



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 117/2018
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ ΣΤ΄**

Συνεδρίαση της 26^{ης} Σεπτεμβρίου 2018

ΣΥΝΘΕΣΗ :

Πρόεδρος : Ιωάννης Διονυσόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη: Παρασκευάς Βαρελάς, Βασιλική Τύρου, Γεώργιος Ανδρέου, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ευαγγελία Σκαλτσά, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγιώργης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Παναγιώτης Αθανασούλης, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο)

Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό πρωτ.Γ31/3813/30-1-2017 του Υποδιοικητή του ΕΦΚΑ.

Ερώτημα: 1 ο. Αν προκύπτει οποιαδήποτε μορφή ιδιοκτησιακής επιβάρυνσης (π.χ. με τη μορφή παρακολουθήματος) κατά ακινήτου ιδιοκτησίας του πρώην ΤΣΜΕΔΕ-ΕΤΑΑ και ήδη του ΕΦΚΑ από συμβολαιογραφική πράξη εξασφάλισης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, που κατάρτίστηκε με βάση το άρθρο 5 παρ.1 του π.δ. 230 της 1/15-6-1993 και το άρθρο 1 παρ.2 και 3 του ν. 1221/1981, με σκοπό την έκδοση οικοδομικής άδειας σε άλλο ακίνητο ιδιοκτησίας του πρώην ΤΣΜΕΔΕ-ΕΤΑΑ και ήδη του νπιδ ΤΜΕΔΕ,

2 ο. Αν υποχρεούται ο ΕΦΚΑ να συνεχίσει να εξασφαλίζει τους χώρους στάθμευσης για το ακίνητο ιδιοκτησίας του ΤΜΕΔΕ ή υπάρχει δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου στο σύνολό του, ως λύση που προκρίνεται ως επωφελέστερη γι' αυτό.

3 ο. Αν μπορεί ο ΕΦΚΑ να απαιτήσει την καταβολή μισθώματος για τη χρήση των εν λόγω δεσμευμένων θέσεων στάθμευσης.

=====

Για τα πιο πάνω ερωτήματα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Στ'), γνωμοδότησε ως εξής :

Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό :

1. Με το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με ημερομηνία 1-11-1984 και διαδοχικές παρατάσεις του, το ΤΣΜΕΔΕ είχε εκμισθώσει στον Β.Τ. και στη συνέχεια στην εταιρεία με την επωνυμία «Β.Τ. ΑΕΤΕ-ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ», το σύνολο του ακινήτου της οδού Ομήρου 12, ενώ από την 1^η Φεβρουαρίου 1998, ο 9ος και ο 10ος όροφος του μισθίου και η αποκλειστική χρήση ενός από τους δύο επιβατικούς ανελκυστήρες απεδόθησαν από τη μισθώτρια εταιρεία στο ΤΣΜΕΔΕ.
2. Περαιτέρω, προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια για να ανεγερθεί στο οικόπεδο της οδού Π. Π. Γερμανού 3-5, νέο κτίριο γραφείων του πρώην ΤΣΜΕΔΕ, απαιτείτο η προηγούμενη εξασφάλιση εκατό δέκα (110) θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 1,2,3 και 5 του ν.1221/1981, σε συνδυασμό με την παράγραφο 1 του άρθρου 5 του πδ. 230 / 1/15-6-1993, όπου «στις περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15, επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο αυτό ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300μ., μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων».
3. Πράγματι, με τη συμβολαιογραφική Πράξη με αριθμό 459/1999, εξασφαλίστηκαν στο ακίνητο της οδού Ομήρου 12, για την εξυπηρέτηση του προς ανέγερση κτιρίου στην Π.Π. Γερμανού 3-5, πενήντα πέντε θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, εκ των οποίων 19 θέσεις στον 8ο όροφο και από 18 θέσεις στον 9ο και 10^ο όροφο, επιφάνειας της κάθε θέσης 10,69τ.μ. και με τον τρόπο αυτόν κατέστη δυνατό να εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια με αριθμό 1207/1999.
4. Με την απόφαση του ΔΣ του ΕΤΑΑ, με αριθμό 376/2.12.2015, εγκρίθηκε η εκμίσθωση τμήματος του ακινήτου της οδού Ομήρου 12 στην παραπάνω εταιρεία για δύο(2) έτη, δηλαδή από 11-11-2015 έως 10-11- 2017, χωρίς



