



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

**Ζ' ΚΛΙΜΑΚΙΟ**

**ΠΡΑΞΗ 275/ 2013**

Αποτελούμενο από την Πρόεδρο αυτού Ελένη Λυκεσά, Σύμβουλο, και τους Ειρήνη Κατσικέρη και Αριστοτέλη Σακελλαρίου, Παρέδρους.

Συνήλθε στην αίθουσα διασκέψεων του Καταστήματός του, που βρίσκεται στην Αθήνα, στις 16 Δεκεμβρίου 2013.

Για να ελέγξει τη νομιμότητα της διαδικασίας αξιοποίησης είκοσι οκτώ (28) αστικών ακινήτων του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), ενός προτύπου σύμβασης για την πώληση αυτών, σε δύο χαρτοφυλάκια των δεκατεσσάρων ακινήτων, καθώς και ενός προτύπου σύμβασης για την επαναμίσθωση εκάστου ακινήτου για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, τα στοιχεία των οποίων υποβλήθηκαν στο Ελεγκτικό Συνέδριο στις 11.11.2013 (αρ. πρωτ. ΕΣ 73263) και συμπληρώθηκαν στις 12.12.2013 με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (αρ.πρωτ. ΕΣ 83789/16.12.2013).

Άκουσε την εισήγηση του Παρέδρου Αριστοτέλη Σακελλαρίου.

**Σκέφθηκε κατά το νόμο****και έκρινε τα ακόλουθα**

1. Το άρθρο 5 του ν. 3986/2011 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), στο οποίο περιγράφονται οι τρόποι αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων που περιέρχονται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), ορίζει στην παρ. 9, που προστέθηκε με την παρ. 2β του άρθρου τρίτου του ν. 4092/2012 (Α'220), ότι «Στις περιπτώσεις σύναψης από το Ταμείο των συμβάσεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3581/2007, αυτό συμβάλλεται και ως εντολοδόχος του προηγούμενου κυρίου ή δικαιούχου για τη μίσθωση του ίδιου ακινήτου προς αυτόν (...)». Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, στο πλαίσιο των διαδικασιών του ν. 3986/2011 για την αξιοποίηση των ακινήτων που μεταβιβάζονται στο ΤΑΙΠΕΔ, το Ταμείο μπορεί να προβαίνει στη σύναψη συμβάσεων του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 3581/2007, δηλαδή και να μεταβιβάζει την κυριότητα των ακινήτων έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή να εκμισθώσει προς το Δημόσιο ή άλλο αρχικό κύριο τα ίδια ακίνητα για χρονικό διάστημα έως ενενήντα εννέα (99) έτη. Οι συμφωνίες αυτές συνιστούν ενιαία μορφή αξιοποίησης ακόμη και όταν διασπώνται σε δύο χωριστά συμβατικά κείμενα και για τον λόγο αυτόν υπάγονται ως σύνολο στον έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, χωρίς να αποσπάται και να εξαιρείται από τον έλεγχο η σύμβαση μίσθωσης. Συνεπώς, τα σχέδια σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης και η προηγούμενη διαδικασία για την αξιοποίηση από το ΤΑΙΠΕΔ είκοσι οκτώ (28) αστικών

ακινήτων, στο πλαίσιο των ανωτέρω διατάξεων και με τίμημα που υπερβαίνει το ποσό των 500.000 ευρώ, παραδεκτά εισάγονται για έλεγχο, σύμφωνα με τα άρθρα 9 παρ. 4 του ν. 3986/2011 (Α' 152), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 παρ. 6 του ν. 4038/2012, και 35 παρ. 7 του Κώδικα Νόμων για το Ελεγκτικό Συνέδριο που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 4129/2013, ΦΕΚ Α' 52. Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω σχέδια συμβάσεων υποβάλλονται με τη μορφή «προτύπου», χωρίς συμπλήρωση των στοιχείων εξατομίκευσής τους, και βάσει αυτών θα συνταχθούν δύο συμβάσεις πώλησης και είκοσι οκτώ συμβάσεις μίσθωσης.

**2. i)** Κατά τη ρητή διατύπωση του άρθρου 9 παρ. 4 του ως άνω ν. 3986/2011, ο έλεγχος του Ελεγκτικού Συνεδρίου διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παρ. 7 του π.δ. 774/1980 και ήδη άρθρο 35 του ν. 4129/2013. Συνεπώς το Κλιμάκιο ελέγχει αποκλειστικά τη νομιμότητα της διαδικασίας για την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, των Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων, δηλαδή τις πράξεις μεταβίβασης του περιουσιακού στοιχείου στο Ταμείο και επιλογής του επενδυτή καθώς και τους όρους των σχετικών συμβάσεων πριν από την υπογραφή τους, και διατυπώνει αρνητική κρίση μόνο στην περίπτωση που διαπιστώνει ουσιώδεις νομικές πλημμέλειες. Περαιτέρω δεν προβαίνει σε έλεγχο των κρίσεων σκοπιμότητας των αρμοδίων οργάνων του Ταμείου και σε έλεγχο της ορθότητας των τεχνικών κρίσεων, ούτε επιλύει διαφορές υποκαθιστώντας τα αρμόδια δικαστήρια στην αντίστοιχη δικαιοδοσία τους. Δεδομένου δε ότι, όπως ρητά ορίζεται στον ιδρυτικό του νόμο, το Ταμείο λειτουργεί σύμφωνα με τους

κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, τα όργανά του δεν αποτελούν διοικητικές αρχές, δεν δεσμεύονται από τους κανόνες που διέπουν τη δημόσια διοίκηση και δεν υποχρεούνται στην τήρηση συγκεκριμένης διοικητικής διαδικασίας καθοριζόμενης από διατάξεις δημοσίου δικαίου. Ως εκ τούτων, το Κλιμάκιο ελέγχει ιδίως την τήρηση των προϋποθέσεων και διαδικασιών που περιγράφονται ρητά στο ν. 3986/2011, τη διεξαγωγή της διαγωνιστικής διαδικασίας σύμφωνα με την αρχή της διαφάνειας (άρθρο 1 παρ. 1) και τις από αυτήν απορρέουσες αρχές της ισότητας των ευκαιριών, της ελευθερίας του ανταγωνισμού και της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης και την τήρηση της κείμενης νομοθεσίας κατά την σύνταξη των σχετικών σχεδίων συμβάσεων (Ε.Σ. Τμ. VI 2490/2013, Κλ. Ζ' 101, 61, 8/2013).

ii) Η εν λόγω αρχή της διαφάνειας παραβιάζεται και στην περίπτωση που τα όργανα που διενεργούν ή συμμετέχουν στη διαδικασία αξιοποίησης τελούν σε τέτοιες ιδιαίτερες σχέσεις ή δεσμό με κάποιον από τους υποψήφιους επενδυτές ώστε να καθίσταται δυνατή η κατά παράβαση της αρχής της αμεροληψίας δημιουργία άνισων συνθηκών ανταγωνισμού και εν γένει η νόθευση ή καταστρατήγηση της ανταγωνιστικής διαδικασίας (ήδη σχετικά ως προς τα μέλη του Δ.Σ., άρθρο 3 παρ. 13 του ν. 3986/2011). Η πλημμέλεια αυτή συντρέχει και όταν στις ανωτέρω ιδιαίτερες σχέσεις τελούν άλλοι, πλην του αποφασίζοντος οργάνου, φορείς που μετέχουν στη διαδικασία αξιοποίησης, στο μέτρο που η συμμετοχή τους στην όλη διαδικασία έχει τέτοια έκταση και σημασία ώστε να καθίσταται βέβαιο ότι επηρεάζουν άμεσα το αποφασίζον όργανο του διαγωνισμού κατά τη λήψη των σχετικών αποφάσεων

(συντελεστές του διαγωνισμού). Ως ιδιαίτερες σχέσεις νοούνται, μεταξύ άλλων, οι σχέσεις αλληλεξάρτησης που αναπτύσσονται μεταξύ εταιρειών του ίδιου ομίλου, ήτοι μεταξύ μητρικής και θυγατρικών ή θυγατρικών μεταξύ τους, δεδομένου ότι λόγω της κοινότητας των οικονομικών συμφερόντων των εταιρειών αυτών καθίσταται πιθανό η δράση της εταιρείας που συντελεί στη διεξαγωγή του διαγωνισμού να αποσκοπεί ή να εξυπηρετεί την ωφέλεια της διαγωνιζόμενης εταιρείας σε βάρος των λοιπών υποψηφίων. Η κατά τα ανωτέρω σύγκρουση συμφερόντων συντρέχει δε ακόμη και όταν απλώς διακινδυνεύεται η ακεραιότητα και διαφάνεια του διαγωνισμού, χωρίς να απαιτείται επιπλέον να αποδειχτεί και συγκεκριμένη μεροληπτική δράση ή άνηση μεταχείριση. Συνεπώς, στην περίπτωση που διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι ανωτέρω ιδιαίτερες σχέσεις, ο κατά τα ανωτέρω συντελεστής του διαγωνισμού οφείλει να απέχει εφεξής από τη διαγωνιστική διαδικασία.

**iii)** Περαιτέρω, από το σύνολο των διατάξεων του ν. 3986/2011 προκύπτει ότι, ενόψει του δημόσιου σκοπού που εξυπηρετεί η δράση του ΤΑΙΠΕΔ (άρθρο 1 παρ. 1 έως 3), οι συναλλαγές για την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων που του έχουν μεταβιβαστεί είναι νόμιμες μόνον εφόσον αποδεικνύεται και διασφαλίζεται ότι είναι συμφέρουσες και επωφελείς για το Ταμείο και το Ελληνικό Δημόσιο. Για τον λόγο αυτόν ορίζεται ρητά ως αναγκαίος διαδικαστικός τύπος, πριν από τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων αξιοποίησης, ότι το Συμβούλιο Εμπειρογνομόνων, που συγκροτείται από πρόσωπα εγνωσμένου διεθνούς κύρους που διακρίνονται για την επιστημονική τους κατάρτιση και την επαγγελματική τους εμπειρία στον τεχνικό, οικονομικό

ή νομικό τομέα, γνωμοδοτεί «ως προς το αν (...) οι σχετικές συμβάσεις είναι επωφελείς και συμφέρουσες για το Ταμείο και το Ελληνικό Δημόσιο, υποδεικνύοντας για το σκοπό αυτόν και τυχόν τροποποίηση των όρων τους» (άρθρο 4 παρ. 2, όπως συμπληρώθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 3 του ν. 4038/2012, ΦΕΚ Α΄ 14), η γνωμοδότηση δε αυτή αποτελεί και την αιτιολογία της απόφασης του αποφασίζοντος οργάνου (Διοικητικό Συμβούλιο), απαλλάσσοντας τα μέλη του από τη σχετική ποινική και αστική ευθύνη (άρθρο 9 παρ. 4 του ίδιου νόμου). Το Ελεγκτικό Συνέδριο, ελέγχοντας κατά τα ανωτέρω τη νομιμότητα της συναλλαγής και την τήρηση των ουσιωδών τύπων που ορίζονται στο ν. 3986/2011, ελέγχει μεταξύ άλλων και την πληρότητα και επάρκεια της αιτιολογίας της γνωμοδότησης αυτής, η οποία είναι ανάλογης έκτασης και τεκμηρίωσης με την πολυπλοκότητα της εκάστοτε συναλλαγής.

