολιτικής του Υπ. Εσωτερικών (Α.Π. 38747/4-5-2023) επικαιροποιήθηκε με το με αριθ. πρωτ. 22936/6-3-2024 έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας που υπογράφεται από τον Αναπληρωτή Υπουργό Εσωτερικών.

2. Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Γ΄ Τμήμα), κατά τη συνεδρίασή του στις 26-6-2024, έκρινε, ομόφωνα, ως προς το δεύτερο σκέλος του ερωτήματος, ότι χρηματικές κυρώσεις, οι οποίες συνδέονται με τη μη τήρηση εκ μέρους του δανειολήπτη της υποχρέωσης για ιδιοκατοίκηση (κήρυξη του δανείου ληξιπρόθεσμου και απαιτητού, επιστροφή του συνολικού ποσού εντόκως, κατάπτωση της προβλεπόμενης ποινικής ρήτρας κλπ.) δεν μπορούν να επιβληθούν μετά το θάνατό του, το πρώτον, σε βάρος των κληρονόμων του, διότι δεν αποβλέπουν στην αποκατάσταση ζημίας που προκλήθηκε στο Δημόσιο, αλλά έχουν χαρακτήρα κύρωσης και μέτρου καταναγκασμού για συμμόρφωση στις διατάξεις του νόμου, τα οποία συνδέονταν με το πρόσωπο του αποβιώσαντος δανειολήπτη και εξέλιπαν με τον θάνατό του. Εάν, όμως, η χρηματική κύρωση είχε επιβληθεί σε βάρος του κληρονομούμενου δανειολήπτη πριν από τον θάνατό του, τότε η σχετική αξίωση του Δημοσίου αποτελεί στοιχείο του παθητικού της κληρονομιαίας περιουσίας, για το οποίο ευθύνονται οι κληρονόμοι του. Με την γνωμοδότηση αυτή κρίθηκε επίσης ότι, λόγω της σπουδαιότητας του ζητήματος που τίθεται με το πρώτο σκέλος του ερωτήματος, επί του οποίου διατυπώθηκαν αντίθετες απόψεις, το ερώτημα πρέπει, ως προς το σκέλος αυτό, να παραπεμφθεί στην Ολομέλεια, κατ' εφαρμογή της παρ. 4 εδ. δ΄ του άρθρου 7 του ν. 4831/2021 (Α΄ 170, Οργανισμός ΝΣΚ και κατάσταση των λειτουργιών και υπαλλήλων του).

Νομοθετικό πλαίσιο :

3. Στα άρθρα 2, 3 και 4 του ν. 2790/2000 (Α΄ 24) με τίτλο *«Αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση και άλλες διατάξεις»* ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο 2

1. Το Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης είναι αρμόδιο για την υλοποίηση, την εποπτεία και τον έλεγχο της εφαρμογής της

κυβερνητικής πολιτικής σχετικά με την υποδοχή, φιλοξενία, αρωγή, ομαλή προσαρμογή και κοινωνική ένταξη των παλιννοστούντων ομογενών. Στα πλαίσια των ανωτέρω αρμοδιοτήτων του το Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, ιδίως: α) ... β) Λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για τη δημιουργία μόνιμης στέγασης και εγκατάστασης των παλιννοστούντων σε συνδυασμό με τη δημιουργία συνθηκών επαγγελματικής τους αποκατάστασης.

Άρθρο 3

1. Στο πλαίσιο του προγράμματος ιδιοκατοίκησης των ομογενών, η Πολιτεία μεριμνά για τη δωρεάν παροχή οικοπέδων, όπου αυτό είναι δυνατόν, την ατελή έκδοση οικοδομικής άδειας και τη χορήγηση δανείων και επιδοτήσεων.

2. Η στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών που προέρχονται από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης πραγματοποιείται με: α) Την επιδοτούμενη ιδιοκατοίκηση μέσω της ενίσχυσης για την κατασκευή ή τη βελτίωση υπάρχουσας κατοικίας, της αγοράς διαμερίσματος από την ελεύθερη αγορά ή της παροχής έτοιμης κατοικίας από το Δημόσιο ή άλλο φορέα (πριν από την αντικατάσταση του α' εδαφίου της παραγράφου αυτής με την παράγραφο 1 του άρθρου 46 του ν. 4508/2017, Α' 200). 3. Οι προϋποθέσεις και τα κριτήρια των πάσης φύσεως ενισχύσεων, το ύψος των δανείων, των επιδοτήσεων, των δωρεάν επιχορηγήσεων και των λοιπών απαλλαγών για την ενοικίαση, κατασκευή ή αγορά κατοικίας καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κλιμακώνονται δε ανάλογα με τη Ζώνη του άρθρου 4 που βρίσκεται η κατοικία. Το Δημόσιο παρέχει εγγύηση αποπληρωμής των δανείων, σύμφωνα με τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις.

Άρθρο 4

Ζώνες εγκατάστασης

1. Για το σκοπό της ορθολογικής εγκατάστασης των ομογενών στις διάφορες περιοχές της επικράτειας, η χώρα διαιρείται στις εξής τέσσερις (4) Ζώνες (Α, Β, Γ, Δ), ανάλογα με τα δημογραφικά, οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των εν λόγω περιοχών. Ζώνη Α: Ανατολική Μακεδονία, Θράκη και νησιά του Βορείου Αιγαίου. Ζώνη Β: Παραμεθόριοι Νομοί Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου. Ζώνη Γ: Λοιπή Ελλάδα, εκτός από τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και

Πειραιά. Ζώνη Δ: Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και Πειραιά. 2. ...».

4. Στο άρθρο μόνο της με αριθ. 9716/169/2000 (ΦΕΚ Β' 342/17-3-2000) κ.υ.α. με τίτλο «Πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των Ομογενών Ελλήνων Παλιννοστούντων στις Ζώνες εγκατάστασης Β, Γ και Δ της Επικρατείας», η οποία έπαυσε να ισχύει από την δημοσίευση της κοινής ΥΑ 96629/6295/03 (ΦΕΚ Β' 560/8-5-2003), ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο μόνο

Έχοντας υπόψη:

Ι. 6. Την απόφαση υπ' αριθμ. 35395/657/14.10.99 του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών "Πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των Ομογενών Ελλήνων Παλιννοστούντων στις Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης και Βορείου Αιγαίου".

1. Εγκρίνουμε με χρέωση του λογαριασμού του Ν. 128/75 την επιδότηση του επιτοκίου κατά 80% των δανείων που θα χορηγηθούν από τις Τράπεζες για την κατασκευή ή αγορά κατά ανώτατο όριο 2.500 κατοικιών από Ομογενείς Έλληνες Παλιννοστούντες στη Ζώνη Β (παραμεθόριοι Νομοί Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου, κατά 60% των δανείων για την κατασκευή ή αγορά κατά ανώτατο όριο 15.000 κατοικιών από Ομογενείς - Έλληνες Παλιννοστούντες στη Ζώνη Γ (Λοιπή Ελλάδα εκτός από τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και Πειραιά) και κατά 40% των δανείων για την κατασκευή ή αγορά κατά ανώτατο όριο 2.500 κατοικιών από Έλληνες Παλιννοστούντες στη Ζώνη Δ (Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και Πειραιά..... Οι όροι και οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου θα καθοριστούν με νεώτερη Υπουργική Απόφαση. 2. Η συνολική διάρκεια των δανείων ορίζεται σε δεκαπέντε (15) χρόνια, η δε εξόφλησή τους θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες χρεολυτικές δόσεις, η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί είκοσι τέσσερις (24) μήνες το αργότερο μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης (όπως το παραπάνω εδάφιο αντικαταστάθηκε με την κ.υ.α 6645/2001-Β'187). Το ύψος του δανείου θα είναι 11.000.000 δρχ. για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό προσαυξανόμενο κατά 500.000 δρχ. για κάθε επιπλέον προστατευόμενο μέλος. Ως προστατευόμενα μέλη εκτός από τα ανήλικα παιδιά θεωρούμενοι και οι σε ηλικία συνταξιοδότησης γονείς.3. Τα

δάνεια βαρύνονται με επιτόκιο ίσο προς αυτό των εντόκων γραμματίων Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας της εκάστοτε τελευταίας εκδόσεως που χρονικά προηγείται της έναρξης κάθε περιόδου εκτοκισμού των δανείων, προσαυξημένο κατά 2,2 εκατοστιαίες μονάδες, χωρίς άλλη προσαύξηση για προμήθεια κλπ., επιδοτούμενο κατά τα ανωτέρω από τον λογαριασμό του Ν. 128/75 η δε επιδότηση θα διακόπτεται οριστικά εφόσον οφείλονται περισσότερες από πέντε (5) ληξιπρόθεσμες εξαμηνιαίες δόσεις. 4. Για τα ανωτέρω δάνεια (κεφάλαιο τόκοι) θα παρασχεθεί η εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις σχετικές διατάξεις. 5. Από το συνολικό ύψος του δανείου ποσοστό 30% του συνόλου για τη ζώνη Β, θεωρείται σαν άμεση κρατική αρωγή και καταβάλλεται από το Π.Δ.Ε. για την κατασκευή ή αγορά κατοικιών στη ζώνη Β. 6. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση και νοικιάζεται σε τρίτους, το δάνειο θα επιστρέφεται στο σύνολό του εντόκως με επιτόκιο ίσο με αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας προσαυξημένο κατά τέσσερις (4) εκατοστιαίες μονάδες. Ο ανωτέρω όρος ισχύει για δεκαπέντε (15) χρόνια από την λήψη της πρώτης δόσης του δανείου. 7...».

5. Στο άρθρο μόνο της με αριθ. 33764/532/2000 (ΦΕΚ Β'1278/20-10-2000) κ.υ.α. με τίτλο «Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων και κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων σε παλιννοστούντες ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης», η οποία έπαυσε να ισχύει από τη δημοσίευση της ΥΑ 96629/6295/03 (ΦΕΚ Β'560 8-5-2003) ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο μόνο

1. ..Τροποποιούμε την υπ` αριθ. 9716/169/2000 απόφασή μας "Πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των ομογενών Ελλήνων παλιννοστούντων στις Ζώνες εγκατάστασης Β, Γ και Δ της επικράτειας" (ΦΕΚ 342 Β') και καθορίζουμε τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων για την κατασκευή, βελτίωση ή αγορά κατοικίας ως εξής: Δικαιούχοι των δανείων είναι οι ομογενείς που προέρχονται από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, οι οποίοι έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα μέχρι την 31.12.1999 και είναι ήδη κάτοχοι της ελληνικής ιθαγένειας ή πρόκειται να αποκτήσουν την ελληνική ιθαγένεια ή το Ειδικό Δελτίο Ταυτότητας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 1 Ν. 2790/2000. Δεν χορηγούνται δάνεια σε ομογενείς που διαμένουν σε άλλες χώρες, ανεξάρτητα από την απόκτηση της ελληνικής

ιθαγένειας ή τη χορήγηση Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας, καθώς και σε ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης που έχουν εγκατασταθεί ή πρόκειται να εγκατασταθούν στην Ελλάδα μετά την 31.12.1999. 2. Τα δάνεια χορηγούνται στους δικαιούχους για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Στις περιπτώσεις που δάνειο δικαιούνται και οι δύο σύζυγοι ομογενείς παλιννοστούντες, το δάνειο χορηγείται εξ ημισείας στους δικαιούχους. Οι δανειολήπτες δεν πρέπει να έχουν οι ίδιοι, οι σύζυγοι ή άλλο προστατευόμενο μέλος της οικογένειάς τους στην οποία χορηγείται το δάνειο, πλήρες δικαίωμα κυριότητας ή ισοβίου επικαρπίας ή κατοίκησης σε άλλα σπίτια ή διαμερίσματα στην Ελλάδα. 3. Η αίτηση για την χορήγηση του δανείου υποβάλλεται στη Διεύθυνση Αυτοδιοίκησης και Αποκέντρωσης της Περιφέρειας, στην περιοχή της οποίας θα γίνει χρήση του δανείου για την απόκτηση κατοικίας. Μαζί με την αίτηση υποβάλλονται τα εξής δικαιολογητικά: Αντίγραφο της απόφασης για την απόκτηση της ελληνικής ιθαγένειας ή του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας, Αντίγραφο διαβατηρίου, Πιστοποιητικό οικογενειακής του κατάστασης, Βεβαίωση Δήμου ή Κοινότητας για τη μόνιμη κατοικία του, Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι ο αιτών και ο/η σύζυγος δεν είναι κύριος άλλης οικίας ή διαμερίσματος, Αριθμό φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ)...4. Η Διεύθυνση Αυτοδιοίκησης και Αποκέντρωσης της αρμόδιας Περιφέρειας, εφόσον διαπιστώσει ότι ο αιτών πληρεί τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση του δανείου, συντάσσει σχετική βεβαίωση, η οποία μαζί με την αίτηση και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου στέλνεται στη Τράπεζα. Από τη βεβαίωση της Περιφέρειας πρέπει να προκύπτουν τα εξής: ότι ο αιτών είναι ομογενής από χώρα της τέως Σοβιετικής Ένωσης, κάτοχος της ελληνικής ιθαγένειας ή του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας, ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ), καθώς και ο χρόνος που εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα, το ποσό του δανείου που δικαιούται, αν το δάνειο αφορά αγορά κατοικίας, κτίσιμο κατοικίας ή βελτίωση υπάρχουσας κατοικίας, η κατηγορία επιδότησης επιτοκίου του δανείου στην οποία ανήκει ο ενδιαφερόμενος, ανάλογα με τη Ζώνη στην οποία βρίσκεται η, υπό αγορά, κτίσιμο ή βελτίωση, κατοικία, ο αύξοντας αριθμός του αιτούμενου δανείου στην εκάστοτε Περιφέρεια, προκειμένου να είναι ενήμερη η Τράπεζα για το συνολικό αριθμό των αιτημάτων που αφορούν στη συγκεκριμένη Ζώνη, το ποσό της άμεσης κρατικής αρωγής για τη Ζώνη Β. .. 6. Η διαδικασία καταβολής του δανείου είναι η εξής: Για αγορά κατοικίας το δάνειο

καταβάλλεται εφάπαξ με την υπογραφή της δανειακής σύμβασης. .. Η ανάληψη του δανείου πρέπει να ολοκληρωθεί εντός τριών μηνών από την έγκρισή του. Σε περίπτωση καταβολής του σε δόσεις, η ανάληψη πρέπει να ολοκληρωθεί μέσα σε ένα χρόνο από τη λήψη της πρώτης δόσης και πάντως πριν την πληρωμή της πρώτης δόσης εξόφλησης. ... 7...Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην ΚΥΑ υπ' αριθ. 9716/169/10.3.2000».

