



**Αξιοποίηση
Ακίνητης
Περιουσίας
Δημοσίου
στην Ελλάδα
Μελέτη περίπτωσης:
Κτίριο Κεράνη**



Διπλωματική Εργασία Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών
Σπουδαστής: Δημοσθένης Σκαρλάτος
Επιβλέπων: Αντώνης Ροβολής
Τμήμα Οικονομικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Πάντειο Πανεπιστήμιο
Μάρτιος 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Δήλωση περί πνευματικών δικαιωμάτων.....	4
Ευχαριστίες.....	4
Περίληψη.....	5
Abstract.....	6
Συντομογραφίες.....	8
Κεφάλαιο Α: Εισαγωγή στην έννοια της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου.....	9
A.1 Έννοια ακίνητης περιουσίας.....	9
A.2 Ακίνητη περιουσία δημοσίου.....	10
A.2.1. Δημόσια ακίνητη περιουσία δημοσίου.....	10
A.2.2. Ιδιωτική ακίνητη περιουσία δημοσίου.....	13
A.2.2.1. Τρόπος κτήσης της ιδιωτικής περιουσίας δημοσίου.....	14
A.2.3. Ειδικές κατηγορίες κτημάτων.....	14
Κεφάλαιο Β: Καταγραφή, διαχείριση & αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας δημοσίου.....	15
B.1 Καταγραφή & παρακολούθηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου τομέα.....	15
B.1.1. Ποιος είναι ο δημόσιος τομέας;.....	15
B.1.2. Ενιαία ηλεκτρονική βάση ακίνητης περιουσίας «ΕΣΤΙΑ»	18
B.1.3. Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας.....	20
B.1.4. Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών.....	22
B.1.5. Αυτοτελές Τμήμα Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας.....	24
B.1.6. Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού.....	25
B.1.7. Καταγραφή ακίνητης περιουσίας ΟΤΑ.....	26
B.1.8. Άλλες περιπτώσεις καταγραφής ακίνητης περιουσίας δημοσίου.....	32
B.2. Φορείς διαχείρισης ακίνητης περιουσίας δημοσίου.....	34
B.3. Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας ("Υπερταμείο").....	35
B.4. Το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ).....	39
B.5. Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ).....	42
Κεφάλαιο Γ: Μελέτη περίπτωσης: κτίριο Κεράνη.....	46
Γ.1. Γεωγραφικός προσδιορισμός του κτιρίου Κεράνη.....	46
Γ.2. Περιγραφή – Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη.....	48

Γ.3. Ιστορικό – Προσπάθειες αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.....	55
Γ.4. Sale and lease back (Πώληση και μίσθωση παγίων στοιχείων).....	61
Γ.5. Διαδικασία πώλησης κτιρίου Κεράνη από το ΤΑΙΠΕΔ.....	62
Γ.6. Ωφελήθηκε το δημόσιο από την παραπάνω διαδικασία; (Έλεγχος νομιμότητας).....	66
Κεφάλαιο Δ: Επίλογος.....	72
Δ.1. Συμπεράσματα – προτάσεις.....	72
Δ.2. Βιβλιογραφία.....	78

ΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Ο υπογράφων, Δημοσθένης Σκαρλάτος, φοιτητής του ΠΜΣ της κατεύθυνσης «Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης» και ειδίκευσης «Οικονομικά της αγοράς ακινήτων» του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, του Παντείου Πανεπιστημίου, δηλώνω υπεύθυνα ότι, η παρούσα εργασία με τίτλο: **Αξιοποίηση Ακίνητης Περιουσίας Δημοσίου στην Ελλάδα – Μελέτη περίπτωσης: κτίριο Κεράνη**, είναι προϊόν αποκλειστικά προσωπικής εργασίας και έχει γίνει σαφής αναφορά σε δουλειά τρίτων.

- Ο -

Δηλών

Δημοσθένης Σκαρλάτος

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε υπό την επίβλεψη του Καθηγητή Οικονομικής Ανάλυσης του Χώρου & Αστικής Οικονομικής κ. Αντώνη Ροβολή PhD (LSE), τον οποίο επιθυμώ να ευχαριστήσω θερμά για το ειλικρινές ενδιαφέρον του, τη συνεχή επιστημονική καθοδήγηση σε όλα τα ζητήματα που προέκυψαν κατά την διάρκεια της συγγραφής της. Οι προτάσεις, οι επισημάνσεις και οι υποδείξεις του, μου παρείχαν πολύτιμη ακαδημαϊκή υποστήριξη σε όλα τα στάδια εκπόνησης της και χωρίς την συνδρομή των παραπάνω δεν θα ήταν δυνατή η ολοκλήρωση της. Επίσης, οφείλω ευχαριστίες στο σύνολο των Καθηγητών του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου οι οποίοι σε όλη τη διάρκεια του ΠΜΣ στάθηκαν δίπλα σε εμένα καθώς και στο σύνολο των συμφοιτητών μου και μας παρείχαν ακαδημαϊκές γνώσεις με συνέπεια και προθυμία, καθιστώντας το ΠΜΣ, ένα πρόγραμμα υψηλού επιπέδου, το οποίο παρά τις δυσκολίες της εποχής παραμένει δωρεάν για τους σπουδαστές, γεγονός που καθιστά ακόμα πιο σημαντική την ακαδημαϊκή και κοινωνική του προσφορά.

Τέλος, ευχαριστώ την υπηρεσία που εργάζομαι, το Υπουργείο Εσωτερικών και τους συναδέλφους μου στη Διεύθυνση Οικονομικών Τοπικής Αυτοδιοίκησης για την συνολική βοήθεια και υποστήριξη.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Μέσα στο πλαίσιο της δεκαετούς οικονομικής κρίσης που βιώνουν τα δημοσιονομικά της Ελλάδας (2009-2019), είναι επιτακτική ανάγκη η διαχείριση και αξιοποίηση των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του δημοσίου. Ο μετασχηματισμός της απλής κυριότητας και της ενίοτε τυπικής καταγραφής των ακινήτων σε ενεργή, διαρκή και δυναμική εφαρμογή πολιτικών αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, αποτελεί την εξέλιξη της παραδοσιακής αντίληψης του κράτους ως ανενεργό ιδιοκτήτη της δημόσιας περιουσίας σε μια αντίληψη του κράτους ως επιχειρηματία. Τα δημόσια ακίνητα γίνονται όλο και περισσότερο πλέον αντιληπτά ως στρατηγικά περιουσιακά στοιχεία ενός δημοσίου φορέα καθώς λαμβάνουν χώρα πρακτικές και διαδικασίες της ιδιωτικής οικονομίας. Γενικότερα, μπορεί να υποστηριχθεί ότι όποιος και να είναι ο τρόπος εκμετάλλευσης ενός δημόσιου ακινήτου η οικονομική επίπτωση θα είναι πάντα θετικότερη από το να μην αξιοποιούταν καθόλου. Συμπληρωματικά όμως με το παραπάνω, καθίσταται αναγκαία η αναλυτική καταγραφή και διαχείριση των ακινήτων ώστε να μεγιστοποιηθεί το προσδοκώμενο όφελος. Η παρούσα διπλωματική εργασία επιδιώκει την αποτύπωση της θεσμικής και λειτουργικής κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα ο τομέας της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου στην Ελλάδα, κατά την περίοδο εκπόνησης της (2019). Στοχεύοντας στην αντιπροσωπευτικότερη διαχρονική απεικόνιση των παραπάνω, μελετά τις ενέργειες διαχείρισης και αξιοποίησης που πραγματοποίησε το ελληνικό δημόσιο για μια χαρακτηριστική περίπτωση κρατικού ακινήτου, του κτιρίου της πρώην καπνοβιομηχανίας Κεράνης, η διαχείριση και η αξιοποίηση του οποίου, χαρακτηρίστηκε από κωλυσιεργία, καθυστερήσεις και διστακτικότητα. Οι ενέργειες και οι παραλείψεις του κράτους και των εκτελεστικών του οργάνων, οδήγησαν σε περιττές δαπάνες, αντιδράσεις, έριδες, δικαστικές διαμάχες, εισαγγελικά πορίσματα, γεγονότα που δύνανται να αποδώσουν σε μικρογραφία τις παθογένειες, τα αδύναμα σημεία και τα κακώς κείμενα του τομέα της αξιοποίησης των κρατικών ακινήτων, τα οποία επιδέχονται και χρήζουν βελτίωσης.

Λέξεις – κλειδιά: Ακίνητη περιουσία, ελληνικό δημόσιο, τοπική αυτοδιοίκηση, κρατικά ακίνητα, κτίριο Κεράνη, leasing, sale and lease back, ΤΑΙΠΕΔ, δημοσιονομικό όφελος.

ABSTRACT

Due to the ten-year economic crisis experienced in Greece (2009-2019), it is necessary to manage and exploit real estate assets owned by central government, local government, social security organizations, public enterprises and other public legal entities. The transformation of ownership of government property assets into a dynamic implementation of real estate utilization policies makes the state acting as a businessman. Private economy practices and processes are taking place more and more. By analyzing the economic impact of the use of real estate owned by the state, can be said that exploiting the public property the economic impact will always be more positive than not to use this property at all. However, in addition to this, it is necessary to analyze the management of the real estate in order to maximize the anticipated benefit. This master diploma thesis aims to capture the "image" of the current situation in which the sector of public real estate is being in Greece (2019). Focusing on the more representative diachronic image of the above, it studies the management and exploitation actions undertaken by the Greek government for a typical case of state property, the Keranis building, the management and exploitation of which was characterized by obstruction, delays and hesitation. The actions and omissions of the State and its executive bodies have led to unnecessary costs, reactions, courts litigations, prosecutions, events that may image the pathogens, weaknesses and maladministration in the field of exploitation state property, facts that need a clear improvement.

Key - words: Real estate, Greek state, local government, state property, government agencies, Keranis building, leasing, sale and lease back, TAIPED, public benefit.

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΑΠΔ	Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας δημοσίου
ΑΕ	Ανώνυμη Εταιρεία
ΑΕΕΑΠ	Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία
ΑΕΠΠ	Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΓΓΔΠ	Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας
ΓΓΠΣ	Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΔΣ	Διοικητικό Συμβούλιο
ΕΓΔΙΧ	Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
ΕΔΗΣ	Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών
ΕΕΔΠ	Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος
ΕΕΣΥΠ	Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε
ΕΕΤΑΑ	Ελληνική Εταιρεία Ανάπτυξης & Αυτοδιοίκησης
ΕΛΑΣ	Ελληνική Αστυνομία
ΕΛΠΕ	Ελληνικά Πετρέλαια
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΠ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΕΤΑΑ	Ενιαίο ταμείο ανεξάρτητα αυτοαπασχολούμενων
ΕΤΑΔ	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου
ΗΔΙΚΑ	Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση Κοινωνικής Ασφάλισης
κ.λπ	Και λοιπά
ΚΑΕΚ	Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου
ΚΑΠΕ	Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
ΚΔΚ	Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων
ΚΕΔ	Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΚΥΣΟΠ	Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής
ΜΑΠ	Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας

ΝΠΔΔ	Νομικό Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
ΝΠΙΔ	Νομικό Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου
ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
ό.π.	Όπως παραπάνω
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΟΛΘ	Οργανισμός Λιμένα Θεσσαλονίκης
ΟΛΠ	Οργανισμός Λιμένα Πειραιώς
π.χ.	Παραδείγματος χάρη
Π.Δ.	Προεδρικό διάταγμα
σ.σ.	Σημείωση συντάκτη
ΣΑΕ	Συλλόγου Ελλήνων Αρχαιολόγων
ΣΟΑ	Στρατιωτικά οικήματα Αξιωματικών
ΣΟΜΥ	Στρατιωτικά οικήματα Μονίμων Υπαξιωματικών
ΣΟΕΠΟΠ	Στρατιωτικά οικήματα Επαγγελματιών Οπλιτών
ΣΤΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
τ.μ.	Τετραγωνικά μέτρα
ΤΑΠΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
ΤΧΣ	Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας
ΥΠΑ	Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας
ΥΠΑΑΠΕΔ	Υπηρεσία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων
ΥΠΕ	Υγειονομική Περιφέρεια
ΥΠΕΣ	Υπουργείο Εσωτερικών
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων
ΥΠΟΙΚ	Υπουργείο Οικονομικών
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΦΚΑ	Φορείς Κύριας Ασφάλισης
HCAP	Hellenic Corporation of Assets and Participations

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Εισαγωγή στην έννοια της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου

A.1. Έννοια ακίνητης περιουσίας

Όταν αναφερόμαστε στον όρο της ακίνητης περιουσίας μπορούμε να συμφωνήσουμε ότι πρόκειται γενικώς για την περιουσία που αποτελείται από πράγματα που δεν μπορούν να μετακινηθούν. Η προσέγγιση του ορισμού των ακίνητων πραγμάτων δύναται να αναζητηθεί στα άρθρα του Εμπράγματος Δικαίου. Το Εμπράγματο Δίκαιο ορίζεται στο τρίτο βιβλίο του Αστικού Κώδικα που χωρίζεται σε 11 κεφάλαια από το άρθρο 947 μέχρι και το άρθρο 1345¹. Έτσι, σύμφωνα το άρθρο 948 του ΑΚ², ακίνητα πράγματα καθορίζονται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη.

Επεκτείνοντας την κατηγοριοποίηση της ακίνητης περιουσίας των δήμων σύμφωνα με το Κλαδικό λογιστικό σχέδιο δήμων και κοινοτήτων³, σε συνδυασμό με το άρθρο 954⁴ του ΑΚ, μπορούμε αντιστοίχως να ομαδοποιήσουμε και την ακίνητη περιουσία ανεξαρτήτως του ιδιοκτήτη της. Δηλαδή, όταν μιλάμε για το έδαφος εννοούμε οποιαδήποτε κατηγορία έκτασης της γης με οποιοδήποτε πολεοδομικό ή νομικό χαρακτηρισμό (π.χ. οικόπεδα, γήπεδα, δάση, ορυχεία, μεταλλεία, λατομεία, αιγιαλός, κ.ά.).

