



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

Αριθμός Γνωμοδότησης 82/2022

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα ΣΤ΄)
Συνεδρίαση της 29^{ης} Ιουνίου 2022**

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους

Μέλη: Πέτρος Κωνσταντινόπουλος, Διονύσιος Χειμώνας, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγιώργης, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Μιχαήλ Τζουβάρας, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Παναγιώτης Πανάγος, Ελένη Λευθεριώτου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Σταυρούλα Καλαμπαλίκη, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. 166334/8.4.2022 του Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α. / Γεν. Δ/ση Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης / Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας / Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας e-Ε.Φ.Κ.Α..

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται αν δύναται ο e-Ε.Φ.Κ.Α., κατ' εφαρμογή της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, να προβεί σε παραχώρηση της χρήσης με αντάλλαγμα ακινήτου ιδιοκτησίας του που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά Κρήτης, στο Δήμο Χανίων, ο οποίος θα προβεί σε κατεδάφιση του υπάρχοντος κτίσματος και ανέγερση νέου, σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου προκειμένου να στεγάσει σε αυτό Υπηρεσίες του.

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

Ιστορικό

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με τα υπ' αριθ. 23705/28.5.2020, 52502/5.10.2020 και 18807/14.6.2021 έγγραφα καθώς και την από Ιουνίου 2021 Πρόταση Αξιοποίησης παλαιού κτηρίου (συνταχθείσα από τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών/Τμήμα Μελετών του Δήμου Χανίων), ο Δήμος Χανίων προέβη σε εκδήλωση ενδιαφέροντος για την παραχώρηση χρήσης με αντάλλαγμα του κτηρίου ιδιοκτησίας του e-Ε.Φ.Κ.Α. το οποίο ευρίσκεται επί των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά Κρήτης, με σκοπό να μεταφερθούν εκεί όλες οι κοινωνικές δομές του Δήμου Χανίων, οι οποίες είναι διάσπαρτες σε διάφορα κτήρια και περιοχές, προκειμένου οι πολίτες, που στην πλειονότητά τους ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικά ομάδες, να μπορούν να έχουν ποιοτικότερη και απρόσκοπτη εξυπηρέτηση καθώς και άμεση πρόσβαση στην ενημέρωση και την πληροφορία. Η παραχώρηση του κτηρίου, όπως αναλύεται στα ανωτέρω έγγραφα, θα διασφαλίσει χώρους στο Τμήμα Πρόνοιας, το Κέντρο Κοινότητας Χανίων και το Παράρτημα Ρομά, τα οκτώ Προγράμματα Βοήθεια Στο Σπίτι (Σούδας, Θερίσσου, Νέας Κυδωνίας, Ελευθερίου Βενιζέλου, Νέας Χώρας, Παχιανών, Σπλάντζιας και Ακρωτηρίου) καθώς και στις υπηρεσίες αδειοδότησης παιδικών σταθμών, δωρεάν ιατροφαρμακευτικής κάλυψης και της κοινωνικής επιχείρησης του Δήμου ΔΟΚΟΙΠΠ με τους βρεφονηπιακούς σταθμούς, τα ΚΑΠΗ-ΚΗΦΗ και τα ΚΔΑΠ. Το εν λόγω κτήριο των πρώην ιατρείων του ΙΚΑ κατασκευάστηκε το 1962 και χρησιμοποιήθηκε αρχικά ως ιδιωτικό μαιευτήριο. Την 1.2.1979 αποκτήθηκε από το ΙΚΑ με το με αριθ. 3398/1979 συμβόλαιο, για να στεγάσει το Τοπικό Υποκατάστημα και λειτούργησε μέχρι τον Αύγουστο του 2004, οπότε μετεγκαταστάθηκαν οι Υπηρεσίες του Τοπικού Υποκαταστήματος σε νεόδμητο κτήριο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. Έκτοτε παραμένει κενό και αναξιοποίητο. Με την πρόταση αξιοποίησης υποβάλλονται δύο σχέδια: Με το πρώτο σχέδιο προτείνεται η επισκευή-ανακαίνιση του υπάρχοντος κτηρίου και με το δεύτερο σχέδιο προτείνεται η κατεδάφιση του υπάρχοντος κτηρίου και η ανέγερση νέου σύγχρονου κτηρίου γραφείων με μία περίοδο συμψηφισμού, κατά την οποία δεν θα καταβάλλεται αντάλλαγμα-μίσθωμα, ως χρόνος συμψηφισμού των μελετών, του κόστους εργασιών κατεδάφισης του υπάρχοντος κτηρίου και ανέγερσης νέου κτηρίου με τα αντίστοιχα μισθώματα.

Επακολούθησε αλληλογραφία μεταξύ των Υπηρεσιών του Φορέα προκειμένου να ελεγχθούν τα δύο προτεινόμενα σχέδια και να εκτιμηθεί το κόστος των απαιτούμενων εργασιών στις οποίες θα προβεί ο Δήμος Χανίων, ενώ επιπλέον συντάχθηκε η από 12.4.2021 Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίου Μισθώματος του εν λόγω ακινήτου από Πιστοποιημένο Εκτιμητή.