6. Στο άρθρο μόνο της με αριθ. 33829/540/2001 (ΦΕΚ Β' 346/17-10-2001) κ.υ.α. με τίτλο «Τροποποίηση της 9716/169/10.3.2000 Κοινής Υπουργικής Απόφασης», η οποία έπαυσε να ισχύει από τη δημοσίευση της ΥΑ 96629/6295/03 (ΦΕΚ Β' 560/8-5-2003), ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο μόνο

1. Η παράγραφος 2 της αριθμ. 9716/169/10.3.2000 απόφασής μας, όπως το εδάφιο πρώτο αυτής έχει αντικατασταθεί με την παράγραφο α' της αριθμ. 6645/23.2.2001 ομοίας, αντικαθίσταται ως εξής: 2. Η συνολική διάρκεια των δανείων ορίζεται σε δεκαπέντε (15) χρόνια, η δε εξόφλησή τους θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες χρεολυτικές δόσεις, η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί είκοσι τέσσερις (24) μήνες το αργότερο μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης. Το ύψος του δανείου θα είναι δεκαπέντε εκατομμύρια (15.000.000) δρχ. για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό. 2. Τα δάνεια που έχουν ήδη χορηγηθεί με την υπ' αριθμ. 9716/169/10.3.2000 Κ.Υ.Α. δύνανται να προσαυξάνονται μέχρι του ποσού των 15.000.000 δρχ. Το νέο συμπληρωματικό δάνειο, θα χορηγήσει η δανειοδότη Τράπεζα που έχει προβεί στην έγκριση του αρχικού δανείου. 3. ..4. Κατά τα λοιπά ισχύει η αριθμ. 9716/169/10.3.2000 Κ.Υ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις αριθμ. 33764/532/6.10.2000 και 6645/23.2.2001 όμοιες».

7. Στο άρθρο μόνο της υπ' αριθ. 96629/22220/2002 (ΦΕΚ Β' 1287/3-10-2002) κ.υ.α. με τίτλο «Στεγαστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας», η οποία καταργήθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 6 της Υ.Α.14979/2004 (Β' 1510), ορίζονται ειδικότερα τα εξής:

«Έχοντας υπόψη:

1. ..8. Τα άρθρα 3 (παρ. 1, 2 και 3) και 4 του Ν. 2790/15.2.2000 "Αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική

Ένωση και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 24 Α). 9. Την κοινή απόφαση με αριθμ. 9716/169/10.3.2000 των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, "Πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των Ομογενών Ελλήνων Παλινοστούντων στις ζώνες εγκατάστασης Β, Γ και Δ της Επικράτειας" (ΦΕΚ 342 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις με αριθμ. 6645/23.2.2001 (ΦΕΚ 187 Β) και 33829/540/8.10.2001 (ΦΕΚ 1346 Β) όμοιες αποφάσεις. 10. Την κοινή απόφαση με αριθμ. 33764/532/6.10.2000 των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, "Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων και κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων σε παλινοστούντες ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης" (ΦΕΚ 1278 Β). 11. ..13. Την ανάγκη για κωδικοποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας που αφορά στην στεγαστική αποκατάσταση των παλινοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης και στις τέσσερις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 4 του Ν. 2790/2000.

Α. Οι διατάξεις των υπουργικών αποφάσεων με αριθμό:35395/657/14.10.1999 (ΦΕΚ 1910 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 35141/545/16.10.2001 (ΦΕΚ 1367 Β), όμοια απόφαση και 9716/169/10.3.2000 (ΦΕΚ 342 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις με αριθμ. 6645/ 23.2.2001 (ΦΕΚ 187 Β) και 33829/540/8.10.2001 (ΦΕΚ 1346 Β) όμοιες αποφάσεις, αντικαθίστανται ως εξής:

1. Εγκρίνεται με χρέωση του λογαριασμού του Ν. 128/75 η επιδότηση του επιτοκίου των δανείων, που χορηγούνται από Τράπεζες της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε παλινοστούντες ομογενείς από την τέως Σοβιετική Ένωση. 2. Τα δάνεια χορηγούνται για: ...την αγορά πρώτης κατοικίας από την ελεύθερη αγορά (αγορά ή συμπληρωματικά και βελτίωση, επισκευή και επέκταση της κατοικίας, που αποκτάται με το δάνειο). 3. Η επιδότηση του επιτοκίου των δανείων ανέρχεται σε ποσοστό: .100% και αφορά κατά ανώτατο όριο σε 5.000 κατοικίες στην Α Ζώνη εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Βορείου Αιγαίου και εφεξής τα ακατοίκητα νησιά του Αιγαίου, καθώς και τα κατοικημένα νησιά του Αιγαίου, μέχρι 3.100 κατοίκους, 80% και αφορά κατά ανώτατο όριο σε 2.500

κατοικίες στη Β Ζώνη εγκατάστασης (παραμεθόριοι νομοί Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου), .. 40% και αφορά κατά ανώτατο όριο σε 6.000 κατοικίες στην Δ Ζώνη εγκατάστασης (πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας, Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας). 4. Η συνολική διάρκεια των ανωτέρω δανείων ορίζεται σε δεκαπέντε (15) χρόνια η δε εξόφληση τους θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες τοκοχρεολυτικές δόσεις, η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί είκοσι τέσσερις (24) μήνες το αργότερο, μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης. 5. Το ύψος του δανείου ορίζεται, κατ' ανώτατο όριο, στα 44.020,54 ευρώ για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό. Τα δάνεια που έχουν ήδη χορηγηθεί με προηγούμενες υπουργικές αποφάσεις και στις τέσσερις (Α, Β, Γ και Δ) ζώνες εγκατάστασης, δύνανται να προσαυξάνονται μέχρι του ποσού των 44.020,54 ευρώ. Το νέο συμπληρωματικό δάνειο χορηγείται από την δανειοδότη Τράπεζα που έχει προβεί στην έγκριση του αρχικού δανείου. 6. Το χρηματικό ποσό του δανείου ύψους μέχρι 44.020,54 ευρώ, που δύναται να ζητήσει με αίτηση του ο δικαιούχος ομογενής, χορηγείται ολόκληρο σε κάθε περίπτωση αγοράς πρώτης κατοικίας, ακόμα και όταν το οφειλόμενο τίμημα, όπως προκύπτει από το συμβόλαιο αγοράς, ή/και η εμπορική αξία του ακινήτου, όπως προκύπτει από την εκτίμηση του μηχανικού της δανειοδότης Τράπεζας, υπολείπεται του ποσού αυτού, αρκεί το υπερβάλλον ποσό του δανείου να προορίζεται για κάλυψη δαπανών βελτίωσης του συγκεκριμένου ακινήτου, που αποκτάται με το συγκεκριμένο δάνειο, αξίας όχι μεγαλύτερης από το υπερβάλλον ποσό, ήτοι: α) δαπανών έργων επισκευής βασικών υποδομών (...), β) δαπανών έργων επέκτασής του και γ) δαπανών για οποιασδήποτε άλλες ενέργειες, εξυπηρετούν την πραγματική έννοια περί στεγαστικής αποκατάστασης του Ν. 2790/2000 και υλοποιούν όσα προβλέπονται από τις διατάξεις του. 7. .. 8. Ιδιαίτερως για τις περιπτώσεις επέκτασης, το υπερβάλλον ποσό του δανείου καταβάλλεται υπό την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο οίκημα δεν μπορεί να χαρακτηριστεί επαρκές και δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του δικαιούχου, έτσι όπως αυτές διαμορφώνονται με βάση την οικογενειακή του κατάσταση, ήτοι 35 τ.μ. για ένα άτομο (άγαμο, διαζευγμένο ή χήρο) και 70 τ.μ. για τους συζύγους, προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά τους και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά τους σύμφωνα με

τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 15 του Ν. 1078/1980, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2 παρ. 2 του Ν. 2873/2000 ..9. Κατ' αναλογία προς τα οριζόμενα στην παραπάνω παράγραφο και στις περιπτώσεις χορήγησης δανείων για βελτίωση υπάρχουσας πρώτης κατοικίας, ήτοι δαπάνες επισκευής και επέκτασής της, το ποσό μέχρι 44,020,54 ευρώ, που ζητά με αίτησή του ο ενδιαφερόμενος, δεν μπορεί να ξεπερνά το ύψος του ποσού που προκύπτει, μετά από την αυτοψία, εκτίμηση, πιστοποίηση και έκθεση του/των μηχανικού/ών της δανειοδότης Τράπεζας, σύμφωνα με την οποία η εκτέλεση των συγκεκριμένων εργασιών είναι αναγκαία, προκειμένου και μόνο, το υπάρχον ως πρώτη κατοικία ακίνητο, να καταστεί πραγματικά επαρκές και κατοικήσιμο και να εξυπηρετεί και να ανταποκρίνεται στις ουσιαστικές στεγαστικές ανάγκες του δικαιούχου, έτσι όπως αυτές διαμορφώνονται με βάση την οικογενειακή του κατάσταση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 15 του Ν. 1078/1980, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2 παρ. 2 του Ν.2873/2000.

10. Τα δάνεια βαρύνονται με επιτόκιο ίσο προς αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας της εκάστοτε τελευταίας έκδοσης, που χρονικά προηγείται της έναρξης κάθε περιόδου εκτοκισμού των δανείων, προσαυξημένο κατά 2,2 εκατοστιαίες μονάδες, χωρίς άλλη προσαύξηση για προμήθεια, κ.λπ., επιδοτούμενο κατά τα ανωτέρω από τον λογαριασμό του Ν. 128/75, η δε επιδότηση θα διακόπτεται οριστικά εφόσον οφείλονται περισσότερες από πέντε (5) ληξιπρόθεσμες εξαμηνιαίες δόσεις ή τρεις (3) ληξιπρόθεσμες ετήσιες δόσεις. Για την εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων δεν θα εγγράφεται εμπράγματο βάρος υπέρ της δανείστριας Τράπεζας. Κατά τα λοιπά ισχύει ως έχει η 96629/2220/02 Κ.Υ.Α. (Τα τελευταία δύο εδάφια προστέθηκαν ως άνω με την παρ. 21 της ΥΑ 96629/15345/03 (ΦΕΚ 1332 Β').

11. Για τα ανωτέρω δάνεια (κεφάλαιο τόκοι) παρέχεται η εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις σχετικές διατάξεις.

12. Από το συνολικό ύψος κάθε δανείου, ποσοστό 30% αυτού και εφόσον δίδεται για εγκατάσταση στις ζώνες Α και Β, θεωρείται ως άμεση κρατική αρωγή και καταβάλλεται από το Π.Δ.Ε.

13. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση και νοικιάζεται σε τρίτους, το δάνειο επιστρέφεται στο σύνολο του έντοκα, με επιτόκιο ίσο με αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας, που χρονικά προηγείται της διαπίστωσης της ανωτέρω παράβασης,

προσαυξημένο κατά τέσσερις (4) εκατοστιαίες μονάδες. Ο ανωτέρω όρος ισχύει για δεκαπέντε (15) χρόνια από την λήψη της πρώτης δόσης του δανείου. Β. Οι διατάξεις της υπουργικής απόφασης με αριθμό 33764/532/3.10.2000 (ΦΕΚ 1278 Β) τροποποιούνται ως εξής : ...».

8. Στα άρθρα 1-6 της με αριθμό 96629/6295/2003 (ΦΕΚ Β'560 8-5-2003) κοινής υπουργικής απόφασης με τίτλο «Στεγαστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας», η οποία καταργήθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 6 της Υ.Α.14979/2004 (Β' 1510), ορίζονται ειδικότερα τα εξής:

«Έχοντας υπόψη:

10. Την 33764/532/20.10.2000 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, "Περί καθορισμού όρων, προϋποθέσεων και κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων σε παλιννοστούντες ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης" (ΦΕΚ 1278 Β). 11. Την 96629/22220/02

απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Αιγαίου και του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, "Περί στεγαστικής αποκατάστασης των παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας" (ΦΕΚ 1287 Β).

12. Την ανάγκη για κωδικοποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας που αφορά στην στεγαστική αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης και στις τέσσερις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 4 του Ν. 2790/2000. 13. .. 14. Την ανάγκη για αναπροσαρμογή του ύψους των χορηγούμενων δανείων, της διάρκειας αποπληρωμής τους και της επιδότησης του επιτοκίου τους, λόγω του ότι έχουν μεταβληθεί ορισμένα στοιχεία των οικονομικών απαιτήσεων προκειμένου να αποκτηθεί πρώτη κατοικία, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηριστικά στεγαστικού δανείου Σκοπός χορήγησης.