Τα συστατικά μέρη του εδάφους αναφέρονται:

- ▶ σε κτίρια,
- ▶ σε λειτουργικές εγκαταστάσεις κτιρίων (υδραυλικές, ηλεκτρολογικές, κλιματισμού ή πάσης φύσεως εγκαταστάσεις που είναι άμεσα συνδεδεμένες με το κτίριο και δεν μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς να λάβει χώρα βλάβη των σταθερών μερών) και
- ▶ σε μόνιμα εγκατεστημένες μηχανολογικές κατασκευές (π.χ. για το δημόσιο, κατασκευές συνδεδεμένες με το λειτουργικό κύκλωμα του φορέα που ανήκουν.)

1 <http://gort.gr/empr.htm> όπως αναφέρεται στον σύνδεσμο https://el.wikipedia.org/wiki/Εμπράγματο_δίκαιο.

2 ΑΚ άρθρο 948: «Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα»

3 Π.Δ. 315/1999 (ΦΕΚ Α' 302), "Κλαδικό λογιστικό σχέδιο Δήμων και Κοινοτήτων.", σελ. 27-32.

4 ΑΚ άρθρο 954: «Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου (σ.σ. εννοεί άρθρο 953 ΑΚ) είναι: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα. 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνδέονται με το έδαφος. 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή. 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.»

A.2. Ακίνητη περιουσία δημοσίου

Υπό τον όρο **ακίνητη περιουσία δημοσίου** περιλαμβάνονται όλα τα ακίνητα πράγματα όπως κατηγοριοποιήθηκαν παραπάνω και τα οποία ανήκουν στο δημόσιο, καθώς είτε έχουν κατασκευαστεί από οποιοδήποτε φορέα του δημόσιου τομέα ή έχουν περιέλθει με οποιονδήποτε τρόπο στην κυριότητα αυτών και προορίζονται άμεσα ή έμμεσα για την εκπλήρωση των σκοπών και αρμοδιοτήτων τους⁵.

Διακρίνονται στις εξής βασικές κατηγορίες⁶:

- * Δημόσια περιουσία (ή εκτός συναλλαγής)
- * Ιδιωτική περιουσία
- * Ειδικές κατηγορίες κτημάτων

Η βασική αυτή διάκριση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου παράγει έννομες συνέπειες σε ζητήματα δικαιοδοσίας ή αναγκαστικής εκτέλεσης⁷, καθιστώντας ως περιουσία προς συναλλαγή, απαλλοτρίωση και οικονομική εκμετάλλευση αποκλειστικά την ιδιωτική.

Οι παραπάνω κατηγορίες θα αναλυθούν εκτενέστερα σε επόμενες ενότητες.

A.2.1. Δημόσια ακίνητη περιουσία Δημοσίου

Ως δημόσια ακίνητη περιουσία ή εκτός συναλλαγής περιουσία του κράτους, των ΟΤΑ, και του συνόλου των δημοσίων φορέων, ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας που έχει ως προορισμό την άμεση εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.⁸

Πρέπει να αναφερθεί ότι αντί για τον παραπάνω όρο της δημόσιας ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου συχνά και σε αρκετά μεγάλο μέρος της σχετικής βιβλιογραφίας γίνεται αναφορά στον όρο δημόσια κτήση. Αποφεύγεται δηλαδή ο όρος **περιουσία**, ο οποίος ως έννοια επιδέχεται συγκεκριμένης οικονομικής αποτίμησης και χρησιμοποιείται αντ' αυτού ο όρος της **κτήσης**, ο οποίος εκφράζει περισσότερο ακαθόριστα την κυριότητα επί ενός πράγματος. Έτσι, τα δημόσια κτήματα αναφέρονται σε πράγματα τα οποία είναι **εκτός της**

5 Δωρής Ευάγγ., (1980), "Τα δημόσια κτήματα." Σελ. 347 όπως αναφέρει ο Ρήγας Κ. (2017), "Διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων.", ΕΚΠΑ, σελ. 5.

6 Χαπιζάνης Π., (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 58-59.

7 Σταματοπούλου Στ., (2000), "Αναγκαστική εκτέλεση εις βάρος του ελληνικού Δημοσίου", σελ. 289 όπως αναφέρει η Σταματίου Παναγ., (2013), "Οι σύγχρονες τάσεις στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου", ΕΚΠΑ, σελ. 14.

8 Καραμάνωφ Μ., (2010), "Βιώσιμο Κράτος & Δημόσια κτήση: τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων", Σάκκουλας, σελ. 79 όπως αναφέρει ο Ρήγας Κ. (2017), "Διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων.", ΕΚΠΑ, σελ. 6.

οποιασδήποτε ιδιωτικής συναλλαγής και συνεπώς, δεν μπορούν να αποτιμηθούν χρηματικά με ακρίβεια⁹.

Εξάλλου, ο Αστικός Κώδικας κηρύσσει την δημόσια περιουσία ή δημόσια κτήση ως πράγματα **εκτός συναλλαγής** και ως εκ τούτου απαγορεύει την οποιαδήποτε πράξη που θα μπορούσε να οδηγήσει στην απαλλοτρίωση της. Εκτός συναλλαγής είναι τα πράγματα τα οποία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία αποκλείονται από την ιδιωτική συναλλαγή.

Έτσι, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΑΚ¹⁰ (άρθρο 966), τα πράγματα εκτός συναλλαγής διακρίνονται σε:

- ▶ **Κοινά σε όλους**, είναι τα πράγματα που εκ φύσεως καλύπτουν ανάγκες του κοινωνικού συνόλου χωρίς την ύπαρξη δικαιώματος αποκλειστικής εξουσίασης από κανένα μέλος του συνόλου. Έτσι, χρησιμοποιούνται για την ικανοποίηση των αναγκών όλων των ανθρώπων. Στο σχετικό άρθρο του Αστικού Κώδικα δεν γίνεται συγκεκριμένος καθορισμός σχετικά με το ποια είναι αυτά, εν τούτοις αυτά θεωρούνται ο ατμοσφαιρικός αέρας που περιβάλλει τη γη, η ανοιχτή θάλασσα κλπ. Το κράτος ασκεί επάνω σε αυτά κυριαρχικά δικαιώματα.

Ο ατμοσφαιρικός αέρας φέρει τις παραπάνω ιδιότητες, όταν βρίσκεται σε ελεύθερη κατάσταση. Αντιθέτως, όταν περιορίζεται σε συγκεκριμένα καθορισμένο χώρο είναι πράγμα κατά την έννοια του νόμου και μάλιστα μπορεί να καταστεί αντικείμενο έννομης σχέσης. Η χρήση των πραγμάτων που είναι κοινά σε όλους είναι ελεύθερη προς όλους και κάθε φορά που η χρήση αυτή παρεμποδίζεται, δε συντρέχει περίπτωση προσβολής εμπράγματος δικαιώματος, όπως θα συνέβαινε με την παρεμπόδιση της χρήσης ενός πράγματος αλλά θεωρείται ότι αυτή η παρεμπόδιση υπάγεται στην περίπτωση προσβολής της προσωπικότητας¹¹.

- ▶ **Κοινόχρηστα**, σύμφωνα με το ΑΚ 967 «Πράγματα κοινής χρήσης» είναι ιδίως:
 - τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή
 - οι δρόμοι

9 Βελεγράκης Ι. Μ., (2012), "Η έννοια της δημόσιας κτήσης στο ελληνικό δίκαιο", Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, σελ. 4 όπως αναφέρει η Σταματίου Παναγ., (2013), "Οι σύγχρονες τάσεις στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου", ΕΚΠΑ, σελ. 14.

10 ΑΚ άρθρο 966, "Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών."

11 Παπαστερίου, (2000), "Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου", Σάκκουλας όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 9.

- οι πλατείες
- οι αιγιαλοί
- τα λιμάνια και οι όρμοι
- οι όχθες πλεύσιμων ποταμών
- οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους

Λαμβάνοντας υπόψη το επόμενο άρθρο του ΑΚ (968) προκύπτει ότι τα κοινής χρήσης αφενός είναι πράγματα αφετέρου είναι αντικείμενα εμπράγματων σχέσεων, σύμφωνα με το οποίο «Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο». Όταν ένα ακινήτου εντάσσεται σε καθορισμένο ρυμοτομικό σχέδιο με την συγκεκριμένη ιδιότητα (ως πράγμα κοινής χρήσης), η κτήση αυτής της ιδιότητας λαμβάνει χώρα με την ολοκλήρωση της απαλλοτριώσεως.¹²

Για να αποκτήσει ένα πράγμα την ιδιότητα της κοινής χρήσης με ιδιωτική βούληση απαιτούνται παραίτηση του κυρίου του πράγματος από την κυριότητα με σκοπό να καταστεί το πράγμα κοινής χρήσης, τήρηση του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή¹³.

► **Πράγματα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.**

Είναι γεγονός ότι στα άρθρα του Αστικού Κώδικα δεν αναφέρονται ενδεικτικές περιπτώσεις πραγμάτων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Πρόκειται για δημόσια πράγματα, τα οποία έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας μιας δημόσιας υπηρεσίας. Τέτοια πράγματα είναι τα κτίρια των Δημοσίων υπηρεσιών, τα σχολεία, τα στρατόπεδα, τα νοσοκομεία, κ.α., τα οποία ανήκουν στην δημόσια περιουσία της πολιτείας¹⁴.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί η διαφοροποίηση που υπάρχει ανάμεσα στα πράγματα

12 Παπαστερίου, (2000), "Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου", Σάκκουλας όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 10

13 Παπά, (2002) όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 10.

14 Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματο Δίκαιο, 2η Έκδ., 2010, § 13, IV, αρ.31 όπως αναφέρει η Παντζελιουδάκη Αναστ., ΑΠΘ, (2014), "Τα κοινόχρηστα πράγματα και η προστασία της κοινής χρήσης.", σελ. 12.

που έχουν τεθεί προς εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών και στα πράγματα κοινής χρήσης στα οποία κυριαρχεί το στοιχείο της **ελεύθερης κοινής χρήσης από όλους** και με αυτό τον τρόπο εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον, κάτι που δεν ισχύει για τα πρώτα, στα οποία δεν υπάρχει το στοιχείο της κοινής χρήσης από όλους και για τα οποία το δημόσιο συμφέρον συνίσταται στην επιδίωξη ειδικών δημόσιων σκοπών¹⁵.

Αυτοί οι σκοποί είναι:

-Δημόσιος σκοπός, δηλαδή ακίνητα όπως κτίρια, τα οικόπεδα ή οι εδαφικές εκτάσεις του κράτους που προορίζονται, μεταξύ άλλων, για δημόσιες υπηρεσίες, σχολεία, στρατόπεδα, νοσοκομεία, δημόσιες βιβλιοθήκες, θέατρα, μουσεία, στάδια, κλπ.

-Δημοτικός ή κοινοτικός σκοπός, δηλαδή ακίνητα που εξυπηρετούν δημοτικό ή κοινοτικό σκοπό όπως τα κτίρια, τα οικόπεδα και οι εδαφικές εκτάσεις του δήμου ή της κοινότητας που προορίζονται, μεταξύ άλλων, για δημοτικές ή κοινοτικές υπηρεσίες, σχολεία, βρεφοκομεία, παιδικούς σταθμούς, ορφανοτροφεία, θέατρα, βιβλιοθήκες, νοσοκομεία, λουτρά, σφαγεία, αγορές, κλπ.

-Θρησκευτικός σκοπός, δηλαδή ακίνητα τα οποία λειτουργούν εξυπηρετώντας θρησκευτικούς σκοπούς, μεταξύ άλλων, οι ναοί, οι μονές, τα ιερά προσκυνήματα, τα νεκροταφεία.

A.2.2. Ιδιωτική ακίνητη περιουσία Δημοσίου

Ιδιωτική περιουσία του Κράτους αποτελούν όλα τα υπόλοιπα ακίνητα πράγματα που ανήκουν σε οποιαδήποτε φορέα του δημοσίου, πέρα από τα κατά τα άρθρα 966 (ΑΚ) εκτός συναλλαγής πράγματα. Η περιουσία αυτή διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο και είναι δυνατές οι συναλλαγές επί των πραγμάτων που την απαρτίζουν.

Σε αντίθεση με την εκτός συναλλαγής περιουσία του δημοσίου, η σχέση της με το δημόσιο συμφέρον δεν είναι άμεση αλλά έμμεση και έγκειται στο γεγονός ότι τα έσοδα από την εκμετάλλευση της παρέχει έσοδα στο ταμείο του κράτους, τα οποία ελαφρύνουν ή συγκρατούν την οικονομική επιβάρυνση των πολιτών¹⁶.

15 Παπαστερίου Δ., (2008), "Εμπράγατο δίκαιο-Τόμος Ι", Εκδόσεις Σάκουλα, §11, VII, Δ, αρ.93.

16 Δαγτόγλου Πρ., (1992), "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο (3η έκδοση αναθεωρημένη)", Εκδόσεις Σάκουλα, παρ. 1166, σελ. 621-622.

A.2.2.1. Τρόπος κτήσης της ιδιωτικής περιουσίας Δημοσίου

Τα κτήματα που απαρτίζουν την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου περιήλθαν στο Δημόσιο κυρίως με τους εξής τρόπους:

1. Από διαδοχή του τουρκικού δημοσίου.
2. Με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή με συμβόλαιο αγοράς.
3. Ως εγκαταλειμμένα δηλαδή εκείνα των οποίων την κατοχή έπαψε να έχει ο ιδιοκτήτης και είτε δεν κατέχονται από κανέναν είτε κατέχονται από τρίτο, μη κύριο, κατά του οποίου όμως δεν ασκήθηκε αγωγή από τον ιδιοκτήτη. Στα εγκαταλειμμένα το δημόσιο γίνεται κύριος του ακινήτου μετά από 10 χρόνια από την ημερομηνία κατάληψης.
4. Ως αδέσποτα, δηλαδή ως κτήματα τα οποία σε μια δεδομένη στιγμή εμφανίζονται ότι δεν έχουν κύριο και εκ του λόγου αυτού περιέρχονται στο δημόσιο.
5. Ως προερχόμενα από προσχώσεις της θάλασσας (ειδικές διαδικασίες με έκδοση Π.Δ.- αναχάραξη - δημιουργία παλαιού αιγιαλού).