διαγωνισμό, σε εφαρμογή του άρθρου 39 παρ.3 του Π.Δ.715/1979. Δεδομένου ότι έχει λήξει η ανωτέρω μίσθωση και δεν υπάρχει δυνατότητα παράτασης αυτής, η Υπηρεσία προγραμματίζει τη διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, αφού προηγηθεί η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

5. Δυνάμει των άρθρων 53 και 70 του ν. 4387/2016, περιήλθε αυτοδίκαια στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (εφεξής ΕΦΚΑ) με διαδοχή από το τέως Ενιαίο Ταμείο Ανεξάρτητα Απασχολούμενων (εφεξής ΕΤΑΑ-ΤΣΜΕΔΕ), το πολυώροφο κτίριο στάθμευσης αυτοκινήτων, που βρίσκεται στην οδό Ομήρου 12, στην Αθήνα. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου αυτού, εκδόθηκε η προβλεπόμενη από το άρθρο 70 παρ. 1 εδαφ. γ' του παραπάνω νόμου διαπιστωτική πράξη, με αριθμό πρωτ. Β1/10060/58564/3300/13-6-2017 του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, η μεταγραφή της οποίας στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, όπως προκύπτει απ' το έγγραφο του ερωτήματος με ημερομηνία 30-1-2017, δεν είχε ακόμα ολοκληρωθεί. Το κτίριο σταθμού αυτοκινήτων, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 6.751,72 τμ και υπογείων 1.333,36 τμ, αποτελείται δε, από δύο υπόγεια, ισόγειο και δέκα ορόφους.

6. Εξάλλου, με την υπουργική απόφαση με αριθμό οικ. 61662/3406/30-12-2016 (Β' 4413/2016) του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, που εκδόθηκε δυνάμει των άρθρων 86 και 88 παρ. 1 κα 2 του ν. 4387/2016, το πολυώροφο κτίριο γραφείων με οικόπεδο, συνολικής επιφανείας 6.119,47 τ.μ. επί της οδού Π.Π. Γερμανού 3-5, μεταβιβάστηκε από 1-1-2017, ως τμήμα περιουσίας του τέως Τομέα ΤΣΜΕΔΕ του ΕΤΑΑ στο Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων» (εφεξής ΤΜΕΔΕ) το οποίο ορίστηκε και ως έδρα του Ταμείου.

7. Σύμφωνα με το διδόμενο ιστορικό, το ακίνητο επί της οδού Π.Π. Γερμανού 3-5, ανήκει από 1-1-2017 στην ιδιοκτησία του ΤΜΕΔΕ. Ωστόσο, ο ΕΦΚΑ χρησιμοποιεί μεγάλο τμήμα του κτιρίου της οδού Π.Π. Γερμανού 3-5, για τη στέγαση της Περιφερειακής Δ/σης Συντάξεων & Ασφάλισης Τομέα Μηχανικών & ΕΔΕ. Εξάλλου, παρά το γεγονός, ότι σύμφωνα με την προαναφερθείσα συμβολαιογραφική πράξη, οι 55 δεσμευμένες θέσεις

στάθμευσης στο ακίνητο της οδού Ομήρου 12 θα έπρεπε να χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό, δεν σταθμεύουν οχήματα, αλλά στεγάζονται αρχεία του πρώην ΤΣΜΕΔΕ.

8. Με βάση το πιο πάνω ιστορικό, υποβλήθηκαν τα αναφερόμενα στην πρώτη σελίδα της παρούσας ερωτήματα.