1. Εγκρίνουμε την χορήγηση τριάντα πέντε χιλιάδων (35.000) δανείων, για αγορά και κατασκευή πρώτης κατοικίας και για βελτίωση πρώτης κατοικίας,

ύψους κατ' ανώτατο όριο, εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ το καθένα, για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό παλιννοστούντων ομογενών, από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης. 2. Στον αριθμό των τριάντα πέντε χιλιάδων (35.000) δανείων συμπεριλαμβάνονται και τα δάνεια που έχουν ήδη χορηγηθεί ή εγκριθεί βάσει των προηγούμενων σχετικών υπουργικών αποφάσεων, ήτοι βάσει των 35395/657/99 (ΦΕΚ 1910 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 35141/545/01 (ΦΕΚ 1367 Β) απόφαση, 9716/169/00 (ΦΕΚ 342 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις με αριθμ. 6645/01 (ΦΕΚ 187 Β) και 33829/540/01 (ΦΕΚ 1346 Β) αποφάσεις και 96629/22220/02 (ΦΕΚ 1287 Β). 3. Η επιδότηση του επιτοκίου των δανείων μετά την δημοσίευση της παρούσας υπουργικής απόφασης, γίνεται με χρέωση του λογαριασμού του Ν. 128/75 και διαμορφώνεται ως εξής: σε ποσοστό 100% και κατ' ανώτατο όριο για 6.000 κατοικίες, στην Α` Ζώνη εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Βορείου Αιγαίου, καθώς και τα κατοικημένα νησιά, μέχρι 3.100 κατοίκων, σε ποσοστό 90% και κατ' ανώτατο όριο για 4.000 κατοικίες, στην Β` Ζώνη εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται οι παραμεθόριοι νομοί των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου, σε ποσοστό 80% και κατ' ανώτατο όριο για 14.000 κατοικίες, στην Γ Ζώνη εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνεται η λοιπή Ελλάδα, εκτός από τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας και σε ποσοστό 60% και κατ' ανώτατο όριο για 11.000 κατοικίες στην Δ` Ζώνη εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας. Η ανωτέρω επιδότηση ως ποσοστό του επιτοκίου χορηγήσεων, θα στρογγυλοποιείται στο πλησιέστερο τέταρτο της μονάδας. 4. Από το συνολικό ύψος κάθε δανείου, ποσοστό 35% αυτού και εφόσον αφορά στις Ζώνες εγκατάστασης Α και Β, θεωρείται σαν άμεση κρατική αρωγή και καταβάλλεται από το Π.Δ.Ε. 5. Τα δάνεια χορηγούνται για ...την αγορά πρώτης κατοικίας, από την ελεύθερη αγορά (αγορά ή συμπληρωματικά και βελτίωση, επισκευή και επέκταση της κατοικίας, που αποκτάται με το δάνειο). 6...

Άρθρο 2

Δικαιούχοι στεγαστικών δανείων.

1. Δικαιούχοι των χορηγούμενων στεγαστικών δανείων είναι οι ομογενείς που προέρχονται από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, οι οποίοι έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα μέχρι 31.12.1999 και είναι κάτοχοι της ελληνικής ιθαγένειας ή του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας Ομογενούς (ΕΔΤΟ), βάσει των διατάξεων του άρθρου 1 του Ν.2790/2000 (ΦΕΚ 24 / 16.2.2000 / Α), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 76 του Ν. 2910/2001 (ΦΕΚ 91/ 2.5.2001/Α}.

2. Δεν χορηγούνται δάνεια σε ομογενείς που διαμένουν μόνιμα σε άλλες χώρες, εξαιρουμένης της Κύπρου, ανεξάρτητα από την απόκτηση της ελληνικής ιθαγένειας ή τη χορήγηση του Ε.Δ.Τ.Ο., καθώς και σε ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, που έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα, μετά την 31.12.1999.

3. .. 4. Τα δάνεια αφορούν, σε κάθε περίπτωση, πρώτη κατοικία. Οι δανειολήπτες δεν πρέπει να έχουν, οι ίδιοι, οι σύζυγοι ή άλλο δηλωθέν ως προστατευόμενο μέλος του νοικοκυριού τους, πλήρες δικαίωμα κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης, εξ ολοκλήρου ή επί ιδανικού μεριδίου, σε άλλο σπίτι ή σπίτια ή διαμερίσματα στην Ελλάδα, συνολικής επιφάνειας πάνω από 70 τ.μ. για άγαμο ή έγγαμο ζευγάρι χωρίς παιδιά. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά, που τους βαρύνουν, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 1, περίπτωση β του Ν. 3091/02 (Φ.Ε.Κ. 330 Α/24. 12.2002), όπως ισχύει από 1.1.2003.

Άρθρο 3

Απαιτούμενα δικαιολογητικά.

1. Η αίτηση για την χορήγηση του δανείου υποβάλλεται στην Διεύθυνση Αστικής Κατάστασης, Αλλοδαπών και Μετανάστευσης (αρμόδιο Τμήμα Κοινωνικής Ένταξης) της Περιφέρειας στην περιοχή της οποίας θα γίνει χρήση του δανείου.

2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλονται τα εξής δικαιολογητικά: Κατηγορία Α Αντίγραφο της απόφασης για την απόκτηση της ελληνικής ιθαγένειας ή του Ε.Δ.Τ.Ο., Αντίγραφο διαβατηρίου ή οποιουδήποτε άλλου εγγράφου, αποδεικτικού της ημερομηνίας μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα..., Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, Βεβαίωση του Δήμου ή της Κοινότητας για την μόνιμη κατοικία στην περιοχή τους, Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 ότι ο/η αιτών/ουσα και ο/η σύζυγος ή δηλωθέν ως προστατευόμενο μέλος του νοικοκυριού τους, δεν έχουν πλήρες δικαίωμα κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή κατοίκησης, σε άλλα σπίτια ή διαμερίσματα

στην Ελλάδα, Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης ήαπό την οποία να προκύπτει ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ). Κατηγορία Β ...Τα δικαιολογητικά κατατίθενται σε πρωτότυπη μορφή ή επίσημα επικυρωμένα και μεταφρασμένα, όπου απαιτείται, τα μεν της κατηγορίας Α, προκειμένου για την έκδοση της βεβαίωσης δανειοληπτικής ικανότητας στην προαναφερθείσα αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Περιφέρειας, τα δε της κατηγορίας Β στην Τράπεζα που επιλέγει ο δικαιούχος, μετά την έκδοση της σχετικής βεβαίωσης.

3. Η αρμόδια Διεύθυνση της Περιφέρειας, εφόσον, μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών που της προσκομίζονται, διαπιστώσει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις δικαιώματος λήψης δανείου, συντάσσει σχετική βεβαίωση, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί προς την Τράπεζα, που ο ίδιος ο δικαιούχος έχει επιλέξει. Η βεβαίωση μπορεί να χορηγείται και στον δικαιούχο, αποστέλλεται όμως άμεσα μετά την έκδοση της, μαζί με την αίτηση και τα υπόλοιπα στοιχεία του φακέλου του στη χρηματοδότη Τράπεζα. Από τη βεβαίωση της Περιφέρειας, πρέπει να προκύπτουν τα εξής:

Ότι πρόκειται για ομογενή από χώρα της τέως Σοβιετικής Ένωσης, κάτοχο της ελληνικής ιθαγένειας ή του ΕΔΤΟ.

Ο χρόνος εγκατάστασης στην Ελλάδα

Ο Δήμος ή η Κοινότητα όπου διαμένει μόνιμα.

Ο αριθμός φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ).

Το ποσό του δανείου, μέχρι το ανώτατο δικαιούμενο ποσό, που αιτείται ο ομογενής, καθώς και ο σκοπός του, αν δηλαδή το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για αγορά ή κατασκευή πρώτης κατοικίας ή για βελτίωση υπάρχουσας πρώτης κατοικίας.

Η κατηγορία επιδότησης επιτοκίου του δανείου στην οποία ανήκει ο ενδιαφερόμενος, ανάλογα με την ζώνη εγκατάστασης στην οποία βρίσκεται η, υπό αγορά, κατασκευή ή βελτίωση κατοικία.

Ο αύξων αριθμός του αιτούμενου δανείου στην εκάστοτε Περιφέρεια, καθώς και ο αύξων αριθμός του, σε επίπεδο ζώνης, σε συνέχεια των μέχρι σήμερα χορηγηθέντων δανείων.

Το ότι δικαιούται το ποσό της κρατικής αρωγής, επειδή το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί στην Α ή Β ζώνη εγκατάστασης, προκειμένου αυτό να αφαιρεθεί από την Τράπεζα, κατά τον υπολογισμό του δανείου που θα χορηγηθεί.

Άρθρο 4

Φορείς, Διάρκεια, Τρόπος χορήγησης δανείων.

1. Αρμόδιοι πιστωτικοί φορείς για την χορήγηση όλων των στεγαστικών δανείων είναι οι Τράπεζες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. 2. Η συνολική διάρκεια των δανείων που θα χορηγηθούν με βάση τις διατάξεις της παρούσας υπουργικής απόφασης και των οποίων οι δανειακές συμβάσεις θα υπογραφούν μετά τη δημοσίευσή της στο Φ.Ε.Κ., ορίζεται σε είκοσι δύο (22) χρόνια. Η δε εξόφληση τους θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες τοκοχρεολυτικές ή χρεολυτικές δόσεις, η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί είκοσι τέσσερις (24) μήνες, μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης και πάντως πριν την συμπλήρωση ενός επιπλέον εξαμήνου. 3. Στις περιπτώσεις που αποδεικνύεται ότι το δάνειο δικαιούνται και οι δύο σύζυγοι ως παλιννοστούντες ομογενείς, αυτό δύναται να χορηγείται από κοινού στους δικαιούχους, άλλως στον ένα εκ των δύο. 4. .. 6. Στις περιπτώσεις μονογονεϊκών οικογενειών, διαζυγίου ή διάστασης, το δάνειο χορηγείται στον έχοντα από τους δικαιούχους συζύγους παλιννοστών ομογενή την επιμέλεια των παιδιών. 7. Το χρηματικό ποσό του δανείου, ύψους μέχρι 60.000 ευρώ, που δύναται να ζητήσει με αίτηση του ο δικαιούχος ομογενής ως στεγαστικό δάνειο, χορηγείται ολόκληρο ανεξάρτητα από την αντικειμενική ή εμπορική αξία του ακινήτου, σε κάθε περίπτωση χορήγησης του δανείου, ακόμα και όταν το οφειλόμενο τίμημα, όπως προκύπτει από το συμβόλαιο αγοράς, ή/και η εμπορική αξία του ακινήτου, όπως προκύπτει από την εκτίμηση του μηχανικού της δανειοδότης Τράπεζας, υπολείπεται του ποσού αυτού, αρκεί το υπερβάλλον ποσό του δανείου να προορίζεται για κάλυψη δαπανών βελτίωσης του ακινήτου αυτού, ήτοι: α) δαπανών έργων επισκευής βασικών υποδομών του (...), β) δαπανών έργων επέκτασής του και γ) δαπανών για οποιοσδήποτε άλλες εργασίες, εξυπηρετούν την πραγματική έννοια περί στεγαστικής αποκατάστασης του Ν.2790/2000 και υλοποιούν όσα προβλέπονται από τις διατάξεις του. 8. Η εφάπαξ ανάληψη του δανείου στις περιπτώσεις που χορηγείται για αγορά κατοικίας, πρέπει να ολοκληρωθεί μέσα σε οκτώ (8) μήνες από την υπογραφή της δανειακής σύμβασης. 9. Τα δάνεια βαρύνονται με επιτόκιο ίσο προς αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας της εκάστοτε τελευταίας έκδοσης, που χρονικά προηγείται της έναρξης κάθε περιόδου εκτοκισμού των δανείων,

προσαυξημένο κατά 2,2 εκατοστιαίες μονάδες, χωρίς άλλη προσαύξηση για προμήθεια, κ.λπ., επιδοτούμενο κατά τα ανωτέρω από τον λογαριασμό του Ν. 128/75. 10. .. 11. Για όλα τα στεγαστικά δάνεια παρέχεται ανεπιφύλακτα και για το 100% του κεφαλαίου και των τόκων, όπου υπάρχουν, η εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 5

Ληξιπρόθεσμες οφειλές. Εμπράγματος ασφάλεια δανειοδότης Τράπεζας.

1. Η βεβαίωση των ληξιπρόθεσμων οφειλών γίνεται πάντα στην Δ.Ο.Υ. στην οποία υπάγεται η χρηματοδοτούμενη κατοικία. Η διακοπή της επιδότησης είναι οριστική και γίνεται από τη δανειοδότρια Τράπεζα, μετά από έγγραφη ειδοποίηση της από την προαναφερθείσα αρμόδια Δ.Ο.Υ. ότι οφείλονται και έχουν βεβαιωθεί σε αυτήν περισσότερες από πέντε (5) ληξιπρόθεσμες εξαμηνιαίες δόσεις ή τρεις (3) ληξιπρόθεσμες ετήσιες δόσεις. 2. Οι Περιφέρειες, στην περιοχή των οποίων γίνεται χρήση των στεγαστικών δανείων, ελέγχουν αν η χρησιμοποίηση ολόκληρου του ποσού του δανείου και της δωρεάν κρατικής αρωγής, όπου αυτή δίνεται, γίνεται αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό για τον οποίο χορηγούνται. 3. Σε κάθε περίπτωση μη εκπλήρωσης από τους δικαιούχους των υποχρεώσεων που θα αναλάβουν με τα όσα προβλέπονται στην παρούσα απόφαση, αυτοί θα υπόκεινται πέρα από τις νόμιμες κυρώσεις και στις ακόλουθες:

κήρυξη του ανεξόφλητου ποσού του δανείου ληξιπρόθεσμου και άμεσα απαιτητού από τη χορήγηση του,

κατάπτωση ποινικής ρήτρας υπέρ του Δημοσίου, η οποία θα αντιστοιχεί σε ποσοστό 3% επί ολόκληρου του ποσού του δανείου.