Ακόμα μια διαφοροποίηση μεταξύ της ιδιωτικής περιουσίας του κράτους από των εκτός συναλλαγής πραγμάτων είναι ότι αυτά που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου υπόκεινται σε απαλλοτρίωση ενώ τα εκτός συναλλαγής είναι αναπαλλοτρίωτα για όσο διάστημα έχουν την ιδιότητα αυτή. Κοινόχρηστο πράγμα, όταν, παύει να προορίζεται για κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό ή θρησκευτικό σκοπό, συμπεριλαμβάνεται στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου, οπότε είναι δυνατή πλέον η εκποίηση του π.χ. καταργηθείς δρόμος, αποξηρανθείσα λίμνη, παλιός αιγιαλός (μετά από αναχάραξη)¹⁷.

A.2.3. Ειδικές κατηγορίες κτημάτων

Σύμφωνα με την εισήγηση του Παναγιώτη Χαπιζάνη (2001), συμπληρωματικά με την δημόσια και την ιδιωτική ακίνητη περιουσία του δημοσίου πρέπει να αναφερθούν και κάποιες ειδικές κατηγορίες κτημάτων όπως:

- ▶ Ανταλλάξιμα ακίνητα: αυτά που εγκαταλείφθηκαν από τους τούρκους, κατά την ανταλλαγή των πληθυσμών και περιήλθαν στο ελληνικό δημόσιο με τη συνθήκη της Λωζάνης.
- ▶ Κληροδοτήματα: είναι οποιαδήποτε περιουσιακή ωφέλεια παρέχεται προς τους φορείς του δημοσίου με κληρονομιά, δωρεά, κ.λπ.

¹⁷ Χαπιζάνης, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ", σελ. 59.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

Καταγραφή, διαχείριση & αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας δημοσίου

B.1. Καταγραφή & παρακολούθηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου

Ένα από τα «αδύναμα»¹⁸ σημεία συνολικά της εφαρμογής πολιτικών για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου είναι η μεγάλη δυσκολία τήρησης ολοκληρωμένης και επαρκώς ενημερωμένης βάσης δεδομένων, στην οποία θα καταχωρούνται και θα απεικονίζονται τα ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία του ο κάθε δημόσιος φορέας. «Αδυναμία» που παρατηρείται και σε άλλα ευρωπαϊκά κράτη όπως η Γαλλία¹⁹. Παρακάτω θα μελετηθούν διάφορες προσπάθειες του κράτους, ώστε να υπάρξει ένας δομημένος και διαρκώς ενημερωμένος τρόπος καταγραφής της ακίνητης περιουσίας ανά διαφόρων ομάδων δημοσίων φορέων. Πέρα από την αρχική καταγραφή ενός ακινήτου σε μία βάση δεδομένων, είναι σημαντικό να υπάρχει διαρκής ενημέρωση για οποιαδήποτε ενέργεια αξιοποίησης, αλλαγή ιδιοκτησιακής κατάστασης, αλλαγή στοιχείων του ακινήτου κ.λπ., και εδώ έγκειται ο χαρακτηρισμός δυναμική που πρέπει να έχει ως χαρακτηριστικό οποιαδήποτε προσπάθεια σχετικής βάσης δεδομένων ώστε να μεταβάλλεται με το χρόνο και τις νέες ενέργειες επί των ακινήτων και να μην παραμένει στατική και αρχειακού χαρακτήρα.

B.1.1. Ποιος είναι ο δημόσιος τομέας;

Ένας από τους σημαντικότερους λόγους για τους οποίους παρουσιάζεται μεγάλη δυσκολία στην τήρηση ολοκληρωμένης και επαρκώς ενημερωμένης βάσης δεδομένων αποτελεί το σαφώς μεγάλο μέγεθος, σε συνδυασμό με το δαιδαλώδες οργανόγραμμα του δημοσίου τομέα. Διότι, για να μελετηθεί και να αξιοποιηθεί ουσιαστικά η ΑΠΔ θα πρέπει για αρχή να είναι ξεκάθαρο το αν το οποιοδήποτε στοιχείο ακίνητης περιουσίας ανήκει σε υπηρεσία – φορέα – οργανισμό – ΝΠΔΔ που είναι εντός του δημοσίου τομέα.

Ανατρέχοντας στην ελληνική κείμενη νομοθεσία²⁰ διαπιστώνουμε τα παρακάτω:

- ▶ Δημόσιος τομέας: περιλαμβάνει **1.** τη Γενική Κυβέρνηση, **2.** τα εκτός αυτής νομικά

18 Στρατηγικό σχέδιο 2018-2022 της διοίκησης του υπερταμείου αποκρατικοποιήσεων στον Κουκάκη Αθ., (2018), CNN Greece, "Ποιές «αδυναμίες» καθυστερούν την αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου."

19 Managing Government Property Assets 2007, Bernard Bizert, "5. State real property asset management in France.", σελ. 104-123.

20 Νόμος 4270/2017, (2017), Άρθρο 14 σε συνδυασμό με άρθρα 2 και 6(2) Οδηγίας 2011/85/ΕΕ.

πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ), καθώς και **3. τις εκτός αυτής δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμούς**, κατά την έννοια των παραγράφων 1, 2, 3 και 6 του άρθρου 1 του ν. 3429/2005.

▶ **Γενική Κυβέρνηση:** περιλαμβάνει τρία υποσύνολα, εφεξής αποκαλούμενα υποτομείς:

- της Κεντρικής Κυβέρνησης,
- των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και
- των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης (ΟΚΑ),

σύμφωνα με τους κανόνες και τα κριτήρια του Ευρωπαϊκού Συστήματος Λογαριασμών (ΕΣΟΛ).

▶ Υποτομέας της Κεντρικής Κυβέρνησης:

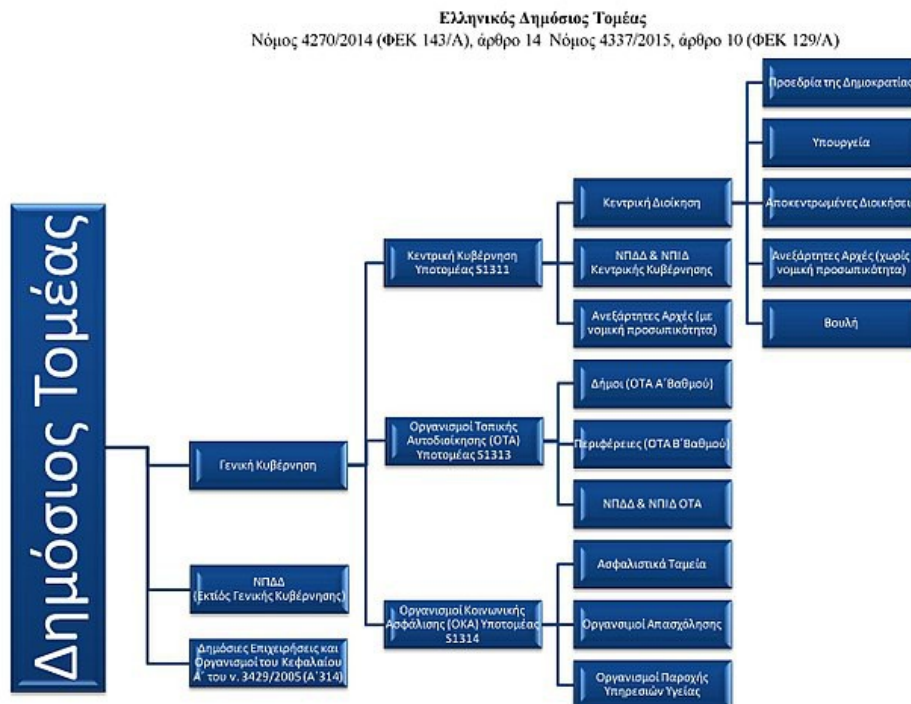
- περιλαμβάνει την Κεντρική Διοίκηση (Προεδρία της Δημοκρατίας, Υπουργεία, Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, Βουλή),
- τα ΝΠΔΔ καθώς και τα ΝΠΙΔ (Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου) που περιλαμβάνονται στη Γενική Κυβέρνηση και δεν ανήκουν στους υποτομείς των ΟΤΑ και των ΟΚΑ.
- της Ανεξάρτητες Αρχές

▶ Υποτομέας ΟΤΑ: περιλαμβάνει:

- τους ΟΤΑ, οι οποίοι αποτελούνται από τους Δήμους (ΟΤΑ Α΄ βαθμού) και τις Περιφέρειες (ΟΤΑ Β΄ βαθμού) και
- τα ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ που ανήκουν, ελέγχονται ή χρηματοδοτούνται από τους ΟΤΑ.

▶ Υποτομέας ΟΚΑ: περιλαμβάνει:

- Ασφαλιστικά Ταμεία,
- Οργανισμούς Απασχόλησης και
- Οργανισμούς Παροχής Υπηρεσιών Υγείας.



Εικόνα 1: Δομή δημοσίου τομέα.

Πηγή εικόνας: https://el.wikipedia.org/wiki/δημόσιος_τομέας

Παρόλα ταύτα, το αχανές πλήθος των περιπτώσεων και υποπεριπτώσεων φορέων, οργανισμών, ΔΕΚΟ, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ που πιθανώς να υπάγονταν αλλά ίσως και όχι στο δημόσιο, δημιούργησαν την επιτακτική ανάγκη ενεργειών από μέρους του κράτους ώστε να οργανωθεί αυτή η συγκεχυμένη κατάσταση.

Έτσι, το 2014 δημοσιεύτηκε από το Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης το «Μητρώο Υπηρεσιών και Φορέων της Ελληνικής Διοίκησης»²¹, το οποίο περιλαμβάνει μια συστηματική και ετησίως επικαιροποιημένη καταγραφή όλων των δομών και φορέων που υπάγονται στον δημόσιο τομέα καθώς και αυτών που είναι εκτός αυτού.

Είναι ευνόητο ότι το συγκεκριμένο μητρώο αποτελεί την απαραίτητη και αναγκαία **βάση** για οποιαδήποτε συζήτηση περί καταγραφής και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, καθόσον πώς θα μπορούσε να καταγραφεί ακίνητη περιουσία δημοσίου όταν δεν είναι ξεκάθαρο, για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη φορέα ενός στοιχείου ακίνητης περιουσίας, το αν

21 Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης, (2018), <http://www.minadmin.gov.gr/?p=30254>.

αυτός ανήκει ή όχι στο δημόσιο τομέα;

B.1.2. Ενιαία Ηλεκτρονική Βάση Ακίνητης Περιουσίας «ΕΣΤΙΑ»

Η Ενιαία Ηλεκτρονική Βάση Ακίνητης Περιουσίας «ΕΣΤΙΑ» αποτελεί μια πρωτοβουλία που έλαβε το Υπουργείο Εργασίας ώστε να σχεδιάσει και να θέσει σε λειτουργία μια οργανωμένη και διαρκώς ενημερωμένη ηλεκτρονική βάση αποτύπωσης της ακίνητης περιουσίας του Υπουργείου και των εποπτευομένων φορέων του (ΦΚΑ - φορείς κύριας ασφάλισης)²².

Αξιοσημείωτο και ιδιαίτερο σε σχέση με τις συνήθεις παρόμοιες προσπάθειες ηλεκτρονικής καταγραφής ακίνητης περιουσίας είναι το γεγονός ότι το υπουργείο επιθυμώντας να παρέχει ένα περιβάλλον διαφάνειας, καθολικής προσβασιμότητας και ελέγχου της διοίκησης προέβη στην καινοτομία να καταστήσει την συγκεκριμένη βάση δημόσια και προσπελάσιμη από οποιονδήποτε πολίτη.



The screenshot displays the HAIKA (Ενιαίο Ηλεκτρονικό Αρχείο Ακίνητης Περιουσίας «ΕΣΤΙΑ») website interface. The main content area shows a property listing for a 4-story building with a basement and ground floor (IDN: 9739). The listing includes the following details: Objective Value (Αντικειμενική Αξία): 4,373,009.20; Address (Διεύθυνση): Χατζηπαντοίου 15, 15124, Marousi, Attica, Greece; Type of Property (Είδος Ακινήτου): 4-story building; Management Body (Φορέας Διαχείρισης): IKA; Use of Property (Χρήση Ακινήτου): Professional/Commercial Office; Date of Registration (Ημ/νια Εισαγωγής): 28/02/2013; Property Type (Τύπος Ακινήτου): Private; Code (Κωδικός Ακινήτου): 050316; Characteristics (Ιδιαιτερότητες): Autonomous building, self-use. The page also features a sidebar with logos of various organizations, including the Ministry of Labor, Social Security and Welfare (ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ & ΠΡΟΝΟΙΑΣ), IKA, EOPY, OGA, and OAEF. The top navigation bar includes links for 'ΑΡΧΙΚΗ', 'ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ', 'ΙΔΙΟΚΤΗΤΑ', 'ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ', 'ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ', 'ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ', and 'ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ'.

Εικόνα 1: Παράδειγμα ηλεκτρονικής αποτύπωσης ενός τυχαίου ακινήτου ιδιοκτησίας του ΙΚΑ

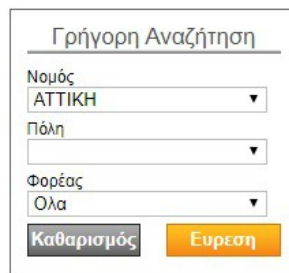
Πηγή εικόνας: Ενιαίο ηλεκτρονικό αρχείο ακίνητης περιουσίας «Εστία»

Στην παραπάνω εικόνα (εικόνα 1) αποτυπώνεται ένα ακίνητο ιδιοκτησίας του Υπουργείου Εργασίας, το οποίο διαχειρίζεται το ΙΚΑ. Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί ένα 4όροφο

²² Ιστοσελίδα ΗΔΙΚΑ Ηλεκτρονική διακυβέρνηση κοινωνικής ασφάλισης, <http://www.idika.org.gr/estia/>.