iv) Τέλος, αυτονόητα οι όροι των συμβάσεων αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου δεν μπορούν να αντιβαίνουν στην ισχύουσα νομοθεσία, κατά το μέρος δε που αντίκεινται σ' αυτήν είναι ανίσχυροι. Ειδικότερα στις περιπτώσεις σύναψης των συμβάσεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3581/2007, της πώλησης δηλαδή ακινήτου με ταυτόχρονη συμφωνία επαναμίσθωσής του από το Δημόσιο, όπου το Ταμείο συμβάλλεται και ως εντολοδόχος του Ελληνικού Δημοσίου για τη μίσθωση του πωλούμενου ακινήτου από αυτό, το Ταμείο κατά το μέρος που αφορά στη μίσθωση δεν λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, τα όργανά του δεσμεύονται από τους κανόνες που διέπουν τη σύναψη σχετικών συμβάσεων

για λογαριασμό του Δημοσίου και ως εκ τούτου οι όροι τους δεν μπορούν να αντίκεινται στο ισχύον σχετικό νομικό πλαίσιο.

**3.** Στην προκειμένη υπόθεση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα:

**α)** Στην ελεγχόμενη διαδικασία αξιοποίησης υπήχθησαν είκοσι οκτώ (28) αστικά ακίνητα, τα οποία χωρίστηκαν σε δύο ομάδες (χαρτοφυλάκια) των δεκατεσσάρων (14) ακινήτων, ώστε κάθε χαρτοφυλάκιο να δημοπρατηθεί ενιαία. Τα εν λόγω χαρτοφυλάκια περιελάμβαναν τα ακόλουθα ακίνητα, με σχετικό προσδιορισμό της υφιστάμενης ή δυνατής χρήσης τους:

**ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ Α:** 1. Γενικές Κυβερνητικές υπηρεσίες (Λεωφόρος Θηβών 196-198, Ρέντης-Πειραιάς), 2. Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Γ.Γ.Π.Σ. (Θεσσαλονίκης & Χανδρή 1, Μοσχάτο), 3. Αρχηγείο Αστυνομίας Θεσσαλονίκης (Μοναστηρίου 326, Θεσσαλονίκη), 4. Διεύθυνση Εγκληματολογικών Ερευνών ΕΛΑΣ (Αθηνών & Αντιγόνης 2-6, Αθήνα), 5. Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Πειραιώς & Επονιτών, Πειραιάς), 6. Γενική Γραμματεία Τύπου (Φραγκούδη 11, Καλλιθέα), 7. Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Βασ. Σοφίας 15, Αθήνα), 8. Υπουργείο Πολιτισμού (Μπουμπουλίνας 20-22, Αθήνα), 9. Δ.Ο.Υ. Σταυρούπολης (Καραολή & Δημητρίου 13-15, Θεσσαλονίκη), 10. Δ.Ο.Υ. Αλεξανδρούπολης (Αγίου Δημητρίου 2, Αλεξανδρούπολη), 11. Δ.Ο.Υ. Αγ. Αναργύρων (Πριγκ. Ολγας & Πριγκ. Σοφίας, Αγ. Ανάργυροι), 12. Δ.Ο.Υ. Παλλήνης (Εθνικής Αντιστάσεως 43 & Δερβενακίων, Παλλήνη), 13. Δ.Ο.Υ.

Γλυφάδας (Γούναρη 227, Γλυφάδα), 14. Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς (Αχαρνών 43, Κηφισιά).

**ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ Β:** 1. Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής (Αλεξάνδρας 173 & Δημητσάνας, Αθήνα), 2. Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων (Αν. Παπανδρέου 37, Μαρούσι), 3. Υπουργείο Υγείας & Κοινωνικής Αλληλεγγύης (Κηφισιάς 39, Μαρούσι), 4. Τμήμα Αλλοδαπών Αττικής (Πέτρου Ράλλη 24, Ταύρος), 5. Υπουργείο Δικαιοσύνης (Μεσογείων 96, Γουδί), 6. Γενικό Χημείο του Κράτους (Τσόχα 16, Αθήνα), 7. Δ.Ο.Υ. Ξάνθης και Χημείο Ξάνθης Β (Μεσολογγίου 13, Ξάνθη), 8. Δ.Ο.Υ. Αθηνών Α (Αναξαγόρα 6-8, Αθήνα), 9. Δ.Ο.Υ. Αθηνών ΙΖ (Δαμάρεως 173-175, Αθήνα), 10. Δ.Ο.Υ. Κορίνθου Β (Πατρών 83 Άγιος Γεώργιος, Κόρινθος), 11. Δ.Ο.Υ. Β' Χαλκίδας (Δημάρχου Σκούρα, Δυο Δένδρα Χαλκίδας), 12. Αρχηγείο Αστυνομίας Σερρών (Γ. Παπανδρέου & Θεσσαλονίκης, Σέρρες), 13. Δ.Ο.Υ. Αθηνών ΙΘ' (Ευελπίδων & Λευκάδος 47, Αθήνα), 14. Δ.Ο.Υ. Χολαργού (Ελ. Βενιζέλου 100, Χολαργός).