εκτοκισμό του δανείου από την χορήγηση του, με επιτόκιο μεγαλύτερο κατά δύο (2) εκατοστιαίες μονάδες, από το επιτόκιο που καθορίστηκε με τη δανειακή σύμβαση.

4. Ως προς το εγγραφόμενο βάρος, το είδος, το ύψος και τη σειρά της εξασφάλισης, όπως και ως προς κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται με τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, ακολουθείται και εφαρμόζεται η συνήθης χρηματοπιστωτική πολιτική της Τράπεζας που επιλέγει ο δικαιούχος.

Άρθρο 6

Λοιπές διατάξεις.

1. 3. Οι πάσης φύσεως πράξεις και πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα ή θα πραγματοποιηθούν βάσει των σχετικών υπουργικών αποφάσεων με αριθμό 35395/657/99 (ΦΕΚ 1910 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 35141/545/01 (ΦΕΚ 1367 Β) όμοια απόφαση, 9716/169/00 (ΦΕΚ 342 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις με αριθμ. 6645/01 (ΦΕΚ 187 Β) και 33829/540/01 (ΦΕΚ 1346 Β) όμοιες αποφάσεις, και 96629/22220/02 (ΦΕΚ 1287 Β) συνεχίζουν να ισχύουν και να εφαρμόζονται ως έχουν. 4. Οι διατάξεις της απόφασης αυτής, ισχύουν για όλες τις περιπτώσεις δικαιούχων στεγαστικών δανείων, των οποίων οι δανειακές συμβάσεις, νέες ή συμπληρωματικές, θα υπογραφούν μετά την δημοσίευση της παρούσας, ανεξάρτητα από το πότε υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις. 5. Οι αποφάσεις με αριθμό 35395/657/99 (ΦΕΚ 1910 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 35141/545/01 (ΦΕΚ 1367 Β) όμοια απόφαση, 9716/169/00 (ΦΕΚ 342 Β), όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις με αριθμ. 6645/01 (ΦΕΚ 187 Β) και 33829/540/01 (ΦΕΚ 1346 Β) όμοιες αποφάσεις και 33764/532/00 (ΦΕΚ 1278 Β), από την δημοσίευση της παρούσας απόφασης παύουν να ισχύουν».

9. Στα άρθρα 1-6 της με αριθμό 14979/2004 (ΦΕΚ Β' 1510/7-10-2004) κοινής υπουργικής απόφασης με τίτλο «Στεγαστική αποκατάσταση παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της ελληνικής επικράτειας» με την οποία κωδικοποιήθηκε εκ νέου η ισχύουσα μέχρι τότε νομοθεσία, ορίζονται ειδικότερα τα εξής:

«Άρθρο 1

Χορήγηση στεγαστικής συνδρομής-Σκοπός χορήγησης

1. Εγκρίνουμε τη χορήγηση στεγαστικής συνδρομής, ύψους κατ' ανώτατο όριο εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ η καθεμία, σε τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) νοικοκυριά παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης. 2. Οι στεγαστικές συνδρομές χορηγούνται με σκοπό: την αγορά πρώτης κατοικίας από την ελεύθερη αγορά, την κατασκευή πρώτης κατοικίας, ... τη βελτίωση υφιστάμενης πρώτης κατοικίας, υπό την έννοια της επισκευής ή/ και της επέκτασης αυτής. Οι στεγαστικές συνδρομές δύνανται να χορηγηθούν και συνδυαστικά. Το ποσό των 60.000 ευρώ μπορεί να χορηγηθεί στο σύνολό του, ανεξάρτητα από την αντικειμενική ή εμπορική αξία του ακινήτου, ακόμα δηλαδή και όταν το οφειλόμενο τίμημα, όπως προκύπτει από

το συμβόλαιο αγοράς ή/και η εμπορική αξία του ακινήτου, όπως πιστοποιείται κάθε φορά, είναι μικρότερη, αρκεί το υπερβάλλον ποσό να προορίζεται για κάλυψη δαπανών βελτίωσης ή / και αποπεράτωσης του ακινήτου αυτού

3. Από το συνολικό ύψος της κάθε στεγαστικής συνδρομής, ποσοστό 35% αυτής, εφόσον αφορά στις ζώνες εγκατάστασης Α και Β, δεν θεωρείται δάνειο αλλά κρατική αρωγή και καταβάλλεται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.), άμεσα μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης και με την προσκόμιση αυτής στην αρμόδια Υπηρεσία της Περιφέρειας... 4. Η επιδότηση του επιτοκίου των δανείων γίνεται με χρέωση του λογαριασμού του Ν. 128/1975 ως εξής: σε ποσοστό 100% και κατ' ανώτατο όριο για 8.000 κατοικίες, στην Α' Ζώνη Εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης και Βορείου Αιγαίου, καθώς και τα νησιά του Αιγαίου μέχρι 3.100 κατοίκους, σε ποσοστό 90% και κατ' ανώτατο όριο για 5.000 κατοικίες, στην Β' Ζώνη Εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται οι παραμεθόριοι νομοί των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου, σε ποσοστό 80% και κατ' ανώτατο όριο για 7.000 κατοικίες, στην Γ' Ζώνη Εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνεται η λοιπή Ελλάδα, εκτός από τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας και σε ποσοστό 60% και κατ' ανώτατο όριο για 15.000 κατοικίες στην Δ' Ζώνη Εγκατάστασης, στην οποία περιλαμβάνονται τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας. ...

Άρθρο 2

Δικαιούχοι στεγαστικής συνδρομής

1. Δικαιούχοι της στεγαστικής συνδρομής είναι οι ομογενείς από την τέως σήμερα Σοβιετική Ένωση, οι οποίοι επιστρέφουν στην Ελλάδα λόγω των συνθηκών, που διαμορφώθηκαν σταδιακά και που οδήγησαν τελικά στην διάλυσή της, αρκεί να έχουν αφενός εγκατασταθεί στην Ελληνική επικράτεια, αφετέρου να είναι κάτοχοι της ελληνικής ιθαγένειας ή του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας Ομογενούς (Ε.Δ.Τ.Ο.), ως οι κείμενες διατάξεις ορίζουν κάθε φορά. 2. Ως νοικοκυριό παλιννοστούντων ομογενών, που δικαιούται την ανωτέρω στεγαστική συνδρομή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1, νοείται το νοικοκυριό με την οποιαδήποτε μορφή του, ανεξάρτητα από το πως εμφανίζεται στην Δήλωση Φόρου Εισοδήματος, αρκεί το γεγονός ότι αποτελεί

ξεχωριστό νοικοκυριό να βεβαιώνεται από τον αιτούντα με Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986. Έτσι σε κάθε περίπτωση, μπορούν να αποτελούν ξεχωριστό νοικοκυριό οι άγαμοι, οι για οποιοδήποτε λόγο μονογονεϊκές οικογένειες, οι διαζευγμένοι χωρίς διαζευκτήριο, οι σε διάσταση χωρίς δικαστική απόφαση ομογενείς κλπ. 3. Όταν η αίτηση υποβάλλεται στην οικεία Περιφέρεια και από τους δύο συζύγους, ως παλιννοστούντες ομογενείς, η στεγαστική συνδρομή δύναται να χορηγηθεί από κοινού. 4. Η στεγαστική συνδρομή χορηγείται σε κάθε περίπτωση για πρώτη κατοικία. Υπό την έννοια αυτή, οι δικαιούχοι άγαμοι ομογενείς ή έγγαμα ζευγάρια χωρίς παιδιά, δεν πρέπει να έχουν οι ίδιοι, οι σύζυγοι ή άλλο, δηλωθέν ως προστατευόμενο μέλος του νοικοκυριού τους, δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης, εξ ολοκλήρου ή επί ιδανικού μεριδίου, σε άλλο/α σπίτι/α ή διαμέρισμα/τα στην Ελλάδα συνολικής επιφάνειας που υπερβαίνει τα 70 τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά ή/και λοιπά προστατευόμενα μέλη και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά ή/και λοιπά προστατευόμενα μέλη, που τους βαρύνουν. Έτσι και σύμφωνα με τα ανωτέρω, στην περίπτωση που οι ομογενείς ή σύζυγοι ή άλλο, δηλωθέν ως προστατευόμενο, μέλος του νοικοκυριού τους, έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας, οίκησης, εξ ολοκλήρου ή επί ιδανικού, σε σπίτι/α ή διαμέρισμα/τα στην Ελλάδα, η συνολική επιφάνεια των οποίων:

-υπολείπεται ή ισούται προς τα τετραγωνικά μέτρα του ανωτέρω εδαφίου, δικαιούνται στεγαστικής συνδρομής τόσο για αγορά και κατασκευή κατοικίας οιασδήποτε έκτασης επιθυμούν, όσο και για βελτίωση της υφιστάμενης κατοικίας, υπό την έννοια της επισκευής ή της επέκτασης αυτής

-υπερβαίνει τα προαναφερθέντα τετραγωνικά μέτρα, δικαιούνται στεγαστικού δανείου μόνο για βελτίωση, υπό την έννοια όμως της επισκευής της υπάρχουσας κατοικίας. Στην περίπτωση αυτή, όταν ο ομογενής κατέχει περισσότερες της μιας κατοικίες, δηλώνεται υπευθύνως η κατοικία που χρησιμοποιείται για κύρια διαμονή και η στεγαστική συνδρομή χορηγείται για την επισκευή της κατοικίας αυτής.

Άρθρο 3

Απαιτούμενα δικαιολογητικά

1. Αίτηση για χορήγηση στεγαστικής συνδρομής επιτρέπεται να υποβληθεί από τους ομογενείς μόνο μια φορά. Η αίτηση υποβάλλεται στο αρμόδιο Τμήμα Κοινωνικής Ένταξης, της Διεύθυνσης Αστικής Κατάστασης και Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Περιφέρειας, στην περιοχή της οποίας θα γίνει χρήση του δανείου (αναλυτικά ανά Νομό και Δήμο, αν το γνωρίζει ο ομογενής). Στην αίτηση αναγράφεται και η Τράπεζα από την οποία ο ενδιαφερόμενος επιθυμεί να δανειοδοτηθεί. 2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλονται τα εξής δικαιολογητικά: Κατηγορία Α Αντίγραφο της Αστυνομικής Ταυτότητας ή του Ε.Δ.Τ.Ο., Αντίγραφο της απόφασης ή του εγγράφου για την κτήσητης ελληνικής ιθαγένειας, Αντίγραφο διαβατηρίου ή/ και, Βεβαίωση του Δήμου ή της Κοινότητας....., Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης..., Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης τελευταίου οικονομικού έτους..., Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 σύμφωνα με την οποία οι αιτούντες, οι ίδιοι, οι σύζυγοι ή δηλωθέν ως προστατευόμενο μέλος του νοικοκυριού τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης σε σπίτι/α ή διαμέρισμα/τα στην Ελλάδα, η συνολική επιφάνεια των οποίων υπερβαίνει τα τετραγωνικά μέτρα της παρ. 4 του αρ. 2 της παρούσας απόφασης...Κατηγορία Β ..Τα δικαιολογητικά κατατίθενται τα μεν της κατηγορίας Α στην προαναφερθείσα αρμόδια Υπηρεσία της οικείας Περιφέρειας, τα δε της κατηγορίας Β, στην Τράπεζα, που επιλέγει ο δικαιούχος. 3. Η αρμόδια Υπηρεσία της Περιφέρειας (Τμήμα Κοινωνικής Ένταξης της Διεύθυνσης Αστικής Κατάστασης, Αλλοδαπών και Μετανάστευσης), μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών της κατηγορίας Α, που της προσκομίζονται από τον αιτούντα, συντάσσει σχετική βεβαίωση δανειοληπτικής ικανότητας. Η βεβαίωση αυτή αποστέλλεται, τόσο προς το δικαιούχο, όσο και προς τη χρηματοδότη Τράπεζα, που αυτός έχει επιλέξει, με αντίγραφο όλου του φακέλου (δικαιολογητικά Κατηγορίας Α).

Από τη βεβαίωση δανειοληπτικής ικανότητας της Περιφέρειας, πρέπει να προκύπτουν τα εξής: Ο αριθμός πρωτοκόλλου της αίτησης... Ότι πρόκειται για παλιννοστούντα ομογενή (ομογενείς σε περίπτωση από κοινού αίτησης) από χώρα της τέως Σοβιετικής Ένωσης, κάτοχο (ή κατόχους) ελληνικής ιθαγένειας ή Ε.Δ.Τ.Ο. ... Ο σκοπός χορήγησης της στεγαστικής συνδρομής...

Σχέδιο βεβαίωσης δανειοληπτικής ικανότητας επισυνάπτεται στην παρούσα, ως Παράρτημα...

