



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης 48/2023  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Τμήμα ΣΤ΄)  
Συνεδρίαση της 5<sup>ης</sup> Απριλίου 2023**

**Σύνθεση**

**Πρόεδρος:** Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

**Μέλη:** Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρος Κωνσταντινόπουλος, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Μαρία Δεληγιάννη και Μαρία Μπασδέκη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια :** Γεωργία Κούζιου, Πάρεδρος του ΝΣΚ. (γνώμη χωρίς ψήφο)

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το έγγραφο με αρ. πρωτ. 107405/03-03-2023 της Γενικής Διεύθυνσης Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης / Διεύθυνσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ, που υπογράφεται από τον Διοικητή του e-ΕΦΚΑ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται, ενόψει του εκτιθέμενου, στο έγγραφο του ερωτήματος, πραγματικού και λαμβάνοντας υπόψη το ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου, σύμφωνα με το οποίο ο e-ΕΦΚΑ είναι κύριος σε ποσοστό 1/3 εξ αδιαιρέτου, ενώ η εξουσία διαχείρισης και εκμετάλλευσης αυτού είχαν περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο και ήδη στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.), σε

περίπτωση εκποίησης από τον e-ΕΦΚΑ του ιδανικού του μεριδίου επί του ακινήτου :

- α. ποιο είναι το εμπράγματο δικαίωμα που μεταβιβάζει ο Φορέας,
- β. εάν για τη εκποίηση του ανωτέρω ιδανικού μεριδίου, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της διαχειρίστριας και
- γ. ποιος θα εισπράξει το τίμημα της πώλησης του ακινήτου. Ο e-ΕΦΚΑ ως κύριος ή η ΕΤΑΔ, ως έχουσα τη διαχείριση και εκμετάλλευση του ακινήτου.

.....

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

### **Ιστορικό**

Από το προαναφερθέν έγγραφο της υπηρεσίας και τα στοιχεία που το συνοδεύουν προκύπτουν τα εξής:

1. Ο e-ΕΦΚΑ έχει στην κυριότητά του κατά ποσοστό 1/3 εξ αδιαιρέτου, δεκαώροφο κτήριο που βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του σχεδίου πόλεως και επί της οδού Βερανζέρου 26, στο οποίο στεγαζόταν το ξενοδοχείο «ΗΝΙΟΧΟΣ», επί οικοπέδου επιφανείας 621,75τ.μ και το οποίο αποτελείται από: 2ο Υπόγειο 621,57 τμ, 1ο Υπόγειο 548,24 τμ, Ισόγειο 430,03 τμ, Ημιώροφο 363,28 τμ, 1ο όροφο 438,28 τμ, Τυπικούς ορόφους (2ο έως 7ο) 436,12 τμ (έκαστος), 8ο όροφο 405,00 τμ, 9ο όροφο 349,87 τμ, Δώμα 45,21 τμ.
2. Ολόκληρο το ανωτέρω ακίνητο είχε περιέλθει στο πρώην Ταμείο Ασφάλισης Κληρικών Ελλάδος (ΤΑΚΕ), με αγορά δυνάμει του υπ'αριθμ.6793/1939 συμβολαίου αγοραπωλησίας. Με το άρθρο 21 παρ. 7 του ν. 2084/1992, το ΤΑΚΕ μετονομάστηκε από 01/01/1993 σε Ταμείο Προνοίας Ορθόδοξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος (Τ.Π.Ο.Ε.Κ.Ε.), ενώ δυνάμει του δέκατου έβδομου άρθρου παρ. 1 και 2 Ν. 3607/2007, καταργήθηκε το ΤΠΟΕΚΕ και συνεστήθη ο Κλάδος Προνοίας Ορθόδοξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος, ο οποίος εντάχθηκε στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων (Τ.Π.Δ.Υ.).
3. Η κυριότητα των ακινήτων του πρώην ΤΑΚΕ και του καταργούμενου ΤΠΟΕΚΕ περιήλθαν κατά 2/3 στο Ελληνικό Δημόσιο και κατά 1/3 στο ΤΠΔΥ. Για τη μεταβίβαση συντάχθηκε η με αριθμό Β1/30215/28392/4466/29-11-2010

διαπιστωτική πράξη περιγραφής ακινήτων από τον Υπουργό Οικονομικών και τον αναπληρωτή Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, η οποία μεταγράφηκε ατελώς στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών. Σύμφωνα με την ανωτέρω διαπιστωτική πράξη, το εν λόγω ακίνητο ανήκει κατά ποσοστό 2/3 εξ αδιαιρέτου στο Ελληνικό Δημόσιο και κατά 1/3 εξ αδιαιρέτου στο ΤΠΔΥ για λογαριασμό του ΤΠΟΕΚΕ.