Νομοθετικό Πλαίσιο

Οι κρίσιμες διατάξεις που αποτελούν και το νομοθετικό πλαίσιο του ερωτήματος είναι οι ακόλουθες

9. Στο άρθρο 1 παρ. 1,2,3 και 5 του ν.1221/1981 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του Ν.960/1979 «περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων και άλλων τινών διατάξεων» (Α 292), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρον 1. « Το άρθρον 1 του Ν. 960/1979 αντικαθίσταται ως κάτωθι:
«Άρθρον 1. 1. Δια την ανέγερσιν των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωσις των κατά τας διατάξεις του παρόντος υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων...

2. Αι κατά την προηγουμένην παράγραφον υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου δύνανται να εκπληρούνται εν όλω ή εν μέρει: α) Δια δημιουργίας επί εστεγασμένων ή μη χώρων, των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων επί του αυτού γηπέδου, εφ' ου το κτίριον.

β) βα. Δια της κτήσεως κατά κυριότητα επί εστεγασμένων χώρων δημιουργουμένων μετά την 1ην Ιανουαρίου 1981 των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, αποτελουσών διηρημένας ιδιοκτησίας, εις έτερον ακίνητον, και ββ. δια της διαμορφώσεως επί υπαιθρίων χώρων, των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων εις έτερον ιδιόκτητον γήπεδον. Οι κατά τας περιπτώσεις βα και ββ χώροι σταθμεύσεως δέον να ευρίσκωνται επί καταλλήλου ακινήτου μη απέχοντος του εξυπηρετουμένου κτιρίου πλέον των οκτακοσίων (800) μέτρων, εις νοητήν ευθείαν γραμμήν μετρομένην μεταξύ των δύο πλησιεστέρων σημείων των ακινήτων.

Επί των ως άνω περιπτώσεων α και β, ο κύριος των χώρων σταθμεύσεως συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωσιν, μεταγραφομένην εις τα βιβλία μεταγραφών, ότι αι θέσεις αύται τίθενται κατά τας διατάξεις του

παρόντος νόμου εις εξυπηρέτησιν του συγκεκριμένου κτιρίου ή διηρημένων ιδιοκτησιών τούτου.

Επιτρέπεται η χρήσις μη εστεγασμένων χώρων κατά τα ειδικώτερον οριζόμενα εις την παρ. 3 του παρόντος άρθρου **καθώς και η αυτοτελής μεταβίβασις** εστεγασμένων χώρων κατά τα ειδικώτερον εις την παρ.5 του παρόντος άρθρου οριζόμενα. Ωσαύτως, επιτρέπεται **η αντικατάστασις** του κατά την παρούσαν περίπτωσιν εξασφαλιζομένου χώρου σταθμεύσεως **δι' εξασφάλισεως υπέρ του δια του χώρου τούτον εξυπηρετουμένου κτιρίου** **ετέρου χώρου υπό τας ειδικωτέρας προϋποθέσεις των περιπτώσεων α και β της παρούσης παραγράφου.** γ) Δια καταβολής χρηματικής εισφοράς αναλόγως των απαιτούμένων δια το εξυπηρετούμενον κτίριον θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Η εισφορά αύτη, υπολογιζομένη κατά το άρθρον 5 του παρόντος, καταβάλλεται ως συμμετοχή δια την κατασκευήν δημοσίας χρήσεως χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων κατά τα ειδικώτερον εις το άρθρον 6 οριζόμενα.»