(Σύμφωνα με το Σχέδιο αυτό, κατά τη σύνταξη της βεβαίωσης από την Περιφέρεια, πρέπει να συμπληρώνεται, μεταξύ άλλων ότι : ο αιτών δικαιούται στεγαστικής συνδρομής για –αγορά πρώτης κατοικίας από ελεύθερη αγορά, κατασκευή πρώτης κατοικίας, αγορά οικοπέδου και ανέγερση επ’ αυτού πρώτης κατοικίας (επιλέγεται το αντίστοιχο τετραγωνάκι και αναγράφονται στα κενά οι υποπεριπτώσεις των τριών βασικών κατηγοριών λ.χ. την αγορά και βελτίωση της πρώτης κατοικίας που αποκτάται με δάνειο ή την αγορά και αποπεράτωση της πρώτης κατοικίας που αποκτάται με το δάνειο) αποκλειστικά για ιδιοκατοίκηση του ιδίου/της ίδιας του συζύγου/της συζύγου του/της και των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του/της (διαγράφεται αναλόγως), ο αιτών η αιτούσα/ο η σύζυγός του/της και τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειάς του /της (διαγράφεται αναλόγως) δεν έχει/δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης εξ ολοκλήρου ή επί ιδανικού μεριδίου σε σπίτι/α ή διαμέρισμα/τα στην Ελλάδα η συνολική επιφάνεια του οποίου/των οποίων υπερβαίνει των ορίων που καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες ήτοι 70 τ.μ. αν πρόκειται για άγαμο ή έγγαμο ζευγάρι χωρίς παιδί προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά/και λοιπά προστατευόμενα μέλη και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά ή και λοιπά προστατευόμενα μέλη..).

Άρθρο 4

Φορείς, Διάρκεια, Τρόπος χορήγησης δανείων

1. ..2. Η συνολική διάρκεια των δανείων, που θα χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση της παρούσας υπουργικής απόφασης (αρχικών και συμπληρωματικών) ορίζεται, κατ' επιλογή του δικαιούχου, οποιαδήποτε διάρκεια σε ακέραια έτη, από δεκαπέντε (15) έτη έως και είκοσι δύο (22) έτη, τηρούμενης της εκάστοτε χρηματοπιστωτικής πολιτικής της Τράπεζας, που επιλέγει ο δικαιούχος ως προς την ενωρίτερη εξόφλησή τους.

3. Η εξόφληση των ανωτέρω δανείων θα πραγματοποιηθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες τοκοχρεολυτικές ή χρεολυτικές δόσεις, ανάλογα με τη ζώνη εγκατάστασης, η πρώτη από τις οποίες θα καταβληθεί είκοσι τέσσερις (24) μήνες, μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης και πάντως πριν την συμπλήρωση ενός επιπλέον εξαμήνου [περίοδος χάριτος τριάντα (30) μηνών].

.. 7. Σε όλες τις περιπτώσεις εφάπαξ καταβολής του δανείου, η ανάληψή του από τους δικαιούχους θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο μέσα σε

οκτώ (8) μήνες από την υπογραφή της δανειακής σύμβασης. 8. Σε όλες τις περιπτώσεις εκταμίευσης του δανείου σε δόσεις, η ανάληψή του από τους δικαιούχους θα διενεργείται ως εξής: η πρώτη δόση άμεσα μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας συνομολόγησης του δανείου (υπογραφή της δανειακής σύμβασης) και η δεύτερη οποτεδήποτε εντός του χρονικού διαστήματος της περιόδου χάριτος (τριάντα μήνες), εφόσον η καταβολή της απαιτείται για να καταστεί το ακίνητο κατοικήσιμο και να εξυπηρετήσει τις στεγαστικές ανάγκες του δικαιούχου. .. 9. 10. Τα δάνεια βαρύνονται με επιτόκιο ίσο προς αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας της εκάστοτε τελευταίας έκδοσης, που χρονικά προηγείται της έναρξης κάθε περιόδου εκτοκισμού των δανείων, προσαυξημένο κατά 2,2 εκατοστιαίες μονάδες, χωρίς άλλη προσαύξηση για προμήθεια, κ.λπ., επιδοτούμενο κατά τα ανωτέρω στο άρθρο 1, παράγραφος 4 της παρούσης, από τον λογαριασμό του Ν. 128/1975. 11. Ο νομικός και τεχνικός έλεγχος διενεργούνται από τις δανειοδότες Τράπεζες. ... 12. Για όλα τα στεγαστικά δάνεια παρέχεται ανεπιφύλακτα και για το 100% του κεφαλαίου και των τόκων, όπου αυτοί υπάρχουν, η εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 5

Ληξιπρόθεσμες οφειλές - Λοιπές υποχρεώσεις δανειοληπτών-Εμπράγματος ασφάλεια δανειοδότριας Τράπεζας.

1. Η βεβαίωση των ληξιπρόθεσμων οφειλών γίνεται πάντα από την Δ.Ο.Υ. στην οποία υπάγεται η χρηματοδοτούμενη κατοικία. Η διακοπή της επιδότησης είναι οριστική και γίνεται από τη δανειοδότρια Τράπεζα, μετά από έγγραφη ειδοποίηση της προαναφερθείσας αρμόδιας Δ.Ο.Υ., ότι οφείλονται και έχουν βεβαιωθεί σε αυτήν περισσότερες από πέντε (5) ληξιπρόθεσμες εξαμηνιαίες δόσεις ή τρεις (3) ληξιπρόθεσμες ετήσιες δόσεις. Κατά τα λοιπά ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπουν οι κείμενες διατάξεις για τις περιπτώσεις ληξιπρόθεσμων οφειλών. 2. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση του ακινήτου, που θα προκύψει από τη χορήγηση της στεγαστικής συνδρομής, για σκοπούς άλλους από εκείνους που συνάδουν με την έννοια της ιδιοκατοίκησης. Οι Περιφέρειες, στην περιοχή των οποίων γίνεται χρήση των στεγαστικών συνδρομών, ελέγχουν αν το ακίνητο χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση, αν

ενοικιάζεται σε τρίτους, αν έχει πουληθεί και αν το ποσό του δανείου και της κρατικής αρωγής χρησιμοποιήθηκε, κατά τρόπο διαφορετικό, από τα προβλεπόμενα στην παρούσα απόφαση. Εξαιρετικοί και μόνο λόγοι μπορούν να επιβάλλουν την μη τήρηση των ανωτέρω όρων, οι οποίοι ισχύουν για όλο το χρονικό διάστημα μέχρι την εξόφληση του δανείου. Αρμόδια για την αξιολόγηση των ανωτέρω λόγων είναι η οικεία Περιφέρεια. Σε κάθε αντίθετη περίπτωση η Περιφέρεια ενημερώνει την δανειοδότρια Τράπεζα αλλά και την αρμόδια Δ.Ο.Υ., προκειμένου να διακοπεί οριστικά η επιδότηση και να καταπέσει ποινική ρήτρα υπέρ του Δημοσίου, η οποία θα αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% επί του συνολικά αναληφθέντος ποσού της στεγαστικής συνδρομής. Οι ίδιες κυρώσεις επιβάλλονται και στην περίπτωση που ο δικαιούχος εκπέσει της ομογενειακής του ιδιότητας. 3. Επιτρέπεται η εγγραφή υποθήκης εκ του νόμου ή δικαστικής απόφασης ή εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, καθώς και η παραχώρηση συμβατικής υποθήκης, εκ μέρους του δικαιούχου παλιννοστούντα ομογενή, υπέρ της δανειοδότριας Τράπεζας, σε όλες τις περιπτώσεις χορήγησης δανείων, έτσι όπως περιγράφεται στην παρούσα απόφαση και μόνο για την ασφάλειά τους. Η κάλυψη των εξόδων αυτών, όπως επίσης και οποιωνδήποτε άλλων εξόδων βαρύνει τους δανειοδοτούμενους ακολουθούμενης της χρηματοπιστωτικής πολιτικής της δανειοδότριας Τράπεζας. 4. ... 7. Αρμόδιο για τον έλεγχο του αριθμού των στεγαστικών συνδρομών ανά ζώνη εγκατάστασης, όπως και για την παρακολούθηση και τον έλεγχο της εφαρμογής του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης των ομογενών, είναι το Τμήμα Κοινωνικής Ένταξης της Διεύθυνσης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης του ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α.

Άρθρο 6

Λοιπές ρυθμίσεις

1. Οι διατάξεις της παρούσας απόφασης ισχύουν για όλες τις περιπτώσεις δικαιούχων στεγαστικής συνδρομής, των οποίων οι δανειακές συμβάσεις (νέες ή συμπληρωματικές παλαιότερων) θα υπογραφούν μετά την δημοσίευσή της, ανεξάρτητα από το πότε υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις. 2. Οι κάθε είδους πράξεις και πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα ή θα πραγματοποιηθούν βάσει προηγούμενων σχετικών υπουργικών αποφάσεων θεωρούνται έγκυρες και συνεχίζουν να εφαρμόζονται ως έχουν. 3. Η υπ' αριθμ. 96629/22220/2002 (Φ.Ε.Κ. 1287B) κοινή υπουργική απόφαση, όπως

αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 96629/6295/2003 (Φ.Ε.Κ. 1287 Β) και την παράγραφο 21 της 96629/15345/2003 (Φ.Ε.Κ. 1332 Β) από την δημοσίευση της παρούσας απόφασης παύει να ισχύει».

10. Στον Αστικό Κώδικα ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο 34

Ικανότητα δικαίου

Κάθε άνθρωπος είναι ικανός να έχει δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Άρθρο 35

Ύπαρξη και τέλος προσώπου

Το πρόσωπο αρχίζει να υπάρχει μόλις γεννηθεί ζωντανό και παύει να υπάρχει με το θάνατό του.

Άρθρο 1710

Έννοια κληρονομικής διαδοχής

Κατά το θάνατο του προσώπου η περιουσία του ως σύνολο (κληρονομία) περιέρχεται από το νόμο ή από διαθήκη σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα (κληρονόμοι). Η κληρονομική διαδοχή από το νόμο επέρχεται όταν δεν υπάρχει διαθήκη, ή όταν η διαδοχή από διαθήκη μταιιωθεί ολικά ή μερικά.

Άρθρο 1901

Ευθύνη απλού κληρονόμου

Ο κληρονόμος ευθύνεται και με τη δική του περιουσία για τις υποχρεώσεις της κληρονομίας. ...».

Ερμηνεία και υπαγωγή διατάξεων

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα:

11. Με τον ν. 2790/2000 (Α' 24) ελήφθησαν μέτρα για τη στεγαστική αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από την τέως Σοβιετική Ένωση λόγω της διάλυσής της, με τη μορφή, μεταξύ άλλων, της ενίσχυσης για την αγορά πρώτης κατοικίας (επιδοτούμενη ιδιοκατοίκηση). Με τον νόμο αυτό παρασχέθηκε η εξουσιοδότηση, με κοινή απόφαση των Υπ. Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, να καθοριστούν οι προϋποθέσεις και τα κριτήρια των πάσης φύσεως ενισχύσεων, το ύψος των δανείων, των επιδοτήσεων, των δωρεάν επιχορηγήσεων και των λοιπών απαλλαγών για την αγορά κατοικίας,

κλιμακούμενων σε 4 ζώνες εγκατάστασης (Α, Β, Γ και Δ) εντός της ελληνικής επικράτειας. Κατ' εξουσιοδότηση του ως άνω νόμου εκδόθηκαν οι ακόλουθες υπουργικές αποφάσεις :

Η κοινή υπουργική απόφαση (κ.υ.α.) 9716/169/2000 (Β' 342/17-3-2000) αναφορικά με τη στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών παλιννοστούντων στις ζώνες εγκατάστασης Β, Γ και Δ της Επικράτειας, όπως τροποποιήθηκε με τις 33764/532/2000 (Β' 1278/20-10-2000), 6645/2001 (Β' 187/23-2-2001) και 33829/540/2001 (Β' 346/17-10-2001) όμοιες.

Η κ.υ.α. 96629/22220/2002 (Β' 1287/3-10-2002) αναφορικά με τη στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών παλιννοστούντων στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της Επικράτειας, με την οποία κωδικοποιήθηκαν και αντικαταστάθηκαν εν μέρει οι διατάξεις των προαναφερόμενων κ.υ.α. 9716/169/2000, 33764/532/2000, 6645/2001 και 33829/540/2001.

Η κ.υ.α. 96629/6295/2003 (Β' 560/8-5-2003) αναφορικά με τη στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών παλιννοστούντων στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της Επικράτειας, με την οποία κωδικοποιήθηκε η ισχύουσα μέχρι τότε νομοθεσία, τροποποιήθηκε η κ.υ.α. 96629/2220/2002 για τις δανειακές συμβάσεις οι οποίες θα υπογραφούν μετά από τη δημοσίευσή της, ανεξάρτητα από το πότε υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις (άρθρο 6 παρ. 4) και ορίστηκε η παύση ισχύος της κ.υ.α. 9716/169/2000, όπως είχε τροποποιηθεί με τις 33764/532/2000, 6645/2001 και 33829/540/2001 όμοιες.

Τέλος, η κ.υ.α. 14979/2004 (Β' 1510/7-10-2004), με την οποία, σχετικά με τη στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών παλιννοστούντων στις ζώνες εγκατάστασης Α, Β, Γ και Δ της Επικράτειας, κωδικοποιήθηκαν εκ νέου οι ισχύσασες μέχρι τότε διατάξεις, ορίστηκαν νέοι όροι για τη λήψη στεγαστικών δανείων από τους δικαιούχους των οποίων οι δανειακές συμβάσεις θα υπογραφούν μετά από τη δημοσίευσή της ανεξάρτητα από το πότε υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις, προσδιορίστηκε η παύση ισχύος της κ.υ.α. 96629/22220/2002, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με την κ.υ.α. 96629/6295/2003 (άρθρο 6 παρ. 3) και προβλέφθηκε ότι οι κάθε είδους πράξεις και πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν μέχρι τη δημοσίευσή της ή θα πραγματοποιηθούν βάσει σχετικών προηγούμενων υπουργικών αποφάσεων θεωρούνται έγκυρες και συνεχίζουν να εφαρμόζονται ως έχουν (άρθρο 6 παρ. 2).