Κατ' εφαρμογή δε του δέκατου έβδομου άρθρου παρ.11 και 12, του ιδίου νόμου, η διαχείριση και τα έσοδα από το ακίνητο περιήλθαν εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο.

4. Το ακίνητο έχει λάβει ΚΑΕΚ γεωτεμαχίου 050096054003/0/0 και στον κτηματολογικό πίνακα της Ανάρτησης εμφανίζεται ως δικαιούχος πλήρους κυριότητας κατά τα 2/3 το ΤΑΙΠΕΔ και κατά το 1/3 το τ. ΕΤΕΑΕΠ.

Σύμφωνα με το ιστορικό του ερωτήματος και τα διδόμενα στοιχεία, σήμερα την διαχείριση ασκεί η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.), καθ' υποκατάσταση της πρώην ΚΕΔ, η οποία ήταν εκ του νόμου διαχειρίστρια των ακινήτων του Δημοσίου.

5. Το Ελληνικό Δημόσιο και συγκεκριμένα το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), μέσω δημόσιου διαγωνισμού, εκποίησε το ως άνω ιδανικό μερίδιο των 2/3 του ανωτέρω ακινήτου στην εταιρεία με την επωνυμία «3 Ξ...» και διακριτικό τίτλο «3Ξ...ΙΚΕ», δυνάμει των με αριθμό 5318/15.01.2019 και 7090/06.10.2022 συμβολαίων αγοραπωλησίας, ενώ η ΕΤ.Α.Δ. διατήρησε την εξουσία διαχείρισης και εκμετάλλευσης του λοιπού 1/3 εξ αδιαιρέτου του πωλούμενου ακινήτου.

Σήμερα το ακίνητο τελεί υπό επαγγελματική-εμπορική μίσθωση, αρχής γενομένης από 01/01/2023 και λήξης στις 31/12/2037, με μισθώτρια την εταιρεία με διακριτικό τίτλο «Τ... SERVICES».

6. Η υπηρεσία, λαμβάνοντας υπόψη τα προεκτεθέντα και δεδομένου ότι η αγοράστρια του ιδανικού μεριδίου των 2/3 του ακινήτου, εταιρεία, εξέφρασε την βούλησή της για αγορά και του υπολοίπου ιδανικού μεριδίου του 1/3, από τον ΕΦΚΑ, υπέβαλε το, κατά θεμιτή αναδιατύπωση, αναφερόμενο στην «Περίληψη Ερωτήματος» της παρούσας, ερώτημα.

## **II. Νομικό πλαίσιο**

**7.** Στις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 2084/1992 (Α' 165) ορίζεται:

Άρθρο 21. « Κατάργηση των Κλάδων Σύνταξης και Ασθένειας του Τ.Α.Κ.Ε. και υπαγωγή των ασφαλισμένων τους στο Δημόσιο.

1. Οι κλάδοι Σύνταξης και Ασθένειας του Ταμείου Ασφαλίσεως Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου της Ελλάδος (Τ.Α.Κ.Ε.), που έχουν συσταθεί με το ν.4606/1930 (ΦΕΚ 138 Α'), καταργούνται από 1ης Ιανουαρίου 1993 και οι συντάξεις των ασφαλισμένων και συνταξιούχων τους, των μελών των οικογενειών τους, καθώς και όσων αποκτούν την ιδιότητα των προσώπων, που ασφαλιζονταν στους κλάδους αυτούς μετά την 1η Ιανουαρίου 1993, βαρύνουν το Δημόσιο και καταβάλλονται από αυτό. 2...3...