**β)** Τα ανωτέρω ακίνητα, για τα οποία ήδη στο Μεσοπρόθεσμο Σχέδιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015 προβλέπεται η αξιοποίησή τους με τη μέθοδο της πώλησης και επαναμίσθωσης (αιτιολογική έκθεση ν. 3985/2011 Κεφ. 2, 1.5, τμήμα «Χώροι γραφείων» και σχετικός πίνακας 3.2), μεταβιβάστηκαν στο ΤΑΙΠΕΔ με την 186/6.9.2011 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β' 2061), η οποία ακολούθως τροποποιήθηκε με τις 202/5.3.2012 (ΦΕΚ Β' 656) και 224/5.11.2012 (ΦΕΚ Β' 3006) όμοιες αποφάσεις και το άρθρο πρώτο



υποπαρ. Δ.2. παρ. 2 και 3 του ν. 4093/2012 (ΦΕΚ Α΄ 222). Οι σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. του Ταμείου έχουν ήδη καταχωρηθεί στα βιβλία μεταγραφών των κατά τόπους αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων.

γ) Με την από 12.12.2012 απόφασή του, το Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ ενέκρινε την έναρξη της διαδικασίας αξιοποίησης των ανωτέρω ακινήτων με πώληση και επαναμίσθωσή τους καθώς και το σχετικό Σχέδιο Πρόσκλησης Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος. Στην από 11.3.2013 Πρόσκληση ορίστηκε ότι η πώληση θα πραγματοποιηθεί ενιαία κατά χαρτοφυλάκιο, με δυνατότητα των διαγωνιζομένων να συμμετέχουν μόνο για το ένα ή και για τα δύο χαρτοφυλάκια μαζί, και προβλέφθηκαν οι ενδεικτικοί όροι επαναμίσθωσης (μέγιστη διάρκεια, μίσθωμα, δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας μισθωτή, επιμερισμός υποχρεώσεων/κόστους συντήρησης/ασφαλίσεων, δικαίωμα επαναγοράς κατά τη λήξη της μίσθωσης στην αγοραία τιμή κλπ). Επιπλέον, ορίστηκε ότι ο διαγωνισμός θα είναι πλειοδοτικός και θα διενεργηθεί σε δύο φάσεις, στην πρώτη από τις οποίες (Α΄ Φάση) τα ενδιαφερόμενα μέρη θα κληθούν να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους και να υποβάλουν τα αναγκαία δικαιολογητικά προς απόδειξη της κάλυψης των κριτηρίων καταλληλότητας της Πρόσκλησης (χρηματοοικονομικών κριτηρίων και κριτηρίων προσωπικής κατάστασης) και στη δεύτερη (Β΄ Φάση) οι προεπιλεγέντες υποψήφιοι θα κληθούν να μετάσχουν στην οριστικοποίηση των Σχεδίων Σύμβασης Πώλησης και Εκμίσθωσης και να υποβάλουν Δεσμευτικές Προσφορές. Ως ημερομηνία υποβολής των Δηλώσεων Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος ορίστηκε η 19.4.2013. Η ανωτέρω Πρόσκληση δημοσιεύτηκε σε περίληψη στον ελληνικό και διεθνή

τύπο, στις εφημερίδες Καθημερινή και Financial Times στις 12.3.2013, αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του ΤΑΙΠΕΔ και παράλληλα κατά το κρίσιμο διάστημα, από τον Ιανουάριο 2013 και εφεξής, προσεγγίστηκαν από τους χρηματοοικονομικούς συμβούλους του Ταμείου συνολικά εκατόν εξήντα τρεις (163) δυνητικά ενδιαφερόμενοι επενδυτές και κτηματομεσίτες.

δ) Κατά την ορισθείσα ημερομηνία εκδήλωσαν ενδιαφέρον εννέα υποψήφιοι επενδυτές, εκ των οποίων η εταιρεία «Argo Capital Management Cyprus Ltd» δεν υπέβαλε τις διευκρινήσεις που της ζητήθηκαν και τελικά αποσύρθηκε από τη συναλλαγή. Με την από 16.5.2013 απόφαση του ΔΣ/ΤΑΙΠΕΔ κρίθηκε ότι οι εναπομείναντες οκτώ υποψήφιοι, Dolphin Capital REIT Ltd, Ellington Credit Opportunities Ltd, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, Intercontinental International ΑΕΕΑΠ, London and Regional Group Holdings Ltd, Monarch Master Funding 2 (Luxembourg) SarL, Queensgate Investment Fund I, πληρούσαν τα κριτήρια προεπιλογής και προκρίθηκαν στην επόμενη φάση της διαδικασίας. Επιπλέον, με την ίδια απόφαση εγκρίθηκαν οι όροι του Σχεδίου Πρόσκλησης Υποβολής Δεσμευτικών Προσφορών και των Αρχικών Συμβάσεων Πώλησης και Μίσθωσης των ακινήτων. Στην εν λόγω από 31.5.2013 Πρόσκληση ορίστηκαν οι όροι υποβολής προσφοράς και τα αναγκαία δικαιολογητικά, ενώ ως τελική ημερομηνία υποβολής σχολίων για την τροποποίηση των Σχεδίων Σύμβασης Πώλησης και Μίσθωσης ορίστηκε η 19.7.2013 και ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφοράς η 23.8.2013, οι ημερομηνίες δε αυτές παρατάθηκαν διαδοχικά προς εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων μερών έως

την 11.10.2013. Η συνολική μισθωτική αξία των ακινήτων, σύμφωνα με την από 30.3.2013 έκθεση εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών BNP Paribas Real Estate και Danos International Property Consultants and Valuers και αφού ελήφθησαν υπόψη οι παρατηρήσεις της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας (1703/31.5.2013 έγγραφο ΓΓΔΠ), προσδιορίστηκε, βάσει συγκριτικών στοιχείων, για το μεν Χαρτοφυλάκιο Α σε 11.534.640,00 € κατ' έτος και για το Χαρτοφυλάκιο Β σε 14.055.600 € κατ' έτος, ήτοι συνολικά σε 25.590.240 € ετησίως. Οι τιμές αυτές, αν και δεν αναφέρονται στα κείμενα του διαγωνισμού, προκύπτει ότι τέθηκαν υπόψη των υποψηφίων επενδυτών και δεν αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγμάτευσης.

