



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης: 123/2018
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ ΣΤ'
Συνεδρίαση της 20^{ης} Ιουνίου 2018

Σύνθεση

Πρόεδρος: Ιωάννης – Κωνσταντίνος Χαλκιάς, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη: Ιωάννης Διονυσόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Βασιλική Τύρου, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Γαρυφαλιά Σκιάνη, Γεώργιος Ανδρέου, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγεώργης, Αθανάσιος Θεοχάρης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Περικλής Αγγέλου, Πάρεδρος ΝΣΚ. (γνώμη χωρίς ψήφο)

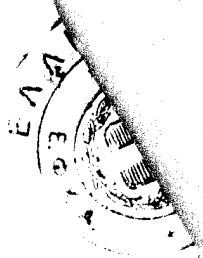
Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο Γ31/56/10.1.2018 του ΕΦΚΑ, Κεντρική Υπηρεσία, Δνση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών, Τμήμα Μητρώου, Προγραμματισμού και Διαγωνισμών Στέγασης.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται, εάν ο ΕΦΚΑ, μέσω εξουσιοδοτημένου υπαλλήλου είναι δυνατόν να ασκήσει διαχείριση κτιρίου (πολυκατοικίας), στο οποίο ο φορέας διαθέτει οριζόντιες ιδιοκτησίες. Επί καταφατικής απάντησης, ερωτάται με βάση ποιες διατάξεις είναι δυνατόν να παρασχεθεί εξουσιοδότηση σε υπάλληλό του, ποιο είναι το αρμόδιο όργανο (υπηρεσία) για την παροχή αυτής, κατά ποίων στρέφεται ο δανειστής για οφειλές της διαχείρισης προς τρίτους και εάν ο διαχειριστής υπάλληλος διέπεται από τις διατάξεις περί δημοσίων υπολόγων.

Για το πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα ΣΤ') γνωμοδότησε ως εξής::

Ιστορικό

1. Με το συμβόλαιο με αριθμό 67275/12-10-1964 το τέως Ταμείο Συντάξεων Αυτοκινητιστών (Τ.Σ.Α.) προέβη στην αγορά ολοκλήρου του δευτέρου και



τρίτου υπέρ τον ημιόροφο ορόφου πολυκατοικίας αποτελούμενης από Α' και Β' υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και επτά πλήρεις ορόφους με δώμα που βρίσκεται στην οδό Πειραιώς 46-48 στην Αθήνα. Προγενέστερα, το ίδιο Ταμείο με το συμβόλαιο με αριθμό 67271/10-10-1964 είχε προβεί στην αγορά ολοκλήρου του πρώτου ορόφου της ίδιας πολυκατοικίας. Οι ιδιοκτησίες αυτές μεταγενέστερα περιήλθαν στον Ο.Α.Ε.Ε. ως καθολικό διάδοχο του τ. Τ.Σ.Α. και ήδη έχουν περιέλθει στον ΕΦΚΑ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 70 παρ. 1 ν. 4387/2015 και κατ' εκτέλεση της με αριθμό 52614/2962/24-4-2017 διαπιστωτικής πράξης περιγραφής ακινήτων ιδιοκτησίας τ. Ο.Α.Ε.Ε.

2. Για την πολυκατοικία αυτή, με το συμβόλαιο με αριθμό 9013/11-8-1964 του συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Ηλιακόπουλου συντάχθηκε πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και καταρτίστηκε κανονισμός λειτουργίας. Μεταγενέστερα, η πράξη και ο κανονισμός τροποποιήθηκαν δυνάμει του συμβολαίου με αριθμό 3285/16-5-1969 του συμβολαιογράφου Αθηνών, Αλέξανδρου Αλεξανδρόπουλου. Στο κτίριο αυτό και στους ιδιόκτητους ορόφους, σήμερα στεγάζεται η Α' Περιφερειακή Δνση μη Μισθωτών Αττικής – Αθηνών – Κεντρικός Τομέας, ενώ στον τέταρτο μέχρι τον έβδομο όροφο στεγάζονται, ως μισθώτριες, αλλοδαπές εταιρείες. Από το έγγραφο με αριθμό ΕΣ/2893/8-11-2017 του Α' Περιφερειακού Υποκαταστήματος Μισθωτών Αττικής – Αθηνών - Κεντρικού Τομέα, στα Μητρώα Εργοδοτών του τ. Ι.Κ.Α. – ΕΤΑΜ φαίνεται ότι από 1-1-2013 μέχρι σήμερα ασκεί διαχείριση κτιρίου ο τ. Ο.Α.Ε.Ε. και στη συνέχεια ο ΕΦΚΑ με υπεύθυνο του νομικού προσώπου της διαχείρισης την Κ. Γ.