Με τις υπ' αριθ. 237944/2.10.2020 και 335/2.1.2022 απαντήσεις-προτάσεις του Φορέα στην εκδήλωση ενδιαφέροντος του Δήμου Χανίων, τέθηκε υπόψη μεταξύ άλλων, στον εν λόγω Δήμο, το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει την παραχώρηση των ακινήτων του καθώς και δύο εναλλακτικές προτάσεις ως προς την καταβολή του μισθώματος.

2. Με την υπ' αριθ. πρωτ. 8060/18.2.2022 επιστολή του Δημάρχου Χανίων, αναφορικά με την αξιοποίηση του εν λόγω κτηρίου, προτείνεται εν τέλει, ως προτιμότερο το σχέδιο της κατεδάφισης του υπάρχοντος κτηρίου και ανέγερσης νέου σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου, το οποίο θα πληροί σύγχρονες προδιαγραφές αντισεισμικής θωράκισης, καθώς η υφιστάμενη κτιριακή εγκατάσταση δεδομένης της εσωτερικής διαρρύθμισης του κτηρίου δεν προσφέρεται για λειτουργία μιας σύγχρονης δομής εξυπηρέτησης για τους πολίτες. Στην ως άνω επιστολή αναφέρεται μεταξύ άλλων, ότι «σας δηλώνουμε υπεύθυνα ότι, στην περίπτωση που το πραγματικό κόστος ανακατασκευής υπερβεί το ποσό του 1.000.000 ευρώ – ενδεχόμενο εξαιρετικά πιθανό, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των υπηρεσιών μας,- ο Δήμος Χανίων θα αναλάβει εξ' ολοκλήρου το επιπλέον κόστος, χωρίς οιαδήποτε επανεξέταση του θέματος και περαιτέρω υποχρέωση εκ μέρους σας.»

Στη συνέχεια η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του e-Ε.Φ.Κ.Α., στο με αριθ. πρωτ. 141262/27.3.2022 έγγραφό της, αναφορικά με την αξιολόγηση της ως άνω πρότασης του Δήμου Χανίων, καταλήγει σύμφωνα με την εκτίμησή της, ότι η πρόταση του Δήμου Χανίων για την κατεδάφιση του υπάρχοντος κτηρίου και την κατασκευή νέου βιοκλιματικού κτηρίου αποτελεί μία συμφέρουσα για τον e-Ε.Φ.Κ.Α πρόταση.

Κατόπιν των ανωτέρω, η ερωτώσα Υπηρεσία απηύθυνε στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του e-Ε.Φ.Κ.Α. το εν λόγω ερώτημα.

Νομοθετικό πλαίσιο

3. Στις διατάξεις του άρθρου 38 του π.δ 715/1979 (Α'212) «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων...» όπως αυτή ισχύει, ορίζονται τα ακόλουθα:

Άρθρον 38. «Τρόπος και διάρκεια εκμίσθωσης»

«1. Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού. 2. Η εκμίσθωσις των ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, 3. Κατ' εξαίρεσιν, επί εκμίσθωσης ακινήτων προς εκμετάλλευσιν συνδυαζομένην μετά ουσιαδών δαπανών του μισθωτού, οίον προς ανοικοδόμησιν, ίδρυσιν εργοστασίων εγκεντρισμόν αγριελαιών κ.λ.π. δύναται, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, εγκρινομένης υπό του εποπτεύοντος το Ν.Π.Δ.Δ. Υπουργού, να πραγματοποιηθή η εκμίσθωσις και διά χρονικόν διάστημα μεγαλύτερον των «δώδεκα» ετών, αλλά πάντοτε, κατόπιν δημοσίου διαγωνισμού. 4...»

4. Σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ.1 εδ. στ' (Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες ασφαλιστικές διατάξεις) του ν. 4430/2016 «Κοινωνική και Αλληλέγγυα Οικονομία και ανάπτυξη των φορέων της και άλλες διατάξεις» (Α` 205) ορίζονται τα ακόλουθα: «1 ... στ. Ακίνητα που ανήκουν σε Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν να παραχωρούνται σε Υπηρεσίες του Δημοσίου, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, καθώς και σε λοιπά νομικά πρόσωπα κοινωφελούς ή ανθρωπιστικού χαρακτήρα προς χρήση που θα εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό, καθώς και σε φορείς κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας.

[Η παραχώρηση της χρήσης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης που ορίζει τους όρους παραχώρησης, μετά από γνώμη των Διοικητικών Συμβουλίων των Φορέων. Με την ως άνω απόφαση καθορίζονται η διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης, οι υποχρεώσεις του φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση, το αντάλλαγμα, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Οι εργασίες διαμόρφωσης, συντήρησης, λειτουργίας, έκδοσης πολεοδομικών ή άλλων αδειών βαρύνουν τον φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση της χρήσης και μπορούν να συμψηφίζονται με το μηνιαίο μίσθωμα κατόπιν απόφασης του Δ.Σ. του φορέα που εκμισθώνει.]¹

5. Στον ν. 4387/2016 (Α` 85) «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας ...» και συγκεκριμένα στις διατάξεις των άρθρων 51 παρ. 1 και 51 Α παρ. 1, το οποίο

¹ Το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της περ. στ' καταργήθηκαν με το άρθρο 41 ν. 4892/2022 (Α` 28/22.2.2022)

προστέθηκε με το άρθρο 1 ν. 4670/2020, (Α' 43), καθώς και 53 παρ.1 και 70 παρ. 1 και 10, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 51. Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης

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 οιοσεί καθολικός διάδοχος αυτών...».