3. Η εκπλήρωσις των υποχρεώσεων της ως άνω παραγράφου 2 αποτελεί προϋπόθεσιν δια την έκδοσιν της αδείας οικοδομής... Χώροι σταθμεύσεως δημιουργηθέντες κατά την ως άνω παράγραφον δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν δι' έκδοσιν αδείας οικοδομής και ετέρου πλην του εξυπηρετουμένου κτιρίου, εκτός εάν προκειμένου περί μη εστεγασμένων χώρων εξασφαλισθή η αντικατάστασις των χώρων αυτών δι' εφαρμογής των περιπτώσεων α και β της ως άνω παραγράφου 2, ή καταβληθή κατά την περίπτωσιν γ της αυτής παραγράφου 2 εισφορά, ήτις αντιστοιχεί εις τους υπ' όψιν χώρους σταθμεύσεως υπολογιζομένη κατά τον χρόνον εκδόσεως της αδείας του νέου προς εξυπηρέτησιν κτιρίου, ή εάν προκειμένου περί **εστεγασμένου χώρου αντικατασταθή από χώρον έτερον, ως ειδικώτερον ορίζεται εις τας περιπτώσεις α και β της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.**

Δύναται να κατασκευασθούν και μηχανικοί χώροι σταθμεύσεως (λειτουργούντες αποκλειστικώς με μηχανικόν τρόπον τοποθετήσεως των αυτοκινήτων εις θέσιν σταθμεύσεως) εφ' όσον εφοδιασθούν με σχετικήν μηχανολογικήν άδειαν...5. Εάν αρχήθεν ή μεταγενεστέρως το κτίριον επί του οποίου ευρίσκονται οι εστεγασμένοι χώροι σταθμεύσεως υπαχθή υπό το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας, εκάστη θέσις σταθμεύσεως αποτελεί διηρημένην ιδιοκτησίαν. Εις την περίπτωσιν ταύτην, **ως και εις**

την περίπτωση β (βα) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβασις της κυριότητας των επί των χώρων σταθμεύσεως διηρημένων ιδιοκτησιών, προς οιονδήποτε και μη έχοντα έτι σχέσιν με το εξυπηρετούμενον ακίνητον, τηρουμένων πάντως των διατάξεων της παραγράφου 3 του παρόντος. Αι τυχόν δημιουργούμεναι θέσεις σταθμεύσεως εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρον του κτιρίου όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (PILLOTIS) κατά τας ισχυούσας διατάξεις, δεν δύνανται να αποτελέσουν διηρημένας ιδιοκτησίας.»

10. Στο άρθρο 5 του π.δ.230/1993 « Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών» (Α 94) ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 5: 1. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15, επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο αυτό ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιεστέρων σημείων των δύο ακινήτων...

11. Εξάλλου, στο άρθρο 9 του π.δ. 111/2004 (Α 76) « Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης αναλόγως χρήσεων μεγέθους κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα Αττικής», ορίζεται ότι:

«Άρθρο 9. Καταργούμενες διατάξεις.

Από τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος καταργείται το Π.Δ. 230/1993 "Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών, (Α'94) και παύει να ισχύει για το ηπειρωτικό τμήμα της περιφέρειας Απικής το Π.Δ. 350/1996 "Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών, (Α'230).

12. Περαιτέρω, στο άρθρο 310 του πδ. 14/1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ 580) ορίζεται ότι:

«Άρθρο 310 Υποχρέωση δημιουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων

1. Για την ανέγερση των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωση των κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υποχρεώσεων για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων... 2. Οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο είναι δυνατό να

εκπληρώνονται εν όλω ή εν μέρει: α) με τη δημιουργία στο οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κτίριο, των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται σε στεγασμένους ή υπαίθριους χώρους.

β) αα. με την απόκτηση κατά κυριότητα, των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται, σε στεγασμένους χώρους άλλου ακινήτου που δημιουργούνται μετά την 1.1.1981 και οι οποίες αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες, και ββ. με τη διαμόρφωση των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται σε υπαίθριους χώρους άλλου ιδιόκτητου γηπέδου.

Οι χώροι στάθμευσης των περιπτώσεων αα και ββ πρέπει να βρίσκονται σε κατάλληλο ακίνητο σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 800 μ. από το κτίριο που εξυπηρετείται. Η απόσταση μετράται σε νοητή ευθεία γραμμή, μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων. Στις παραπάνω περιπτώσεις α και β, ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών ότι οι θέσεις αυτές τίθενται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού.