3. Με τα συμβόλαια με αριθμούς 23831/5-6-1996, 28539/21-2-2002 και 28540/21-2-2002 της συμβολαιογράφου Αθηνών, Όλγας Φωτοπούλου – Χατζηχαρίου, περιήλθαν στην κυριότητα του τ. Τ.Σ.Α.Υ. το τμήμα του υπογείου, ισογείου, ημιορόφου ως και οι Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ' και Ζ' όροφοι με το Δώμα πολυκατοικίας, η οποία ευρίσκεται επί της οδού Αχαρνών 29. Για την πολυκατοικία αυτή με το υπ' αριθμ. 4466/7-7-1971 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών, Αθανασίου – Χρήστου Σπανόπουλου, έχει λάβει χώρα πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και έχει καταρτιστεί κανονισμός λειτουργίας. Μεταγενέστερα, η πράξη και ο κανονισμός

ΓΧ



τροποποιήθηκαν δυνάμει του συμβολαίου με αριθμό 4781/22-9-1971 του ιδίου συμβολαιογράφου. Με την απόφαση της 22ας-6-2016 της Γενικής Συνέλευσης Συνιδιοκτητών, χρέη διαχειρίστριας ασκεί η υπάλληλος του ΕΦΚΑ, Σ. Χ, που υπηρετεί στο Τμήμα Διαχείρισης Κινητής και Ακίνητης Περιουσίας ΕΤΑΑ. Ο ορισμός αυτός έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. του τ. ΕΤΑΑ. Γι' αυτόν τον λόγο έχει συνταχθεί το πρακτικό συνεδρίασης με αριθμό 409/27-7-2016. Κατά συνέπεια και στις δύο πολυκατοικίες, προκύπτει ότι σήμερα είναι διαχειριστής ο εκ των συνιδιοκτητών ΕΦΚΑ και ασκεί διαχείριση δια υπαλλήλων του. Το γεγονός αυτό έχει δημιουργήσει στην ερωτώσα υπηρεσία σειρά προβληματισμών, οι οποίοι έχουν σχέση με την δυνατότητα νόμιμου ορισμού, ως διαχειριστή του ΕΦΚΑ, τον τρόπο ορισμού υπαλλήλου τούτου, προκειμένου να ασκεί την διαχείριση, ως και το περιεχόμενο και το είδος των καθηκόντων του τελευταίου.

Νομοθετικό πλαίσιο.

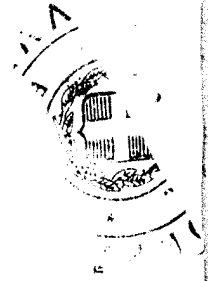
4. Με τα άρθρα 4 και 5 του ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (ΦΕΚ Α' 4), ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ. με την διάταξη του άρθρου 54 του Εισαγωγικού Νόμου, ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 4

1. Επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας ίνα δι' ιδιαιτέρας συμφωνίας, εις ην είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις, κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις, να καθορίσωσι γενικάς συνελεύσεις και να δώσωσιν εις καθωρισμένην πλειοψηφίαν, δυναμένην να μεταβληθή αναλόγως της σοβαρότητος των ληφθησομένων αποφάσεων, το δικαίωμα να λαμβάνη εν τω κοινώ συμφέροντι πάσαν απόφασιν σχετικήν με την συντήρησιν, βελτίωσιν και χρήσιν των κοινών μερών της οικίας.

2. Οι συνιδιοκτήται δύνανται, εν ελλείψει παντός κανονισμού κατά τα ανωτέρω, και δια παμψηφίας να ορίσωσιν ένα διαχειριστήν παρέχοντες αυτώ δικαιώματα διαχειρίσεως τα πλέον εκτεταμένα, συμπεριλαμβανομένων των της εκτελέσεως των εργασιών της συντηρήσεως, της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματι του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος.

Άρθρο 5: Εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων



κρατούσι τα εξής: α)....., β) έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή διαμερίσματος ου είναι κύριος».

5. Με την διάταξη του άρθρου 713 Α.Κ. ορίζεται ότι: «Με τη σύμβαση εντολής ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να διεξαγάγει χωρίς αμοιβή την υπόθεση που του ανέθεσε ο εντολέας».

6. Με την διάταξη του άρθρου 25 παρ. 2 εδ. α' ν. 3528/2007 περί κυρώσεως του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ΦΕΚ Α' 26) ορίζεται ότι «ο υπάλληλος οφείλει να υπακούει στις διαταγές των προϊσταμένων του».