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις που ίσχυσαν μετά την έκδοση της κ.υ.α. 96629/6295/2003 (8-5-2003), εγκρίνεται η χορήγηση δανείου, ύψους 60.000 ευρώ κατ' ανώτατο όριο για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, οι οποίοι είναι κάτοχοι ελληνικής ιθαγένειας ή Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας Ομογενούς (ΕΔΤΟ) και έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα μέχρι 31-12-1999, με σκοπό την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Το δάνειο παρέχεται με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, η διάρκειά του ορίζεται σε 22 χρόνια, με επιτόκιο, το οποίο επιδοτείται σε ποσοστό 100% για τη ζώνη εγκατάστασης Α, (Ανατολική Μακεδονία, Θράκη, Βόρειο Αιγαίο), 90% για τη ζώνη εγκατάστασης Β (παραμεθόριοι νομοί Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας και Ηπείρου), 80% για τη ζώνη εγκατάστασης Γ (λοιπή Ελλάδα εκτός από τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας, Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας) και 60% για τη ζώνη εγκατάστασης Δ (πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας, Πειραιά, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης και Πάτρας). Για τις ζώνες εγκατάστασης Α και Β ποσοστό 35% του δανείου καταβάλλεται άμεσα από το Δημόσιο και αφαιρείται από το δάνειο (κρατική αρωγή). Το δάνειο θα πρέπει να εξοφληθεί σε ισόποσες εξαμηνιαίες ή ετήσιες δόσεις, η πρώτη από τις οποίες θα πρέπει να καταβληθεί (24) μήνες μετά από την υπογραφή της δανειακής σύμβασης και πάντως πριν από τη συμπλήρωση ενός επιπλέον εξαμήνου, διακόπτεται δε η επιδότησή του σε περίπτωση οφειλής περισσότερων από (5) ληξιπρόθεσμων εξαμηνιαίων ή (3) ληξιπρόθεσμων ετήσιων δόσεων. Οι Περιφέρειες, στην περιοχή των οποίων γίνεται χρήση των στεγαστικών δανείων, ελέγχουν αν η χρησιμοποίηση ολόκληρου του ποσού του δανείου και της δωρεάν κρατικής αρωγής, όπου αυτή δίνεται, γίνεται αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό για τον οποίο χορηγούνται (άρθρο 5 παρ. 2), στις περιπτώσεις δε μη εκπλήρωσης εκ μέρους των δανειοληπτών των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από την κ.υ.α. προβλέπονται ως κυρώσεις η κήρυξη του ανεξόφλητου ποσού του δανείου ληξιπρόθεσμο και απαιτητού, η κατάπτωση ποινικής ρήτρας υπέρ του Δημοσίου και ο εκτοκισμός του δανείου με μεγαλύτερο επιτόκιο (άρθρο 5 παρ. 3). Για τη χορήγηση του δανείου απαιτείται η υποβολή αίτησης χορήγησης δανείου προς την αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας στην οποία θα αποκτηθεί το ακίνητο, η οποία, μετά από έλεγχο των δικαιολογητικών,

συντάσσει τη βεβαίωση (δανειοληπτικής ικανότητας) που χορηγείται στον δικαιούχο και την Τράπεζα της επιλογής του για τη χορήγηση του δανείου. Με τις πριν τη δημοσίευση (8-5-2023) της κ.υ.α 96629/6295/2003, ισχύσασες κ.υ.α. (άρθρο μόνο παρ. 6 της κ.υ.α. 9716/169/2000, άρθρο μόνο παρ. 13 της κ.υ.α. 96629/2220/2002) θεσπίστηκε η υποχρέωση του δανειολήπτη να χρησιμοποιήσει το ακίνητο για ιδιοκατοίκηση και η απαγόρευση εκμίσθωσής του σε τρίτους για (15) χρόνια από τη λήψη της πρώτης δόσης του δανείου, διαφορετικά το δάνειο θα επιστρέφεται στο σύνολο του έντοκα, με επιτόκιο ίσο με αυτό των εντόκων γραμματίων του Δημοσίου δωδεκάμηνης διάρκειας, που χρονικά προηγείται της διαπίστωσης της ανωτέρω παράβασης, προσαυξημένο κατά τέσσερις (4) εκατοστιαίες μονάδες.

Στην κ.υ.α. 14979/2004, με την οποία καταργήθηκαν οι προϊσχύσασες κ.υ.α. (άρθρο 6 παρ. 3), η οποία ισχύει και εφαρμόζεται σε όλες τις δανειακές συμβάσεις που υπογράφηκαν μετά από τη δημοσίευσή της (7-10-2004), ανεξάρτητα από το πότε υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις (άρθρο 6 παρ. 1), ορίστηκε ότι δικαιούχοι στεγαστικής αποκατάστασης είναι οι ομογενείς από την τέως Σοβιετική Ένωση, κάτοχοι της ελληνικής ιθαγένειας ή του ΕΔΤΟ, που έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην ελληνική επικράτεια χωρίς χρονικό περιορισμό (άρθρο 2), ορίστηκε η διάρκεια των δανείων από 15 έως 22 χρόνια ανάλογα με την χρηματοπιστωτική πολιτική της Τράπεζας επιλογής του δικαιούχου (άρθρο 4), ενώ, κατά τα λοιπά, επαναλήφθηκαν οι προηγούμενες ρυθμίσεις.

Στο άρθρο 5 παρ. 2 της ως άνω κ.υ.α. προβλέπεται ότι μέχρι την εξόφληση του δανείου απαγορεύεται η χρησιμοποίηση του ακινήτου για σκοπούς άλλους από εκείνους που συνάδουν με την έννοια της ιδιοκατοίκησης, όπως είναι η πώληση, η εκμίσθωση του ακινήτου και η χρησιμοποίηση του ποσού του δανείου και της κρατικής αρωγής κατά τρόπο διαφορετικό από τα προβλεπόμενα στην απόφαση. Η μη τήρηση των ανωτέρω όρων είναι δυνατή μόνο για εξαιρετικούς λόγους, τους οποίους αξιολογεί η οικεία Περιφέρεια (ήδη Αποκεντρωμένη Διοίκηση). Στο πλαίσιο αυτό, ανατίθεται στις Περιφέρειες, στην περιοχή των οποίων γίνεται χρήση των στεγαστικών συνδρομών, να ελέγχουν την τήρηση των ανωτέρω υποχρεώσεων και εφόσον οι υποχρεώσεις αυτές δεν τηρούνται να ενημερώνουν τη δανειοδότρια Τράπεζα αλλά και την αρμόδια Δ.Ο.Υ., προκειμένου να διακοπεί οριστικά η

επιδότηση και να καταπέσει ποινική ρήτρα υπέρ του Δημοσίου, η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% επί του συνολικά αναληφθέντος ποσού της στεγαστικής συνδρομής. Οι ίδιες κυρώσεις επιβάλλονται και στην περίπτωση που ο δικαιούχος εκπέσει της ομογενειακής του ιδιότητας.

12. Το άρθρο ΑΚ 1710 καθιερώνει την αρχή ότι αντικείμενο της κληρονομικής διαδοχής είναι η περιουσία του αποβιώσαντος, στην οποία περιλαμβάνεται το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του κληρονομούμενου, κατά τον χρόνο του θανάτου του, που επιδέχονται χρηματική αποτίμηση. Εξαιρούνται δικαιώματα και υποχρεώσεις, τα οποία συνδέονται στενά προς το πρόσωπο του αποβιώσαντα και παύουν να υπάρχουν με τον θάνατό του. Στο πλαίσιο αυτό δεν κληρονομούνται δικαιώματα και υποχρεώσεις, τα οποία συνδέονται με διάταξη νόμου προς ορισμένο πρόσωπο δικαιούχου (προσωποπαγή), εκτός εάν υφίσταται ρητή νομοθετική πρόβλεψη (*Απόστολου Γεωργιάδη, Κληρονομικό Δίκαιο, 2^η έκδοση, 2013, άρθρο 1710 αρ. 1-5 και 42, Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας, Ερμηνεία κατ' άρθρο, έκδοση 1996, τόμος ένατος, άρθρο 1710 αρ. 38, 39*). Οι σχέσεις δημοσίου δικαίου είναι, κατά κανόνα, ακληρονόμητες, είτε διότι δεν φέρουν περιουσιακό χαρακτήρα, είτε διότι συνδέονται στενά με ορισμένο πρόσωπο (*Γεωργίου Μπαλή, Κληρονομικό δίκαιο, 5^η έκδοση, σελ. 4-5*). Το ζήτημα ποιές σχέσεις είναι κληρονομητές και ποιές κατ' εξαίρεση είναι ακληρονόμητες προκύπτει από την ερμηνεία των διατάξεων που αφορούν την οικεία σχέση (*Παύλου Φίλιου, Κληρονομικό δίκαιο, Γενικό μέρος, 1988, σελ. 45 επ.*).

13. Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων, κατά τη συζήτηση ενώπιον της Α΄ Τακτικής Ολομέλειας επί του πρώτου σκέλους του ερωτήματος, υποστηρίχθηκαν δύο γνώμες:

14. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας που απαρτίστηκε από την Πρόεδρο του Ν.Σ.Κ. Νίκη Μαριόλη, την Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ. Στυλιανή Χαριτάκη και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Αγγελική Καστανά, Μαρία Σπάσου, Παναγιώτη Δημόπουλο, Χρυσούλα Τσιαβού, Εμμανουέλα Πανοπούλου, Θωμά Καζάκο, Μαρία-Λουίζα Μπακαλάκου, Θεόδωρο Στριλάκο, Γεωργία Παπαδάκη και Παντελεήμονα Παπαδάκη (**ψηφοί 13**), στην οποία προσχώρησε και η εισηγήτρια Πάρεδρος Βασιλική Παπαλόη (γνώμη άνευ ψήφου), η υποχρέωση για ιδιοκατοίκηση και η συνακόλουθη απαγόρευση πώλησης ή εκμίσθωσης του ακινήτου που προορίζεται για

στεγαστική αποκατάσταση δεν αποτελούν περιουσιακής φύσεως υποχρεώσεις του αποβιώσαντος, οι οποίες κληρονομούνται άνευ ετέρου, αλλά υποχρεώσεις, οι οποίες συνδέονται με το πρόσωπο του δικαιούχου στεγαστικής συνδρομής (προσωποπαγείς) και κληρονομούνται, εφόσον ο νόμος το προβλέπει.

15. Στις διατάξεις του ν. 2790/2000 και των κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού εκδοθεισών κοινών υπουργικών αποφάσεων δεν υπάρχει ρητή πρόβλεψη για την υποχρέωση ιδιοκατοίκησης και των κληρονόμων του αρχικού δικαιούχου. Αντιθέτως, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των υπουργικών αποφάσεων που προεκτέθηκαν δικαιούχος του στεγαστικού δανείου είναι ο ομογενής που επαναπατρίζεται από τις χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης (κ.υ.α. 33764/532/2000 άρθρο μόνο παρ. 1, κ.υ.α. 96629/6295/2003 άρθρο 2 παρ. 1, κ.υ.α. 96629/6295/2003 άρθρο 4 παρ. 7 σε συνδ. με άρθρο 5 παρ. 3 της ίδιας κ.υ.α., κ.υ.α. 14979/2004 άρθρο 2 και άρθρο 5). Τούτο συνάγεται ευθέως, κατ' αρχάς, από τη γραμματική διατύπωση των οικείων διατάξεων, στις οποίες γίνεται λόγος περί «*μη εκπλήρωσης από τους δικαιούχους των υποχρεώσεων που θα αναλάβουν*» (ανωτ. αριθ. 8) και περί «*υποχρεώσεων δανειοληπτών*» (ανωτ. αριθ. 9), η μη τήρηση των οποίων επισύρει τις προβλεπόμενες κυρώσεις. Ειδικότερα από το πλέγμα των ως άνω διατάξεων προκύπτει σαφώς ότι η στεγαστική συνδρομή συναρτάται με το πρόσωπο του παλιννοστούντος ομογενούς ως αρχηγού της οικογένειας («*δικαιούχος ομογενής*», «*δικαιούχος στεγαστικού δανείου*», «*δικαιούχος στεγαστικής συνδρομής*», «*υποχρεώσεις δανειοληπτών*»), ο οποίος υποβάλλει τη σχετική αίτηση στην Περιφέρεια και συνάπτει το δάνειο με την χρηματοδότη Τράπεζα, προκειμένου να εξασφαλίσει στέγη για τον εαυτό του και τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειάς του. Όπου γίνεται αναφορά στο νόμο για δανειοδοτούμενο νοικοκυριό ή για οικογένεια ή προβλέπεται ως δικαιολογητικό της σχετικής αίτησης για στεγαστική συνδρομή η υποβολή πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης ή υπεύθυνης δήλωσης του δικαιούχου ότι τα μέλη της οικογένειάς του δεν έχουν δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας, τούτο συμβαίνει διότι **α)** ο αριθμός των μελών του νοικοκυριού επηρεάζει το ύψος του χορηγούμενου δανείου (κ.υ.α. 9716/169/2000 άρθρο μόνο παρ. 2, κ.υ.α. 96629/22220/2002 άρθρο μόνο παρ. 8), **β)** ο αριθμός των μελών της οικογένειας διαμορφώνει τις στεγαστικές

ανάγκες (κ.υ.α. 96629/22220/2002 άρθρο μόνο παρ. 8, κ.υ.α. 96629/6295/2003 άρθρο 2 παρ. 4, κ.υ.α. 14979/2004 άρθρο 2 παρ. 4), γ) σε έγγαμο παλιννοστούντα το δάνειο χορηγείται κατά το ήμισυ εφόσον δικαιούχος είναι και ο/η σύζυγος (κ.υ.α. 33764/532/2000 άρθρο μόνο παρ. 2, κ.υ.α. 96629/6295/2003 άρθρο 4 παρ. 3, κ.υ.α. 14979/2004 άρθρο 2 παρ. 3) και δ) η ύπαρξη ακινήτων στο όνομα των προστατευόμενων μελών του νοικοκυριού αναιρεί την ύπαρξη πραγματικής ανάγκης για στέγαση που είναι και ο σκοπός του νόμου (κ.υ.α. 33764/532/2000 άρθρο μόνο παρ. 2, κ.υ.α. 96629/6295/2003 άρθρο 2 παρ. 4, κ.υ.α. 14979/2004 άρθρο 2 παρ. 4).