«Άρθρο 51 Α

1. Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)» μετονομάζεται από την 1.3.2020 σε «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», αποκαλούμενος στο εξής «e-Ε.Φ.Κ.Α.». Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», νοείται ο «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.)».

«Άρθρο 53

1.Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. αποτελείται από, έναν (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. Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων - Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α. - Ε.Τ.Α.Μ.). 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 ... 10. Με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, εκδίδεται μέχρι 31.12.2016 Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ε.Φ.Κ.Α. μετά από εισήγηση του Δ.Σ. του ...».

6. Κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ν. 4387/2016 εκδόθηκε η ΦΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 απόφαση της Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης «Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», (Β` 1720/18.05.2017), που ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 83 αυτού, από 1.1.2017, στα δε άρθρα 1 και 68 αυτής, ορίζονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

«Άρθρο 1 Πεδίο Εφαρμογής - Γενικές Διατάξεις

«1...2... 3. Ο Ε.Φ.Κ.Α. συγκροτείται από έναν Κλάδο Κύριας Ασφάλισης και Λοιπών Παροχών. ... 4. Η ακίνητη περιουσία του Ταμείου ανήκει στο κλάδο Κύριας Ασφάλισης και Λοιπών Παροχών.»

«Άρθρο 68 (Επενδύσεις και αξιοποίηση ακινήτων)

1. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν: α... β. Την ανοικοδόμηση σε ιδιότητα οικόπεδα, δηλαδή την ανέγερση, επισκευή και επέκταση κτισμάτων... 6. Για την ανοικοδόμηση σε ιδιότητα οικόπεδα, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση των παλαιωμένων κτισμάτων που βρίσκονται σ` αυτά, καθώς και για την επισκευή ή διαρρύθμιση ή επέκταση ιδιότητων κτισμάτων, τηρούνται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί Δημοσίων Έργων.»

7. Στο ν. 4892/2022(Α' 28/2022) «Εκσυγχρονισμός του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες επείγουσες διατάξεις» και στις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 11 παρ. 1 και 2, 12 παρ. 1, και 41 ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 10 Σύσταση - Έδρα - Διάρκεια -Μετοχικό Κεφάλαιο – Εποπτεία

1. Συστήνεται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ (ε-Ε.Φ.Κ.Α.) ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ε-Ε.Φ.Κ.Α.» (εφεξής η Εταιρεία) ...»

«Άρθρο 11 Αποστολή και σκοπός

1. Αποστολή της εταιρείας είναι η διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ε-Ε.Φ.Κ.Α., σύμφωνα με τις αρχές της χρηστής διαχείρισης, της διαφάνειας και της υγιούς επιχειρηματικής λογικής. Στόχος είναι η διασφάλιση και μεγιστοποίηση της αξίας της...

2. Στον σκοπό της Εταιρείας περιλαμβάνονται ενδεικτικά:

α) Η αντιπροσώπευση του ε-ΕΦΚΑ και η ενέργεια στο όνομα και για λογαριασμό του κάθε δικαιοπραξίας και γενικά κάθε νομικής και υλικής πράξης διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και διάθεσης της ακίνητης περιουσίας του. β) Η διασφάλιση και προστασία της ακίνητης περιουσίας του ε-Ε.Φ.Κ.Α. γ) Η εκμίσθωση,

μίσθωση και με κάθε συμβατική μορφή παραχώρηση της χρήσης της ακίνητης περιουσίας που τίθεται υπό τη διοίκηση και διαχείρισή της. δ)...ε)... στ) Η με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της χρήσης των ακινήτων που διοικεί και διαχειρίζεται, καθώς και ίδιων ακινήτων της, για δημόσιους, κοινωφελείς, μη κερδοσκοπικούς σκοπούς και για την εξυπηρέτηση του δημοσίου και του κοινωνικού συμφέροντος. ζ) ...»

«Άρθρο 12 Διαχείριση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας

1. Η Εταιρεία αναλαμβάνει τη διοίκηση, διαχείριση, εκμετάλλευση και διάθεση της ακίνητης περιουσίας του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.), σύμφωνα με τον παρόντα, μετά από διαπιστωτική πράξη του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, η οποία εκδίδεται μετά από την έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της. 2 ...»

«Άρθρο 41 Καταργούμενες διατάξεις

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται: α) ... δ) το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της περ. στ` της παρ. 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016 (Α` 205), περί της δυνατότητας παραχώρησης ακινήτων που ανήκουν σε Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης σε υπηρεσίες του Δημοσίου, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, καθώς και σε λοιπά νομικά πρόσωπα κοινωφελούς ή ανθρωπιστικού χαρακτήρα προς χρήση που θα εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό, καθώς και σε φορείς κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας, ε) ...».