7. Στο κεφάλαιο ΣΤ' του συμβολαίου με αριθμό 9013/11-8-1964 του συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Ηλιακοπούλου υπό τον τίτλο συμβολαίου «πράξις συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και Κανονισμός της πολυκατοικίας», που αφορά στην οικοδομή που βρίσκεται στην οδό Πειραιώς 46-48, ορίζονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: «Δια τας εργασίας της διαχειρίσεως της συνιδιοκτησίας συνερχόμενοι κατά τα κατωτέρω εις συνέλευσιν κατά τας αρχάς Δεκεμβρίου εκάστου έτους, οι συνιδιοκτήται διορίζουν έναν διαχειριστήν ούτινος η θητεία είναι ετησία αρχομένη την 1^η Ιανουαρίου και λήγουσα την 31^η Δεκεμβρίου εκάστου έτους. Ούτος είναι έμμισθος η δε δαπάνη των αποδοχών του βαρύνει τους συνιδιοκτήτας κατά το ποσοστόν συμμετοχής των ιδιοκτησιών εις τας δαπάνας γενικών εξόδων.....έχει τα δια της παρούσης ανατιθέμενα εις αυτόν δικαιώματα και καθήκοντα εκπροσωπών δια ταύτα και μόνον την συνιδιοκτησίαν ενώπιον πάσης αρχής, παντός δικαστηρίου και έναντι τρίτων..... ο διαχειριστής κατανέμει εις τους συνιδιοκτήτας τας δαπάνας, καταβάλλη πάσαν συνήθη κοινήν δαπάνην ήτοι ύδατος κοινού, ανελκυστήρων, θερμάνσεως, μισθών θυρωρού, νυκτοφύλακος, καθαριστριών και εν γένει τας δαπάνας της συντηρήσεως και λειτουργίας των κοινοχρήστων του κτιρίου διά χρημάτων προκαταβαλλομένων αυτώ υπό των υπολοίπων συνιδιοκτητών κατά την αναλογίαν των και ενεργή πάσας τας αναγκαίας επισκευάς των κοινών πραγμάτων».

8. Στο κεφάλαιο Γ' της ίδιας συμβολαιογραφικής πράξης ορίζονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: «Πάσα δαπάνη αφορώσα συντήρησιν ή επισκευήν

ΓΧ



τμήματος εγκαταστάσεως κειμένου εντός οριζοντίου τινός ιδιοκτησίας και προορισμένη εις την αποκλειστικήν αυτής εξυπηρέτησιν βαρύνει τον κύριον αυτής. Κατά τα λοιπά αι κοιναί δαπάναι και βάρη διακρίνονται εις τοιαύτα συντηρήσεως και λειτουργίας. Δαπάναι συντηρήσεως είναι απαραίτητοι δια την συντήρησιν και επιδιόρθωσιν αδιαιρέτων μερών του κτιρίου ως προσόψεων, εξωτερικών τοίχων, πρωτοτοίχων, βασικών τοίχων πεζοδρομίων.... Δαπάναι δε λειτουργίας η καύσιμη ύλη δια την κτιριακήν θέρμανσιν, η δαπάνη δια την κατανάλωσιν ύδατος κοινοχρήστων, ηλεκτρικού ρεύματος δια την κίνησιν των ανελκυστήρων, αμοιβή του προσωπικού.... Αύται κατανέμονται εις τας εν ταις καθ' έκαστον οριζοντίους ιδιοκτησίας κατά τους εν τω ανωτέρω πίνακι συντελεστάς».

9. Στο κεφάλαιο Δ' της ίδιας συμβολαιογραφικής πράξης ορίζονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: «Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτησίας τινός ή χώρου μεταβιβάζονται αυτομάτως εις τον εκάστοτε κύριον τούτου ή εις τους εν γένει ενοίκους της ιδιοκτησίας είτε μισθωταί είναι ούτοι είτε ου των υποχρεώσεων και ευθυνών εν τη περιπτώση ταύτη βαρυνουσών τελικώς έκαστον ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως οιασδήποτε ετέρας συμφωνίας ην ούτος ήθελε έχη μετά των εν τη ιδιοκτησία του οικούντων μισθωτών ή μη».