ε) Κατά την τελική διαμόρφωση του Συμβολαίου Μίσθωσης, που εγκρίθηκε με την από 7.8.2013 απόφαση του ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ, καθορίστηκαν οι όροι της μίσθωσης στους οποίους περιλαμβάνονται τα ακόλουθα: Η μισθωτική διάρκεια ορίστηκε σε είκοσι έτη, προβλέφθηκε το ύψος του μισθώματος, οι όροι καταβολής και αναπροσαρμογής του, η έκταση των δαπανών συντήρησης που βαρύνουν τον εκμισθωτή και τον μισθωτή (συντήρηση μεγάλης και μικρής κλίμακας, αντίστοιχα, κατά τις διακρίσεις του Παραρτήματος 1), ο καταμερισμός των εξόδων ασφάλισης και οι σχετικοί κίνδυνοι, οι προϋποθέσεις επίσκεψης του εκμισθωτή στο μίσθιο, δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή για αγορά του μισθίου στην αγοραία αξία του κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης, δικαίωμα του μισθωτή για πρώτη προσφορά σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου κατά το χρόνο της μίσθωσης, καθώς και δικαίωμα του μισθωτή για καταγγελία των μισθώσεων, περιορισμένο σε

έκταση και σε χρόνο άσκησης. Επισημαίνεται ότι στο σχέδιο υπάρχουν όροι που διατυπώνονται υπό την επιφύλαξη μεταγενέστερης οριστικοποίησής τους και ειδικότερα οι όροι 15.3 και 30 για τη δυνατότητα επίσκεψης του εκμισθωτή και αποκατάσταση φθορών σε κτίρια όπου στεγάζονται αστυνομικές υπηρεσίες, 27.8 για απαλλαγή του μισθωτή από υποχρέωση καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου από την επέλευση ασφαλιστικού κινδύνου και 38.3 ως προς τον καθορισμό εναλλακτικού τόπου και γλώσσας διαιτησίας. Επιπλέον, προβλέπεται α) στον όρο 11 ότι αν οποιοδήποτε μίσθωμα δεν καταβληθεί κατά την ημερομηνία που είναι καταβλητέο, ο μισθωτής θα καταβάλει στον εκμισθωτή τόκο επί του ποσού αυτού υπολογιζόμενο βάσει του επιτοκίου υπερημερίας και β) στον όρο 6.2 ότι σε περίπτωση που το Ελληνικό Δημόσιο εισάγει νομοθεσία που επιβάλλει αναγκαστική μείωση στο καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα, ο μισθωτής συμφωνεί ότι θα προβεί αμέσως σε αύξηση του ετήσιου μισθώματος κατά τέτοιο ποσό ώστε να εξασφαλίζεται ότι, για όσο χρόνο η νομοθεσία αυτή παραμένει σε ισχύ, ο εκμισθωτής θα εξακολουθεί να εισπράττει το ετήσιο μίσθωμα κατά το ποσό που ορίζεται στη σύμβαση.

**στ)** Κατά την καταληκτική ημερομηνία (11.10.2013) δεσμευτική οικονομική προσφορά υπέβαλαν τρεις ενδιαφερόμενοι, η εταιρεία Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για το Χαρτοφυλάκιο Α, η εταιρεία Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ για το Χαρτοφυλάκιο Β και η εταιρεία Dolphin Capital REIT Ltd, στην οποία πλέον μετείχε και η ήδη προεπιλεγείσα Monarch Lux REIT SarL, και για τα δύο Χαρτοφυλάκια (2658/11.10.2013 Πράξη Εμφάνισης και

Δηλώσεων της συμβολαιογράφου Αθηνών Μ. Γασπαρινάτου – Βαρελτζίδη). Με την από 18.10.2013 απόφαση του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ απορρίφθηκε νομίμως η προσφορά της εταιρείας Dolphin Capital REIT Ltd διότι το περιεχόμενο των εγγράφων που υπέβαλε με την προσφορά της δεν πληρούσε τους όρους και τις προϋποθέσεις που έθετε η Πρόσκληση και συγκεκριμένα η από 10.10.2013 επιστολή δέσμευσης ιδίων κεφαλαίων απέκλινε ουσιωδώς από το υπόδειγμα του Παραρτήματος 4 της Πρόσκλησης. Με την ίδια απόφαση το Δ.Σ , αφού έλαβε υπόψη του α) την προεκτίμηση της αξίας της συναλλαγής από τους χρηματοοικονομικούς συμβούλους του ΤΑΙΠΕΔ σε ύψος 230-260 εκατομμυρίων ευρώ, β) την εκτιμώμενη αξία πώλησης των ακινήτων, βάσει της από 11.10.2013 έκθεσης του ανεξάρτητου εκτιμητή Savills Hellas ΕΠΕ, κατά την οποία η αγοραία αξία των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου Α ανερχόταν σε 111.828.306 € και του Χαρτοφυλακίου Β σε 140.520.610 €, γ) την από 17.10.2013 έκθεση της ίδιας εταιρείας προσδιορισμού της αξίας των εν λόγω ακινήτων με βάση τη μέθοδο του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους, δ) το συμπληρωματικό σημείωμα της ίδιας επίσης εταιρείας για τις πρόσφατες επενδυτικές κινήσεις σημαντικού μεγέθους σε ακίνητα στην ελληνική αγορά, ε) την από 16.10.2013 γνωμοδότηση του Επίκουρου Καθηγητή Γ. Γεωργιάδη, κατά την οποία το ΤΑΙΠΕΔ δύναται να μεταβιβάσει την κυριότητα αστικών ακινήτων του σε τιμή μικρότερη της αντικειμενικής αξίας τους, και στ) την από 18.10.2013 ομόφωνη θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων, ανακήρυξε ως τελικούς επιλεγέντες επενδυτές για μεν τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου Α την εταιρεία

Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π., έναντι οικονομικού ανταλλάγματος 115.500.000 ευρώ, για δε τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου Β την εταιρεία Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., έναντι οικονομικού ανταλλάγματος 145.810.000 ευρώ.

ζ) Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού, ήδη από την Α΄ Φάση, οπότε και εκδήλωσαν ενδιαφέρον οι εταιρείες Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ, θυγατρική εταιρεία εξολοκλήρου ελεγχόμενη από τον Όμιλο της Εθνικής Τράπεζας, και Eurobank Properties, θυγατρική εταιρεία ελεγχόμενη κατά 55,6% από την τράπεζα Eurobank Ergasias, τέθηκε στο Δ.Σ. του Ταμείου ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων των Συμβούλων του, NBG Securities SA και Eurobank Equities Investment Firm A.E., ομοίως θυγατρικών (κατά 100%) των αντίστοιχων ομίλων (πρακτικά συνεδρίασης Δ.Σ./ΤΑΠΠΕΔ από 1.5.2013, 16.5.2013). Σε σχετικό ερώτημα που απευθύνθηκε από το ΤΑΠΠΕΔ στις ανωτέρω εταιρείες, η μεν NBG Securities απάντησε αρνητικά χωρίς αιτιολογία, ενώ η Eurobank Equities απάντησε επίσης ότι δεν συντρέχει σύγκρουση συμφερόντων, με την αιτιολογία ότι i) η ΑΕΕΑΠ είναι ανεξάρτητη εταιρεία με αυτοτελή τμήματα εταιρικής διακυβέρνησης, ενταγμένη στο Χ.Α.Α και λειτουργούσα με διαφάνεια, αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία ii) στα Δ.Σ της Τράπεζας και των δύο εταιρειών δεν υπάρχουν κοινά μέλη, ούτε υφίσταται άλλου είδους συμμετοχή της Τράπεζας ή της συμβουλευτικής εταιρείας, των στελεχών ή υπαλλήλων τους, στη λήψη των επιχειρηματικών αποφάσεων της ΑΕΕΑΠ, iii) η συμμετοχή του Ομίλου στην ΑΕΕΑΠ σύντομα πρόκειται να μειωθεί, και iv) η Eurobank Equities δεν είναι ο μοναδικός σύμβουλος του ΤΑΠΠΕΔ, και σε κάθε

περίπτωση η διαδικασία είναι διαφανής. Ο νομικός σύμβουλος του ΤΑΙΠΕΔ Watson, Farley & Williams, στη συνεδρίαση του Δ.Σ. του στις 17.10.2013, γνωμοδότησε ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν συνέτρεξε σύγκρουση συμφερόντων διότι δεν υπέπεσε στην αντίληψή του προσπάθεια των εμπλεκόμενων συμβουλευτικών εταιρειών επηρεασμού του ΤΑΙΠΕΔ ή των λοιπών συμβούλων του προς όφελος των αντίστοιχων διαγωνιζόμενων εταιρειών του ομίλου, ότι όλοι οι διαγωνιζόμενοι είχαν ίση πρόσβαση στις κρίσιμες πληροφορίες του διαγωνισμού καθώς και ίδια δικαιώματα, και ότι όλες οι συμβουλές και υπηρεσίες παρασχέθηκαν στο ΤΑΙΠΕΔ από κοινού από όλους τους συμβούλους και όχι με ιδιαίτερες εισηγήσεις (από 18.10.2013 έγγραφη γνωμοδότηση). Ενόψει των ανωτέρω, το Δ.Σ./ΤΑΙΠΕΔ αποδέχτηκε σιωπηρώς ως νόμιμη τη συμμετοχή των ανωτέρω χρηματοοικονομικών συμβούλων.

**4.** Με τα δεδομένα αυτά και σύμφωνα με όσα έγιναν δεκτά ανωτέρω κατά την ελεγχόμενη διαδικασία αξιοποίησης των προαναφερθέντων αστικών ακινήτων εμφιλοχώρησαν οι ακόλουθες ουσιώδεις πλημμέλειες:

**α)** Κατά παράβαση των αρχών της διαφάνειας και της αμεροληψίας, σε όλα τα στάδια της ελεγχόμενης διαγωνιστικής διαδικασίας μετείχαν ως χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι του ΤΑΙΠΕΔ οι εταιρείες NBG Securities SA και Eurobank Equities Investment Firm A.E., θυγατρικές και απολύτως ελεγχόμενες από τους ομίλους της Εθνικής Τράπεζας και της Τράπεζας Eurobank Ergasias αντίστοιχα, οι οποίες όφειλαν να απέχουν από τη διαδικασία καθόσον τελούσαν σε ιδιαίτερες σχέσεις με εταιρείες που μετείχαν