7. Το Τ.Α.Κ.Ε. μετονομάζεται από 1ης Ιανουαρίου 1993 σε "ΤΑΜΕΙΟ ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΟΡΘΟΔΟΞΟΥ ΕΦΗΜΕΡΙΑΚΟΥ ΚΛΗΡΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ", διέπεται δε από την νομοθεσία που αφορά τον Κλάδο Αρωγής του μετονομαζόμενου Ταμείου. Σκοπός του Ταμείου αυτού είναι η χορήγηση Εφάπαξ βοηθήματος στους ασφαλισμένους του.8...9. Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού, που προέρχεται από τους καταργούμενους κλάδους σύνταξης και ασθένειας του Τ.Α.Κ.Ε., οι πόροι που προβλέπονται από τις διατάξεις που ισχύουν κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού υπέρ των ανωτέρω κλάδων, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, πλην των ιερών παρεκκλησίων και εξωκκλησίων μετά της κινητής και ακινήτου περιουσίας τους τα οποία παραμένουν στην κυριότητα ή διοίκηση της διαχείρισης του Ταμείου Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος, περιέρχονται από 1ης Ιανουαρίου 1993 στο Δημόσιο ως καθολικό διάδοχό του. Για τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας, στο Δημόσιο δεν οφείλονται τέλη ή δικαιώματα υπέρ τρίτων, η δε μεταγραφή τους στα βιβλία των οικείων υποθηκοφυλακείων ενεργείται ατελώς με πράξη του Υπουργού των Οικονομικών.»

**8.** Στις διατάξεις του άρθρου δέκατου έβδομου του ν. 3607/2007 (Α' 245) ορίζεται:

Άρθρο δέκατο έβδομο

« Σύσταση Κλάδου Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος (Τ.Π.Ο.Ε.Κ.Ε.) στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων (Τ.Π.Δ.Υ.)

1. Το Ταμείο Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος (Τ.Π.Ο.Ε.Κ.Ε.), που προήλθε ύστερα από μετονομασία του Τ.Α.Κ.Ε. βάσει των διατάξεων της παρ. 7 του άρθρου 21 του ν. 2084/1992 (ΦΕΚ 165/Α') και διέπεται

από τις διατάξεις της νομοθεσίας του Κλάδου Αρωγής του μετονομαζόμενου Τ.Α.Κ.Ε. καταργείται από την πρώτη του τέταρτου μήνα από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

2. Στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων (Τ.Π.Δ.Υ.) συνιστάται από την ίδια παραπάνω ημερομηνία Κλάδος με την ονομασία "Κλάδος Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος", ο οποίος στο εξής θα αποκαλείται "Κλάδος", στον οποίο υπάγονται υποχρεωτικά: α) οι ασφαλισμένοι του καταργούμενου Ταμείου, β) οι εφεξής διοριζόμενοι με την ιδιότητα με την οποία θα ασφαλιζόνταν υποχρεωτικά στο καταργούμενο Ταμείο. Ο Κλάδος αυτός έχει πλήρη οικονομική και λογιστική αυτοτέλεια και σε καμία περίπτωση δεν γίνεται μεταφορά κεφαλαίων από τους λοιπούς κλάδους που υφίστανται στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων.

3. Σκοπός του Κλάδου είναι η καταβολή εφάπαξ βοηθήματος στους ασφαλισμένους που αποχωρούν από την υπηρεσία τους και συνταξιοδοτούνται λόγω γήρατος ή οριστικής αναπηρίας με την επιφύλαξη της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 3232/2004 (ΦΕΚ 48/Α'). 4...5...11. Τα ακίνητα του πρώην Τ.Α.Κ.Ε. και του καταργούμενου Ταμείου (Τ.Π.Ο.Ε.Κ.Ε.) περιέρχονται κατά κυριότητα από την πρώτη του τέταρτου μήνα από τη δημοσίευση του νόμου αυτού κατά τα 2/3 στο Ελληνικό Δημόσιο και κατά το 1/3 στο Τ.Π.Δ.Υ. για λογαριασμό του Κλάδου, χωρίς την καταβολή φόρων, τελών ή δικαιωμάτων υπέρ τρίτων. Τυχόν εκκρεμείς δίκες που αφορούν τα ακίνητα αυτά με διάδικο το καταργούμενο Ταμείο συνεχίζονται υπέρ ή κατά του Δημοσίου και του Τ.Π.Δ.Υ., χωρίς διακοπή. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ανωτέρω ακινήτων στο Δημόσιο και στο Τ.Π.Δ.Υ. για λογαριασμό του Κλάδου Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος, κατά το ποσοστό κυριότητάς τους, εκδίδεται διαπιστωτική πράξη από τους Υπουργούς Οικονομίας και Οικονομικών και Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας, η οποία μεταγράφεται ατελώς στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή στα Κτηματικά Βιβλία.