10. Στο άρθρο 37 του συμβολαίου με αριθμό 4466/7-7-1971 του συμβολαιογράφου Αθηνών, Αθανασίου Σπανόπουλου, υπό τον τίτλο «Σύστασις οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμός πολυορόφου οικοδομής», που αφορά στην οικοδομή που βρίσκεται στην οδό Αχαρνών 29 ορίζεται ότι: «Ο διαχειριστής ενεργή τας τρέχουσας κοινάς δαπάνας ύδατος, φωτισμού, αναβατήρος και όλων των κοινοκτητών και κοινοχρήστων επισκευάς αξίας μείζονος των δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000), συγκαλεί την γενικήν συνέλευσιν προς λήψιν αποφάσεων ως διαχειριστής κρατή το ταμείον της συνιδιοκτησίας, τηρεί τα απαιτούμενα λογιστικά βιβλία, ενεργή πληρωμάς, επιμελείται της εισπράξεως παρά των ιδιοκτητών των αναλογούντων αυτοίς βαρών, παρέχει εις πάντα ιδιοκτήτην εις την αρχήν εκάστου μηνός κατάστασιν των γενομένων δαπανών, παρέχει οδηγίας και εντολάς προς τον θυρωρόν και εν γένει ενεργεί τας ανατιθέμενας αυτώ υπό των συνιδιοκτητών εντολάς προμηθειών, επισκευών κ.λπ. σχέσιν έχουσών προς την διαχείρισιν».



11. Στο άρθρο 25 της ίδιας συμβολαιογραφικής πράξης ορίζονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: «Πας ιδιοκτήτης, ως εκ της ιδιότητός του ταύτης, βαρύνεται αυτοδικαίως με τας κοινάς δαπάνας και βάρη της οικοδομής». Στη συνέχεια στο άρθρο 26 ορίζονται μεταξύ άλλων: «Η κατανομή των κοινών βαρών και δαπανών θα γίνεται βάσει της κατηγορίας εις ην κατατάσσονται Αι κοιναί δαπάναι κατατάσσονται εις τρεις κατηγορίας ήτοι: Α) Πρώτη κατηγορία... Αι δαπάναι της κατηγορίας ταύτης, αποκλειστικώς απαριθμούμεναι είναι: α) Αι δαπάναι λειτουργίας, συντηρήσεως και αντικαταστάσεως του κοινοχρήστου αναβατήρος, β) Η μισθοδοσία και το Ι.Κ.Α. του θυρωρού. Β) Δεύτερη κατηγορία. Αι δαπάναι της κατηγορίας ταύτης ενδεικτικώς αναφερόμεναι είναι: α) Αι δαπάναι επισκευής και συντηρήσεως της προσόψεως της οικοδομής, β) Αι δαπάναι συνδέσεως του αποχετευτικού συστήματος της οικοδομής.. Γ) Τρίτη κατηγορία. Εις την κατηγορίαν ταύτην περιλαμβάνονται δαπάναι λειτουργίας, συντηρήσεως και αντικαταστάσεως της κοινοχρήστου εγκαταστάσεως κεντρικής θερμάνσεως....»

12. Με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 1, 8 και 9 ν. 4387/2016 περί ενιαίου συστήματος κοινωνικής Ασφάλειας – Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού συνταξιοδοτικού συστήματος κ.λπ. (ΦΕΚ Α' 85), όπως αυτές προστέθηκαν με την διάταξη του άρθρου 34 παρ. 4 ν. 4445/2016 (ΦΕΚ Α' 236), ορίζονται τα ακόλουθα:

«1: Η Γενική Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Υποστήριξης διαρθρώνεται ως εξής: α..... β..... γ.... δ. Διεύθυνση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών (σημείωση: του ΕΦΚΑ).

8 Η Διεύθυνση Στέγασης συγκροτείται από τα αρμόδια τμήματα: α) Τμήμα Στέγασης και Συνθηκών εργασίας, β) Τμήμα Μελετών, γ) Τμήμα Κατασκευών, δ) Τμήμα Συντήρησης, ε) Τμήμα Μητρώου Προγραμματισμού και Διαγωνισμών Στέγασης.

9.... εδ. α' περ. γγ: οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών κατανέμονται μεταξύ των τμημάτων ως ακολούθως: Τμήμα Στέγασης και Συνθηκών Εργασίας με αρμοδιότητες..... Την μέριμνα για τη μίσθωση ακινήτων και την εγκατάσταση των μονάδων του ΕΦΚΑ σε ιδιόκτητα ή μισθωμένα κτίρια».

ΓΧ



13. Με την διάταξη του άρθρου 44 παρ. 2 εδ. α' ν. 4129/2013 «περί κυρώσεως του Κώδικα Νόμων για το Ελεγκτικό Συνέδριο» (ΦΕΚ Α'52) ορίζεται ότι: «Δημόσιος υπόλογος είναι όποιος διαχειρίζεται έστω και χωρίς νόμιμη εξουσιοδότηση, χρήματα, αξίες ή υλικό που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και οποιοσδήποτε άλλος θεωρείται από τον νόμο δημόσιος υπόλογος».