ως διαγωνιζόμενοι. Ειδικότερα, στο διαγωνισμό μετείχαν οι εταιρείες Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ και Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ που αναδείχθηκαν και τελικοί επενδυτές, οι οποίες ανήκουν και ελέγχονται από τους ίδιους ομίλους και ως εκ τούτου υπήρχε κοινότητα συμφερόντων των αντίστοιχων συμβουλευτικών εταιρειών με τις διαγωνιζόμενες, με αποτέλεσμα να καθίσταται δυνατή η δημιουργία άνισων συνθηκών ανταγωνισμού ή η νόθευση της ανταγωνιστικής διαδικασίας. Οι ανωτέρω δε συμβουλευτικές εταιρείες αποτελούν «συντελεστές του διαγωνισμού», κατά την έννοια που αναφέρθηκε στη μείζονα σκέψη της παρούσας, καθόσον η συμμετοχή τους στην όλη διαγωνιστική διαδικασία υπήρξε ουσιώδης και καθοριστική. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα καθήκοντά τους, όπως προβλέπονταν στη σχετική σύμβαση ανάθεσης υπηρεσιών (από 2.11.2011 Mandate Letter, διαθέσιμο μόνο στην αγγλική γλώσσα), αλλά και την πραγματική συμβολή τους στο διαγωνισμό, όπως προκύπτει από τα έγγραφα της σχετικής διαδικασίας, στις εταιρείες αυτές είχε ανατεθεί, από κοινού με τους άλλους συμβούλους, η προετοιμασία της συνολικής δομής της συναλλαγής και της διαμόρφωσης των όρων του διαγωνισμού, η προετοιμασία των εγγράφων του διαγωνισμού και των εγγράφων τεκμηρίωσης, η υποβολή εκθέσεων και υπομνημάτων προς το ΤΑΙΠΕΔ σε όλες τις φάσεις της διαδικασίας, η ανεύρεση πιθανών επενδυτών και η επικοινωνία με αυτούς, καθώς και η παροχή υπηρεσιών υποστήριξης της όλης διαδικασίας (παροχή διευκρινήσεων στους ενδιαφερομένους, επικοινωνία με προεπιλεγέντες επενδυτές, υποστήριξη του ΔΣ/ΤΑΙΠΕΔ κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών και κατά την αξιολόγηση των προσφορών κλπ). Ενόψει



αυτών αβάσιμα προβάλλεται από το ΤΑΙΠΕΔ ότι δεν διαπιστώθηκε εν προκειμένω συγκεκριμένη διακριτική μεταχείριση ορισμένων υποψηφίων από τις εταιρείες αυτές, αφού αφενός μεν η αρχή της αμεροληψίας απαιτεί την εξαρχής αποχή των κωλυομένων χωρίς να απαιτείται να αποδειχτεί η τυχόν μεροληπτική συμπεριφορά τους και αφετέρου, δεδομένης της ευρείας και σύνθετης ανάμειξης των εταιρειών αυτών στην όλη διαδικασία, τέτοια παρέμβαση θα ήταν εξαιρετικά δυσχερές να ανιχνευτεί και να αποδειχθεί. Για τους ίδιους αυτούς λόγους η κρίση περί παράβασης των αρχών της διαφάνειας και της αμεροληψίας δεν μπορεί να αναιρεθεί ούτε από το γεγονός ότι παραδεκτή οικονομική προσφορά υπέβαλαν τελικά μόνο οι αναδειχθείσες ως επενδυτές εταιρείες Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ.

**β)** Περαιτέρω, κατά παράβαση των διατάξεων του ν. 3986/2011, όπως αναλύθηκαν στη μείζονα σκέψη της παρούσας, η από 18.10.2013 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και συνακόλουθα η απόφαση του ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ με την οποία ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιοποίησης δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένες, ως προς το αν η ελεγχόμενη συναλλαγή είναι επωφελής και συμφέρουσα για το Ελληνικό Δημόσιο. Ειδικότερα, η αιτιολογία τους, όπως συμπληρώνεται από την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, περιορίζεται στη διαβεβαίωση ότι τα αξιοποιούμενα ακίνητα θα πωληθούν σε τιμή μεγαλύτερη από την αγοραία αξία τους. Πλην όμως η προκειμένη συναλλαγή είναι σύνθετη και περιλαμβάνει πέραν της μεταβίβασης της κυριότητας των

πωλουμένων ακινήτων και τη δημιουργία μακροχρόνιων υποχρεώσεων και επιβαρύνσεων σε βάρος του Δημοσίου, δηλαδή τη μίσθωση ακινήτων και την καταβολή του μισθώματος και συνακόλουθα το κόστος μετακίνησης δημοσίων υπηρεσιών σε όσα από τα ακίνητα αυτά είναι κατά το χρόνο της συναλλαγής κενά, υποχρεώσεις συντήρησης, ασφάλισης κλπ. Κατά το μέρος αυτό η εν λόγω συναλλαγή αποτελεί ειδική μορφή δανεισμού του Ελληνικού Δημοσίου από τον ιδιωτικό τομέα, όπου το δανειακό κεφάλαιο, που αντιστοιχεί στο τίμημα της πώλησης που εισπράττει, εξοφλείται εντόκως προς τον δανειστή/αγοραστή με περιοδικές καταβολές κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (μισθώματα/τοκοχρεολύσια). Συνεπώς, αναγκαίο στοιχείο για τον υπολογισμό του πραγματικού οφέλους που αποκομίζει το Ελληνικό Δημόσιο από την προκειμένη συναλλαγή αποτελεί η σύγκριση του κόστους του δημοσίου δανεισμού κατά το κρίσιμο διάστημα, και εν προκειμένω το προσδοκώμενο κόστος για την ελληνική οικονομία από το δημόσιο χρέος σε ποσό ίσο προς το τίμημα της πώλησης, σε περίπτωση που αυτό δεν αποσβεστεί με την καταβολή του τιμήματος της συναλλαγής, σε σχέση προς το κόστος του κατά τα ανωτέρω «ιδιωτικού δανεισμού», που αντιστοιχεί προς το συνολικό κόστος από τη μίσθωση των εκποιούμενων ακινήτων. Σχετικά συγκριτικά στοιχεία δεν έχουν κατά κανένα τρόπο ληφθεί υπόψη ούτε αναφέρονται ρητά στη σχετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων ή σε άλλα έγγραφα της διαδικασίας, ώστε να αποδεικνύεται μέσω αυτών η επωφέλεια της συναλλαγής για το Ελληνικό Δημόσιο. Περαιτέρω, η σύγκριση αυτή απαιτεί ιδιαίτερα εξειδικευμένες οικονομικές γνώσεις και δεν δύναται να εξαχθεί