Επιτρέπεται η χρήση υπαίθριων χώρων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο 3, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου. Επίσης επιτρέπεται η αντικατάσταση του κατά την παρούσα περίπτωση εξασφαλιζόμενου χώρου στάθμευσης με εξασφάλιση, υπέρ του κτιρίου που εξυπηρετείται από το χώρο αυτό, άλλου χώρου με τις ειδικότερες προϋποθέσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου αυτής.

γ) Με καταβολή χρηματικής εισφοράς ανάλογα με τις απαιτούμενες για το εξυπηρετούμενο κτίριο θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Η εισφορά αυτή που υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 314, καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 315.

3. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της παραπάνω παραγράφου 2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Χώροι στάθμευσης που έχουν δημιουργηθεί σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν για έκδοση οικοδομικής άδειας και για άλλο εκτός από το εξυπηρετούμενο κτίριο, εκτός αν: α)...και β) προκειμένου για στεγασμένους

χώρους αντικατασταθούν από άλλους χώρους, όπως ειδικότερα ορίζεται στις περιπτώσεις α και β της προηγούμενης παραγράφου.

Είναι δυνατό να κατασκευαστούν και μηχανικοί χώροι στάθμευσης (που λειτουργούν αποκλειστικά με μηχανικό τρόπο τοποθέτησης των αυτοκινήτων σε θέση στάθμευσης) εφόσον εφοδιαστούν με σχετική μηχανολογική άδεια.

4. Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου από εργολήπτη, έναντι αντιπαροχής, οι υποχρεώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου μπορεί να εκπληρώνονται είτε από τον κύριο ή τους συγκύριους του ακινήτου είτε από τον εργολήπτη.

5. Εάν από την αρχή ή μεταγενέστερα το κτίριο στο οποίο βρίσκονται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση β (αα) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση της κυριότητας των διαιρεμένων ιδιοκτησιών στους χώρους στάθμευσης σε οποιονδήποτε, ακόμα και αν αυτός δεν έχει σχέση με το εξυπηρετούμενο ακίνητο. Πάντως στις περιπτώσεις αυτές τηρούνται οι διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου. Οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις στάθμευσης στον ελεύθερο ισόγειο χώρο του κτιρίου, όταν αυτό κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, δεν μπορεί να αποτελέσουν διαιρεμένες ιδιοκτησίες.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων 2 έως και 5.

7. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ, καθορίζεται, για περιοχές μέσα στη Μείζονα Περιοχή Πρωτευούσης, το συνολικό εμβαδό των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου με βάση τη χρήση, τη θέση και το μέγεθός τους, καθώς και τις εν γένει κυκλοφοριακές, πολεοδομικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών αυτών.

8. Με όμοιο π. δ/γμα που εκδίδεται με τη Διαδικασία και τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου καθορίζονται, για τις περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 311, τα ανώτατα και κατώτατα όρια του συνολικού εμβαδού των

νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Με τις νομαρχιακές αποφάσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311 καθορίζεται πρόσθετα και το συνολικό εμβαδόν των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται, μέσα στα καθοριζόμενα από το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου αυτής όρια.

9. Με τα π. δ/τα των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 311 ή τις αποφάσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου είναι δυνατό, μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών, να αποκλείεται, εν μέρει ή εν όλω, η εφαρμογή των περιπτώσεων β και γ της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, στις περιπτώσεις κτιρίων που δεν χρησιμοποιούνται αμιγώς για κατοικία και τα οποία λόγω της χρήσης τους προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις μεγάλων συγκροτημάτων που προορίζονται για κατοικίες».

13. Στο άρθρο 320 παρ. 5 του ίδιου νομοθετήματος, ορίζεται ότι:

«Άρθρο 320. Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων κατά κτίριο στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών.