14. Με την διάταξη του άρθρου 150 παρ. 1 ν. 4270/2014 «Περί Αρχών δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας – δημόσιο λογιστικό και άλλων διατάξεων (ΦΕΚ Α' 143)» ορίζεται ότι: «Δημόσιος υπόλογος είναι όποιος διαχειρίζεται, έστω και χωρίς νόμιμη εξουσιοδότηση, χρήματα, αξίες ή υλικό που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. καθώς και οποιοσδήποτε άλλος θεωρείται από τον νόμο δημόσιος υπόλογος».

Ερμηνεία – Εφαρμογή των διατάξεων:

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, εν όψει και του όλου νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την αρμόδια υπηρεσία, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

15. Με την διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 ν. 3741/1929 ορίζεται ότι οι συνιδιοκτήτες μπορούν με ιδιαίτερη και ομόφωνη μεταξύ τους συμφωνία, να ρυθμίσουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της (όλης) συνιδιοκτησίας και να καθορίσουν τις γενικές συνελεύσεις των ιδιοκτητών στις οποίες, με συγκεκριμένη πλειοψηφία, μπορεί να λαμβάνεται κάθε απόφαση σχετική με την συντήρηση, βελτίωση και χρήση των κοινών μερών της πολυκατοικίας. Με την διάταξη της παραγράφου 2 του ιδίου άρθρου ορίζεται ότι οι συνιδιοκτήτες μπορούν με παμψηφία και εφόσον δεν έχει συνταχθεί κανονισμός να ορίσουν διαχειριστή, παρέχοντες σ' αυτόν εκτεταμένα δικαιώματα διαχείρισης, για την εκτέλεση εργασιών συντήρησης του κτιρίου, κατανομής των δαπανών και βαρών μεταξύ των ιδιοκτητών κ.λπ. Με την διάταξη του άρθρου 5 περ. β' του ιδίου νόμου ορίζεται ότι αν δεν υπάρχει σχετική συμφωνία, κάθε ένας από τους συνιδιοκτήτες υποχρεώνεται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος.



16. Στο κεφάλαιο ΣΤ' του κανονισμού της πολυκατοικίας, η οποία βρίσκεται στην οδό Πειραιώς 46-48, προβλέπεται η ύπαρξη έμμισθου διαχειριστή, ο τρόπος ορισμού του, η θητεία του και τα καθήκοντά του. Αντίστοιχα στο άρθρο 37 του κανονισμού της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην οδό Αχαρνών 29, προβλέπεται επίσης η ύπαρξη διαχειριστή, οι υπηρεσίες του οποίου συνάγεται ότι παρέχονται χωρίς μισθό, εκτός αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη, καθώς και το είδος των καθηκόντων του. Ο κανονισμός της πολυκατοικίας αποτελεί σύμβαση και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους (βλ. ΝΣΚ 435/2000), το δε Ελληνικό Δημόσιο (και συνακόλουθα ο ΕΦΚΑ) μπορεί να συμμετάσχει στην κατάρτιση του ως συνιδιοκτήτης με το αρμόδιο εξουσιοδοτημένο όργανό του (ΝΣΚ 31/1989).

17. Εφ' όσον ο διαχειριστής παρέχει τις υπηρεσίες του αμμισθί, όπως συμβαίνει στην δεύτερη περίπτωση, τότε η σχέση που διέπει τις σχέσεις του με τους συνιδιοκτήτες είναι εκείνη της εντολής των διατάξεων του άρθρου 713 επ. Α.Κ. (βλ. σχετ. ΕφΛαρ. 156/2013, Ε.Α. 15453/1988, ΝΣΚ 511/1980, Στίγκα <<Μίσθωση και οροφοκτησία>>, εκδ. 2004 σελ. 362, Τσούμα «Νομοθεσία Μισθώσεων και Οροφοκτησίας» εκδ. 2004, σελ. 219 Κωνσταντόπουλος «Η οροφοκτησία εν Ελλάδι», εκδ. 1974, σελ. 369). Γίνεται δεκτό, όμως, ότι και ο έμμισθος διαχειριστής μπορεί να είναι και αυτός εντολοδόχος, όπως συμβαίνει με την πρώτη περίπτωση. (Α.Π. 778/2011, Καυκά «Ενοχικόν Δίκαιον», εκδ. 1993, σελ. 882, πρβλ. Κανέλλος «Η οροφοκτησία», εκδ. 1988, σελ. 89). Τούτο, επειδή οι σχετικές διατάξεις του Α.Κ. είναι ενδοτικού δικαίου (βλ. Α.Π. 1265/2000). Κατά Φίλιο «Ενοχικόν Δίκαιον, Ειδικόν Μέρος», τεύχος Γ' εκδ. 1976, σελ. 255, ορθό είναι σε τέτοια περίπτωση οι διατάξεις του Α.Κ. περί εντολής να εφαρμόζονται αναλογικά, εκτός εκείνων που αφορούν σε αναγκαστικό δίκαιο. Διαχειριστής μπορεί να οριστεί συνιδιοκτήτης ή τρίτο προς την ιδιοκτησία πρόσωπο (Α.Π. 92/2017, Ε.Α. 333/1987 Ε.Δ.Π. 1987: 41, Στίγκας ο.π. σελ. 361, Τσούμας ο.π. σελ. 219, Κωνσταντόπουλος ο.π. σελ. 366, Κανέλλος ο.π. σελ. 89). Διαχειριστής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο (βλ. σχετ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλου «Αστικός Κώδιξ ΙΙΙ, Ειδικό Ενοχικό», εκδ. 1980, σελ. 733). Μπορεί να είναι και Ν.Π.Δ.Δ., όπως συμβαίνει στην προκείμενη υπόθεση. Σ' αυτήν την περίπτωση, η Διοίκηση δρα στο πλαίσιο της ιδιωτικής