κτίριο, στην οδό Χατζηαντωνίου 15, στο Μαρούσι Αττικής. Η αντικειμενική του αξία, όπως αναγράφεται προσεγγίζει τα 4.373.009,20 €, το εμβαδόν του κτιρίου είναι 3.116 τ.μ. και του οικοπέδου 2.034 τ.μ. Εκτός των παραπάνω, στην πλατφόρμα του εκάστοτε ακινήτου αναφέρονται αρκετές χρήσιμες πληροφορίες, όπως ο τρόπος απόκτησης του ακινήτου, το έτος κατασκευής, τον κωδικό ακινήτου, ιδιαιτερότητες του ακινήτου, φωτογραφίες, θέση στον χάρτη, ημερομηνία εισαγωγής στην βάση δεδομένων κ.λπ.

Η αναζήτηση των ακινήτων (εικόνα 2) εμφανίζεται σε απλή και εύκολη ενότητα στην αρχική σελίδα και παρέχει την επιλογή της γρήγορης αναζήτησης επιλέγοντας νομό, πόλη και φορέα καθώς και την επιλογή της αναλυτικής αναζήτησης στην οποία ο χρήστης μπορεί να συλλέξει πληροφορίες για τα ακίνητα του υπουργείου εργασίας ανάλογα με την χρήση και το είδος του ακινήτου. Συμπληρωματικά του παρέχεται η δυνατότητα να ταξινομήσει τα αποτελέσματα των ακινήτων σε αύξουσα ή φθίνουσα σειρά ανάλογα την αξία ή την ημερομηνία καταχώρησης αυτών.



[Αναλυτική Αναζήτηση...](#)

Εικόνα 2: Αναζήτηση ακινήτων

Πηγή: Ενιαίο ηλεκτρονικό αρχείο ακίνητης περιουσίας «Εστία»

Με την θέση σε λειτουργία της βάσης δεδομένων «εστία» ο αρμόδιος υπουργός ανέφερε ότι έχει παρέλθει η εποχή που η ημιτελής και πρόχειρη αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας μπορούσε να γίνει ανεκτή και τόνισε την επιτακτική ανάγκη να σταθούμε με περισσότερο σεβασμό απέναντι στη δημόσια περιουσία, η δημιουργία της οποίας οφείλεται στη διαχρονική συνεισφορά και τις θυσίες του ελληνικού λαού²³.

Αξίζει να σημειωθεί, ότι σύμφωνα με τα στοιχεία της «εστίας»:

- ▶ το 63% του συνόλου της αντικειμενικής αξίας ανήκει στους 3 μεγαλύτερους

23 ΑΠΕ-ΜΠΕ (Αθηναϊκό & μακεδονικό πρακτορείο ειδήσεων), (2013), "Η ενιαία βάση ακίνητης περιουσίας."

ασφαλιστικούς φορείς (ΙΚΑ, ΟΑΕΕ, ΕΤΑΑ).

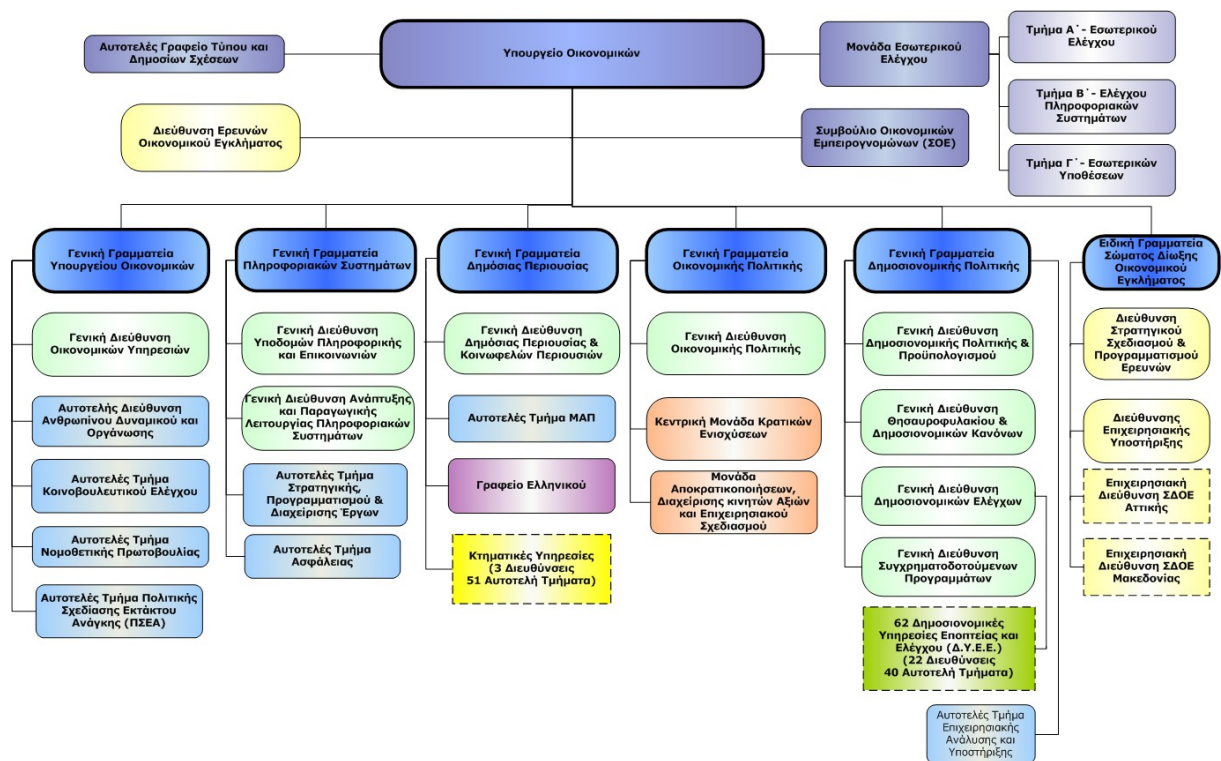
- ▶ Το ΙΚΑ διαθέτει το μεγαλύτερο αριθμό ιδιόκτητων ακινήτων (202 ακίνητα) που αντιστοιχούν στο 40,1% του συνόλου των ακινήτων των φορέων και η αντικειμενική τους αξία ανέρχεται στο 46,9% του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των ταμείων.
- ▶ Ακολουθεί ο ΟΑΕΕ με 81 ακίνητα και το ΕΤΑΑ με 73 ακίνητα.
- ▶ Η συνολική αντικειμενική αξία των κτιρίων που ανήκουν στα Ασφαλιστικά Ταμεία ανέρχεται στα 1.288.390.434,39 ευρώ, ενώ η αντικειμενική αξία των οικοπέδων στα 140.955.786,76 ευρώ.
- ▶ Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας των ασφαλιστικών φορέων βρίσκονται στην Αττική (278 ακίνητα) με την αξία τους να ξεπερνά το 71% της συνολικής αντικειμενικής αξία των ακινήτων. Στη δεύτερη θέση βρίσκεται ο νομός Θεσσαλονίκης με 56 ακίνητα τα οποία καταλαμβάνουν το 17% της αντικειμενικής αξίας του συνόλου των ακινήτων.
- ▶ Για την κάλυψη των αναγκών τους οι ΦΚΑ ενοικιάζουν 413 ακίνητα και καταβάλλουν μηνιαία 1.235.981,65 ευρώ.
- ▶ Το ΙΚΑ μισθώνει το μεγαλύτερο μέρος ακινήτων που υπολογίζεται στα 230 με μέσο κόστος 5,45 ευρώ ανά τμ. Ακολουθούν ο ΟΠΑΔ και ο ΟΑΕΕ με 48 ακίνητα ο καθένας.
- ▶ Προκύπτουν 3 κατηγορίες ακινήτων ιδιοκτησίας των ΦΚΑ. Τα ακίνητα που οι ΦΚΑ χρησιμοποιούν για δικές τους ανάγκες, τα ακίνητα που εκμισθώνουν και τα ακίνητα που δεν έχουν ακόμη αξιοποιηθεί.
- ▶ Από το σύνολο των ιδιόκτητων ακινήτων των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης, το 68% αφορά σε ιδιόχρηση, το 18% είναι προς αξιοποίηση ενώ το 14% εκμισθώνεται.
- ▶ Το 2013 δηλαδή, 92 ακίνητα (κτίρια και οικόπεδα) συνολικής αντικειμενικής αξίας 155.308.619.2 ευρώ ήταν προς αξιοποίηση²⁴.

B.1.3. Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας

Καθόσον η βάση δεδομένων της «Εστίας» αφορά την καταγραφή ακινήτων μόνον του Υπουργείου Εργασίας, καθίσταται αντιληπτό ότι στο σύνολο δημοσίου με την ύπαρξη

²⁴ Άρθρο ΑΠΕ-ΜΠΕ στην ειδησεογραφική ιστοσελίδα enikos.gr, (2013), "Η ενιαία βάση ακίνητης περιουσίας".

πληθώρας φορέων, οργανισμών και ΝΠΔΔ (Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου) αποτελεί πολύπλοκο αλλά εξαιρετικά σημαντικό να εξασφαλίζεται η παραπάνω διαδικασία για κάθε ακίνητο οποιουδήποτε φορέα του δημοσίου χωρίς επικάλυψη της συγκεκριμένης ενέργειας από άλλους φορείς. Είναι ένα καίριο ζήτημα οργανωτικού χαρακτήρα και ζωτικής σημασίας για την ΑΑΠΔ που θα αναλυθεί εκτενώς και παρακάτω. Τα αποτελέσματα της ΑΑΠΔ, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, συνδέονται με την κατάσταση των δημοσιονομικών, οπότε αποτελεί ευνόητο ότι το Υπουργείο Οικονομικών είναι αυτό που θα έπρεπε να διαδραματίζει τον πρωταγωνιστικό και συντονιστικό ρόλο στο πεδίο της ΑΑΠΔ. Ας δούμε λοιπόν, πως το ΥΠΟΙΚ συμμετέχει στην παραπάνω διαδικασία.



Εικόνα 3: Οργανόγραμμα ΥΠΟΙΚ

Πηγή εικόνας: Ιστοσελίδα ΥΠΟΙΚ

Σύμφωνα με το οργανόγραμμα του ΥΠΟΙΚ²⁵, στην δομή του υπάρχει η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας (ΓΓΔΠ), η οποία συστάθηκε με το άρθρο 20 του Ν. 3965/2011 και σύμφωνα με τον νέο Οργανισμό του ΥΠΟΙΚ (Π.Δ. 142/2017, ΦΕΚ Α' 181/23-11-2017), αποτελεί μία εκ των Γενικών Γραμματειών του ΥΠΟΙΚ. Ρόλος της Γενικής Γραμματείας είναι:

25 Ιστοσελίδα ΥΠΟΙΚ, (2018), <https://www.minfin.gr/web/guest/organogramma-olou-tou-ypoik>.

- ▶ αφενός η εποπτεία, ο συντονισμός και ο έλεγχος εφαρμογής της κυβερνητικής πολιτικής από τις συναρμόδιες υπηρεσίες και τα νομικά πρόσωπα για τη διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και προστασία της δημόσιας και κοινωφελούς περιουσίας, καθώς και της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου
- ▶ και αφετέρου η προώθηση των αποκρατικοποιήσεων με την ταυτόχρονη ορθή εκτέλεση και συστηματική παρακολούθηση αυτών, καθώς και η αποτελεσματική διαχείριση των κινητών αξιών που ανήκουν στο δημόσιο, με σκοπό την επίτευξη μέγιστου δημοσιονομικού οφέλους.
- ▶ Επιπρόσθετα, η ΓΓΔΠ κατευθύνει, παρακολουθεί, συντονίζει και ελέγχει τη λειτουργία και το έργο των υπηρεσιών και των συλλογικών οργάνων και επιτροπών, που υπάγονται σε αυτήν, με σκοπό την καλύτερη διαχείριση και αξιοποίηση της δημόσιας και κοινωφελούς περιουσίας.

Η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας διαρθρώνεται ως εξής:

- ▶ Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών
- ▶ Αυτοτελές Τμήμα Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας
- ▶ Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού

B.1.4. Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών

Αποτελεί την υφιστάμενη υπηρεσία σε επίπεδο γενικής διεύθυνσης της ΓΓΔΠ. Οι στρατηγικοί σκοποί της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, οι οποίοι υλοποιούνται δια των υπαγόμενων σε αυτή Υπηρεσιών, είναι οι ακόλουθοι²⁶:

- ▶ Η αποκάλυψη, η **συστηματική καταγραφή** και η διαρκής και αποτελεσματική προστασία της δημόσιας περιουσίας.
- ▶ Η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.
- ▶ Η ενδυνάμωση του εποπτικού ρόλου των κοινωφελών περιουσιών, με γνώμονα τη διασφάλιση της υλοποίησης της συνταγματικά κατοχυρωμένης βούλησης των διαθετών.
- ▶ Η αύξηση των εσόδων, μέσω της ορθολογικότερης και αποτελεσματικότερης

26 Ιστοσελίδα ΥΠΠΟΚ, (2018), <https://www.minfin.gr/web/g.g.-demosias-periousias/genike-d/nse-demosias-periousias-koinophelon-periousion>.

προστασίας, διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας Περιουσίας.

- ▶ Η ποιοτική αναβάθμιση των κτιριακών υποδομών του δημοσίου και η εξοικονόμηση δημοσίων πόρων, δια της αποτελεσματικότερης διαχείρισης του κτιριακού αποθέματος, με στόχο την κάλυψη των αναγκών στέγασης των Υπηρεσιών του Δημοσίου.
- ▶ Η συμμόρφωση της χώρας με τα διεθνή πρότυπα και η τήρηση των διεθνών δεσμεύσεών της.
- ▶ Η αξιοποίηση του εκάστοτε πληροφοριακού συστήματος και των χαρτογραφικών δεδομένων των δημοσίων φορέων για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών.