5.α) Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15, επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο αυτό ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

14. Περαιτέρω, στα άρθρα 51 παρ.1, 53 παρ.1Γ, 70 παρ.1(όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 Ν.4484/2017), 86 παρ.1 και 88 παρ.1 και 2 του ν.4387/2016 «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας-Μεταρρύθμιση Ασφαλιστικού Συνταξιοδοτικού. Σύσταση ΕΦΚΑ» (Α 85), ορίζεται ότι:

«Άρθρο 51. Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Σύσταση – Σκοπός.

1. Συνιστάται Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», αποκαλούμενο στο εξής «Ε.Φ.Κ.Α.», το οποίο τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και έχει την έδρα του στην Αθήνα. Από 1.1.2017, οπότε και αρχίζει η λειτουργία του ως φορέα κύριας κοινωνικής ασφάλισης, εντάσσονται στον Ε.Φ.Κ.Α. αυτοδίκαια οι υφιστάμενοι φορείς κύριας κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με τα άρθρα 53

επ. και ο Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιοιενεί καθολικός διάδοχος αυτών. Το Ν.Α.Τ. και ο Ο.Γ.Α. εξακολουθούν, και μετά την κατά τα ως άνω ένταξή τους, να διατηρούν αυτοτελή νομική προσωπικότητα για την άσκηση των μη ασφαλιστικών τους αρμοδιοτήτων. Ειδικά ως προς το Δημόσιο, περιέρχονται στον Ε.Φ.Κ.Α. οι εν γένει αρμοδιότητες που αφορούν στις συντάξεις του Δημοσίου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 53, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 3 του άρθρου 4 του παρόντος.

Άρθρο 53. Ένταξη φορέων, κλάδων, τομέων και λογαριασμών στον Ε.Φ.Κ.Α.:

1. Ο Ε.Φ.Κ.Α. αποτελείται από ένα (1) κλάδο κύριας ασφάλισης και λοιπών παροχών, στον οποίο εντάσσονται, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στο άρθρο 51 του παρόντος, οι παρακάτω φορείς, με τους κλάδους, τομείς και λογαριασμούς τους, πλην των αναφερόμενων στο Κεφάλαιο Στ', ως εξής: Α...Β...Γ. Ενιαίο Ταμείο Ανεξάρτητα Απασχολούμενων (Ε.Τ.Α.Α.)

Άρθρο 70. Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία. 1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον Ε.Φ.Κ.Α. φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς, οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στον Ε.Φ.Κ.Α. ως καθολικό διάδοχό τους. Ο Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων φορέων, τομέων, κλάδων και λογαριασμών. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων των εντασσόμενων φορέων, τομέων, κλάδων και λογαριασμών στον Ε.Φ.Κ.Α. εκδίδονται διαπιστωτικές πράξεις από τον Υπουργό Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών των οικείων υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων. Η μεταβίβαση της εν γένει περιουσίας γίνεται χωρίς την καταβολή φόρου, τέλους ή δικαιώματος υπέρ του Δημοσίου, οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλων νομικών προσώπων. Ειδικότερα, η μεταβίβαση της κινητής περιουσίας γίνεται χωρίς την τήρηση οποιουδήποτε τύπου, πράξης ή συμβολαίου. Η μεταβίβαση αυτή, εφόσον περιλαμβάνει κινητές αξίες με δικαιώματα ψήφου, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν. 3461/2006.

Άρθρο 86. Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. 1. Συνιστάται Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (Τ.Μ.Ε.Δ.Ε.) με αντικείμενο την Εγγυοδοσία και Πιστοδοσία των ασφαλισμένων στον τομέα Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. του τ.



Ε.Τ.Α.Α.. Εποπτεύεται από τον Υπουργό Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης. Η λειτουργία του Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. αρχίζει την 1.1.2017.