12.α. Η διαχείριση των ακινήτων που βρίσκονται, επί της οδού Χαλκοκονδύλη 28, επί της Πλ. Λουδοβίκου 4 έναντι Η.Σ.Α.Π. στον Πειραιά και οι Ε', ΣΤ' και Ζ' όροφοι γραφείων του ακινήτου επί της οδού Σοφοκλέους 4 στην Αθήνα, όπως περιγράφονται στα αριθμ. 39548/1978, 46555/1978, 79968/1958 και 82030/1958 συμβόλαια αντίστοιχα, από την πρώτη του τέταρτου μήνα από τη δημοσίευση του

νόμου αυτού, ασκείται από το Τ.Π.Δ.Υ. για λογαριασμό του Κλάδου Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος.

β. Τα έσοδα των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου της παραγράφου αυτής περιέρχονται εξ ολοκλήρου στον Κλάδο Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος του Ταμείου Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων.

γ. Η διαχείριση και τα έσοδα των υπόλοιπων ακινήτων περιέρχονται εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο.»

9. Στις διατάξεις των παραγράφων 1 και 5 ( η οποία προστέθηκε δυνάμει των άρθρων 75 και 90 του ν. 4387/2016) του άρθρου 36 του ν. 4052/2012 (Α'41) ορίζεται:

Άρθρο 36 Ένταξη

«1. Στο ΕΤΕΑ εντάσσονται από την έναρξη λειτουργίας του: α) το Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Μισθωτών (ΕΤΕΑΜ), β) οι τομείς του Ταμείου Επικουρικής Ασφάλισης Ιδιωτικού Τομέα (ΤΕΑΙΤ), γ) το Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Δημοσίων Υπαλλήλων (ΤΕΑΔΥ) και οι τομείς αυτού «ΤΕΑΠΟΚΑ» και «ΤΑΔΚΥ, δ)... Το ΕΤΕΑ λειτουργεί με ενιαία διοικητική και οικονομική οργάνωση.2...

5. Στον κλάδο εφάπαξ παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. εντάσσονται τα παρακάτω ταμεία, τομείς, κλάδοι και λογαριασμοί πρόνοιας ως εξής:

Α. Το Ταμείο Πρόνοιας Δημοσίων Υπαλλήλων (Τ.Π.Δ.Υ.) με τους Τομείς του:

α. Τομέα Πρόνοιας Δημοσίων Υπαλλήλων

β. Τομέα Πρόνοιας Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ.

γ. Τομέα Πρόνοιας Ορθόδοξου Εφημεριακού Κλήρου της Ελλάδος...

10. Τέλος, στις διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του ν.4670/2020, υπό τον τίτλο «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Ένταξη του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. στον e-Ε.Φ.Κ.Α.» προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Άρθρο 1

«Στον ν. 4387/2016 (Α' 85) προστίθεται άρθρο 51Α ως εξής:

«Άρθρο 51Α

1...2. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάσσεται από την 1η.3.2020 το Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.). Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία Ενιαίο Ταμείο

*Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.) καταργείται και ο ε-Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού.»*

Άρθρο 6 «Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία Κλάδων Επικούρησης και Εφάπαξ Παροχών του ε-Ε.Φ.Κ.Α.»:

*« Στον ν. 4387/2016 προστίθεται άρθρο 70Α ως εξής:*

*«Άρθρο 70Α*

*1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον ε-Ε.Φ.Κ.Α. Κλάδους Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στους αντίστοιχους αυτοτελείς κλάδους του, στον Κλάδο Επικουρικής Ασφάλισης και στον Κλάδο Εφάπαξ Παροχών του ε-Ε.Φ.Κ.Α., ως καθολικούς διαδόχους τους. Ο ε-Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. ως οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού ...8. Οι συμβάσεις τρίτων με τους εντασσόμενους φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του Ε.Φ.Κ.Α..»*