Η Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών διαρθρώνεται στις παρακάτω υφιστάμενες της υπηρεσίες της:

- ▶ Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας
- ▶ Διεύθυνση Κοινοφελών Περιουσιών
- ▶ Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών
- ▶ Κτηματικές Υπηρεσίες

Οι επιχειρησιακοί στόχοι της **Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας** είναι:

- ▶ Η ορθολογική και αποτελεσματική διαχείριση των υποθέσεων δημόσιας περιουσίας και απαλλοτριώσεων.
- ▶ Η καθοδήγηση και υποστήριξη Κτηματικών Υπηρεσιών.
- ▶ Ο εκσυγχρονισμός και η απλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου δημόσιας περιουσίας.

Οι επιχειρησιακοί στόχοι της **Διεύθυνσης Κοινοφελών Περιουσιών** είναι οι παρακάτω:

- ▶ Η καταγραφή, η εκκαθάριση και η συνεχής εποπτεία του διαχειριστικού έργου των οργάνων διοίκησης των Κοινοφελών Περιουσιών (Εκκαθαριστές/ Εκτελεστές/ Κηδεμόνες/ Όργανα διοίκησης Ιδρυμάτων - Κληροδοτημάτων) για την επωφελέστερη αξιοποίηση της περιουσίας τους με στόχο την υλοποίηση της βούλησης των διαθετών.
- ▶ Η ταχεία εκκαθάριση των σχολαζουσών κληρονομιών και η αναγνώριση του κληρονομικού δικαιώματος του Δημοσίου.
- ▶ Η διαχείριση των Κοινοφελών Περιουσιών που ανήκουν στην άμεση διαχείριση του Υπουργείου Οικονομικών και η συνεχής και απρόσκοπτη εκτέλεση της βούλησης των συγκεκριμένων διαθετών.

- ▶ Η μέριμνα για την περιέλευση στο Ελληνικό Δημόσιο των παραγραφέντων υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου αξιών και απαιτήσεων.

Οι επιχειρησιακοί στόχοι της **Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών** είναι οι κάτωθι:

- ▶ Η υλοποίηση του τεχνικού έργου τόσο της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας όσο και της Διεύθυνσης Κοινωφελών Περιουσιών.
- ▶ Η καθοδήγηση και υποστήριξη των Κτηματικών Υπηρεσιών σε τεχνικά θέματα που αφορούν τη Δημόσια Περιουσία.
- ▶ Η μέριμνα για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών σε θέματα καταγραφής και προστασίας της Δημόσιας Περιουσίας.
- ▶ Η εξοικονόμηση πόρων μέσω του εξορθολογισμού της στέγασης των υπηρεσιών του Δημοσίου από οικονομικής και υλικοτεχνικής άποψης.
- ▶ Η βελτίωση της διαδικασίας εκτέλεσης και επίβλεψης έργων με γνώμονα τις αρχές της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας.

Οι επιχειρησιακοί στόχοι των **Κτηματικών Υπηρεσιών** είναι οι ακόλουθοι:

- ▶ Η ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων δημόσιας περιουσίας και η διευθέτησή τους σε τοπικό επίπεδο
- ▶ Η αποτελεσματικότερη καταγραφή και προστασία της δημόσιας περιουσίας
- ▶ Η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.
- ▶ Η εξοικονόμηση πόρων από τη στέγαση των δημόσιων υπηρεσιών.

Οι Κτηματικές Υπηρεσίες διακρίνονται σε τρεις (3) κτηματικές υπηρεσίες επιπέδου Διεύθυνσης και πενήντα μία (51) σε επίπεδο Αυτοτελούς Τμήματος. Επιλαμβάνονται των παραπάνω υποθέσεων σύμφωνα με τις αρμοδιότητες και τους επιχειρησιακούς στόχους τους σε τοπικό και αποκεντρωμένο επίπεδο.

Έτσι, εν συνόλω η Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών, αποτελεί την αρμόδια και εξειδικευμένη γενική διεύθυνση του δημοσίου η οποία ασχολείται αποκλειστικά με τα εν γένει θέματα της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου.

B.1.5. Αυτοτελές Τμήμα Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας

Το Αυτοτελές ΜΑΠ δημιουργήθηκε το 2012 με στρατηγικό στόχο να συμβάλει στη

δημιουργία της απαιτούμενης συνολικής αποτύπωσης ακινήτων του δημοσίου, ώστε να επιτρέπεται η ταχεία και αξιόπιστη αναζήτηση στοιχείων και άμεση αξιοποίηση αυτών και σε δεύτερη φάση, με κοινή απόφαση του υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ανάθεση των ακινήτων στην ΕΤΑΔ²⁷ (Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου), με σκοπό την συγκεντρωτική διαχείριση και αξιοποίηση²⁸.

Οι αρμοδιότητες²⁹ του Αυτοτελούς Τμήματος Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας είναι οι κάτωθι:

- ▶ Σύνταξη και επικαιροποίηση του Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου και των φορέων του Δημοσίου Τομέα (ΜΑΠ) (ειδικότερα Υπουργείων, Δημοσίων Επιχειρήσεων στις οποίες το Δημόσιο κατέχει το σύνολο του μετοχικού τους κεφαλαίου, των Δημοσίων Οργανισμών, των ΝΠΔΔ και της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.³⁰ του ν. 4389.2016).
- ▶ Ενημέρωση, έκδοση αναφορών και στατιστικών στοιχείων από το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας (ΜΑΠ) προς τον Υπουργό Οικονομικών, τον κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργό και τη Γενική Γραμματεία Συντονισμού Κυβερνητικού Έργου.
- ▶ Παρακολούθηση της κανονικής, διαρκούς και ασφαλούς λειτουργίας του ΜΑΠ και της ορθής καταχώρησης στοιχείων σε αυτό.
- ▶ Συνδρομή στον Υπουργό Οικονομικών σε όλα τα θέματα, τεχνικής φύσης, που αφορούν την παρακολούθηση των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν ή πρόκειται να μεταβιβαστούν στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (άρθρο 184 ν. 4389/2016).
- ▶ Συντονισμός των ενεργειών των αρμοδίων Υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ ΑΕ) σε θέματα αξιοποίησης - ωρίμανσης ακινήτων.

B.1.6. Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού

Το Γραφείο Ελληνικού έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 του ν.4062/2012 στη

27 Θα αναλυθεί περαιτέρω παρακάτω.

28 ΓΠΠΣ (Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων) όπως αναγράφει το άρθρο οικονομικού χαρακτήρα "Ενιαίο Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας στο υπουργείο Οικονομικών" στην ιστοσελίδα του Newsbeast.gr

29 Π.Δ. 142/2017, ΦΕΚ Α' 181/23-11-2017, (2017), Κεφάλαιο ΣΤ', Άρθρο 73

30 Η σύσταση, η δομή και η αποστολή της ΕΕΣΥΠ (Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε) θα αναλυθούν παρακάτω.

Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Οι αρμοδιότητες του εξαντλούνται στο πεδίο της αξιοποίησης της συγκεκριμένης περιοχής και είναι οι κάτωθι:

- ▶ Παρακολούθηση της εφαρμογής του Σχεδίου Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των πράξεων που εκδίδονται σε εκτέλεση αυτού.
- ▶ Ενημέρωση των ενδιαφερομένων για τη διαδικασία αδειοδότησης των έργων, δραστηριοτήτων, εγκαταστάσεων και κτιρίων εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά.
- ▶ Παραλαβή αιτήσεων, έλεγχος και μέριμνα για την πληρότητα των φακέλων και διαβίβασή τους στις αρμόδιες υπηρεσίες.
- ▶ Έκδοση αδειών δόμησης και κατεδάφισης εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- ▶ Χορήγηση κάθε άλλης άδειας ή έγκρισης που είναι απαραίτητη για την πραγματοποίηση των έργων και δραστηριοτήτων στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, καθώς και για την ανέγερση των πάσης φύσης κτιρίων και εγκαταστάσεων, λειτουργώντας ως υπηρεσία μιας στάσης.
- ▶ Γραμματειακή υποστήριξη του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά.

Μια υπόθεση που έχει ήδη ζημιώσει πολυπλεύρως το ελληνικό κράτος καθώς μια έκταση του δημοσίου μεγέθους 6.200 στρεμμάτων και σε μια όμορφη περιοχή της Αττικής μέσα στην καρδιά του αστικού ιστού της πρωτεύουσας της χώρας, παραμένει αναξιοποίητη εδώ και 24 χρόνια καθώς η αξιοποίηση του οποίου θα μπορούσε να είχε ξεκινήσει να σχεδιάζεται από το 1995, όταν και ανατέθηκε η κατασκευή του νέου αεροδρομίου στα Σπάτα³¹.

Η δημιουργία αυτοτελούς γραφείου για την συγκεκριμένη περίπτωση ακίνητης περιουσίας δεικνύουν την εξέχουσα σημασία που θα διαδραματίσει για το κράτος και το πεδίο της ΑΑΠΔ η τελική έκβαση αυτής της υπόθεσης.

B.1.7. Καταγραφή ακίνητης περιουσίας ΟΤΑ

Οι Δήμοι (ΟΤΑ Α' βαθμού) είναι υποχρεωμένοι³² να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους με τα παρακάτω στοιχεία:

31 Ηγουμενίδη Τέτη, (2017), "Γιατί καθυστερεί 22 χρόνια η αξιοποίηση του ελληνικού;", Ναυτεμπορική.

32 ΚΔΚ (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων), (2006), Ν. 3463/2006, Άρθρο 183.

- ▶ περιγραφή και το είδος του ακινήτου,
- ▶ τοποθεσία,
- ▶ έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα,
- ▶ χρονολογία της αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας,
- ▶ άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και
- ▶ κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

Ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης³³.

Η ως άνω ΚΥΑ (Κοινή Υπουργική Απόφαση) δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα, γεγονός που δεικνύει την διαχρονική κωλυσιεργία της πολιτικής ηγεσίας και κάνει αντιληπτή την αναγκαιότητα για άμεση ανάπτυξη μιας σύγχρονης και αξιόπιστης βάσης δεδομένων καταγραφής της ακίνητης περιουσίας των δήμων, στο πλαίσιο υποχρέωσης αυτών για κατάρτιση και τήρηση δημοτικού κτηματολογίου.

Έτσι, στα πλαίσια της εφαρμογής του προγράμματος "Καλλικράτης"³⁴, το Υπουργείο Εσωτερικών ως αρμόδια αρχή εποπτείας των ΟΤΑ, επιθυμώντας να ενεργοποιήσει την καταγραφή και την παρακολούθηση της διαχείρισης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, μέσω πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των ακινήτων και οι μεταβολές που θα επέρχονται, ολοκλήρωσε τα εξής βήματα³⁵:

- ▶ Σχεδιασμός, ανάπτυξη και ενεργοποίηση του πληροφοριακού συστήματος.
- ▶ Ορισμός από τους περισσότερους Ο.Τ.Α. υπευθύνων για τη διαχείρισή του.
- ▶ Πραγματοποίηση ημερίδων ενημέρωσης των εμπλεκόμενων υπαλλήλων, παροχή οδηγιών στους συμμετέχοντες και κωδικών πρόσβασης στο σύστημα.

Ο σχεδιασμός του συγκεκριμένου πληροφοριακού συστήματος έγινε με την συγχρηματοδότηση του ΕΠ (Επιχειρησιακού Προγράμματος) "Διοικητική Μεταρρύθμιση 2007-2013" και την υλοποίησε η ΕΕΤΑΑ Α.Ε. (Ελληνική Εταιρεία Ανάπτυξης &

33 ό.π., ΚΔΚ (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων), (2006), Ν. 3463/2006, Άρθρο 183.

34 Νόμος 3852/2010, (2010), Πρόγραμμα "Καλλικράτης"

35 Εγκύκλιος ΥΠΕΣ υπ'αριθμ. πρωτ. 12711/02.04.2012 προς όλους τους Δήμους, Περιφέρειες της χώρας με θέμα: "Ηλεκτρονική βάση παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ."

Αυτοδιοίκησης)³⁶.

Η ΕΕΤΑΑ ιδρύθηκε το 1985, λειτουργεί με τη μορφή της ΑΕ (Ανώνυμης Εταιρίας). Διοικείται από 11μελές αιρετό Διοικητικό Συμβούλιο και έχει μετόχους:

- ▶ φορείς της αυτοδιοίκησης,
- ▶ το ελληνικό δημόσιο και
- ▶ φορείς του κοινωνικού τομέα,

και έχει ως σκοπό την παροχή επιστημονικής και τεχνικής υποστήριξης προς τους ΟΤΑ α' και β' βαθμού και τους φορείς τους, καθώς και σε φορείς του Δημοσίου και του Κοινωνικού τομέα σε ζητήματα Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Ανάπτυξης. Το ανθρώπινο δυναμικό της ΕΕΤΑΑ αποτελείται από εξειδικευμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα τοπικής περιφερειακής ανάπτυξης και αυτοδιοίκησης³⁷.

Την υλοποίηση του πληροφοριακού συστήματος για την καταγραφή και την παρακολούθηση της διαχείρισης του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ εκ μέρους της ΕΕΤΑΑ ακολούθησε η εκπόνηση δέκα (10) ημερίδων ενημέρωσης σε όλη την Ελλάδα, τα οποία είχαν ως θέμα την ενημέρωση, φορέων, αρμόδιων υπαλλήλων και πολιτών σχετικά με την λειτουργία του παραπάνω συστήματος. Οι σχετικές ημερίδες ενημέρωσης έλαβαν χώρα την περίοδο Δεκέμβριος 2011- Φεβρουάριος 2012³⁸.

Σύμφωνα με την παραπάνω αναφερθείσα εγκύκλιο υπ'αριθμ. πρωτ. 12711/02.04.2012 προς όλους τους δήμους και περιφέρειες της χώρας με θέμα: "Ηλεκτρονική βάση παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ.", το ΥΠΕΣ έθετε προθεσμία μέχρι τον Μάιο - Ιούνιο 2012, ώστε να έχουν εισαχθεί τα στοιχεία των ακινήτων των ΟΤΑ στο ηλεκτρονικό σύστημα από τους οριζόμενους αρμόδιους υπαλλήλους.

Η εισαγωγή του συνόλου των στοιχείων ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ καθώς και των μετέπειτα πιθανών μεταβολών αυτής, δεν συνέβη χωρίς καθυστερήσεις και πληθώρα προβλημάτων. Η διαδικασία χαρακτηρίστηκε από μία διαρκής νουθεσία της αρμόδιας εταιρείας (ΕΕΤΑΑ) προς τους δήμους και τις περιφέρειες, οι οποίοι είτε κωλυσιεργούσαν

36 Έγγραφο ΕΕΤΑΑ υπ'αριθμ. 2006/15.12.2011 προς ΟΤΑ Αττικής με θέμα: "Ημερίδα ενημέρωσης για τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος καταγραφής & διαχείρισης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ."

37 Ιστοσελίδα ΕΕΤΑΑ, (2018), "Η εταιρεία / Γενικά", <https://www.eetaa.gr/index.php?tag=etairia>

38 Πρόγραμμα "Καλλικράτης" - Ημερίδες ενημέρωσης για τη λειτουργία του Πληροφοριακού Συστήματος καταγραφής και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ στο πλαίσιο της πράξης "Καταγραφή και αξιοποίηση των κτιριακών υποδομών και της λοιπής ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού", https://www.eetaa.gr/index.php?tag=kal_hmerides_ktiria

στην εισαγωγή στοιχείων είτε δεν ενημέρωναν τις μεταβολές των ήδη εισαχθέντων στοιχείων. Έτσι, η ΕΕΤΑΑ ζήτησε τη συνδρομή του ΥΠΕΣ, ως εποπτεύουσα αρχή των ΟΤΑ, αυτό με σχετική αλληλογραφία, υπενθύμισε σε όλους τους ΟΤΑ της χώρας την υποχρέωση τους για καθορισμό αρμόδιου υπαλλήλου ως χρήστη του πληροφοριακού συστήματος καθώς και για άμεση εισαγωγή του συνόλου των στοιχείων. Εν τέλει, ένα μεγάλο μέρος της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ καταγράφηκε στο αναφερθέν πληροφοριακό σύστημα.

Σήμερα, στα τέλη του 2018, μετά από έξι (6) περίπου χρόνια από την λειτουργία του, το πληροφοριακό σύστημα έχει μείνει στην αρχική εισαγωγή των στοιχείων ακίνητης περιουσίας και παρά τα έγγραφα, τις ημερίδες και τις αρχικές οδηγίες προς τους ΟΤΑ, δεν είναι ενημερωμένο³⁹, παρουσιάζει ελλείψεις και αρκετοί ΟΤΑ πλέον το αγνοούν κάτι που δεν καθιστά το εγχείρημα επιτυχημένο.

Πριν λίγους μήνες (Ιούλιος 2018) ψηφίστηκε και δημοσιεύθηκε το πρόγραμμα «Κλεισθένης»⁴⁰, το οποίο σήμερα αποτελεί νόμος του κράτους και το οποίο εισήγαγε νέες μεταρρυθμιστικές τομές για τους ΟΤΑ. Ο νομοθέτης ασχολήθηκε με το πληροφοριακό σύστημα ορίζοντας τα παρακάτω⁴¹:

1. Για την υποστήριξη των ΟΤΑ, με στόχο τη βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους και για την ενίσχυση του επιτελικού σχεδιασμού πολιτικών και δράσεων της τοπικής αυτοδιοίκησης από την κεντρική διοίκηση, τηρείται στο Υπουργείο Εσωτερικών βάση δεδομένων με τίτλο «Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας ΟΤΑ».
2. Οι περιφέρειες, οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου καταχωρίζουν στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1 το σύνολο των στοιχείων των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές αυτών.
3. Οι ΟΤΑ είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της καταχώρισης και τακτικής ενημέρωσης τυχόν μεταβολών στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1.
4. Υφιστάμενες βάσεις δεδομένων με στοιχεία της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ

39 Παπαϊωάννου ΕΕΤΑΑ, (2018), μετά από προφορική συνομιλία μαζί του.

40 Νόμος 4555/2018, (2018), Α' τεύχος 133, "Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] -Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις.", 12.07.2018.

41 ό.π. Νόμος 4555/2018, (2018), Άρθρο 194 "Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας"

κοινοποιούνται, μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Έτσι, η σχετική υποχρέωση των ΟΤΑ για καταχώρηση και τακτική ενημέρωση τυχόν μεταβολών στην βάση δεδομένων πλέον αποτελεί νόμο του κράτους. Η βάση δεδομένων θα τηρείται στο ΥΠΕΣ, το οποίο ως εποπτεύουσα αρχή των ΟΤΑ θα προβαίνει σε άμεση επικοινωνία – έλεγχο της παραπάνω υποχρέωσης από μέρους των ΟΤΑ, χωρίς την ύπαρξη του μεσάζοντα (ΕΕΤΑΑ). Η βάση δεδομένων, πέρα από τις δυσκολίες που παρουσιάστηκαν στην καταγραφή και μεταβολή στοιχείων, κάτι που οφείλεται στον ανθρώπινο παράγοντα, σαν ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα χαρακτηρίζεται ως λειτουργικό, λεπτομερειακό και αξιόπιστο.

The screenshot shows the 'Ακίνητη Περιουσία των ΟΤΑ' (Real Estate of Local Authorities) web application. The main table displays data for various municipalities in Athens, including columns for area, municipality name, region, code, and various financial and administrative metrics. The table is filtered to show 'Ενεργές' (Active) records.

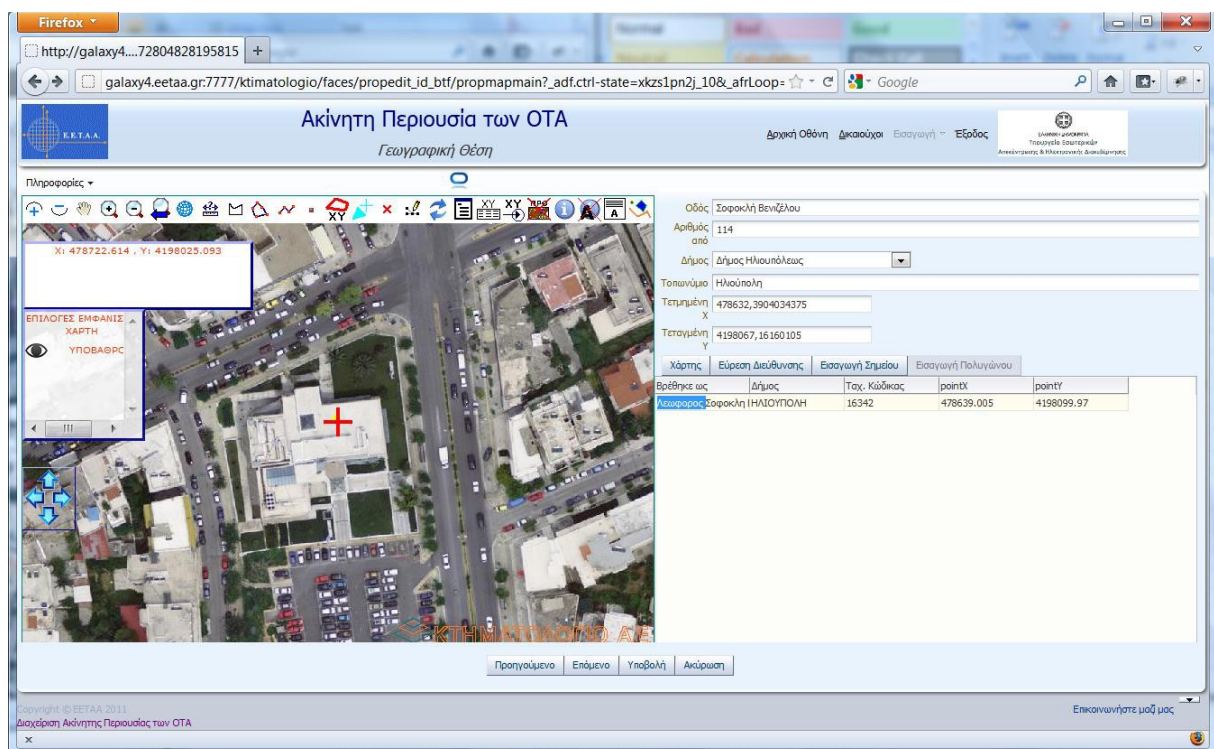
Κωδ. Περιούχου	Τ.Κ	Δήμος	Νομός	ΚΑΕΚ	ΑΦΜ Φορέα	Καθεστώς Διοικητικής	Ετήσιο Ενοίκιο	ΑΦΜ Εκμισθωτή	Έτος Λήξης Μίσθωσης	Επιφάνεια κτιρίου (τ.μ.)	Αριθμός Ορόφων	Αριθμός οικοδομικής άδειας	Κατάσταση κτιρίου	Κτίριο Ιστορικής/ Αρχιτεκτονικής Αξίας	Δυναμική Κτιρίου	Αριθμός Εργαζομένων
Δουρουπότι	11745	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090258580	ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕ...	0			168,00	1	1960	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	11	2
Κολωνός	10443	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000109450881	090258580	ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕ...	0			,00	2	222/2006	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	0	0
Γκράβα	11141	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	0500900010910354	090258580	ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕ...	0			3297,00	1	9873/73 & 1995	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	220	9
Αθήνα	11471	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000103086000	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	151955,1		2013	1016,80	6	5137/79	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	68	9
Ανω Πετράλωνα	11851	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000103086000	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	36233,86		2011	504,00	2	1510/97	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	34	5
Ν.Φιλοθέη	11524	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	0500900010671	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	3780		2015	57,60	1	42043/71	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	4	1
Εσπία	10443	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	0500901010026771	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	63640	019347671	2012	675,50	5	1362/89	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	45	8
Ν.Φιλοθέη	11524	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000101764005	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	14059,44		2015	187,00	1	439/89	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	12	4
Περαιτάς	12131	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	193256,76	094145157	2014	1468,00	1	1056/1965	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	98	3
Ανω Πετράλωνα	11852	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000108805681	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	20791,86	091584253	2015	225,00	3	3384/80	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	15	3
Μεταξουργείο	10435	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000101493309	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	44313,84	000935211	2009	361,00	1	1950	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	24	3
Μεταξουργείο	10441	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	0500901720003384	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	54359,64	094457663	2010	471,24	4	1254/2002	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	31	6
Άγιος Ελευθέριος Αγορ...	11143	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000107103863	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	54463,2	095302602	2011	960,00	3	27186/70	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	64	8
Παγκράτι	11634	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	43627,32	026420463	2010	304,50	3	2680/88	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	20	5
Κάτω Πετράλωνα	11853	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	4016,52	052175621	2010	85,00	1	1960	ΜΕΤΡΙΑ	ΟΧΙ	6	0
Κ.Πατήσια	10445	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	050090001054625	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	63260,24	029052620	2010	472,00	4	376/95	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	32	7
Ομόνοια	10432	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000101243002	090258580	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	122365,32		2009	1052,48	6	5796/73	ΚΑΛΗ	ΟΧΙ	70	153
Παγκράτι	11634	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ	05009000100008434	090025537	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	30000	015990294	2015	211,00	1	145/96	ΑΓΝΩΣΤΗ	ΟΧΙ	14	0
Σύνταγμα	10537	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090025537	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	27600	094091593	2015	214,60	1	1961	ΑΓΝΩΣΤΗ	ΟΧΙ	14	0
ΖΟΦΡΙΑ		ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΤΤΙΚΗΣ		090025537	ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	17256		2007	570,00	2		ΑΓΝΩΣΤΗ	ΟΧΙ	38	12

Εικόνα 4: Αποτύπωση βάσης δεδομένων ΕΕΤΑΑ

Πηγή εικόνας: <http://www.eetaa.gr/ktimatologio>

Στην εικόνα 4 αποτυπώνεται το περιβάλλον εργασίας της βάσης δεδομένων καταγραφής της ακίνητης περιουσίας των. Σημειώνεται ότι η εισαγωγή στην βάση, δεν είναι εφικτή από οποιοδήποτε πολίτη αλλά απαιτείται η λήψη κωδικών από την ΕΕΤΑΑ, οι οποίοι σου επιτρέπουν την εισαγωγή. Στην παραπάνω εικόνα εμφανίζεται ενδεικτικά η κατάσταση ακινήτων του Δήμου Αθηναίων. Για κάθε ακίνητο παρέχονται πληροφορίες όπως:

- ▶ οδός, αριθμός και περιοχή ακινήτου,
- ▶ ΚΑΕΚ (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου),
- ▶ καθεστώς ιδιοκτησίας,
- ▶ ετήσιο ενοίκιο, ΑΦΜ εκμισθωτή, έτος λήξης μίσθωσης,
- ▶ έκταση ακινήτου, αριθμός ορόφων, έτος οικοδομικής άδειας, αριθμός εργαζομένων,
- ▶ κατάσταση κτιρίου, προσβάσιμο σε ΑΜΕΑ,
- ▶ διάφορες παρατηρήσεις.



Εικόνα 5: Αποτύπωση βάσης δεδομένων EETAA – Αεροφωτογραφία ακινήτου

Πηγή εικόνας: <http://www.eetaa.gr/ktimatologio>

Στην εικόνα 5 αποτυπώνεται η αεροφωτογραφική απεικόνιση ενός ενδεικτικού ακινήτου του Δήμου Ηλιούπολης Αττικής. Μαζί με την αεροφωτογραφική απεικόνιση, παρέχονται πληροφορίες για την ακριβή γεωγραφική θέση του ακινήτου με συντεταγμένες και δίνεται στον χρήστη η δυνατότητα για μια σειρά ενεργειών πάνω στο χάρτη όπως:

- ▶ εστίαση,
- ▶ σμίκρυνση
- ▶ εμβαδομέτρηση,

- ▶ μέτρηση αποστάσεων,
- ▶ διάφορες άλλες χρήσιμες επιλογές.

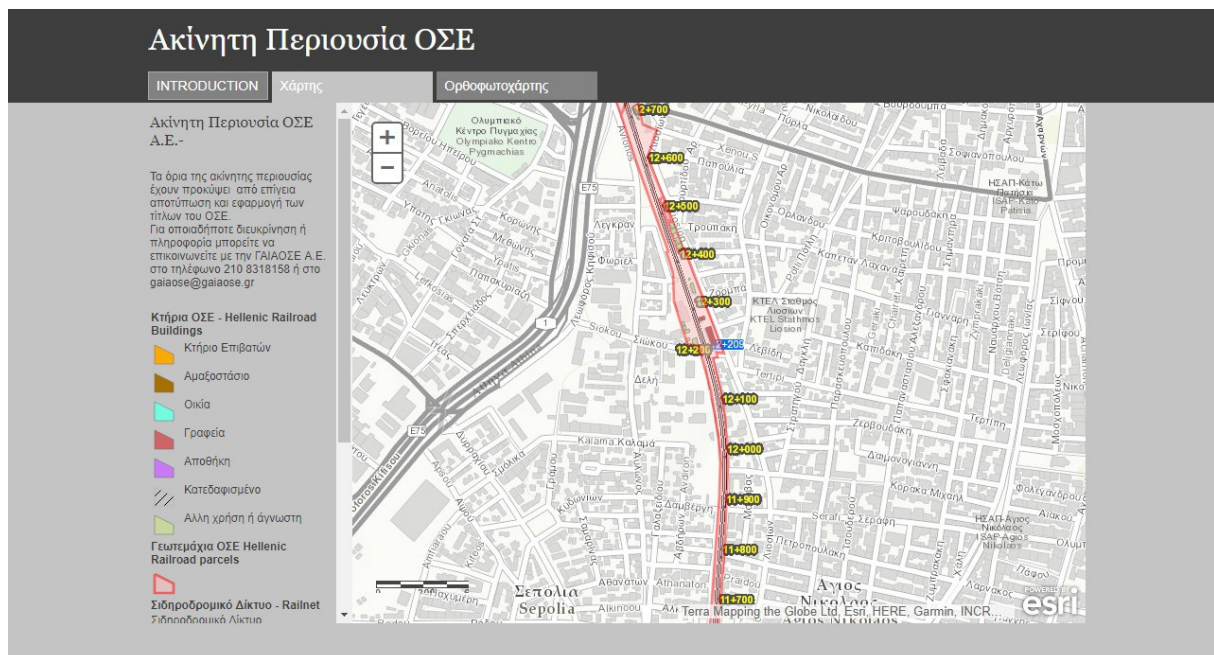
B.1.8. Άλλες περιπτώσεις καταγραφής ακίνητης περιουσίας δημοσίου

Μια ακόμη ξεχωριστή περίπτωση παραδείγματος καταγραφής δημόσιας ακίνητης περιουσίας αποτελεί η αποτύπωση ακίνητης δημόσιας περιουσίας που εκπονείται από την ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, «επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας με μέτοχο το ελληνικό δημόσιο η οποία δραστηριοποιείται στη διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια) και του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού⁴²», η οποία έχει διενεργήσει την σύσταση ενός μητρώου ακινήτων του ΟΣΕ, στο οποίο αποτυπώνεται και καταγράφεται το σύνολο της αναφερόμενης ακίνητης περιουσίας. Η παραπάνω καταγραφή έλαβε χώρα κατά την τετραετία 2003-2007, μέσω μελέτης που εκπονήθηκε από συμπράξεις σχετικών τεχνικών εταιριών, με τίτλο «Καταγραφή και τοπογραφική αποτύπωση της ακίνητης περιουσίας ΟΣΕ και σύνταξη κτηματολογίου ΟΣΕ⁴³» και η οποία είχε ως αποτέλεσμα τοπογραφικά διαγράμματα με το σύνολο της υφιστάμενης σιδηροδρομικής γραμμής σε όλο το μήκος του δικτύου, τα όρια απαλλοτριώσεως της υφιστάμενης σιδηροδρομικής γραμμής καθώς και κτίρια και εγκαταστάσεις του ΟΣΕ. Η ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, έχει αναπτύξει ένα σύγχρονο Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS)⁴⁴ με το οποίο παρέχει διαρκώς ενημερωμένες πληροφορίες όπως ιδιοκτησιακά στοιχεία (ΦΕΚ απαλλοτριώσεων, κτηματολογικούς πίνακες, κτηματολογικά αποσπάσματα, εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα), πολεοδομικά στοιχεία, στοιχεία αξιών (αξίες γης, αξίες κτιρίων, αντικειμενικές και εμπορικές αξίες, μισθωτικές αξίες) καθώς και πλήρες φωτογραφικό υλικό των ακινήτων διαχείρισης ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ.

42 ΓΑΙΑΟΣΕ, (2018), Η εταιρεία, gaiaose.com.

43 ΓΑΙΑΟΣΕ, (2018), Μητρώο ακινήτων, gaiaose.com.

44 Wikipedia, (2018), «Το Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (ΣΓΠ), γνωστό ευρέως και ως G.I.S. Geographic Information Systems, είναι σύστημα διαχείρισης χωρικών δεδομένων (spatial data) και συσχετισμένων ιδιοτήτων. Στην πιο αυστηρή μορφή του είναι ένα ψηφιακό σύστημα, ικανό να ενσωματώσει, αποθηκεύσει, προσαρμόσει, αναλύσει και παρουσιάσει γεωγραφικά συσχετισμένες (geographically-referenced) πληροφορίες. Σε πιο γενική μορφή, ένα ΣΓΠ είναι ένα εργαλείο "έξυπνου χάρτη", το οποίο επιτρέπει στους χρήστες του να αποτυπώσουν μια περίληψη του πραγματικού κόσμου, να δημιουργήσουν διαδραστικά ερωτήσεις χωρικού ή περιγραφικού χαρακτήρα (αναζητήσεις δημιουργούμενες από τον χρήστη), να αναλύσουν τα χωρικά δεδομένα (spatial data), να τα προσαρμόσουν και να τα αποδώσουν σε αναλογικά μέσα (εκτυπώσεις χαρτών και διαγραμμάτων) ή σε ψηφιακά μέσα (αρχεία χωρικών δεδομένων, διαδραστικοί χάρτες στο διαδίκτυο.»



Εικόνα 6: Αποτύπωση βάσης δεδομένων ΓΑΙΑΟΣΕ – Χάρτης εξοπλισμένος με πληροφορίες ακινήτων

Πηγή εικόνας: <http://www.arcgis.com>

Η Υπηρεσία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΠΑΑΠΕΔ) είναι μια ακόμα περίπτωση δημόσιου φορέα που απασχολείται με την καταγραφή ακίνητης περιουσίας ενός τμήματος του δημοσίου. Διαχειρίζεται την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ελληνικών ενόπλων δυνάμεων προς όφελος του ελληνικού δημοσίου καθώς και προς όφελος των τοπικών κοινωνιών διενεργώντας προσπάθειες για προσέλκυση, εγχώριων ή διεθνών επενδύσεων για την αξιοποίηση αυτής, αποκλειστικά⁴⁵ μέσω της ενοικίασης ή της μακροχρόνιας μίσθωσης. Διατηρεί σε λειτουργία ηλεκτρονική βάση χαρτοφυλακίου, με χαρτογραφική και φωτογραφική απεικόνιση των ακινήτων και παρέχει αναλυτικές λεπτομέρειες για κάθε έκταση, κτίριο ή στρατόπεδο που ανήκει στις ελληνικές ένοπλες δυνάμεις. Παράδειγμα πρόσφατης αξιοποίησης⁴⁶ αποτελεί το διατηρητέο κτήριο στο κέντρο της Αθήνας επί τις οδού Κολοκοτρώνη 3-5, το οποίο και έχει μισθωθεί για 20 έτη από την η εταιρεία του ομίλου Ιντρακάτ (συμφερόντων Σωκράτη Κόκκαλη) η οποία αναδείχθηκε πλειοδότης στο διαγωνισμό που πραγματοποίησε η ΥΠΑΑΠΕΔ, και θα κατασκευάσει ένα ξενοδοχείο κατηγορίας boutique hotel στο παραπάνω κτίριο ιδιοκτησίας του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ), επιφάνειας 4.160 τ.μ. και με καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα

45 ΥΠΑΑΠΕΔ, (2018), «Τα ακίνητα διατίθενται προς ενοικίαση ή μακροχρόνια μίσθωση, μη συμπεριλαμβανομένης της πώλησης», Προφίλ υπηρεσίας, graaped.mil.gr

46 Παπάζογλου Νίκη, (2018), "Νέα ξενοδοχεία ετοιμάζει ο όμιλος Κόκκαλη.", insider.gr.

ύψους 40.000 ευρώ⁴⁷.

B.2. Φορείς διαχείρισης ακίνητης περιουσίας δημοσίου

Το σύνολο της ευθύνης της καταγραφής, μέριμνας, προστασίας, διαχείρισης και ευθύνης αξιοποίησης της εκάστοτε ακίνητης περιουσίας δημοσίου ασχολείται πληθώρα φορέων με διακριτές ή κάποιες φορές αλληλοκαλυπτόμενες αρμοδιότητες. Οι παραδοσιακοί – κυριότεροι διαχειριστές περιουσίας είναι οι κάτωθι⁴⁸:

- ▶ Υπουργείο Οικονομικών: Αστικά και αγροτικά δημόσια κτήματα, Αιγιαλός- παραλία, ανταλλάξιμα κτήματα, απαλλοτριώσεις, κληροδοτήματα, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Γεωργίας: Δάση, λιβάδια, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Εθνικής Αμύνης: Ακίνητα για διάφορους στρατιωτικούς σκοπούς όπως στέγαση στελεχών (ΣΟΑ – ΣΟΜΥ- ΣΟΕΠΟΠ), στρατόπεδα, κ.λπ.).
- ▶ Υπουργείο Ανάπτυξης: Μεταλλεία, λατομεία, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας: Δρόμοι, γέφυρες, σήραγγες, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Παιδείας: Εκκλησίες, σχολεία κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Συγκοινωνιών: Κρατικοί αερολιμένες, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Εργασίας: Ακίνητα ΦΚΑ, ιατρεία ΦΚΑ, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Πολιτισμού: Μουσεία, μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι, κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Δικαιοσύνης: Δικαστικά ακίνητα, σωφρονιστικά ιδρύματα κ.λπ.
- ▶ Υπουργείο Αθλητισμού: Γυμναστήρια, στάδιακές εγκαταστάσεις κ.λπ.
- ▶ Λιμενικά Ταμεία: ΟΛΘ, ΟΛΠ, κ.λπ.
- ▶ ΟΤΑ: Αστικές - αγροτικές δημοτικές εκτάσεις, νεκροταφεία, δημοτικά ακίνητα κ.λπ.

Αρκετοί από τους παραπάνω φορείς αποκτούν κυριότητα ή χρήση κάποιου στοιχείου ακίνητης περιουσίας από μεταβίβαση άλλου δημόσιου φορέα. Συνήθως οι παραπάνω διαδικασία λαμβάνει χώρα από φορέα της κεντρικής κυβέρνησης (υπουργεία, αποκεντρωμένες διοικήσεις) προς φορέα τοπικής αυτοδιοίκησης. Είναι αξιοσημείωτο ότι για την καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση του συνόλου της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου υπάρχουν πάνω από 450 νόμοι και προεδρικά διατάγματα και πάνω από 1.000

47 Σούκη Στεφανία, (2018), "«Πράσινο» για το νέο ξενοδοχείο του ομίλου Κόκκαλη στο Σύνταγμα.", newmoney.gr

48 Χαπιζάνης Π, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 60.

αποφάσεις δικαστηρίων καθώς και γνωμοδοτήσεις νομικών υπηρεσιών διοίκησης (όπως ΝΣΚ – Νομικού Συμβουλίου του Κράτους)⁴⁹.

B.3. Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (το αποκαλούμενο "Υπερταμείο")

Η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών & Περιουσίας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ) ή αλλιώς το αποκαλούμενο "υπερταμείο" συστάθηκε την 27η Μαΐου 2016 με την δημοσίευση στον νόμο του κράτους υπ'αριθμόν Ν. 4389/2016 και συγκεκριμένα στο τέταρτο μέρος αυτού⁵⁰. Στις διεθνείς σχέσεις, η ΕΕΣΥΠ χρησιμοποιεί την επωνυμία Hellenic Corporation of Assets and Participations (HCAP).

Η Εταιρεία δεν ανήκει στον δημόσιο ή ευρύτερο δημόσιο τομέα αλλά συστάθηκε με σκοπό την λειτουργία της με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετεί το δημόσιο όφελος, σύμφωνα όμως με τους κανόνες της **ιδιωτικής** οικονομίας. Η αποστολή της εταιρείας είναι να διαχειριστεί καταλλήλως την ακίνητη περιουσία που θα τεθεί στην διάθεση της ώστε μέσα από την αξιοποίηση αυτής, να συνεισφέρει απαιτούμενα ταμειακά οφέλη για την πραγματοποίηση επενδύσεων καθώς και να πραγματοποιήσει επενδύσεις που συμβάλλουν στην σταδιακή ισχυροποίηση της ελληνικής οικονομίας και στην απομείωση των χρόνιων και δυσβάσταχτων οικονομικών υποχρεώσεων της χώρας.

Για την εκπλήρωση της παραπάνω αποστολής, η ΕΕΣΥΠ ενεργεί με τρόπο αυτόνομο, τεχνοκρατικό και επιχειρηματικό με προοπτική επίτευξης μακροπρόθεσμων αποτελεσμάτων έχοντας την θεσμική ευχέρεια να δύναται να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη ενέργεια προκειμένου να εκπληρώνει την τιθέμενη αποστολή της, εντός του πλαισίου που τίθεται από τις διατάξεις του ιδρυτικού της νόμου⁵¹.