ΓΧ

18. Το νομικό πρόσωπο εκφράζεται δια των οργάνων του. Αυτά δεν επέχουν θέση αντιπροσώπου, αλλά ενσαρκώνουν την βούλησή του. (βλ. σχετ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλου «Αστικός Κώδιξ» Ι, Γενικά Αρχαί, εκδ. 1978, σελ. 128 επ.) είναι δε απαραίτητα για την εξασφάλιση της συνέχειάς του (βλ. σχετ. Βαθρακοκοίλη «Αναλυτική Ερμηνεία – Νομολογία Αστικού Κώδικα» Α΄ Τόμος, εκδ. 1989, σελ. 138). Εφόσον ο φορέας, ασκώντας την διαχείριση μετέχει στην οικονομική και ιδιωτική ζωή, όπως οι ιδιώτες, κατά λογική ακολουθία η «εντολή» που παρέχει σε υπάλληλο – όργανό του, προκειμένου να καταστεί δυνατή η άσκηση της διαχείρισης, κινείται ως πράξη και αυτή στον χώρο του ιδιωτικού δικαίου και δεν σχετίζεται με εντολή άσκησης δημόσιας εξουσίας. Η διάταξη που εφαρμόζεται στην περίπτωση αυτή, κατ' αναλογία, είναι εκείνη του άρθρου 25 παρ. 2 εδ. α ν. 3528/2007.

19. Στο κεφάλαιο Γ΄ του κανονισμού της πολυκατοικίας, που βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 46-48, ορίζεται μεταξύ άλλων, ότι οι δαπάνες και τα βάρη κατανέμονται (και βαραίνουν) κάθε μία οριζόντια ιδιοκτησία και ότι διακρίνονται σε δύο είδη: Δαπάνες συντηρήσεως και λειτουργίας με λεπτομερή αναφορά των ανηγόντων στην μία ή στην άλλη κατηγορία. Στο κεφάλαιο Δ΄ προβλέπεται ότι τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών βαραίνουν τον εκάστοτε κάτοχο της ιδιοκτησίας.

20. Στο άρθρο 25 του κανονισμού της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην οδό Αχαρνών 29, ορίζεται ότι κάθε ιδιοκτήτης βαρύνεται ως εκ της ιδιότητάς του αυτής, με τις κοινές δαπάνες και τα βάρη της οικοδομής. Στο άρθρο 26 ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι οι κοινές δαπάνες κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες, αναφέρονται δε οι ανήκουσες σε κάθε μία από αυτές.

21. Από τα παραπάνω αναφερόμενα, συνδυαζόμενα με τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1 και 5 περ. β ν. 3741/1929, προκύπτει ότι η εξόφληση των κοινών δαπανών και βαρών της πολυκατοικίας βαραίνει τον κύριο ή κάτοχο,