**11.** Στις διατάξεις των άρθρων 513, 785, 793, 1000 και 1113 του Αστικού Κώδικα προβλέπονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 513 Έννοια της πώλησης

*«Με τη σύμβαση της πώλησης ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πώλησης, και να παραδώσει το πράγμα και ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε.»*

Άρθρο 785, Κοινωνία- Έννοια

*« Αν ένα δικαίωμα ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, υπάρχει ανάμεσά τους κοινωνία κατ' ιδανικά μέρη. Σε περίπτωση αμφιβολίας λογίζεται ότι τα μέρη είναι ίσα.»*

Άρθρο 793, Διάθεση της μερίδας

*«Κάθε κοινωνός έχει δικαίωμα να διαθέσει το μερίδιό του. Για τη διάθεση ολόκληρου του κοινού αντικειμένου απαιτείται να συμπράξουν όλοι.»*

Άρθρο 1000, Περιεχόμενο κυριότητας

*«Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό».*

Άρθρο 1113, Κοινό πράγμα

*«Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαίρετου κατ' ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία.»*

### **Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων**

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

**12.** Με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 2084/1992 καταργήθηκαν οι κλάδοι σύνταξης και ασθένειας του Ταμείου Ασφαλίσεως Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου της Ελλάδος (ΤΑΚΕ) και ο Κλάδος Αρωγής μετατράπηκε σε αυτοτελές Ταμείο Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος (ΤΠΟΕΚΕ) για την συνέχιση καταβολής εφάπαξ βοηθήματος στους ασφαλισμένους του. Προβλέφθηκε μάλιστα ότι το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού που προερχόταν από τους καταργηθέντες κλάδους σύνταξης και ασθένειας καθώς και κινητή και η ακίνητη περιουσία τους, πλην των παρεκκλησίων και εξωκκλησίων, που θα παρέμεναν στην κυριότητα του ΤΠΟΕΚΕ, θα περιέρχονταν από 1-1-1993 στο Δημόσιο, το οποίο θα αναλάμβανε την καταβολή των συντάξεων και των παροχών ασθένειας. Η κινητή και ακίνητη περιουσία όμως του πρώην ΤΑΚΕ δεν ήταν κατανεμημένη στους 3 κλάδους του, ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση της προαναφερόμενης διάταξης νόμου και να περιέλθει η περιουσία των καταργηθέντων κλάδων σύνταξης και ασθένειας στο Δημόσιο.

**13.** Με τις διατάξεις του άρθρου δέκατου έβδομου του ν. 3607/2006 καταργήθηκε το ΤΠΟΕΚΕ και συνεστήθη ο Κλάδος Προνοίας Ορθοδόξου Εφημεριακού Κλήρου Ελλάδος, ο οποίος εντάχθηκε στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων (ΤΠΔΥ) και επήλθε οριστική ρύθμιση της πολύχρονης εκκρεμότητας της μεταβίβασης της περιουσίας των κλάδων σύνταξης και ασθένειας του πρώην ΤΑΚΕ στο Δημόσιο. Ειδικότερα, η κυριότητα των ακινήτων του πρώην ΤΑΚΕ και του καταργούμενου ΤΠΟΕΚΕ περιήλθαν κατά 2/3 στο Ελληνικό Δημόσιο και κατά

1/3 στο ΤΠΔΥ. Επιπλέον, ορίστηκε η διαχείριση τριών συγκεκριμένων (αναφερομένων ρητά στον νόμο) ακινήτων να ασκείται από το ΤΠΔΥ και τα έσοδα αυτών να περιέρχονται εξ ολοκλήρου στον ανωτέρω συσταθέντα Κλάδο του ΤΠΔΥ, ενώ η διαχείριση και τα έσοδα των υπολοίπων ακινήτων, μεταξύ των οποίων και το εξεταζόμενο, να περιέλθουν εξολοκλήρου στο Δημόσιο.