συμπερασματικά από το σύνολο των υποβληθέντων στοιχείων ούτε να αναπληρωθεί από το παρόν Κλιμάκιο.

γ) Ενόψει του ότι κατά το μέρος που αφορά στη μίσθωση των πωλούμενων ακινήτων το Ταμείο συμβάλλεται ως εντολοδόχος του Ελληνικού Δημοσίου σημειώνονται τα εξής:

i) Ο όρος 11, σύμφωνα με τον οποίο αν οποιοδήποτε μίσθωμα δεν καταβληθεί κατά την ημερομηνία που είναι καταβλητέο ο μισθωτής θα βαρύνεται με τόκο επί του ποσού αυτού υπολογιζόμενο βάσει του επιτοκίου υπερημερίας, είναι μη νόμιμος, καθόσον αντίκειται στο άρθρο 21 του Διατάγματος της 26 Ιουν./10 Ιουλ. 1944 «Περί κώδικος των νόμων περί δικών του Δημοσίου», που διατηρήθηκε σε ισχύ με το τέταρτο εδάφιο του άρθρου 109 ΕισΝΑΚ, σύμφωνα με το οποίο ο τόκος κάθε οφειλής του Δημοσίου ορίζεται σε ποσοστό 6% ετησίως σε αντίθεση με τα ισχύοντα για τους ιδιώτες οφειλότες. Για τους τελευταίους το ποσοστό του νόμιμου και του υπερημερίας τόκου οριζόταν κάθε φορά, σύμφωνα με τα άρθρα 293 Α.Κ. και 15 παρ. 5 του ν. 876/1979, με πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, αρμοδιότητα η οποία μεταβιβάστηκε στη συνέχεια στην Τράπεζα της Ελλάδος (άρθρο 1 του ν. 1266/1982) και ασκείται από τον Διοικητή της με αναφορά στα επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 2842/2000) και ήδη ορίζεται σε ποσοστό 7,75

ii) Ο όρος 6.2, κατά τον οποίο σε περίπτωση που το Ελληνικό Δημόσιο εισάγει νομοθεσία που επιβάλλει αναγκαστική μείωση στο καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα ο μισθωτής συμφωνεί ότι θα προβεί αμέσως σε αύξηση του ετήσιου

μισθώματος κατά τέτοιο ποσό ώστε να εξασφαλίζεται ότι, για όσο χρόνο η νομοθεσία αυτή παραμένει σε ισχύ, ο εκμισθωτής θα εξακολουθεί να εισπράττει το ετήσιο μίσθωμα κατά το ποσό που ορίζεται στη σύμβαση, οδηγεί σε δέσμευση του μελλοντικού νομοθέτη και ευθεία καταστρατήγηση της βούλησής του, η οποία θα υπαγορευτεί από έκτακτες συνθήκες και για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και τον εξορθολογισμό των μισθωμάτων που θα καταβάλλει το Δημόσιο κατά τον κρίσιμο χρόνο σε σχέση με την πραγματική μισθωτική αξία των ακινήτων (πρβλ. αιτιολογικές εκθέσεις άρθρου 21 ν. 4002/2011 και άρθρου 2 παρ. 1 ν. 4081/2012).

**iii)** Τέλος, επισημαίνεται ότι στο σχέδιο υπάρχουν όροι που διατυπώνονται υπό την επιφύλαξη μεταγενέστερης οριστικοποίησής τους και ειδικότερα οι όροι 15.3 και 30 για τη δυνατότητα επίσκεψης του εκμισθωτή και αποκατάσταση φθορών σε κτίρια όπου στεγάζονται αστυνομικές υπηρεσίες, 27.8 για απαλλαγή του μισθωτή από υποχρέωση καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου από την επέλευση ασφαλιστικού κινδύνου και 38.3 ως προς τον καθορισμό εναλλακτικού τόπου και γλώσσας διαιτησίας, οι οποίοι ωστόσο θεωρούνται από το Κλιμάκιο ότι έχουν ήδη οριστικοποιηθεί χωρίς τροποποίηση, μετά την υποβολή των Δεσμευτικών Προτάσεων των υποψηφίων.

**5.** Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, κωλύεται η υπογραφή των υποβληθέντων προτύπων σχεδίων σύμβασης.

**Για τους λόγους αυτούς**

Κωλύεται η υπογραφή των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης των είκοσι οκτώ αστικών ακινήτων που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσης, στο πλαίσιο της αξιοποίησής τους από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε (ΤΑΙΠΕΔ) κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011.

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**  
**ΕΛΕΝΗ ΛΥΚΕΣΑ**

**Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΠΑΡΕΔΡΟΣ**  
**ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ**