

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΠΙΤΡΟΠΟΥ
ΣΤΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ VI ΤΜΗΜΑ

Αθήνα 3.1.2018

Αρ. πρωτ. : 231

Ταχ. Δ/ση: Βουρνάζου 4 & Τσόχα
Ταχ. Κώδικας: 115 21 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Θ. Τακτιζίδου
5^{ος} όροφος –Γρ. 514
Τηλέφωνο: 2131309792, 791
Fax : 2106470499

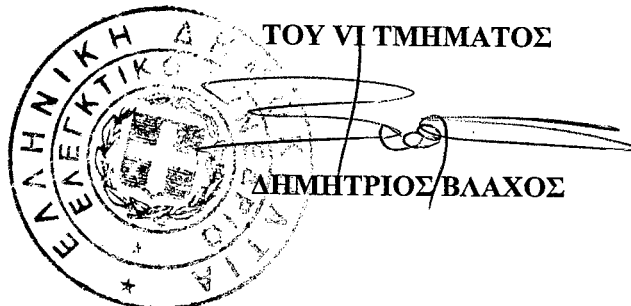
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
ΣΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ
Αρ. Πρωτ.: 4918
Ημερ/νια: 5/1/18

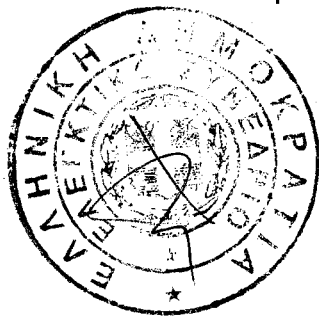
ΠΡΟΣ : ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Σας στέλνουμε αντίγραφο της 2341/2017 απόφασης του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου, που αφορά αίτηση ανάκλησης της 127/2017 Πράξης του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, για τις δικές σας ενέργειες.

Επίσης σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 37 του ν. 4129/2013 (ΦΕΚ 52/Α/28.2.2013) μπορείτε να ασκήσετε, μέσα σε 15 ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασής μας, αίτηση αναθεώρησης προς το αρμόδιο Τμήμα Μείζονος Επταμελούς Σύθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΤΟΥ VI ΤΜΗΜΑΤΟΣ





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

ΤΜΗΜΑ VI

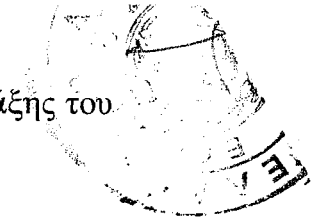
Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, στις 10 Νοεμβρίου 2017, με την εξής σύνθεση: Γεωργία Μαραγκού, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του VI Τμήματος, Γεώργιος Βοΐλης και Βασιλική Ανδρεοπούλου, Σύμβουλοι, Γρηγόριος Βαλληνδράς και Αριστοτέλης Σακελλαρίου, Πάρεδροι με συμβουλευτική ψήφο.

Γενικός Επίτροπος της Επικρατείας στο Ελεγκτικό Συνέδριο: Κωνσταντίνος Τόλης, Αντεπίτροπος της Επικρατείας, κωλυομένου του Γενικού Επιτρόπου της Επικρατείας.

Γραμματέας: Θεοδώρα Τακιτζίδου, Προϊσταμένη του VI Τμήματος.

Για να αποφασίσει σχετικά με την από 26.6.2017 (Α.Β.Δ. 1990/2017) αίτηση της Περιφέρειας Αττικής, που εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Συγγρού 15-17) και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε δια των πληρεξουσίων της δικηγόρων Λάμπρου Πάσχου (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 23457) και Παναγιώτη Δημητρόπουλου (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 17778).

Με την αίτηση αυτή επιδιώκεται η ανάκληση της 127/2017 Πράξης του
Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.



Κατά τη συνεδρίαση το Δικαστήριο άκουσε:

Τους πληρεξουσίους δικηγόρους της αιτούσας, οι οποίοι ζήτησαν να
γίνει δεκτή η αίτηση.

Τον Αντεπίτροπο της Επικρατείας στο Ελεγκτικό Συνέδριο, ο οποίος
πρότεινε την απόρριψη της αίτησης.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε
αίθουσα αυτού με την παρουσία όλων των ανωτέρω μελών του.