16. Το ίδιο συνάγεται και από το σκοπό του νόμου, που ήταν η χορήγηση δανείων με ευνοϊκούς όρους, προκειμένου να επιτευχθεί η εξασφάλιση στέγης στον ομογενή που επέστρεψε για μόνιμη εγκατάσταση στην πατρίδα χωρίς να διαθέτει πρώτη κατοικία, ανεξαρτήτως της οικογενειακής του κατάστασης (έγγαμου, άγαμου, διαζευγμένου ή σε διάσταση, μονογονεϊκής οικογένειας). Στο πλαίσιο αυτό, θεσπίστηκε η υποχρέωση του δικαιούχου στεγαστικής αποκατάστασης δανειολήπτη για ιδιοκατοίκηση και προβλέφθηκαν κυρώσεις για την παραβίαση αυτής της υποχρέωσης, προκειμένου να εξασφαλιστεί η εκπλήρωση του σκοπού της κρατικής ενίσχυσης-αρωγής που ήταν η χρησιμοποίηση του ακινήτου που αποκτήθηκε με το δάνειο για κατοικία, και όχι για εμπορική εκμετάλλευση. Εξάλλου, ο νομοθέτης συνέδεσε την παροχή στεγαστικού δανείου με ευνοϊκούς όρους, με την υποχρέωση για ιδιοκατοίκηση, προκειμένου να διασφαλίσει την ύπαρξη πραγματικής ανάγκης για στέγαση στο πρόσωπο του δανειολήπτη, η οποία δεν συντρέχει αναγκαίως και στο πρόσωπο των κληρονόμων του. Το γεγονός δε ότι ο σχετικός όρος περιλαμβάνεται στις δανειακές συμβάσεις που συνήψε ο δικαιούχος με την χρηματοδότη Τράπεζα ουδεμία επιρροή ασκεί διότι ο όρος αυτός συνδέεται με προσωποπαγή υποχρέωση του δανειολήπτη, και όχι με χρηματική υποχρέωση που απορρέει από τη σύμβαση του δανείου, στην οποία υπεισέρχονται, ως καθολικοί διάδοχοι, οι κληρονόμοι του. Τυχόν επέκταση της υποχρέωσης για ιδιοκατοίκηση και στο πρόσωπο των κληρονόμων του δικαιούχου δεν προβλέπεται στο νόμο και δεν συμβαδίζει με τον δικαιολογητικό λόγο θέσπισης της υποχρέωσης αυτής, εφόσον οι τελευταίοι βρίσκονται σε διαφορετική πραγματική κατάσταση από αυτήν που ήθελε να προστατεύσει ο νομοθέτης, ενδεχομένως δε, οδηγεί σε αδυναμία

οικονομικής αξιοποίησης των κληρονομιαίων ακινήτων και σε υπέρμετρη δέσμευση του δικαιώματός τους στην ιδιοκτησία, χωρίς κανένα όφελος για το Δημόσιο.

17. Κατόπιν τούτου, οι οικονομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τη δανειακή σύμβαση που υπέγραψε ο δανειολήπτης με την δανείστρια Τράπεζα (εμπρόθεσμη και προσήκουσα καταβολή των δόσεων του δανείου), σε περίπτωση θανάτου του, αποτελούν υποχρεώσεις της κληρονομιάς για τις οποίες ευθύνονται οι κληρονόμοι του. Η υποχρέωση όμως του δανειολήπτη, ως δικαιούχου στεγαστικής αποκατάστασης, για ιδιοκατοίκηση, σε όσες περιπτώσεις υφίσταται αυτή, δεδομένου ότι ο όρος αυτός είχε περιορισμένη χρονική ισχύ (15ετία από τη λήψη της πρώτης δόσης του δανείου) για τις δανειακές συμβάσεις που υπογράφηκαν μέχρι την θέση σε ισχύ της κ.υ.α. 14979/2004 (ο.π. αριθ. 11), αποτελεί υποχρέωση του δικαιούχου, η οποία εξέλιπε με τον θάνατό του, ως έχουσα εν προκειμένω κατ' εξοχήν προσωποπαγή χαρακτήρα και δεν δεσμεύει τους κληρονόμους του (πρβλ. ΝΣΚ 86/1993 για το χρηματικό βοήθημα σε επαναπατριζόμενους από χώρες της Ανατολικής Ευρώπης, για το οποίο κρίθηκε ότι κληρονομείται διότι έχει περιουσιακό και μη προσωποπαγή χαρακτήρα, ΝΣΚ 783/1989 για τον όρο απαγόρευσης εκποίησης ακινήτου παραχωρηθέντος στο πλαίσιο των στεγαστικών προγραμμάτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας για τον οποίο κρίθηκε ότι δεσμεύει μόνο τον αποκατασταθέντα αρχικό δικαιούχο της στεγαστικής συνδρομής στην προστασία του οποίου αποβλέπει η στεγαστική συνδρομή, και όχι τους κληρονόμους του).

18. Μειοψήφησαν η Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ Βασιλική Πανταζή και οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Ευαγγελία Σκαλτσά, Αναστασία Ζαφειριάδου, Φωτεινή Δεδούση, Σπυρίδων Μαυρογιάννης, Ελένη Λευθεριώτου, Κωνσταντίνα Νασοπούλου, Γεωργία Μπουρδάκου και Αναστασία Βασιλείου **(ψηφοί 9)**, οι οποίοι διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη:

Με διάφορα νομοθετήματα έχουν καθιερωθεί, διαχρονικά, προγράμματα κρατικής στεγαστικής συνδρομής με σκοπό την εξασφάλιση κατοικίας γι' αυτούς που στερούνται ιδιόκτητη στέγη από οικονομικούς λόγους, όπως ν. 3783/1957 (διευκολύνσεις στέγασης δημοσίων υπαλλήλων με δάνεια από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων), π.δ/μα 775/1964 (κωδικοποίηση διατάξεων περί λαϊκής κατοικίας), ν. 1138/1972 (δάνεια εργατικής κατοικίας),

ν. 1641/1986 (στεγαστικά προγράμματα ΟΕΚ), έχει δε κριθεί νομολογιακά ότι η δυνατότητα διάθεσης ή μη ιδιοκατοίκησης-μη χρήσης της στέγης που αποκτάται μέσω των προγραμμάτων αυτών δεν συμβιβάζεται με το σκοπό του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος που εξυπηρετούν και περαιτέρω ότι οι διατάξεις οι οποίες, επιδιώκοντας τη διατήρηση του καλυπτόμενου από κρατική συνδρομή ακινήτου στην κατοχή του δικαιούχου της συνδρομής αυτής, υποχρεώνουν τη χρήση-στέγαση αυτού στο ακίνητο ή απαγορεύουν τη μίσθωση ή μεταβίβαση τέτοιου ακινήτου, επί μεγάλο χρονικό διάστημα, συναρτώμενο ή μη με την εξόφληση του δανείου που αφορά το ακίνητο και καλύπτεται με κρατική συνδρομή, αποτελούν, λόγω του κοινωνικού τους χαρακτήρα, διατάξεις δημοσίας τάξεως και οι, παρά τις απαγορεύσεις αυτές, πράξεις διάθεσης είναι απολύτως άκυρες κατ' άρθρο 175 ΑΚ (ΣΤΕ 1370/2002, ΑΠ 1647/2001, ΑΠ 797/2000, Εφ. Αθ. 417/2015, όλες δημοσιευμένες σε ΝΟΜΟΣ).

19. Στην εισηγητική έκθεση του ν. 2790/2000 «Αποκατάσταση των παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης και άλλες διατάξεις» αναφέρεται ότι: *«η Πολιτεία στοχεύοντας πρωτίστως στην ομαλή και πλήρη ενσωμάτωση στον εθνικό κορμό και στην ελληνική κοινωνία των παλιννοστούντων ομογενών από την πρώην Σοβιετική Ένωση, προβλέπει σειρά ευεργετημάτων που αποκτούν οι ομογενείς με τη χορήγηση Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας ... βασικό στοιχείο για την ένταξή τους αποτελεί και η στεγαστική τους αποκατάσταση, ως προς την οποία επιλέγει το μέτρο της επιδότησης της ιδιοκατοίκησης τους, μέσω κυρίως ενισχύσεων για την κατασκευή ή τη βελτίωση της κατοικίας τους, της αγοράς διαμερίσματος ή της παροχής έτοιμης κατοικίας καθώς και για την επιδότηση του επιτοκίου μέσα από ειδικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (παρ. Α,Β,Γ,Ε) ... ότι θεμελιώδης αρχή του νομοθετήματος αυτού είναι η με βάση εθνικά και κοινωνικά κριτήρια γεωγραφική κατανομή των ομογενών σε περιοχές ειδικής δημογραφικής σημασίας... ότι η ελληνική επικράτεια χωρίζεται σε τέσσερις ζώνες, ανάλογα με το βαθμό δημογραφικής και κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης και με βάση αυτή την κατανομή ζωνών κλιμακώνονται τα προβλεπόμενα ευεργετήματα»* (παρ. Ζ.).

20. Με το άρθρο 3 παρ. 2^α του νόμου αυτού, προς εκπλήρωση των ως άνω επιδιωκόμενων σκοπών, εθνικών και κοινωνικών, επιλέγεται για τη στεγαστική

αποκατάσταση των ομογενών της παραπάνω κατηγορίας «η επιδοτούμενη ιδιοκατοίκηση» σε ζώνες εγκατάστασης (Α,Β,Γ,Δ) που περιλαμβάνουν τις στο άρθρο 4 του ίδιου νόμου προσδιοριζόμενες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας (Ζώνη Α:Ανατολική Μακεδονία, Θράκη και νησιά Β. Αιγαίου, Ζώνη Β:παραμεθόριοι Νομοί Μακεδονίας και Ηπείρου, Ζώνη Γ:λοιπή Ελλάδα, εκτός από τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και Πειραιά, Ζώνη Δ:Πολεοδομικά Συγκροτήματα Αθήνας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Πατρών και Πειραιά), περαιτέρω δε, στις εκδοθείσες, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 παρ. 3 του νόμου αυτού, προμνημονευθείσες κ.υ.α. προσδιορίζονται οι παρεχόμενες κρατικές ενισχύσεις (προϋποθέσεις, κριτήρια, ύψος δανείων, επιδοτήσεων, δωρεάν επιχορηγήσεων) που λαμβάνει ο παλιννοστών ομογενής προκειμένου να ιδιοκατοικήσει σε μία από τις τέσσερις ζώνες εγκατάστασης, οριζόμενου ότι ο παλιννοστών ομογενής που πληροί τις προϋποθέσεις του νόμου, για το δάνειο που αυτός συνάπτει με τραπεζικό ίδρυμα για την αγορά, κατασκευή ή βελτίωση κατοικίας που ευρίσκεται σε μια από τις οριζόμενες στο άρθρο 4 ζώνες, δικαιούται επιδότηση από το Δημόσιο του επιτοκίου του δανείου, το ύψος της οποίας συναρτάται με τη ζώνη του ακινήτου (π.χ.100% και 90% αντιστοίχως για τις ζώνες Α και Β), μέρος δε του ως άνω δανείου, καταβάλλεται από το Π.Δ.Ε. ως κρατική αρωγή, όταν το ακίνητο ευρίσκεται στη ζώνη Α και Β (40% και 30% αντιστοίχως). Παράλληλα, όμως, στις ως άνω κ.υ.α. προβλέπονται για τον δικαιούχο ενός τέτοιου προνομιακού δανείου και υποχρεώσεις που τον δεσμεύουν, μεταξύ των οποίων είναι η χρησιμοποίηση όλου του ποσού του δανείου και της κρατικής αρωγής να γίνεται αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό που χορηγούνται καθώς και η καθ' όλο το χρονικό διάστημα διάρκειας του δανείου (15-22 έτη) υποχρέωση ιδιοκατοίκησης του ακινήτου που θα προκύψει από τη χορήγηση της παραπάνω στεγαστικής συνδρομής και η απαγόρευση χρησιμοποίησης αυτού για σκοπούς άλλους από εκείνους που συνάδουν με την έννοια της ιδιοκατοίκησης, όπως εκμίσθωση και πώληση, προβλεπόμενων και κυρώσεων επί παράβασης των υποχρεώσεων αυτών. Στον παραπάνω θεσπιζόμενο κανόνα – υποχρεωτικό και απαγορευτικό- δεν προβλέπεται, παρά τη μακρά διάρκεια των προνομιακών αυτών δανείων, κάποια εξαίρεση, παρέχεται, όμως, με την κ.υ.α. 14979/2004 (άρθρο 5 παρ. 1) δυνατότητα παράκαμψης των παραπάνω υποχρεώσεων και

απαγορεύσεων, μόνο με τη συνδρομή εξαιρετικών λόγων, κατά την αξιολόγηση της οικείας Περιφέρειας (ήδη Αποκεντρωμένης Διοίκησης).

21. Όπως προκύπτει τόσο από τη ρητή και σαφή διατύπωση των παραπάνω διατάξεων του ν. 2790/2000 και των κατ' εξουσιοδότησή του εκδοθεισών κ.υ.α. -ιδίως άρθρου 3 παρ.1 (:στο πλαίσιο του προγράμματος ιδιοκατοίκησης ομογενών) και παρ.2 (:η στεγαστική αποκατάσταση των ομογενών που προέρχονται από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης πραγματοποιείται με :α) την επιδοτούμενη ιδιοκατοίκηση μέσω της ενίσχυσης για την κατασκευή ή τη βελτίωση υπάρχουσας κατοικίας ή της αγοράς διαμερίσματος ..) και άρθρου 4 (ζώνες εγκατάστασης)- όσο και από το πνεύμα του νομοθέτη, όπως αποτυπώθηκε στην εισηγητική έκθεση του ν. 2790/2000, με το τελευταίο νομοθέτημα επιδιώκεται όχι μόνο η στεγαστική αποκατάσταση της συγκεκριμένης κατηγορίας ομογενών (όπως στα λοιπά προγράμματα κρατικής στεγαστικής συνδρομής) αλλά, πρωτίστως, η για εθνικούς λόγους εγκατάσταση αυτών για μεγάλα χρονικά διαστήματα σε γεωγραφικές περιοχές της ελληνικής επικράτειας που αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα δημογραφικά προβλήματα. Για την υλοποίηση δε των σκοπών αυτών, ο νομοθέτης επιλέγει το μέτρο της *επιδοτούμενης ιδιοκατοίκησης*, σύμφωνα δε με τη χαρακτηριστική αυτή διατύπωση που για πρώτη φορά συναντάται σε πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης, η παρεχόμενη από το κράτος επιδότηση του δανείου που λαμβάνει ο παλιννοστών ομογενής, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την εκ μέρους του ιδιοκατοίκηση του ακινήτου συγκεκριμένης περιφέρειας που αφορά το δάνειο και καλύπτεται με την κρατική συνδρομή και μάλιστα καθ' όλο το χρονικό διάστημα διάρκειας του δανείου, ώστε μη συντρέχοντας του στοιχείου της ιδιοκατοίκησης να παύει να ισχύει και να λειτουργεί η επιδότηση του επιτοκίου στο παραπάνω δάνειο.

22. Εξάλλου από τη γραμματική και τεολογική ερμηνεία των διατάξεων που προμνημονεύθηκαν, προκύπτει ότι τα παραπάνω επιδοτούμενα από το κράτος δάνεια χορηγούνται για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του νοικοκυριού του παλιννοστούντος ομογενούς, όπως αυτό διαμορφώνεται κατά το χρόνο υποβολής της αίτησής του (πρβλ. β.δ/μα 775/1964 -άρθρο 2 παρ.1,5, 8 και άρθρα 5,6, ΑΠ 1249/2009, 655/1998, Εφ. Αθ. 2192/1994, όλες δημοσιευμένες σε ΝΟΜΟΣ). Ενδεικτικά αναφέρεται : *χορηγείται δάνειο ύψους....για κάθε δανειοδοτούμενο νοικοκυριό* (κ.υ.α. 9716/2000 παρ. 2,

96629/2003 άρθρο 1, 14979/2004 άρθρο 1 παρ.1) ή το δάνειο χορηγείται στην οικογένεια (κ.υ.α. 33764/2000 παρ. 2), το νοικοκυριό δε αυτό μπορεί να έχει διάφορες μορφές και να αποτελείται από τον άγαμο ή διαζευγμένο ή σε διάσταση παλιννοστούντα ομογενή από τον έγγαμο με σύζυγο χωρίς παιδιά, από τον έγγαμο με σύζυγο και ένα ή περισσότερα παιδιά και από τον έγγαμο με σύζυγο με ή χωρίς παιδιά και με προστατευόμενα μέλη, σύμφωνα με την υπεύθυνη δήλωση που υποβάλλει ο παλιννοστών ομογενής κατά την υποβολή της αίτησής του στην οικεία Περιφέρεια (κ.υ.α. 14979/2004 άρθρο 2 παρ. 2).

23. Η παραδοχή ότι με τις διατάξεις αυτές επιδιώχθηκε όχι μόνο η κάλυψη των προσωπικών στεγαστικών αναγκών του παλιννοστούντα ομογενή αλλά του νοικοκυριού του, που στην προκειμένη περίπτωση έχει την έννοια της οικογένειας, ευρίσκει έρεισμα και στις περιεχόμενες στις προπαρατεθείσες κ.υ.α. ρυθμίσεις κατά τις οποίες: α) ο αριθμός των μελών του νοικοκυριού επηρεάζει το ύψος του χορηγούμενου στον παλιννοστούντα ομογενή δανείου (κ.υ.α. 9716/2000: το ύψος του δανείου θα είναι 11.000.000 δρχ. ...προσαυξανόμενο κατά 500.000 δρχ. για κάθε επιπλέον προστατευόμενο μέλος, ως προστατευόμενα μέλη εκτός από τα ανήλικα παιδιά θεωρούμενοι και σε ηλικία συνταξιοδότησης γονείς), β) η οικογενειακή κατάσταση του παλιννοστούντος ομογενούς διαμορφώνει τις στεγαστικές ανάγκες του προς τις οποίες συναρτάται η εκταμίευση του υπερβάλλοντος ποσού του δανείου ή η χορήγηση δανείου για βελτίωση υπάρχουσας πρώτης κατοικίας (κ.υ.α. 96629/2002 παρ. 6,8,9 γ) επί εγγάμων παλιννοστούντων ομογενών, το προνομιακό αυτό δάνειο δεν χορηγείται σε έκαστο εξ αυτών αλλά είτε τους χορηγείται από κοινού είτε στον ένα εξ αυτών, επί διαζυγίου δε ή διάστασης το δάνειο χορηγείται στον έχοντα από τους δικαιούχους συζύγους παλιννοστών ομογενή την επιμέλεια των παιδιών (κ.υ.α. 33764//2000, 96629/2003 άρθρο 4 παρ.3, 6 και 14979/2004 άρθρο 2 παρ.3), δ) η περιουσιακή κατάσταση των μελών του νοικοκυριού του (συζύγου, παιδιών και δηλωθέντων προστατευόμενων μελών) και συγκεκριμένα η τυχόν κτήση από αυτά ακίνητης περιουσίας μπορεί να οδηγήσει σε αποκλεισμό του παλιννοστούντος ομογενούς από μια τέτοια προνομιακή δανειοδότηση (κ.υ.α. 96629/2003 άρθρο 2 παρ.4 εδ. α', 14979/2004 άρθρο 2 παρ. 4), ε) μεταξύ των απαραίτητων δικαιολογητικών που προσκομίζει ο αιτών με την αίτησή του

προκειμένου να εκδοθεί από την Περιφέρεια η βεβαίωση δανειοληπτικής του ικανότητας που πρέπει να προσκομίσει στην Τράπεζα για να τύχει της επιδοτούμενης δανειοδότησης, περιλαμβάνεται και το πιστοποιητικό οικογενειακής του κατάστασης και η υπεύθυνη δήλωσή του, κατά το ν. 1599/1986, ότι τα μέλη της οικογένειάς του δεν έχουν δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας που τον αποκλείουν από τη δανειοδότηση αυτή.

24. Στις δανειακές συμβάσεις που συνήφθησαν βάσει του ν.2790/2000 και των εκδοθεισών, κατ' εξουσιοδότησή του κ.υ.α., περιλαμβάνονται ως όροι και τα προβλεπόμενα από το παραπάνω νομοθετικό πλαίσιο προνόμια και υποχρεώσεις που ισχύουν κατά το χρόνο της υπογραφής τους, μεταξύ των οποίων και η υποχρέωση του δανειολήπτη για ιδιοκατοίκηση στο ακίνητο που αφορά το δάνειο κατά το χρονικό διάστημα της διάρκειας του δανείου, καθώς επίσης και οι κυρώσεις επί παράβασης της υποχρέωσης αυτής (όπως προκύπτει και από την επισκόπηση των δύο δανειακών συμβάσεων που έθεσε υπόψη της εισηγήτριας η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης).

25. Περαιτέρω, οι κληρονόμοι, ως καθολικοί διάδοχοι του κληρονομούμενου, υπεισέρχονται στην έννομη σχέση της δανειακής σύμβασης που είχε συνολογήσει ο τελευταίος.

26. Στην εξεταζόμενη, όμως, περίπτωση που για τα εν λόγω δάνεια, συναφθέντα από παλιννοστούντες ομογενείς από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης με πιστωτικά ιδρύματα προς στεγαστική αποκατάσταση του νοικοκυριού τους, δυνάμει των διατάξεων του ν. 2790/2000 και των κ.υ.α. που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότησή του, ισχύουν προνόμια και υποχρεώσεις συναρτημένα αυστηρά προς το πρόσωπο των δανειοληπτών ως παλιννοστούντων ομογενών από χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, για τους οποίους βεβαιώθηκε από την Περιφέρεια ότι πληρούν τις νόμιμες απαιτήσεις για να δικαιούνται τα συγκεκριμένα δάνεια, εγείρεται προβληματισμός περί του εάν οι κληρονόμοι αυτών των δανειοληπτών υπεισέρχονται στις δανειακές συμβάσεις και ως προς τα παραπάνω προνόμια και υποχρεώσεις.

27. Κατά την άποψη της μειοψηφίας, όταν οι καθολικοί διάδοχοι είναι μέλη του νοικοκυριού του αποβιώσαντος δανειολήπτη για το οποίο χορηγήθηκε το δάνειο (σύζυγος, τέκνα, λοιπά τυχόν δηλωθέντα προστατευόμενα μέλη), αυτοί

υπεισέρχονται στη δανειακή σύμβαση, στη θέση του δανειολήπτη που κληρονόμησαν, όπως αυτή είχε διαμορφωθεί στο πρόσωπο του τελευταίου, καθώς εκπληρώνεται και στο πρόσωπό τους ο σκοπός της στεγαστικής αποκατάστασης του νοικοκυριού του παλινοστούντα ομογενή προς εξυπηρέτηση του οποίου θεσπίστηκε η οικονομική ενίσχυση με τη μορφή της επιδότησης επιτοκίου στεγαστικού δανείου. Επομένως, η δανειακή σύμβαση συνεχίζει, και μετά το θάνατο του παλινοστούντα ομογενή δανειολήπτη, και για όσο διάστημα αυτή διαρκεί, να αναπτύσσεται σε όλη της την έκταση και ως προς τους παραπάνω καθολικούς διαδόχους, παράγοντας έννομες συνέπειες και ως προς τα συνομολογηθέντα προνόμια και υποχρεώσεις που είναι συναρτημένα με το πρόσωπο του αρχικού δανειολήπτη, ώστε αυτοί να απολαμβάνουν την προνομιακή επιδότηση του επιτοκίου, παράλληλα, όμως, να υποχρεούνται σε τήρηση και των λοιπών όρων που είχαν συνομολογηθεί με τη σύμβαση και των όρων υπό τους οποίους, κατά το νόμο, παρασχέθηκε η επιδότηση αυτή, σε αυτούς δε περιλαμβάνεται και η ιδιοκατοίκηση, καθώς μάλιστα, όπως παραπάνω διαλαμβάνεται, η επιδότηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ιδιοκατοίκηση.

28. Τυχόν δε συνδρομή και στο πρόσωπο των ως άνω καθολικών διαδόχων του (αρχικού) δικαιούχου παλινοστούντα ομογενή εξαιρετικών λόγων για τους οποίους δεν πρέπει να τηρηθούν οι παραπάνω όροι, θα αξιολογηθεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

29. Όταν, όμως, καλούνται ως κληρονόμοι του δανειολήπτη παλινοστούντα ομογενή, πρόσωπα μη περιλαμβανόμενα στο ως άνω προσδιορισθέν νοικοκυριό του, ως προς τα οποία δεν εκπληρώνεται ο παραπάνω σκοπός του νομοθέτη που δικαιολογεί την οικονομική του ενίσχυση με τη μορφή της επιδοτούμενης ιδιοκατοίκησης, η δανειακή αυτή σύμβαση εξελίσσεται σαν μια κοινή σύμβαση χρηματοδότησης διεπόμενη από τους κανόνες χρηματοπιστωτικής πολιτικής του πιστωτικού ιδρύματος που είχε επιλέξει ο (αρχικός) δανειολήπτης, χωρίς να ισχύουν πλέον προνόμια και υποχρεώσεις που συναρτώνται αυστηρά με το πρόσωπο του δανειολήπτη ως δικαιούχου επιδότησης επιτοκίου στεγαστικού δανείου λόγω της ιδιότητάς του ως παλινοστούντα ομογενή.

Απάντηση :

30. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο πρώτο σκέλος του ερωτήματος που υποβλήθηκε το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τακτική Ολομέλεια), γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι:

Στο πλαίσιο του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης των παλιννοστούντων ομογενών από τις χώρες της τέως Σοβιετικής Ένωσης, βάσει των διατάξεων του ν. 2790/2000 και των κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού εκδοθεισών κοινών υπουργικών αποφάσεων, οι κληρονόμοι του αρχικού δικαιούχου (δανειολήπτη) δεν βαρύνονται με την υποχρέωση ιδιοκατοίκησης και τη συνακόλουθη απαγόρευση εκμίσθωσης και εκποίησης του ακινήτου της στεγαστικής συνδρομής μέχρι την πλήρη εξόφληση του δανείου.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**Αθήνα, 4-11-2024****Η Πρόεδρος****Η εισηγήτρια****Νίκη Μαριόλη****Πρόεδρος του Ν.Σ.Κ.****Βασιλική Παπαλόη****Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ.**