κατά περίπτωση, κάθε ιδιοκτησίας κατά την αναλογία των επί των κοινοχρήστων (σχετ.και ΔΕΑ 4014/2004, ΝΣΚ 511/1980).Χαρακτηριστικό είναι ότι ακόμη και για τέλεση αδικοπραξίας του διαχειριστή προς τρίτο, ευθύνονται οι συνιδιοκτήτες και όχι αυτός (βλ. σχετ. Ε.Α. 2822/1974, ΝοΒ 22, 669, Βαθρακοκοίλης «Αναλυτική Ερμηνεία – Νομολογία Αστικού Κώδικα», Α΄ Τόμος, εκδ.1989, σελ. 982). Άλλο είναι το ζήτημα ότι ο διαχειριστής εκπροσωπεί τους συνιδιοκτήτες σαν ομάδα στο Δικαστήριο. Η ομάδα αυτή δεν έχει νομική προσωπικότητα, η δε μεταξύ του διαχειριστή και του τρίτου απόφαση, εκτελείται είτε κατά της κοινής περιουσίας των είτε και ατομικώς κατά των συνιδιοκτητών μελών της ομάδας υπέρ και κατά των οποίων αποτελεί δεδικασμένο, καθ όσον αφορά τα κριθέντα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Αυτή η δυνατότητα της ομάδας δεν σημαίνει ότι μόνο αυτή μπορεί να είναι διάδικος, αφού και ατομικά ο έκαστος συνιδιοκτήτης μπορεί να προσλάβει αυτήν την ιδιότητα. (βλ. σχετ. ΑΠ 693/2001). Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι των συνιδιοκτητών στο μέτρο της Α.Κ. 714, δηλαδή για κάθε πταίσμα περί την εκτέλεση των καθηκόντων του.

22. Με την διάταξη του άρθρου 68 παρ. 1 ν. 4387/2016 ορίζεται ότι η Γενική Δνση Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Υποστήριξης του ΕΦΚΑ διαρθρώνεται σε Διευθύνσεις, μεταξύ των οποίων και η Δ/νση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών. Με τις διατάξεις της παρ. 8 και 9 εδ. α΄ περ. γγ΄ ορίζεται ότι η Δ/νση αυτή διαρθρώνεται με την σειρά της σε Τμήματα, μεταξύ των οποίων το Τμήμα Στέγασης και Συνθηκών Εργασίας, με αρμοδιότητες, πλην άλλων, την μέριμνα για την μίσθωση ακινήτων και την εγκατάσταση των μονάδων του ΕΦΚΑ σε διάφορα κτίρια. Κατά τεολογική ερμηνεία της συγκεκριμένης διάταξης και ελλείψει ρητής διάταξης που να απονέμει αρμοδιότητα τέτοιου περιεχομένου, είναι κατά λογική αλληλουχία νοητό να συμπεριληφθεί ως αρμοδιότητα της Υπηρεσιακής αυτής μονάδας η δυνατότητα αυτής να ορίζει υπάλληλο του ΕΦΚΑ για να ασκεί τα διαχειριστικά καθήκοντα αυτού, όταν ο τελευταίος έχει οριστεί από τους συνιδιοκτήτες ως διαχειριστής.

23. Με τις ομοίου περιεχομένου διατάξεις του άρθρου 44 παρ. 2 εδ. α΄ ν. 4129/2013 και 150 παρ. 1 ν. 4270/2014 ,οι οποίες ερμηνεύονται σε συμφωνία με την διάταξη του άρθρου 98 παρ. 1γ του Συντάγματος, στην

ΓΧ



οποία εμπεριέχεται η έννοια του δημοσίου υπολόγου ως συνταγματική έννοια, συνάγεται ότι δημόσιος υπόλογος είναι ο δημόσιος λειτουργός ο εντεταλμένος με την είσπραξη εσόδων ή την πληρωμή εξόδων του Δημοσίου, του ν.π.δ.δ. ή των Ο.Τ.Α., καθώς και όποιος διαχειρίζεται έστω και χωρίς νόμιμη εξουσιοδότηση χρήματα, αξίες ή υλικό, που ανήκουν σε αυτούς- δηλαδή δημόσιο χρήμα με την ευρεία του όρου έννοια και όχι μόνο του χρήματος που διαχειρίζονται τα διάφορα όργανα της Διοίκησης κατά την εκτέλεση του οικείου προϋπολογισμού- με την υποχρέωση της αυτούσιας ή καθ' υποκατάσταση επιστροφής τους ή της περαιτέρω διάθεσής τους για ορισμένο δημόσιο σκοπό.