Άκουσε την εισήγηση της Συμβούλου Βασιλικής Ανδρεοπούλου και

Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα

Σκέφθηκε κατά το Νόμο και

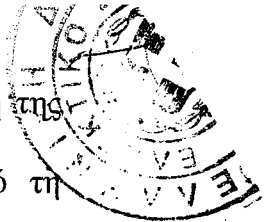
Αποφάσισε τα ακόλουθα :

1. Με την υπό κρίση αίτηση, όπως οι λόγοι αυτής αναπτύσσονται με τα
από 3.7.2017, 24.7.2017 και 10.11.2017 νομίμως κατατεθέντα υπομνήματα,
ζητείται η ανάκληση της 127/2017 Πράξης του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού
Συνεδρίου, με την οποία κρίθηκε ότι απαραδέκτως υποβλήθηκαν προς έλεγχο
ενώπιόν του τα στοιχεία της διαγωνιστικής διαδικασίας για την «Αγορά
ακινήτου που θα λειτουργεί ως κεντρικό κτίριο της Περιφέρειας Αττικής», με
την αιτιολογία ότι η υπό σύναψη σύμβαση δεν αφορά σε κατασκευή δημοσίου
έργου, προμήθεια αγαθών ή παροχή δημόσιας υπηρεσίας και ως εκ τούτου δεν
υπόκειται στον προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας του Ελεγκτικού Συνεδρίου.
Η αίτηση αυτή νομίμως επανεισάγεται προς συζήτηση μετά την έκδοση α) της



1391/2017 απόφασης του Τμήματος τούτου (Α΄ Διακοπών), με την οποία, αφού κρίθηκε τυπικά δεκτή η κρινόμενη αίτηση και απορρίφθηκε ως απαράδεκτη η ασκηθείσα από το πρωτοβάθμιο συνδικαλιστικό σωματείο με την επωνυμία «Σύλλογος Υπαλλήλων Περιφέρειας Αττικής» παρέμβαση, ανακλήθηκε η ως άνω κρίση του Ζ΄ Κλιμακίου και στη συνέχεια αναβλήθηκε η οριστική κρίση του Τμήματος προκειμένου να συμπληρωθούν τα στοιχεία του φακέλου κατά τα ειδικότερα σ΄ αυτή αναφερόμενα και β) της 1883/2017 απόφασης του Τμήματος Μείζονος – Επταμελούς Σύθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, με την οποία, αφού κρίθηκε ότι απαραδέκτως εισήχθη ενώπιόν του, με το Πρακτικό 1 της Συνεδρίασης της 4^{ης}.8.2017 του VI Τμήματος (Γ΄ Διακοπών), η άρση της αμφιβολίας επί του νομικού ζητήματος της υπαγωγής ή μη στον προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου των συμβάσεων αγοραπωλησίας ακινήτων εκ μέρους του Δημοσίου και των εξομοιούμενων με αυτό νομικών προσώπων, αναπέμφθηκε η υπόθεση ενώπιον του παρόντος Τμήματος για την κατ' ουσίαν εξέταση της υπόθεσης.

2. Το π.δ. 242/1996 (ΦΕΚ Α΄ 179), οι διατάξεις του οποίου διέπουν, δυνάμει του άρθρου 273 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ Α΄ 87) και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στο νόμο αυτό, τις προϋποθέσεις, τον τρόπο και τη διαδικασία για την, μεταξύ άλλων, αγορά και πώληση κινητής και ακίνητης περιουσίας των υφισταμένων υπό την ισχύ του π.δ/τος νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων και νυν των Περιφερειών, ορίζει, στο άρθρο 5, ότι: «1. (...) 6. Η νομαρχιακή επιτροπή, εφόσον κρίνει