Ερμηνεία και Εφαρμογή Διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν, και των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη των μελών του Τμήματος από την ερωτώσα Υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

8. Με τις διατάξεις των άρθρων 51, 51 Α το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4670/2020, καθώς και με τη διάταξη του άρθρου 70 του ν. 4387/2016, συστάθηκε από 1.1.2017 ο Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.), στον οποίο εντάχθηκαν, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 53 του ίδιου νόμου, οι αναφερόμενοι σε αυτή τη διάταξη φορείς, με τους κλάδους, τομείς και λογαριασμούς τους, μεταξύ δε αυτών το Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ. Περαιτέρω, ορίστηκε ότι η κινητή και ακίνητη περιουσία των εντασσόμενων φορέων περιέρχεται αυτοδίκαια στον Ε.Φ.Κ.Α, ο οποίος στη συνέχεια

και από 1.3.2020, μετονομάστηκε σε e-Ε.Φ.Κ.Α. και διαχειρίζεται αποκλειστικά δια της αρμόδιας υπηρεσίας του, το αναφερόμενο στο ιστορικό ακίνητο.

9. Κατά τη διάταξη του άρθρου 50 παρ. 1 περ. στ` του ν. 4430/2016, ακίνητα που ανήκουν σε Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης (ΦΚΑ), μπορεί να παραχωρούνται προς χρήση που θα εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό, σε δημόσιες υπηρεσίες, καθώς και σε διάφορα νομικά πρόσωπα και φορείς, με απόφαση του Υπουργού Εργασίας Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη των Διοικητικών Συμβουλίων των εν λόγω Φορέων, και ορίζει τους όρους της παραχώρησης αυτής. Με την ως άνω απόφαση θα καθορίζεται η διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης, οι υποχρεώσεις του φορέα προς τον οποίο γίνεται αυτή, το αντάλλαγμα, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα, ενώ με το τρίτο εδάφιο της ίδιας διάταξης, ορίζεται ότι οι εργασίες διαμόρφωσης, συντήρησης, λειτουργίας, έκδοσης πολεοδομικών ή άλλων αδειών βαρύνουν τον φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση της χρήσης και μπορούν να συμψηφίζονται με το μηνιαίο μίσθωμα κατόπιν απόφασης του Δ.Σ. του φορέα που εκμισθώνει (ΝΣΚ 157/2018).

10. Η ανωτέρω διάταξη στοχεύει, κατ' αρχήν, στην προστασία των ακινήτων των Φ.Κ.Α., τα οποία παραμένουν κενά επί σειρά ετών, από τη φθορά και την απαξίωση λόγω της αχρησίας τους, παράλληλα όμως αποβλέπει στην εξυπηρέτηση δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού με την χρήση των εν λόγω ακινήτων δια της στέγασης σε αυτά, τόσο δημοσίων υπηρεσιών, όσο και νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, καθώς και λοιπών νομικών προσώπων κοινωφελούς ή ανθρωπιστικού χαρακτήρα ή φορέων κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας, με την προϋπόθεση η χρήση τους να εξυπηρετεί έναν εκ των ανωτέρω σκοπών. Ο κάθε Φ.Κ.Α., μπορεί να κρίνει, κατά περίπτωση, για την επωφελέστερη αξιοποίηση κάθε ακινήτου του, σταθμίζοντας τόσο την εξυπηρέτηση του δικού του συμφέροντος, όσο και την εξυπηρέτηση του δημοσίου ή κοινωφελούς σκοπού, γι' αυτό ορίζεται ρητά ότι απαιτείται, πριν την απόφαση του Υπουργού, η γνώμη του Δ.Σ. του Φορέα που θα εισηγηθεί αναλόγως (ΝΣΚ 58/2018 σκ.13 και 16, 157/2018 σκ. 6 και 7). Η ανωτέρω διάταξη, δεν απαιτεί, τα παραχωρούμενα ακίνητα να είναι «κενά». Και ναι μεν στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αναφέρεται ότι η ρύθμιση καταλαμβάνει ακίνητα των φορέων κοινωνικής ασφάλισης που παραμένουν «κενά» επί σειρά ετών, υφιστάμενα φθορές που οδηγούν σε μείωση της αξίας τους, όμως, κατά την έννοια της διάταξης καταλαμβάνονται και ακίνητα τα οποία δεν αξιοποιούνται κατά τον προσήκοντα, σύμφωνα με τον προορισμό τους, τρόπο, με αποτέλεσμα να υφίστανται ανεπαρκή συντήρηση και να μειώνεται η αξία τους

(ΟΛΣΤΕ 1579/2021). Έχει γίνει δε δεκτό, ότι η εν λόγω παραχώρηση όπως προβλέπεται στην παραπάνω διάταξη μπορεί να γίνεται είτε χωρίς αντάλλαγμα [(χρησιδάνειο) πρβλ. ΟΛΣΤΕ 1579/2021] είτε με αντάλλαγμα [(μίσθωση) ΝΣΚ 58/2018)].

11. Ακολούθως, μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του Τμήματος, επί του ερωτήματος διατυπώθηκαν δύο γνώμες:

12. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίστηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος, Γεώργιο Κανελλόπουλο, Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ. και τους Νομικούς Συμβούλους Πέτρο Κωνσταντινόπουλο, Βασίλειο Κορκίζογλου, Νικόλαο Καραγιώργη, Κωνσταντίνο Ζαμπάρα και Ελένη Λευθεριώτου (ψηφοί 6), συνάγονται τα ακόλουθα:

13. Από το άρθρο 50 παρ. 1 περ. στ' ν. 4430/2016 προκύπτει, ότι η προβλεπόμενη παραχώρηση κατά χρήση ακινήτων των φορέων κοινωνικής ασφάλισης (ΦΚΑ) προς Υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα οποία περιλαμβάνονται και οι Δήμοι (πρβλ. γνωμοδότηση ΝΣΚ 157/2018 σκ. 10), ή άλλα νομικά πρόσωπα κοινωφελούς ή ανθρωπιστικού χαρακτήρα, επιτρέπεται για την εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου ενδιαφέροντος, και όχι απλώς ταμειευτικών σκοπών δημοσίου φορέα με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια (ΟΛΣΤΕ 1579/2021 σκ. 6), γίνεται δε, του νόμου μη διακρίνοντας, είτε με, είτε χωρίς αντάλλαγμα, δηλαδή αντιστοίχως είτε με μορφή προσιδιάζουσα στη μίσθωση, λόγω της καταβολής ανταλλάγματος, είτε προσιδιάζουσα στο χρησιδάνειο, λόγω της απουσίας ανταλλάγματος (βλ. γνωμοδότηση ΝΣΚ 58/2018 σκ. 11-14). Από τις μορφές πάντως αυτές των ενοχικών συμβάσεων του Αστικού Κώδικα διαφοροποιείται η εν λόγω παραχώρηση χρήσης, ως αυτοτελώς προβλεπόμενη έννομη σχέση του άρθρου 50 παρ. 1 περ. στ' ν. 4430/2016 και συναπτόμενη υπό ίδιους όρους και προϋποθέσεις, όπως είναι τα περιοριστικώς αναφερόμενα πρόσωπα των μισθωτών, ή η προϋπόθεση της συνδρομής δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού (πρβλ. ΝΣΚ 58/2018 ό.π. σκ. 20).

14. Εξάλλου, το άρθρο 38 του π.δ. 715/1979 προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι επί εκμίσθωσης ακινήτων των νπδδ προς εκμετάλλευση, συνδυαζόμενη με ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως προς ανοικοδόμηση κλπ., μπορεί η εκμίσθωση να πραγματοποιείται με απόφαση του διοικούντος το νπδδ συλλογικού οργάνου που εγκρίνεται από τον εποπτεύοντα Υπουργό, πάντοτε κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού (παράγραφος 3). Από τη διάταξη αυτή συνάγεται, ότι η ανοικοδόμηση συνιστά περίπτωση εκμετάλλευσης του προς μίσθωση ακινήτου των νπδδ, συνδυαζόμενη με

ουσιώδεις προς τούτο δαπάνες του μισθωτή. Η μίσθωση, συνδυαζόμενη με την εν λόγω ανοικοδόμηση, γίνεται πάντοτε κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού, κατά την ανάθεση της σχετικής σύμβασης από το ίδιο το νπδδ. Εντελώς διαφορετική, από την άποψη του διενεργούντος την ανάθεση του έργου της κατεδάφισης και ανοικοδόμησης, είναι η περίπτωση της άνευ διαγωνισμού παραχώρησης της χρήσης ακινήτου ΦΚΑ (νπδδ) για κατεδάφιση και ανοικοδόμηση στα αναφερόμενα στη διάταξη του άρθρου 50 παρ. 1 περ. στ' του ν. 4430/2016 νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα προς εξυπηρέτηση δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού. Προδήλως στην τελευταία περίπτωση, που είναι και η περίπτωση του ερωτήματος, την ανάθεση του έργου της κατεδάφισης και ανοικοδόμησης του κτίσματος, που υφίσταται επί ακινήτου, η χρήση του οποίου παραχωρείται προς τούτο σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη, διενεργεί το προς όν η παραχώρηση νομικό πρόσωπο και όχι ο παραχωρών (εκμισθωτής) ΦΚΑ (νπδδ).

15. Περαιτέρω, επί του ζητήματος, αν η κατεδάφιση υφιστάμενου κτίσματος και η ανοικοδόμηση νέου συνιστούν χρήση που εξυπηρετεί δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό και επιτρέπει την παραχώρηση του ανήκοντος σε ΦΚΑ ακινήτου προς υπηρεσίες του Δημοσίου, νπδδ κλπ. κατά την έννοια του άρθρου 50 παρ. 1 περ. στ' ν. 4430/2016, επιβάλλεται πρώτον η παρατήρηση, ότι κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης αυτής, η παραχώρηση της χρήσης αφορά σε ακίνητα και όχι αποκλειστικά σε κτήρια. Εξάλλου, ως «χρήση» νοείται και η «συμφωνημένη χρήση», δηλαδή και αυτή που ανταποκρίνεται σε ειδικότερες συμφωνίες, στους συγκεκριμένους σκοπούς των συμβαλλομένων, καθώς και στο είδος και στον προορισμό του παραχωρουμένου ακινήτου και είναι ευρύτερη από την απλώς συνηθισμένη χρήση, η οποία ισχύει εάν δεν υπάρχει ιδιαίτερη συμφωνία (πρβλ. ΑΠ 397/2020). Επομένως, η χρήση των ακινήτων που παραχωρούνται και έχουν επ' αυτών κτίσματα δεν αποκλείει κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης τη συμφωνία των μερών για κατεδάφιση του υφιστάμενου κτίσματος επί του παραχωρούμενου κατά χρήση ακινήτου και ανοικοδόμηση νέου, εφόσον εξυπηρετείται κατ' αυτόν τον τρόπο το δημόσιο συμφέρον ή ο κοινωφελής σκοπός. Επίσης και από την τελεολογική ερμηνεία της εν λόγω διάταξης (πρβλ. την επ' αυτής αιτιολογική έκθεση του ν. 4430/2016) προκύπτει η κατάφαση της δυνατότητας συμφωνίας κατεδάφισης και ανοικοδόμησης, στο πλαίσιο παραχώρησης της χρήσης ακινήτου ΦΚΑ στους αναφερόμενους φορείς του δημόσιου τομέα, με γνώμονα την εξυπηρέτηση δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού. Τέτοιο δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό μπορεί να αποτελεί η κάλυψη της ανάγκης στέγασης των κοινωνικών υπηρεσιών του προς όν η παραχώρηση της χρήσης

Δήμου του ερωτήματος, καθώς και η αποφυγή της μη προτιμητέας, όπως προκύπτει από το φάκελο του ερωτήματος, σύμφωνα με τις αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες του Φορέα, ανακαίνισης του πεπαλαιωμένου κτίσματος, αλλά αντιθέτως η απόκτηση νέου, σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου με πολύ μεγαλύτερο χρόνο ζωής, προς όφελος του Φορέα, και υπό την προϋπόθεση τήρησης των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων (πρβλ. ΟλΣτΕ 1579/2021 ό.π. σκ. 11).

16. Συναφώς, επιβάλλεται η παρατήρηση, ότι η περίπτωση του ερωτήματος δεν αποτελεί επένδυση κατά το άρθρο 68 παρ. 1 περ. β' του Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του e-ΕΦΚΑ, με αντικείμενο την ανοικοδόμηση σε ιδιόκτητο οικόπεδο του Φορέα, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση παλαιωμένων κτισμάτων, για την πραγματοποίηση της οποίας σύμφωνα με την παράγραφο 6 της εν λόγω διάταξης πρέπει να τηρηθούν οι διατάξεις περί Δημοσίων Έργων, δηλ. η διαδικασία του διαγωνισμού. Τούτο, διότι το άρθρο 68 του εν λόγω Κανονισμού έχει άλλο πεδίο και άλλες προϋποθέσεις εφαρμογής. Αφ' ενός αφορά την κατεδάφιση και ανοικοδόμηση που γίνεται με αναθέτουσα Αρχή τον ίδιο τον e-ΕΦΚΑ και όχι το προς ον η παραχώρηση νομικό πρόσωπο του δημόσιου τομέα, σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ. 1 περ. στ' ν. 4430/2016. Αφ' ετέρου, η επένδυση αφορά σε ταμειευτικούς σκοπούς του Φορέα με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και όχι την εξυπηρέτηση δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού, η οποία προβλέπεται ειδικώς στην περίπτωση στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 ν. 4430/2021 (πρβλ. προαναφερόμενες σκ. 6 και 17 της ΟλΣτΕ 1579/2021). Αυτή ακριβώς η εξυπηρέτηση του δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού, που αποτελεί το σκοπό της παραχωρούμενης χρήσης του ακινήτου του ΦΚΑ, σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ. 1 περ. στ' ν. 4430/2016, μπορεί να δικαιολογήσει την κατεδάφιση υφιστάμενου κτίσματος επί του παραχωρούμενου κατά χρήση ακινήτου και την ανοικοδόμηση νέου κτηρίου επ' αυτού. Ειδικότερα δε, στην περίπτωση του ερωτήματος, ο προς ον η παραχώρηση της χρήσης ακινήτου του Φορέα Δήμος, αποτελεί ο ίδιος αναθέτουσα Αρχή σύμφωνα με το ν. 4412/2016 και τηρεί τις διαγωνιστικές διαδικασίες για την ανάθεση των έργων της κατεδάφισης του υφιστάμενου κτίσματος και της ανοικοδόμησης νέου επί του παραχωρούμενου κατά χρήση ακινήτου.

17. Κατά συνέπεια, στο ερώτημα προσήκει κατά την πλειοψηφήσασα στο Τμήμα γνώμη η απάντηση, ότι μπορεί ο e-ΕΦΚΑ, σε εφαρμογή της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, να προβεί σε παραχώρηση με αντάλλαγμα της χρήσης του αναφερόμενου κτηρίου ιδιοκτησίας του στο Δήμο

Χανίων, ο οποίος θα προβεί σε κατεδάφιση του υπάρχοντος κτηρίου και ανοικοδόμηση νέου βιοκλιματικού κτηρίου, για τη στέγαση των κοινωνικών υπηρεσιών του, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις της σχετικής σύμβασης που θα καταρτισθεί.

18. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, η οποία απαρτίστηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Διονύσιο Χειμώνα, Χαράλαμπο Μπρισκόλα, Μιχαήλ Τζουβάρα, Αντώνιο Παπαγεωργίου και Παναγιώτη Πανάγο (ψήφοι 5), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια Σταυρούλα Καλαμπαλίκη, Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο), το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, με τα οποία καθορίζονται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις της παραχώρησης χρήσης ακινήτων που ανήκουν σε Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, καταργήθηκαν ρητά με το άρθρο 41 του ν. 4892/2022, πλην όμως, εξακολουθούν να ισχύουν, έως ότου, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ (e-Ε.Φ.Κ.Α.) ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ e-Ε.Φ.Κ.Α.», η οποία συστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 10 και επόμενων του ίδιου νόμου, αναλάβει τη διοίκηση, διαχείριση, εκμετάλλευση και διάθεση της ακίνητης περιουσίας του e-Ε.Φ.Κ.Α., μετά την έκδοση διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων. Ακολούθως, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 810, 574 και 599 του ΑΚ τόσο στο χρησιδάνειο όσο και στη μίσθωση, ο χρησάμενος και ο μισθωτής αντιστοίχως οφείλουν να επιστρέψουν το χρησιδανεισμένο πράγμα ή το μίσθιο αυτούσιο. Τούτο συμβαίνει γιατί, στο χρησιδάνειο δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα ή νομή του πράγματος (ΑΠ 499/2014, ΕφΑθ 6952/2009), στη δε μίσθωση η υποχρέωση αυτή είναι αυτονόητη από το χαρακτήρα της ίδιας της μίσθωσης, σαν προσωρινής μόνο απόλαυσης της χρήσης του πράγματος, που δεν περιορίζεται μόνο μεταξύ των δύο αρχικά συμβαλλομένων. Έτσι και στη σύμβαση παραχώρησης, ο φορέας προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση οφείλει κατά το γράμμα και το σκοπό της διάταξης να επιστρέψει, το κενό ή απαξιωμένο ακίνητο που παρέλαβε, κατά τη λήξη της παραχώρησης, αυτούσιο στον Φορέα που του το παραχώρησε και μάλιστα βελτιωμένο και σε καλή κατάσταση (ΟΛΣΤΕ 1579/2021 σκ.20).

Περαιτέρω, η παραχώρηση χρήσης ακινήτων με την ειδική διαδικασία του άρθρου 50 παρ. 1 περ. στ' του ν. 4430/2016, αφορά την διαχείριση – αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΦΚΑ που ως ασφαλιστικό κεφάλαιο (προς τελικό όφελος των ίδιων των ασφαλισμένων), προστατεύεται συνταγματικά και, ως κοινωνικοασφαλιστική

διάταξη, παγίως γίνεται δεκτό, ότι πρέπει να ερμηνεύεται στενά (ΝΣΚ 58/2018 σκ.18., ΟΛΣΤΕ 2200 /2010, 2180/2004).

Στην επίμαχη διάταξη και στο τρίτο εδάφιο αυτής, ορίζεται ρητά ότι οι εργασίες διαμόρφωσης, συντήρησης, λειτουργίας, έκδοσης πολεοδομικών ή άλλων αδειών βαρύνουν τον φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση της χρήσης και μπορούν να συμψηφίζονται με το μηνιαίο μίσθωμα. Στις εν λόγω δαπάνες δεν περιλαμβάνονται δαπάνες ανοικοδόμησης και ούτε θα μπορούσαν. Τούτο διότι, ως επενδύσεις σε ακίνητα νοούνται, μεταξύ άλλων, οι ανοικοδομήσεις, όπως ρητά αναφερόταν στην προϊσχύουσα διάταξη του άρθρου 6 του ν. 3586/2007 (Α'151), με τίτλο διαδικασίες διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητα, και ως τέτοια επένδυση σε ακίνητα των Φ.Κ.Α. απαιτούσε αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. του οικείου Φ.Κ.Α. μετά από εμπειριστατωμένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας, που έπρεπε να εγκριθεί από τον Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και διενέργεια κατά κανόνα διαγωνιστικής διαδικασίας,² ενώ ανάλογο περιεχόμενο δίνεται και από την ισχύουσα πλέον διάταξη του άρθρου 68, της, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 70 παρ. 10 του ν. 4387/2016, εκδοθείσας ΦΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 απόφασης της Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης στην έννοια των επενδύσεων, σύμφωνα με την οποία «οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ... την ανοικοδόμηση σε ιδιότητα οικόπεδα, δηλαδή την ανέγερση, επισκευή και επέκταση κτισμάτων ... Για την ανοικοδόμηση σε ιδιότητα οικόπεδα, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση των παλαιωμένων κτισμάτων που βρίσκονται σε αυτά, ... τηρούνται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί Δημοσίων Έργων». Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, μια τέτοια συμφωνία, κατά το προτεινόμενο ως επωφελέστερο σχέδιο για τον ε-Ε.Φ.Κ.Α., όπου περιλαμβάνεται παραχώρηση χρήσης του επίμαχου ακινήτου με κατεδάφιση του ήδη υπάρχοντος κτίσματος και ανοικοδόμηση νέου, από τον φορέα προς τον οποίο παραχωρείται, δεν μπορεί κατ' αρχήν να είναι σύμφωνη με το σκοπό της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 1 εδ. στ' του ν. 4430/2016, όπως ερμηνεύθηκε ανωτέρω, περαιτέρω, προσκρούει στην διάταξη του άρθρου 68 της ΦΕΦΚΑ/οικ./22424/861/2017 απόφασης της Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, αφού με την ανοικοδόμηση, στην πραγματικότητα,

² (ΝΣΚ 194/2012 σκ.ΙΙΑ.. Επίσης πρβλ. ΝΣΚ 169/2011 σύμφωνα με την οποία, τα ακίνητα τα οποία ανήκουν σε ΝΠΔΔ ή που τελούν υπό τη διαχείρισή τους, εκμισθώνονται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό ύστερα από απόφαση του διοικούντος οργάνου. Ειδικά, στην περίπτωση που το υπό εκμίσθωση ακίνητο του ΝΠΔΔ, πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για εκμετάλλευση, η οποία συνδυάζεται με ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, για την ανοικοδόμησή του, ίδρυση εργοστασίου κλπ....απαιτείται να έχει προηγηθεί σχετική προς τούτο απόφαση του διοικούντος το ΝΠΔΔ οργάνου και να έχει επιπροσθέτως εγκριθεί από τον εποπτεύοντα Υπουργό)

πρόκειται περί επένδυσης σε ακίνητο και ως εκ τούτου απαιτείται η τήρηση των εκάστοτε ισχυουσών διατάξεων των δημοσίων έργων. Τέλος, η εν λόγω κρίσιμη διάταξη, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να αποτελέσει μηχανισμό απευθείας ανάθεσης έργου από τον Φορέα στον συναλλασσόμενο φορέα προς τον οποίο πρόκειται να γίνει η παραχώρηση κατά καταστρατήγηση των περί δημοσίων έργων διατάξεων.

Κατά την ειδικότερη γνώμη του Νομικού Συμβούλου Διονυσίου Χειμώνα, ο οποίος συμφωνεί κατ' αποτέλεσμα με τη γνώμη της μειοψηφίας, δεν εφαρμόζεται, εν προκειμένω, η περίπτωση στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016 διότι, μετά την κατάργηση του δεύτερου και τρίτου εδαφίου της παραπάνω διάταξης με το άρθρο 41 του ν. 4892/2022, δεν υφίσταται κανόνας δικαίου που να καταλαμβάνει υπό τη ρυθμιστική του ισχύ το διδόμενο (συγκεκριμένο) πραγματικό του ερωτήματος, το οποίο, πριν την κατάργηση αυτή, μπορούσε, κατ' αρχήν, να εύρει έρεισμα στις καταργηθείσες διατάξεις. Η διάταξη του πρώτου εδαφίου της ίδιας διάταξης, που δεν έχει καταργηθεί, δεν μπορεί αυτοτελώς να εφαρμοσθεί στην προκειμένη περίπτωση, διότι, ως εκφράζουσα γενική κατευθυντήρια αρχή προς την Διοίκηση, περί δυνατότητας παραχώρησης των ακινήτων της, δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις εφαρμογής της αρχής της νομιμότητας που διέπει τη δράση της Διοίκησης σε κάθε περίπτωση.

Κατά δε την ειδικότερη γνώμη του Νομικού Συμβούλου Χαραλάμπους Μπρισκόλα, το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, με την οποία προβλέπεται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις της παραχώρησης, καταργήθηκαν με το άρθρο 41 του ν. 4892/2022, ωστόσο όμως, μέχρι την ανάληψη, με την έκδοση διαπιστωτικής πράξης του αρμόδιου υπουργού, της διοίκησης της περιουσίας από την μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης του e-Ε.Φ.Κ.Α. δεν υφίσταται κενό, όσον αφορά στα της διαχείρισης και αξιοποίησης της εν λόγω περιουσίας του e-Ε.Φ.Κ.Α., αλλά συνεχίζεται να εφαρμόζεται, στην προκειμένη περίπτωση, αυτοτελώς, το πρώτο εδάφιο της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, σε συνδυασμό με το άρθρο 60 παρ.1 περ. δ του ν. 4387/2016, που ορίζει ότι το Δ.Σ. του Ε.Φ.Κ.Α. έχει, μεταξύ άλλων, ως αρμοδιότητα και την διαχείριση της εν γένει περιουσίας του Φορέα τούτου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Απάντηση

19. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΣΤ' Τμήμα) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι:

Δύναται ο ε-Ε.Φ.Κ.Α. σε εφαρμογή της περίπτωσης στ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 50 του ν. 4430/2016, να προβεί σε παραχώρηση με αντάλλαγμα της χρήσης του κτηρίου ιδιοκτησίας του, στη συμβολή των οδών Νεάρχου και Σολωμού στα Χανιά Κρήτης στο Δήμο Χανίων, ο οποίος θα προβεί σε κατεδάφιση του υπάρχοντος κτηρίου και ανέγερση νέου βιοκλιματικού κτηρίου για τη στέγαση των κοινωνικών υπηρεσιών του, σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις της σχετικής σύμβασης που θα καταρτισθεί.

Θεωρήθηκε

Αθήνα, 11.7.2022

Ο Πρόεδρος ΣΤ΄ Τμ. ΝΣΚ

Η Εισηγήτρια

Γεώργιος Κανελλόπουλος
Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ

Σταυρούλα Καλαμπαλίκη
Πάρεδρος ΝΣΚ