24. Κρίσιμο επομένως για την απόκτηση της ιδιότητας του δημοσίου υπολόγου είναι το πραγματικό γεγονός της διενέργειας διαχειριστικών πράξεων, οι οποίες ακόμα και αν λαμβάνουν χώρα καθ' υπέρβαση των περιγραφομένων στον νόμο καθηκόντων του δημοσίου λειτουργού ή υπαλλήλου, τον καθιστούν αφενός μεν, υπόχρεο σε λογοδοσία, αφετέρου δε υποκείμενο καταλογισμού, σε περίπτωση διαπίστωσης ελλειμμάτων στην διαχείρισή τους (βλ. σχετ. Ε. Σ τμ. Ιν 572/2016, Τμ. VII 3939/2014, ΝΣΚ 243/2017, 83/2016 με τις αυτόθι παραπομπές, Λιγωμένου «Το Νομικό καθεστώς του δημοσίου υπολόγου», Διοικητική Ενημέρωση 1998, σελ. 13, αναρτημένη και στο διαδίκτυο). Οίκοθεν νοείται όμως, ότι η ιδιότητα του δημοσίου υπολόγου συνάπτεται με την άσκηση δημόσιας (κυριαρχικής) διοίκησης και όχι όταν ο υπάλληλος έχει οριστεί να ασκεί την διαχείριση – εντολή των διατάξεων του άρθρου 713 επ. Α.Κ., με την οποία έχει επιφορτισθεί το ν.π.δ.δ. από τους συνιδιοκτήτες του κτηρίου, όπως συμβαίνει στις εξεταζόμενες υποθέσεις. Σ' αυτήν την περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε οι ενέργειες και συναλλαγές του διαχειριστή και συνακόλουθα του υπαλλήλου του σε σχέση με τους συνιδιοκτήτες κινούνται στο πλαίσιο του ιδιωτικού δικαίου, αυτός δε μετέχει στην οικονομική ζωή όπως οι ιδιώτες.

25. Κατά συνέπεια, στη συγκεκριμένη περίπτωση και από την υπαγωγή των πραγματικών περιστατικών στα συμπεράσματα και τις διαπιστώσεις που αναφέρθηκαν, οι απαντήσεις που πρέπει να δοθούν στα ερωτήματα που έχουν τεθεί, είναι οι εξής: Είναι δυνατόν ο ΕΦΚΑ, που αποτελεί ν.π.δ.δ.



σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 51 παρ. 1 εδ. α' ν. 4387/2016, να οριστεί διαχειριστής από τους συνιδιοκτήτες κτηρίου. Η διαχείριση ασκείται από υπάλληλό του μετά από νόμιμο ορισμό του, ο οποίος γίνεται με μέριμνα του Τμήματος Στέγασης και Συνθηκών Εργασίας του φορέα, σύμφωνα με τις συνδυασμένες διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 8 και 9 εδ. α' περ. γγ' ν. 4387/2016. Για τον υπάλληλο εφαρμόζεται αναλογικά η διάταξη του άρθρου 25 παρ. 2 εδ. α' ν. 3528/2007. Σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής των κοινοχρήστων δαπανών και βαρών από συνιδιοκτήτες έκαστος εξ αυτών ευθύνεται κατά την αναλογία του επ αυτών. Ο ορισμένος με την διαχείριση υπάλληλος δεν έχει την ιδιότητα του δημοσίου υπολόγου, δεδομένου ότι οι δραστηριότητές του κινούνται στον χώρο του ιδιωτικού δικαίου.

Απάντηση

Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων στα τεθέντα ερωτήματα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα ΣΤ') γνωμοδοτεί ομόφωνα ως εξής:

26. Ο ΕΦΚΑ είναι δυνατόν να οριστεί διαχειριστής από τους συνιδιοκτήτες κτηρίου και ασκήσει διαχείριση κτηρίου (πολυκατοικίας), στο οποίο διαθέτει οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η διαχείριση ασκείται από υπάλληλο του ΕΦΚΑ, ο οποίος υπόκειται στην ρύθμιση του άρθρου 25 παρ. 2 εδ. α' ν. 3528/2007 αναλογικώς εφαρμοζόμενη.

Ο ορισμός του υπαλλήλου γίνεται με μέριμνα του Τμήματος Στέγασης και Συνθηκών Εργασίας της Δ/σης Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών του ΕΦΚΑ, σύμφωνα με τις συνδυασμένες διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 8 και 9 εδ. α' περ. γγ' ν. 4387/2016.

Σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής των κοινοχρήστων δαπανών και βαρών από συνιδιοκτήτες έκαστος εξ αυτών ευθύνεται κατά την αναλογία επ αυτών.

Ο οριζόμενος για να ασκεί την διαχείριση υπάλληλος, δεν έχει την ιδιότητα του δημοσίου υπολόγου, δεδομένου ότι οι δραστηριότητές του κινούνται στον χώρο του ιδιωτικού δικαίου.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 27 /06/2018

Ο Πρόεδρος

Ο Εισηγητής

Γ. Χαλκιάς

Ιωάννης – Κωνσταντίνος Χαλκιάς

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Περικλής Αγγέλου

Πάρεδρος ΝΣΚ