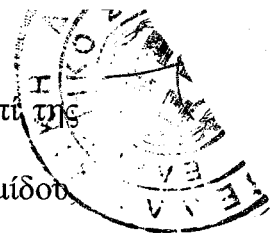


συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας χωρίς καθυστέρηση και πάντως εντός δεκαημέρου από τη διενέργειά της», στο άρθρο 17, ότι: «1. (...) 6. Για την κατακύρωση της δημοπρασίας εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του παρόντος διατάγματος» και, στο άρθρο 23, υπό τον τίτλο «Αγορά ακινήτου», ότι: «Για την αγορά ακινήτου εκ μέρους των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων έχουν αναλογική εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 16-22 του παρόντος. (...)». Συναφώς, η οικεία διακήρυξη ορίζει, στο άρθρο 9, υπό τον τίτλο «Διαδικασία του Διαγωνισμού», ότι: «9.1 (...) 9.13 Η Οικονομική Επιτροπή, προκειμένου να αποφασίσει σχετικά με το αν το τελικώς επιτευχθέν τίμημα είναι συμφέρον για την Περιφέρεια Αττικής, ζητεί την σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης της αξίας του ακινήτου από Εκτιμητή, ο οποίος ανήκει στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών (Ν. 4152/2013, παρ. Γ). Κατόπιν, μετά την παραλαβή της Έκθεσης Εκτίμησης, η Οικονομική Επιτροπή, εφόσον τελικώς κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του μειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας χωρίς καθυστέρηση και πάντως εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη της Έκθεσης Εκτίμησης. Σε αντίθετη περίπτωση αποφασίζει την επανάληψη του διαγωνισμού». Κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων, που τίθενται για την εξυπηρέτηση των οικονομικών συμφερόντων των Περιφερειών και για την εξασφάλιση της διαφάνειας της σχετικής διαδικασίας, για την αγορά ακινήτου απαιτείται απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ειδικά αιτιολογημένη ως προς τον συμφέροντα

χαρακτήρα της προσφοράς του μειοδότη, με συγκριτική παράθεση όλων των στοιχείων που έλαβε η Επιτροπή σχετικώς υπόψη της, προκειμένου να προβεί στην κατακύρωση σε αυτόν, ώστε να καθίσταται δυνατή η προστασία των συμφερόντων της Περιφέρειας με την επιλογή του πράγματι καταλληλότερου και συμφερότερου από οικονομική άποψη ακινήτου.

3. Από το σύνολο των στοιχείων του φακέλου της υπόθεσης προκύπτουν τα εξής: Με την 2555/1.11.2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής αποφασίστηκε η αγορά ακινήτου που θα λειτουργεί ως κεντρικό κτίριο της Περιφέρειας, δεδομένου ότι τα κτίρια, στα οποία στεγάζονται οι υπηρεσίες της, είναι διάσπαρτα σε διάφορες περιοχές, το δε συνολικό ετήσιο μίσθωμα που καταβάλλει η Περιφέρεια ανέρχεται στο ποσό των 1.796.692,68 ευρώ. Στη συνέχεια, κατόπιν της 2645/11.11.2016 απόφασης της ίδιας Επιτροπής, με την 218048/23.11.2016 διακήρυξη της Περιφέρειας Αττικής (Α.Δ.Α.: ΩΣΗ87Λ7-ΕΨ1) προκηρύχθηκε μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία για την αγορά του ως άνω ακινήτου πλήρως διαμορφωμένου και έτοιμου για λειτουργία, συνολικού προϋπολογισμού 22.000.000,00 ευρώ και κριτήριο κατακύρωσης αποκλειστικά τη χαμηλότερη τιμή, ανεξάρτητα από το μέγεθος των προσφερόμενων επιφανειών και των θέσεων στάθμευσης. Κατά την ημερομηνία της δημοπρασίας (14.12.2016), υποβλήθηκε μόνο μία προσφορά από την εταιρεία «SYNERGO A.E.», η οποία αποτελείτο από: α) ακίνητο με πενταώροφο κτίριο ευρισκόμενο στη θέση «ΡΟΣΙΝΙΟΛ» Σεπολίων του Δήμου Περιστερίου Αττικής, Δημοτικής Ενότητας Περιστερίου της Περιφερειακής Ενότητας

Δυτικού Τομέα Αθηνών, στο υπ' αριθ. 4ε πρώην και ήδη 1942 Ο.Τ. επί της
Λεωφόρου Κηφισού 62-64 και των οδών Λογοθέτου και Οικονομίδου
συνολικής μικτής επιφάνειας 19.004,24 m² και β) δύο όμορα οικόπεδα
ευρισκόμενα στη θέση «ΡΟΣΙΝΙΟΛ» Σεπολίων της κτηματικής Περιφέρειας
της Δημοτικής Ενότητας Περιστερίου του Δήμου Περιστερίου της
Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών, εντός του εγκεκριμένου
σχεδίου πόλης, εντός του υπ' αριθ. 1943 Ο.Τ. που περιβάλλεται από την οδό
Οικονομίδου, συνολικής επιφάνειας 674,79 m², αντικειμενικής αξίας των α και
β ακινήτων 13.042.369,12 ευρώ. Στη συνέχεια, η Επιτροπή καταλληλότητας –
παραλαβής – παράδοσης μισθωμένων κτιρίων της Περιφέρειας Αττικής (του
άρθρου 13 του π.δ. 242/1996), με το από 12.1.2017 πρακτικό της, έκρινε ότι
προκειμένου να συνεχιστεί η διαδικασία έπρεπε α) να ζητηθεί η άποψη
αρμοδίων υπαλλήλων – οργάνων της Περιφέρειας σε σχέση με τη θέση των
προσφερόμενων ακινήτων ως προς το νόμο Καλλικράτη και β) να οριστούν
τεχνικοί υπάλληλοι (Πολιτικός Μηχανικός – Στατικός, Η/Μ Μηχανικός και
Δικηγόρος), προκειμένου να συνδράμουν ως σύμβουλοι στο έργο της
Επιτροπής (γνωμοδότηση επί της καταλληλότητας των ακινήτων), ενώ ένα
μέλος αυτής δήλωσε την άρνησή του ως προς την ανωτέρω επιλογή.
Ακολούθως, η Οικονομική Επιτροπή, με την 88/20.1.2017 απόφασή της,
έκρινε κατάλληλη τη θέση των προσφερόμενων ακινήτων και αποφάσισε ότι η
Επιτροπή καταλληλότητας χρήζει συνδρομής από το Γραφείο Νομικής
Υποστήριξης Περιφερειάρχη και Συλλογικών Οργάνων καθώς και από
Μηχανολόγο – Ηλεκτρολόγο Μηχανικό. Περαιτέρω, με το από 21.3.2017



πρακτικό της η Επιτροπή καταλληλότητας, η οποία ανασυγκροτήθηκε με την 18/19.1.2017 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, γνωμοδότησε ότι τα προσφερόμενα ακίνητα ανταποκρίνονται στους όρους της διακήρυξης. Στη συνέχεια, με την 706/31.3.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής εγκρίθηκε το εν λόγω πρακτικό και ορίστηκε ως ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας η 7.4.2017, κατά την οποία η μοναδική συμμετέχουσα εταιρεία «SYNERGO AE» υπέβαλε έγγραφη οικονομική προσφορά ύψους 21.000.000,00 ευρώ, η οποία, ύστερα από διαπραγμάτευση των μελών της Επιτροπής με τους νομίμους εκπροσώπους της εταιρείας, μειώθηκε στο ποσό των 19.800.000,00 ευρώ. Ακολούθως, με την 853/7.4.2017 απόφασή της, η Οικονομική Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη α) το κατά τα ανωτέρω κόστος των καταβαλλόμενων ετησίως μισθωμάτων για τη στέγαση των υπηρεσιών της Περιφέρειας και β) ότι το ανωτέρω τίμημα αποσβέννεται σε 12,5 έτη, διάστημα σαφώς μικρότερο από τον κατά την κοινή πείρα μέσο χρόνο απόσβεσης των ακινήτων, ο οποίος κυμαίνεται σε 25-30 έτη, αποφάσισε να αποδεχθεί το ποσό των 19.800.000,00 ευρώ ως το τελικώς επιτευχθέν τίμημα και να ζητήσει τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου από τον εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμητή «ΑVENT A.E./ΝΑΙ HELLAS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ – ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ». Με την από 28.4.2017 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας του ως άνω Πιστοποιημένου Εκτιμητή η αγοραία αξία των ακινήτων


προσδιορίστηκε στο ποσό των 21.583.000,00 ευρώ (21.273.000,00 ευρώ + 310.000,00 ευρώ). Τέλος, με την 1057/5.5.2017 απόφαση, η Οικονομική Επιτροπή έκρινε συμφέρον το τελικώς επιτευχθέν τίμημα των 19.800.000,00 ευρώ για την αγορά του ακινήτου και αποφάσισε την κατακύρωση του διαγωνισμού στην ως άνω μοναδική συμμετέχουσα εταιρεία.

4. Με την 1391/2017 απόφαση του Τμήματος τούτου, αφού ανακλήθηκε, κατ' αποδοχή του σχετικού λόγου της κρινόμενης αίτησης, η κρίση του Κλιμακίου ως προς το νομικό ζήτημα της υπαγωγής της υπό σύναψη σύμβασης αγοράς ακινήτου στον προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ακολούθως, κατά τον έλεγχο νομιμότητας της διαγωνιστικής διαδικασίας από το Τμήμα, κρίθηκε αναγκαίο, ενόψει των αρχών της οικονομικότητας και αποδοτικότητας, ως μερικότερων εκδηλώσεων της γενικής αρχής της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, να αναβληθεί η οριστική κρίση επί της υπόθεσης, προκειμένου η Οικονομική Επιτροπή της αιτούσας Περιφέρειας να αιτιολογήσει ειδικά και ορισμένα την απόκλιση μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και του τελικώς επιτευχθέντος τιμήματος των ακινήτων, με συγκριτική παράθεση όλων των στοιχείων που έλαβε σχετικώς υπόψη της. Τούτο δε, διότι το Τμήμα διαπίστωσε ότι: α) το τελικώς επιτευχθέν τίμημα των 19.800.000,00 ευρώ, ως αγοραία αξία, υπερβαίνει κατά 50% περίπου την αντικειμενική όμοια, ενώ, κατά το κοινώς γνωστό, η αγορά των ακινήτων διέρχεται κρίση, λόγω της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας που διανύει η Χώρα και της αυξημένης φορολόγησής τους, η οποία έχει οδηγήσει σε πτώση των τιμών τους ακόμα και κάτω από την αντικειμενική αξία τους,




β) στο διαγωνισμό υποβλήθηκε μόνο μία προσφορά, γ) η 1057/5.5.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ερείδεται μόνον επί της από 28.4.2017 έκθεσης εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή «ΑVENT Α.Ε./ΝΑΙ HELLAS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ – ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», στην οποία όμως δεν παρατίθεται επαρκής αιτιολογία ως προς την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου στο ποσό των 21.583.000,00 ευρώ, καθόσον τούτο εξήχθη από συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς που αφορούν επτά (7) επαγγελματικά κτίρια προς πώληση, για δύο (2) από τα οποία αναφέρονται μόνο οι τιμές, όπως προκύπτουν από τις σχετικές αγγελίες, που ζητούν οι πωλητές ακινήτων, που συνήθως δεν είναι οι τιμές που γίνονται τελικά οι μεταβιβάσεις, για τα υπόλοιπα δε πέντε (5) δεν γίνεται καμία αναφορά συγκεκριμένου συμβολαίου αγοραπωλησίας για ανάλογο εμβαδού ή θέσης ακίνητο και δ) η κρίση της Οικονομικής Επιτροπής περί σύντομης απόσβεσης του επιτευχθέντος τιμήματος δεν αρκεί.

5. Σε εκτέλεση της ως άνω προδικαστικής απόφασης η αιτούσα προσκόμισε ενώπιον του Δικαστηρίου: 1) την 1895/21.7.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία τα μέλη της αποφάσισαν, κατά πλειοψηφία, να εξουσιοδοτηθεί ο Πρόεδρος αυτής να υποβάλει στο παρόν Τμήμα τα ζητηθέντα στοιχεία και τη σχετική τεκμηρίωση, σε συνεργασία με τη Νομική Υπηρεσία της Περιφέρειας Αττικής, ενώ ένα μέλος της δήλωσε ότι πρέπει να συγκληθεί τακτική συνεδρίαση της Οικονομικής Επιτροπής, προκειμένου να συζητηθεί η απάντηση προς το Δικαστήριο, η οποία δεν



μπορεί να δοθεί μόνο από τον Πρόεδρο, καθόσον αφορά ένα πολύ σημαντικό θέμα και 2) το 155672/24.7.2017 υπόμνημα του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής, σύμφωνα με το οποίο ο συμφέρων χαρακτήρας του τελικώς επιτευχθέντος τιμήματος των 19.800.000,00 ευρώ αποδεικνύεται: Α) Από το προσκομισθέν 56649/18.9.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά, σύμφωνα με το οποίο το προς αγορά κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισού 62-64, αντικειμενικής αξίας 14.317.156,59 ευρώ, μεταβιβάστηκε από τη «SYNERGO AE» στην «ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Ανώνυμος Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» αντί τιμήματος 25.200.000,00 ευρώ, ήτοι υψηλότερου της αγοραίας αξίας του ως άνω ακινήτου, όπως αυτή καθορίστηκε με την έκθεση εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή. Β) Από τα προσκομισθέντα νέα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισού 62-64 ως ενιαίας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευδοξίας Δημοπούλου (κατόπιν αιτήματος της εταιρίας «SYNERGO AE» - βλ. σχετική σημείωση της συμβολαιογράφου επί των ως άνω φύλλων), σύμφωνα με τα οποία η αντικειμενική αξία του ακινήτου ως ενιαίας ιδιοκτησίας, λόγω της επικείμενης αγοράς όλου του κτιρίου από την Περιφέρεια Αττικής, ανέρχεται στο ποσό των 14.481.630,00 ευρώ. Συνεπώς, η συνολική αντικειμενική αξία των προς αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των 2 οικοπέδων επί της οδού Οικονομίδου 31, αντικειμενικής αξίας 136.307,00 ευρώ) ανέρχεται στο ποσό των 14.617.937,00 ευρώ (αντί του ποσού των 13.042.369,12 ευρώ σύμφωνα με τα αρχικά φύλλα υπολογισμού). Γ) Από την προσκομισθείσα

1705/2014 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε οριστική τιμή μονάδας αποζημίωσης εδαφικής έκτασης, εκτάσεως 5.337,60 τ.μ., που απαλλοτριώθηκε αναγκαστικά λόγω ρυμοτομίας από το Δήμο Περιστερίου και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Λάρνακος και Αναπαύσεως και εντός του Ο.Τ. 258^A, στο ποσό των 900 ευρώ/τ.μ.. Περαιτέρω, με το ως άνω υπόμνημα η αιτούσα, χωρίς να προσάγει νέα στοιχεία (όπως συνομολογεί και η ίδια, βλ. σελ. 3 υπομνήματος), επικαλείται εκ νέου τα δεδομένα και τις αξιολογήσεις της ως άνω έκθεσης εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή και προβάλλει ότι αιτιολογείται πλήρως η διαφορά μεταξύ αγοραίας και αντικειμενικής αξίας του προς αγορά ακινήτου, καθόσον αυτή οφείλεται στην υπερβάλλουσα αξία του κτιρίου (υπολογισμός ανά συντελεστή αξίας –σελ. 36 και 45-47 της έκθεσης εκτίμησης), που δεν αξιολογείται κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής, αλλά λαμβάνεται υπόψη για τη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας αυτού. Αναλυτικά, η αιτούσα προβάλλει ότι κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του προς αγορά ακινήτου δεν λαμβάνεται υπόψη ότι αυτό διαθέτει υψηλής ποιότητας υλικά κατασκευής, σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό ιδιαίτερων απαιτήσεων, είναι πλήρως αυτοτελές μετά ισογείου ορόφου και συντηρείται συστηματικώς. Επιπροσθέτως, προβάλλεται ότι, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της διακήρυξης, στο κτίριο θα εκτελεστούν πρόσθετες εργασίες, πέραν αυτών που αφορούν στην παράδοσή του σε άριστη κατάσταση, οι οποίες αφορούν κυρίως στη διαμόρφωση αμφιθεάτρου στο ισόγειο, τη διαμερισμάτωση με νέα χωρίσματα, ψευδοροφές και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις στο ισόγειο




και σε αλλαγές στη διαμερισμάτωση των ορόφων, συνολικής εκτιμώμενης αξίας, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της αιτούσας, 970.000,00 ευρώ, και οι οποίες περιλαμβάνονται στο τελικώς επιτευχθέν τίμημα των 19.800.000,00 ευρώ. Τέλος, η αιτούσα προβάλλει ότι α) η αντικειμενική αξία εξυπηρετεί φορολογικούς αποκλειστικά σκοπούς και παραμένει κατώτερη της εμπορικής στις περιοχές της Δυτικής Αθήνας, β) η έκθεση εκτίμησης συνετάγη με τη μόνη επιστημονικά ορθή μέθοδο, γ) η διακήρυξη προέβλεψε την αξιολόγηση του τιμήματος του προς αγορά ακινήτου από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, κατ' αναλογία των προβλεπομένων στο π.δ. 59/2016, χωρίς αυτό να επιβάλλεται από το π.δ. 242/1996, για λόγους διασφάλισης του δημοσίου συμφέροντος και δ) η στέγαση των υπηρεσιών της Περιφέρειας Αττικής σε ένα ενιαίο κτίριο επιβάλλεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

6. Με τα δεδομένα αυτά και σύμφωνα με όσα έγιναν δεκτά στη σκέψη 2 της παρούσας, το Τμήμα άγεται στην κρίση ότι δεν αιτιολογείται εν προκειμένω ειδικά και ορισμένα ο συμφέρων χαρακτήρας του τελικώς επιτευχθέντος τιμήματος των 19.800.000,00 ευρώ, το οποίο, ως αγοραία αξία, υπερβαίνει κατά 50% περίπου την αντικειμενική όμοια. Τούτο δε, πρωτίστως διότι η 1391/2017 προδικαστική απόφασή του δεν εκτελέστηκε, καθόσον η προσκομισθείσα 1895/21.7.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής δεν συνιστά ως εκ του περιεχομένου της τη ζητούμενη, για την άρση της πλημμέλειας που πράγματι στοιχειοθετήθηκε εν προκειμένω από την έλλειψη της ως άνω ειδικής αιτιολογίας, απόφαση. Σε κάθε δε περίπτωση, το Τμήμα κρίνει ότι εκ των προσκομισθέντων με το από 24.7.2017

υπόμνημα του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής στοιχείων ουδόλως αποδεικνύεται το συμφέρον της ως άνω μοναδικής προσφοράς της «SYNERGO AE» καθόσον: Α) Το 56649/18.9.2013 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά, με το οποίο μεταβιβάστηκε από τη «SYNERGO AE» στην «ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ Ανώνυμος Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» το προς αγορά κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισού 62-64, δεν αποτελεί πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο ως προς το ύψος της αγοραίας αξίας αυτού, δεδομένου ότι η επίμαχη πώληση έλαβε χώρα στο πλαίσιο σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986, ήτοι πώλησης και επαναμίσθωσης μεταξύ των ιδίων συμβαλλομένων (βλ. σελ. 20 Έκθεσης Εκτίμησης και φύλλα 23, 26 και 27 του ως άνω συμβολαίου), ήτοι μίας εξειδικευμένης σύμβασης, που δεν προσιδιάζει στην απλή πώληση, αφού κατατείνει στη χρηματοδότηση της πωλήτριας εταιρίας σε ποσοστό επί της καθορισθείσας αξίας του ακινήτου από την αγοράστρια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια στη μίσθωση του ακινήτου από την ίδια με δικαίωμα επαναγοράς κατά τη λήξη της σύμβασης. Παρέπεται δε ότι λόγω του χρηματοδοτικού χαρακτήρα της ως άνω σύμβασης και της συνακόλουθης ταύτισης των ρόλων πωλητή-πελάτη της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, το τίμημα της πώλησης του ακινήτου διαμορφώνεται με διαφορετικά από αυτά της κοινής πώλησης κριτήρια (τραπεζικά, όπως π.χ. πιστοληπτική ικανότητα του πωλητή-μισθωτή).

Β) Ομοίως η 1705/2014 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών για τον καθορισμό οριστικής τιμής μονάδος αποζημίωσης απαλλοτριούμενης εδαφικής



έκτασης, που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 258^Α του Δήμου Περιστερίου, εκτάσεως 5.337,60 τ.μ., δεν αποτελεί πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο, καθόσον δεν αφορά σε ακίνητο ανάλογου εμβαδού και θέσης (βλ. σκέψη 3). Γ) Τα νέα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου επί της Λεωφ. Κηφισού 62-64 ως ενιαίας ιδιοκτησίας από τη συμβολαιογράφο Αθηνών Ευδοξία Δημοπούλου δεν δύναται να ληφθούν υπόψη από το Δικαστήριο, καθόσον το προς αγορά κτίριο επί της Λεωφ. Κηφισού 62-64 είναι διαιρεμένο σε οριζόντιες κατ' ορόφους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929, του Ν.Δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 2470/2001 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευδοξίας Δημοπούλου-Αθανασοπούλου, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει με τις 2931/2003, 3070/2003 και 6690/2013 πράξεις τις ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου (βλ. φύλλο 20 του προαναφερόμενου 56649/2013 συμβολαίου). Συνεπώς, για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ως ενιαίας ιδιοκτησίας απαιτείται η προηγούμενη κατάργηση της νομίμως συσταθείσας οριζοντίου ιδιοκτησίας με αντίστοιχη συμβολαιογραφική πράξη, ενώ, βάσει του ως άνω νομοθετικού καθεστώτος που διέπει την οριζόντια ιδιοκτησία, η απόκτηση όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου από ένα πρόσωπο (όπως εν προκειμένω την Περιφέρεια Αττικής) δεν επιφέρει κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, απορριπτομένου ως αβασίμου του σχετικού ισχυρισμού της αιτούσας. Εξάλλου, το Τμήμα κρίνει ότι η μεγάλη απόκλιση μεταξύ της αντικειμενικής αξίας του προς αγορά ακινήτου και του τελικώς επιτευχθέντος τιμήματος δεν αιτιολογείται ούτε με την

επίκληση εκ μέρους της αιτούσας αορίστως του ισχυρισμού περί χαμηλών αντικειμενικών αξιών στις «λαϊκές» περιοχές της Δυτικής Αθήνας, καθόσον είναι πασιδηλό ότι έχουν υποστεί μεγάλη πτώση και οι αντίστοιχες εμπορικές αξίες λόγω της μεγάλης κρίσης στην αγορά των ακινήτων και της αυξημένης φορολόγησής τους, ούτε με την παράθεση εκ νέου των δεδομένων και των αξιολογήσεων της ως άνω έκθεσης εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή, η οποία έχει ήδη κριθεί ανεπαρκώς αιτιολογημένη με την 1391/2017 απόφασή του, χωρίς την ταυτόχρονη προσκόμιση νέων συγκριτικών στοιχείων αναλόγου εμβαδού και θέσης ακινήτων, ενώ ο ισχυρισμός της αιτούσας ότι στο τίμημα περιλαμβάνεται και το κόστος εκτέλεσης επιπρόσθετων εργασιών ύψους 970.000,00 ευρώ πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως αναπόδεικτος. Τέλος, οι ισχυρισμοί της αιτούσας, που αφορούν στη μεθοδολογία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης και στο σύννομο της διαδικασίας που ακολουθήθηκε κατ' αναλογία των διατάξεων του Π.Δ. 59/2016, πρέπει να απορριφθούν ως αλυσιτελώς προβαλλόμενοι, ενώ το επικαλούμενο δημόσιο συμφέρον για τη στέγαση των υπηρεσιών της Περιφέρειας Αττικής σε ένα ενιαίο κτίριο δεν αναιρεί την υποχρέωση αυτής για αιτιολόγηση του συμφέροντος χαρακτήρα του επιτευχθέντος τιμήματος, ως προς την οποία άλλωστε αιτιολόγηση η Περιφέρεια Αττικής έχει αυτοδεσμευθεί με τη διακήρυξη του διαγωνισμού (άρθρο 9.13) και για τήρηση των αρχών της οικονομικότητας και αποδοτικότητας ως μερικότερων εκδηλώσεων της γενικής αρχής της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, που έχουν θεσπιστεί επίσης για λόγους δημοσίου συμφέροντος (βλ. Ε.Σ. VI Τμ. 1605, 2227/2016).

7. Κατόπιν των ανωτέρω, η κρινόμενη αίτηση ανάκλησης πρέπει απορριφθεί και να διαπιστωθεί ότι συντρέχει ουσιώδης νομική πλημμέλεια στην επιμέρους φάση της υπό έλεγχο διαγωνιστικής διαδικασίας και ειδικότερα μέχρι το στάδιο της κατακύρωσης με την 1057/5.5.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής.

Για τους λόγους αυτούς

Απορρίπτει την κρινόμενη αίτηση ανάκλησης, κατά τα αναφερόμενα στο σκεπτικό.

Αποφαίνεται ότι συντρέχει ουσιώδης νομική πλημμέλεια στην επιμέρους φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας για την «Αγορά ακινήτου που θα λειτουργεί ως κεντρικό κτίριο της Περιφέρειας Αττικής» και ειδικότερα μέχρι το στάδιο της κατακύρωσης με την 1057/5.5.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 24 Νοεμβρίου 2017.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

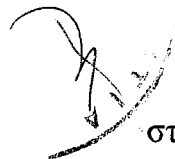
ΓΕΩΡΓΙΑ ΜΑΡΑΓΚΟΥ

Η ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΑΝΔΡΕΟΠΟΥΛΟΥ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΘΕΟΔΩΡΑ ΤΑΚΙΤΖΙΔΟΥ



Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου
στις 22 Δεκεμβρίου 2017.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΑ ΜΑΡΑΓΚΟΥ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΘΕΟΔΩΡΑ ΤΑΚΙΤΖΙΔΟΥ

Ακριβές αντίγραφο

Αθήνα 3/1/2018

Γραμματέας



ΣΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