Όπως αναφέρεται, στην Αιτιολογική Έκθεση της Τροπολογίας-Προσθήκης στο Σχέδιο νόμου για τη Σύσταση της Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Κοινωνικής Ασφάλισης και λοιπές ασφαλιστικές και Οργανωτικές Διατάξεις (ν. 3607/2007) :

*« Η κινητή και ακίνητη περιουσία όμως του πρώην ΤΑΚΕ δεν ήταν κατανεμημένη στους 3 κλάδους του ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση της προαναφερόμενης διάταξης νόμου και να περιέλθει η περιουσία των καταργηθέντων κλάδων σύνταξης και ασθένειας στο Δημόσιο. Για το λόγο αυτό και μέχρι οριστικής ρυθμίσεως του θέματος, το ΤΠΟΕΚΕ εξακολουθεί, μέχρι σήμερα, να διαχειρίζεται το σύνολο της περιουσίας αυτής, όπως ορίζεται ρητά με την αριθμ. 2081123/1189/0092-11-11-1992 εγκύκλιο του Γ.Λ.Κ. του Υπουργείου Οικονομικών και να αποδίδει το ανάλογο ποσοστό των 2/3 των εσόδων της περιουσίας στο Δημόσιο. Επειδή το ΤΠΟΕΚΕ εμφανίζει οικονομικά προβλήματα, προτείνεται η θέσπιση των διατάξεων του άρθρου αυτού για την κατάργησή του, το διαχωρισμό της κινητής και ακίνητης περιουσίας του πρώην ΤΑΚΕ και ΤΠΟΕΚΕ, καθώς και τη σύσταση Κλάδου Προνοίας Ορθόδοξου Εφημεριακού Κλήρου στο Ταμείο Προνοίας Δημοσίων Υπαλλήλων για τη συνέχιση της ασφάλισης των ασφαλισμένων του καταργούμενου ΤΠΟΕΚΕ.»*

**14.** Στη συνέχεια, με το άρθρο 36 του ν. 4052/2012, το ΤΠΔΥ εντάχθηκε στον κλάδο εφάπαξ παροχών του ΕΤΕΑ και ακολούθως, με το άρθρο 90 του ν. 4387/2016, από 01/01/2017, στον κλάδο εφάπαξ παροχών του Ενιαίου Ταμείου Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.). Τέλος, δυνάμει του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4670/2020, από την 1.3.2020, το Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. εντάχθηκε στον e-Ε.Φ.Κ.Α. και καταργήθηκε και ο e-Ε.Φ.Κ.Α. κατέστη οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάχθηκαν ο Κλάδος Επικουρικής Ασφάλισης και ο Κλάδος Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. με πλήρη οικονομική, λογιστική και περιουσιακή αυτοτέλεια έκαστος.

**15.** Συνεπεία των ανωτέρω, ο e-ΕΦΚΑ κατέστη κύριος σε ποσοστό 1/3 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου επί της οδού Βερανζέρου 26 στην Αθήνα και το Δημόσιο

σε ποσοστό 2/3 εξ αδιαιρέτου. Η διαχείριση ολόκληρου του ακινήτου και τα έσοδα από τη διαχείρισή του περιήλθαν εξολοκλήρου στο Δημόσιο, το οποίο ως διαχειριστής προέβαινε σε όλες τις πράξεις διαχείρισης, όπως εκμίσθωση αυτού, ανανέωση και καταγγελία της μίσθωσης αλλά και έξωση του μισθωτή και σύναψη νέας μίσθωσης. Παράλληλα, το Δημόσιο, ως δικαιούχος των εσόδων του ακινήτου, αποκόμιζε κάθε όφελος που παρείχε το ακίνητο, το οποίο, δεδομένου ότι πρόκειται για αστικό ακίνητο, που από την κατασκευή του είναι προορισμένο να χρησιμοποιείται για επαγγελματική χρήση, συνίστατο στην είσπραξη των μισθωμάτων. (ΑΠ316/2021, 1208/2018, ΕφΑθ1682/2022, 215/2022). Για τον λόγο αυτό ο e-ΕΦΚΑ δεν εισέπραττε και δεν εισπράττει μισθώματα από το ακίνητο.

Σήμερα, μετά την πώληση από το Δημόσιο του ιδανικού του μεριδίου των 2/3 εξ αδιαιρέτου, σύμφωνα με το δίδόμενο ιστορικό και τα στοιχεία του ερωτήματος, η ΕΤ.Α.Δ. διατήρησε την εξουσία διαχείρισης και εκμετάλλευσης του λοιπού 1/3 εξ αδιαιρέτου του πωλούμενου ακινήτου, ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ.