Άρθρο 88. Πόροι και Περιουσία Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. 1. Πόρους του Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. αποτελούν οι πρόσοδοι από τις εν γένει δραστηριότητες Εγγυοδοσίας - Πιστοδοσίας αρμοδιότητας της τέως Διεύθυνσης Δ' Εγγυοδοσίας και Πιστοδοσίας του τέως τομέα Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε., σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. 2. Τμήμα της περιουσίας του τέως τομέα Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. μπορεί να μεταβιβαστεί στο Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, κατόπιν οικονομικής μελέτης. Η ως άνω περιουσία περιέρχεται στο Τ.Μ.Ε.Δ.Ε. από την ημερομηνία έναρξης της λειτουργίας του ως καθολικού διαδόχου του τέως τομέα Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. χωρίς την καταβολή φόρου, τέλους ή δικαιώματος υπέρ του Δημοσίου, Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλων προσώπων».

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

15. Η δημιουργία χώρων στάθμευσης, αποτελεί υποχρέωση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, παγίως επιβαλλόμενη εκ του νόμου (άρθρα 1 παρ.1 του ν.1221/1981 και 310 παρ.1 πδ 14/1999), αποτελεί δε αυτή, προϋπόθεση έκδοσης της οικοδομικής άδειας (άρθρο 1 παρ.3 ν.1221/1981 και 310 παρ.3 πδ14/1999). Η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής, μπορεί να γίνει -όπως συνέβη στην περίπτωση του τεθέντος ερωτήματος- με τη δέσμευση των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται, σε στεγασμένους χώρους άλλου παραπλήσιου (σε απόσταση οκτακοσίων 800 μέτρων απ' αυτό) ακινήτου, ιδιοκτησίας του ιδίου, που δημιουργούνται μετά την 1.1.1981 και οι οποίες αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες. Σε αυτήν δε την περίπτωση, ο κύριος των χώρων στάθμευσης που ταυτίζεται με τον ιδιοκτήτη του προς ανέγερση ακινήτου, προβαίνει σε συμβολαιογραφική δήλωση ότι οι θέσεις αυτές τίθενται στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή των διηρημένων ιδιοκτησιών τούτου, η οποία μεταγράφεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών (άρθρα 1 παρ. 2, περ.β, υποπερ.βα ν.1221/1981 και 310 παρ.2, περ.β, υποπερ.αα πδ. 14/1999).

16. Περαιτέρω, όπως προκύπτει απ' τις ερμηνευόμενες διατάξεις, επιτρέπεται η μεταβίβαση (ακόμα και αυτοτελώς) των θέσεων στάθμευσης που έχουν δεσμευθεί σε παραπλήσιο ακίνητο, εφόσον αντικατασταθούν αυτές με άλλες, κατά τα αναλυτικά οριζόμενα στις παραπάνω διατάξεις, με την επιφύλαξη, η αντικατάσταση να γίνει κατά τρόπο ώστε να τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.1221/1981 και του άρθρου 310 παρ.2 υποπαρ.3 του π.δ.14/1999. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου σε κάθε περίπτωση που μεταβάλλεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς (με δικαιοπραξία ή δια νόμου) και δεν ταυτίζεται πλέον το πρόσωπο του ιδιοκτήτη του εξυπηρετούμενου ακινήτου με αυτό του ιδιοκτήτη των δεσμευθεισών θέσεων στάθμευσης του παραπλήσιου ακινήτου, θα πρέπει οι τελευταίες, με πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη του εξυπηρετούμενου ακινήτου να αντικατασταθούν με άλλες, προκειμένου να πληρούνται οι προϋποθέσεις που ο νόμος θέτει.

17. Από το διδόμενο απ' την υπηρεσία ιστορικό, προκύπτει ότι μετά τη μεταβίβαση δια νόμου της κυριότητας του ακινήτου της Π. Π. Γερμανού στο Ν.Π.Ι.Δ. ΤΜΕΔΕ, η προϋπόθεση που θέτουν τα άρθρα 1 παρ. 2, περ.β, υποπερ.βα ν.1221/1981 και 310 παρ.2, περ.β, υποπερ.αα πδ. 14/1999, δηλαδή να εκπληρώνεται η υποχρέωση δημιουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (ΧΣΑ) του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου με δέσμευση θέσεων στάθμευσης σε παραπλήσιο ακίνητο ιδιοκτησίας τους, δεν πληρούται. Θα πρέπει συνεπώς να αντικατασταθούν οι θέσεις αυτές στάθμευσης, με άλλες, κατά τα σχετικώς προβλεπόμενα στα παραπάνω άρθρα (βλ. παρ..)

18. Στο πρώτο συνεπώς ερώτημα, αρμόζει η απάντηση ότι απ' τα διδόμενα απ' την υπηρεσία στοιχεία δεν προκύπτει κάποια μορφή ιδιοκτησιακής επιβάρυνσης του ακινήτου που έχει περιέλθει στον ΕΦΚΑ, υπό την έννοια ότι οι θέσεις αυτές δεν ανήκουν κατά κυριότητα στο ΤΜΕΔΕ, ιδιοκτήτη του ακινήτου της Π.Π.Γερμανού, υπέρ του οποίου έχουν εξασφαλισθεί οι θέσεις αυτές.

19. Ως προς το δεύτερο ερώτημα, υπογραμμίζεται ότι ο ΕΦΚΑ, ως καθολικός διάδοχος του ΤΣΜΕΔΕ, δεν δεσμεύεται από την συμβολαιογραφική πράξη με αριθμό 459/1999 και δεν υποχρεούται να συνεχίζει να εξασφαλίζει τους πιο πάνω χώρους στάθμευσης.

20. Ενόψει των ανωτέρω απαντήσεων, παρέλκει η απάντηση στο τρίτο ερώτημα, εάν δηλαδή μπορεί ο ΕΦΚΑ να απαιτήσει από το ΤΜΕΔΕ την καταβολή μισθώματος για τη χρήση των εν λόγω θέσεων στάθμευσης.

20. Τέλος, επισημαίνεται ότι η απάντηση που δίδεται στα παραπάνω ερωτήματα, τελεί υπό την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση προς τον ΕΦΚΑ θα ολοκληρωθεί, ότι δηλαδή θα μεταγραφεί νόμιμα η εκδοθείσα δυνάμει του άρθρου 70 παρ. 1 εδαφ. γ' του ν.4387/2016 διαπιστωτική πράξη με αριθμό πρωτ. Β1/10060/58564/3300/13-6-2017 του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

21. Κατάκολουθία των προεκτεθέντων, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα ΣΤ'), στα τεθέντα ερωτήματα γνωμοδοτεί, ομόφωνα (υπό την προϋπόθεση της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης του ακινήτου στον ΕΦΚΑ με τη μεταγραφή της διαπιστωτικής πράξης περιγραφής ακινήτων με αριθμό Β1/10060/58564/3300/13-6-2017), ως εξής:

Για το 1^ο ερώτημα: Απ' τα διδόμενα απ' την υπηρεσία στοιχεία, δεν προκύπτει κάποια μορφή ιδιοκτησιακής επιβάρυνσης του ακινήτου ιδιοκτησίας του ΕΦΚΑ.

Για το 2^ο ερώτημα: ο ΕΦΚΑ δεν υποχρεούται να συνεχίζει να εξασφαλίζει τους χώρους σταθμεύσεως του ερωτήματος, σύμφωνα με τους όρους της συμβολαιογραφικής πράξης με αριθμό 459/1999.

Για το 3^ο ερώτημα: Ενόψει των ανωτέρω, παρέλκει η απάντηση στο τρίτο ερώτημα.

Θεωρήθηκε

Αθήνα | 10-10-2018

Ο Πρόεδρος

Ιωάννης Διονυσίου
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Ο Εισηγητής

Παναγιώτης Αθανασούλης
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.