**16.** Σύμφωνα με το άρθρο 1113 ΑΚ, οι διατάξεις για την κοινωνία (άρθρα 785 επ. Α.Κ.) εφαρμόζονται και στην περίπτωση της συγκυριότητας, όταν δηλαδή η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μερίδια. Οι περί κοινωνίας διατάξεις του Αστικού Κώδικα κάνουν διάκριση μεταξύ πράξεων διάθεσης (ΑΚ 793 επ.) και πράξεων διοίκησης-διαχείρισης (ΑΚ 788 επ.). Στις πράξεις διαχείρισης περιλαμβάνεται η εξουσία αντιπροσώπευσης των συκοινωνών και ο προσήκων τρόπος τακτικής διοίκησης και εκμετάλλευσης του κοινού πράγματος. Ειδικότερα, διαχείριση συνιστά κάθε υλική ή νομική πράξη που αποσκοπεί στη συντήρηση, τη βελτίωση και την οικονομική εκμετάλλευση του κοινού πράγματος όπως επισκευές (συντηρήσεις, κατασκευές, κατεδαφίσεις κ.λ.π.), η σύμβαση μίσθωσης του κοινού αντικειμένου, καθώς και κάθε άλλη πράξη, η οποία τείνει στη διατήρηση ή άρση των συνεπειών της μίσθωσης και γενικά κάθε πράξη διοίκησης και διαχείρισης του κοινού, που τείνει στην προς το συμφέρον των κοινωνών, εκμετάλλευση, χρησιμοποίηση, κάρπωση και αύξηση της αξίας αυτού ( βλ. Βασ. Βαθρακοκόιλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία Αστικού Κώδικα, ΤΟΜΟΣ Γ΄, ΗΜΙΤΟΜΟΣ Γ΄, Ειδικό Ενοχικό, άρ. 788, σελ. 220).

**17.** Η έννοια της διαχείρισης διαφοροποιείται ουσιωδώς από την έννοια της διάθεσης, η οποία (διάθεση) συνιστά κατά κανόνα, κάθε δικαιοπραξία που ως συνέπεια έχει την άμεση μεταβίβαση ή κατάλυση δικαιώματος.

Η διάταξη του άρθρου 793 Α.Κ. καθιερώνει το δικαίωμα της ελεύθερης διάθεσης της ιδανικής μερίδας του καθενός από τους κοινωνούς, χωρίς δηλαδή τη σύμπραξη των λοιπών κοινωνών, η οποία απαιτείται μόνο για τη διάθεση ολόκληρου του κοινού αντικειμένου. Το δικαίωμα της ελεύθερης διάθεσης της ιδανικής μερίδας επί του κοινού πράγματος προσδίδει από πλευράς διάθεσης αυτοτέλεια στη μερίδα του καθενός από του κοινωνούς και αποτελεί τύπο της κοινωνίας, υπό την έννοια ότι το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με εμπράγματο ενέργεια (Ερμηνεία Α.Κ. Γεωργιάδη Σταθόπουλου 1982 τόμος IV σελ. 182).

Η κυριότητα εκάστου συγκύριου νοείται πλήρης και δεν διαιρείται μεταξύ των συγκυρίων κατά περιεχόμενο αλλά κατά την έκτασή του, οπότε η συγκυριότητα κατ' ιδανική μερίδα δεν διαφέρει στη φύση της παρά μόνο ποσοτικά από την πλήρη κυριότητα. Το μερίδιο συγκυριότητας μεταβιβάζεται όπως και η κυριότητα, δηλαδή σύμφωνα με τις ΑΚ 1033 σε συνδ. με 1192 επ., αν πρόκειται για ακίνητο, και σύμφωνα με τις ΑΚ 1034 επ., αν πρόκειται για κινητό. Κάθε συγκύριος διαθέτει ελεύθερα (μεταβιβάζει, επιβαρύνει κ.λ.π.) το μερίδιό του σε τρίτο ή συγκοινωνό, δίχως συναίνεση των λοιπών (ΑΚ 793 εδ α' Βαθρακοκόιλης, ΕρμΝομΑΚ, αρ.14) και αντλεί ο ίδιος υπέρ αυτού την ωφέλεια. Οι λοιποί συγκύριοι δεν έχουν δικαίωμα να αντιταχθούν στη διάθεση ιδανικής μερίδας συγκυρίου, έστω και αν θίγονται τα συμφέροντά τους (ΑΚ 1113 Γεωργιάδης, ΕρμΝομΑΚ, αρ 27).

**18.** Εξάλλου, η διάταξη του άρθρου 1000 Α.Κ., που φέρει τον παράτιπλο «Περιεχόμενο κυριότητας», ορίζει ότι ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό. Ως «δικαιώματα τρίτων» εννοούνται κατά πρώτον και κύριο λόγο τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη, που αποτελούν βάρη της κυριότητας, και την περιορίζουν.

Αντίθετα, τα ενοχικά δικαιώματα, όπως η έννομη σχέση της διαχείρισης, δεν επηρεάζουν καθόλου την κυριότητα. Αυτά δεν παρέχουν εξουσία πάνω στο πράγμα· απλώς δημιουργούν υποχρέωση του οφειλέτη-κυρίου σε πράξη, παράλειψη ή ανοχή, ενώ η έννομη σχέση λύνεται με την αξιοποίηση του πράγματος ή του δικαιώματος. (Απ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο δίκαιο, 2η έκδ., 2010, § 28, σ. 332, αρ. 18).

Ο μη διαχειριστής κύριος δεν έχει τη διαχείριση του ακινήτου, διατηρεί όμως την εξουσία να προβαίνει με νομικές πράξεις στη διάθεση του δικαιώματός του (π.χ. να το εκποιεί σε τρίτον, να το επιβαρύνει με δικαίωμα τρίτου, να το διαθέτει αιτία θανάτου ή να παραιτείται από αυτό. Απ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο δίκαιο, 2η έκδ., 2010, § 28, σ. 328, αρ. 2).

**19.** Τέλος, από τη διάταξη του άρθρου 513 ΑΚ προκύπτει ότι με την κατάρτιση της αμφοτεροβαρούς υποσχετικής σύμβασης της πώλησης γεννώνται εκατέρωθεν πρωτογενείς, δηλαδή μη συναρτώμενες προς άλλη προϋφιστάμενη ενοχή, αξιώσεις και συγκεκριμένα ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πώλησης, και να παραδώσει το πράγμα και ο αγοραστής ως αντιπαροχή υποχρεούται να του αποδώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε.

**20.** Εν προκειμένω, στο Δημόσιο είχε εκ του νόμου ανατεθεί η διαχείριση του ιδανικού μεριδίου κυριότητας του e-ΕΦΚΑ και η είσπραξη των εσόδων από τις πράξεις της διαχείρισης, (την οποία –διαχείριση- σήμερα ασκεί η ΕΤ.Α.Δ.) δηλαδή κάθε όφελος, το οποίο παρέχει η χρήση του πράγματος. Ωστόσο, τα παραπάνω γεννούν ενοχικές αξιώσεις, οι οποίες όχι μόνο δεν αποστερούν τον κύριο, δηλαδή τον e-ΕΦΚΑ από την άμεση εξουσία πάνω στο πράγμα και πρωτίστως την εξουσία διάθεσης αυτού, αλλά και παύουν με την εκποίηση του πράγματος.

Ο e-ΕΦΚΑ, ως έχων το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας επί του ποσοστού 1/3 εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου, δύναται να μεταβιβάσει αυτό ελεύθερα, χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της διαχειρίστριας, εισπράττοντας ταυτόχρονα το τίμημα της πώλησης.

### **Απάντηση**

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, προσήκει, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, η εξής απάντηση:

**α)** Σε περίπτωση πώλησης από τον e- ΕΦΚΑ του ποσοστού 1/3 εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου, ο Φορέας μεταβιβάζει στον αγοραστή το εμπράγματο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας.

**β)** Για την εκποίηση του ανωτέρω ιδανικού μεριδίου του ακινήτου, δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της διαχειρίστριας ΕΤ.Α.Δ., η οποία διαχειρίζεται το ακίνητο για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και

γ) Ο e-ΕΦΚΑ, ως κύριος του ακινήτου, θα εισπράξει το τίμημα της πώλησης.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 05-04-2023**

**Ο Πρόεδρος**

**Η εισηγήτρια**

**Γεώργιος Κανελλόπουλος**  
**Αντιπρόεδρος ΝΣΚ**

**Γεωργία Κούζιου**  
**Πάρεδρος ΝΣΚ**