Κατά την σύσταση του "υπερταμείου", μεταβιβάστηκε το μετοχικό κεφάλαιο των παρακάτω τεσσάρων εταιρειών οι οποίες καθορίστηκε να αποτελούν τις άμεσες θυγατρικές του ΕΕΣΥΠ. Οι άμεσες θυγατρικές λοιπόν του ΕΕΣΥΠ είναι⁵²:

α. Το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ), για το οποίο όμως η ΕΕΣΥΠ έχει αρκετά περιορισμένη άσκηση εξουσίας καθώς αποφάσεις που αφορούν την άσκηση των

49 ό.π. Χαπιζάνης Π, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 61.

50 Ηλεκτρονική βιβλιοθήκη Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), (2018), Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, <http://www.publicrevenue.gr/elib/view?d=/gr/act/2016/4389/art/14>

51 Ν. 4389/2016, (2016), "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.", Μέρος τέταρτο.

52 Ηλεκτρονικός επίσημος ιστότοπος ΕΕΣΥΠ, (2016), <http://www.hcap.gr>

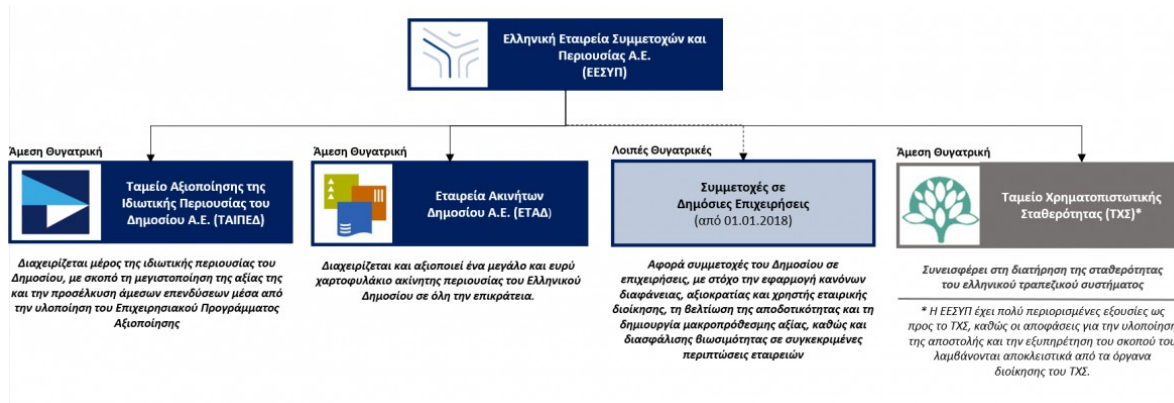
αρμοδιοτήτων του λαμβάνονται μόνο από τα υπηρεσιακά όργανα του ΤΧΣ.

β. Το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου του Ν. 3986/2011 (Α' 152) (ΤΑΙΠΕΔ).

γ. Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ του Ν. 2636/1998 (Α' 198) (ΕΤΑΔ).

δ. Η Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών⁵³ (ΕΔΗΣ) ΑΕ, η οποία ιδρύθηκε ταυτόχρονα με την ΕΕΣΥΠ σύμφωνα με τον ίδιο νόμο, και με σκοπό να διαχειρίζεται τις συμμετοχές του κράτους σε δημόσιες επιχειρήσεις και να επαυξάνει την αξία των συμμετοχών αυτών. Κατέχει την διαχείριση διαφόρων σημαντικών οργανισμών⁵⁴, μεταξύ των οποίων και της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ η οποία έχει ως αρμοδιότητα «την διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια) και του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού⁵⁵», μεταξύ των οποίων και το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο⁵⁶. Εν τούτοις, παρά την ίδρυση της, δεν συστάθηκε ποτέ και εν τέλει καταργήθηκε^{57,58} το 2018 και το σύνολο των δημόσιων συμμετοχών εντάχθηκε απευθείας στην ΕΕΣΥΠ.

Ας δούμε την παραπάνω δομή των θυγατρικών στο παρακάτω οργανόγραμμα τη ΕΕΣΥΠ.



Εικόνα 7: Αποτύπωση οργανογράμματος ΕΕΣΥΠ

Πηγή εικόνας: <http://www.hcap.gr>

Η παραπάνω οργανωτική δομή προκρίθηκε με το σκεπτικό ότι κατά την άσκηση ενεργειών με σκοπό την αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου υπάρχουν διαφορετικά

53 ΕΕΣΥΠ, (2018), "Η Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών («ΕΔΗΣ)», Άμεσες θυγατρικές,

54 Κετσιετζής Κώστας, (2018), "Πιάνει δουλειά ο μεγαλύτερος μάντζερ του Δημοσίου.", Insider.gr

55 ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΑΕ, (2017), "Η εταιρεία.", Gaiaose.com.

56 Μπέλλος Ηλίας, (2018), "Στο υπερταμείο ΓΑΙΟΣΕ, ΟΑΚΑ, αξιολόγηση διοικήσεων σε ΟΑΣΑ, ΕΛΤΑ.", Έντυπη έκδοση "Η Καθημερινή" 25.05.2018.

57 Τζαναβάρα Χαρά, (2018), "Απευθείας στο Υπερταμείο εντάσσονται οι Δημόσιες Συμμετοχές λόγω κατάργησης της ΕΔΗΣ.", Εφημερίδα των Συντακτών, efsyn.gr.

58 Καθημερινή, (2018), "Πολυνομοσχέδιο: Εκτός Υπερταμείου ΟΣΕ, Αττικό Μετρό, ΕΛΒΟ, ΚΤΥΠ.", Έντυπη έκδοση 10.01.2018.

χαρτοφυλάκια σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση με ιδιάζοντα χαρακτηριστικά και για τα οποία θα πρέπει να χαράσσονται διαφορετικές στρατηγικές κάθε φορά.

Παρόλο που όπως αναφέρθηκε η εταιρεία δεν ανήκει στο δημόσιο ή ευρύτερο δημόσιο τομέα, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας το οποίο κατά την σύσταση της ορίστηκε στα σαράντα εκατομμύρια (40.000.000) ευρώ, διαχωρίστηκε σε σαράντα χιλιάδες (40.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας χιλίων (1.000) ευρώ εκάστης και καλύφθηκε εξ'ολοκλήρου από το ελληνικό δημόσιο. Καθώς όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η λειτουργία της ΕΕΣΥΠ και των άμεσων θυγατρικών της, εξυπηρετεί δημόσιο σκοπό ειδικής φύσεως, καθορίστηκε ότι οι μετοχές της Εταιρείας, οι μετοχές των άμεσων θυγατρικών της, χαρακτηρίζονται ως πράγματα εκτός συναλλαγής κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 966 του Αστικού Κώδικα, και δεν είναι δυνατή σε οποιοδήποτε ποσοστό η μεταβίβαση αυτών.

Στα μέσα του 2017 καθορίστηκε αρμόδια επιτροπή στελεχών της ΕΕΣΥΠ ώστε μετά από ανάλυση των υπαρχόντων δεδομένων, να επιλέξει στοιχεία ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, προκειμένου να εκχωρηθούν από το Δημόσιο στο "υπερταμείο", πέραν όσων κατείχε ήδη η ΕΤΑΔ⁵⁹.

Σε συνέχεια του καθορισμού της παραπάνω επιτροπής και σχετικού γραπτού αιτήματος της ΕΕΣΥΠ, την 19η Ιουνίου του 2018 δημοσιεύτηκε το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (ΦΕΚ) υπ'αριθμόν 2317/2018 (Αριθμ. Απόφασης 86, τεύχος Β') σύμφωνα με το οποίο το Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΠ) εξουσιοδότησε τον υπουργό του ΥΠΟΙΚ «να εκδώσει τις σχετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία πράξη προς μεταβίβαση στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ» (ΕΤΑΔ ΑΕ) 10.119 ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, συνολικού εμβαδού γης 511.357.451 τ.μ. και συνολικής δομημένης επιφάνειας 22.601 τ.μ., όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι⁶⁰, το οποίο είναι συνημμένο στην παρούσα και στο υπό στοιχείο ζ γραπτό αίτημα της ΕΕΣΥΠ»

Αυτή η απόφαση αποτέλεσε το αρχικό και ταυτόχρονα σημαντικό βήμα για την πρώτη μεγάλη μεταβίβαση δικαιωμάτων ακίνητης περιουσίας δημοσίου προς την ΕΕΣΥΠ, ενέργεια που προκάλεσε αντιδράσεις από ένα μέρος της κοινωνίας. Το γεγονός ότι στο παραπάνω ΦΕΚ

59 Πλάντζος Χ. Κωστής, (2018), "10.119 δημόσια κτίρια στο "υπερταμείο" προς αξιοποίηση", Πρώτο Θέμα
60 Περιέχεται στο ΦΕΚ 2317/2018 (Αριθμ. Απόφασης 86, τεύχος Β'), σελ. 25832-25912.

δεν έγινε λεπτομερειακή περιγραφή των 10.119 ακινήτων αλλά η λίστα συντάχθηκε προβάλλοντας μόνο τους αριθμούς ΚΑΕΚ των ακινήτων, ήταν κάτι που σε συνδυασμό με μια σειρά δημοσιευμάτων⁶¹ προκάλεσε κάποιες παρανοήσεις καθώς από ένα μέρος της κοινής γνώμης θεωρήθηκε ότι θα εκποιηθούν μουσεία και αρχαιολογικοί χώροι μεγάλης πολιτιστικής σημασίας (γράφηκαν άρθρα ακόμη και για συμπερίληψη ακινήτων ιδιωτικής περιουσίας πολιτών⁶²), τα οποία κατά κάποιο τρόπο ως στοιχεία ακίνητης περιουσίας θα αποτελέσουν "ενέχυρο" για την εξυπηρέτηση των βεβαρημένων δανειακών υποχρεώσεων της ελληνικής οικονομίας. Οι παραπάνω αντιδράσεις από διάφορους φορείς της κοινωνικοοικονομικής ζωής εκφράστηκαν και με θεσμικό τρόπο όταν την Παρασκευή 02 Νοεμβρίου 2018 ο Σύλλογος Ελλήνων Αρχαιολόγων, από κοινού με τον Δήμαρχο Πατρέων και Σπάρτης, κατέθεσαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) αίτηση ακύρωσης κατά της παραπάνω απόφασης εξουσιοδότησης του ΚΥΣΟΠΠ προς τον υπουργό του ΥΠΟΙΚ⁶³.

Τα παραπάνω γεγονότα ώθησαν το ΥΠΟΙΚ να προβεί σε σχετική ανακοίνωση με την οποία επιχείρησε να απαντήσει στις παραπάνω τιθέμενες αντιδράσεις, τονίζοντας ότι:

«Θα πρέπει να είναι ξεκάθαρο ότι τόσο στο νόμο 4389/2016 όσο και στην Υπουργική Απόφαση, τα ακίνητα στα οποία γίνεται αναφορά είναι αυτά που βρίσκονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου με την στενή έννοια. Δεν συμπεριλαμβάνονται δηλαδή ακίνητα τα οποία τελούν νομίμως στην κυριότητα των ΟΤΑ, των ΝΠΔΔ, των ΝΠΙΔ, των ασφαλιστικών ταμείων, των ΔΕΚΟ κλπ. Προφανές δε είναι ότι δεν είναι δυνατόν να μεταβιβαστεί περιουσία ιδιωτών.

Τέλος, αναφορικά με τις κατηγορίες ακινήτων που δεν είναι δυνατόν να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ/ΕΕΣΥΠ αυτές είναι ξεκάθαρες τόσο στην υπουργική απόφαση του Ιουνίου όσο και στον ιδρυτικό νόμο της ΕΕΣΥΠ. Συγκεκριμένα, στην υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 2320/Β' /19.6.2018) αναφέρονται ρητά οι προϋποθέσεις μεταφοράς ακινήτων στην ΕΤΑΔ: «Από τη μεταβίβαση εξαιρούνται όσα τυχόν από τα ανωτέρω ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 ή, γενικά, η μεταβίβαση τους είναι αντίθετη στις κείμενες διατάξεις.» Αυτές οι εξαιρέσεις είναι: α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β. περιοχές Ramsar, γ. περιοχές Natura, δ. αρχαιολογικοί χώροι, ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις, και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής. (Όπως πλατείες, πεζοδρόμια, δρόμοι, γιαλοί,

61 Ιστότοπος επικαιρότητας enikonomia.gr, (2018), "Κόντρα για τα μνημεία και το Υπερταμείο - Οι καταγγελίες των αρχαιολόγων."

62 ό.π. Πλάντζος Χ. Κωστής, (2018), "10.119 δημόσια κτίρια στο "υπερταμείο" προς αξιοποίηση", Πρώτο Θέμα

63 Δελτίο τύπου Συλλόγου Ελλήνων Αρχαιολόγων (ΣΑΕ), (2018), Ημερομηνία δελτίου τύπου 04.11.2018.

λιμάνια, όρμοι, λίμνες , κλπ, καθώς και όλα τα κοινόχρηστα, δλδ όλα όσα είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών)

Συμπερασματικά: Καμία μεταφορά ακινήτου δεν συντελείται εάν συντρέχει περίπτωση της παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016. Οτιδήποτε άλλο διακινείται ή τάχα “αποκαλύπτεται” ουδεμία σχέση έχει με την πραγματικότητα», αμφισβητώντας τις αιτιάσεις άρθρων και διαφόρων φορέων.

Η παραπάνω διένεξη αποτελεί ένα χαρακτηριστικό αντιπροσωπευτικό δείγμα της πιθανής δυσκολίας και των συνήθως σχετικά αναμενόμενων αντιδράσεων που εκδηλώνονται από ένα μέρος της κοινωνίας όταν λαμβάνονται αποφάσεις για την διαχείριση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Γεγονός που δεικνύει ότι η εκάστοτε κυβέρνηση πρέπει να είναι έτοιμη να αντιμετωπίσει τις παραπάνω αμφισβητήσεις και να μεριμνήσει ώστε να συμπεριλάβει στην εφαρμογή των πολιτικών και τις σημαντικές αρχές της **πλήρους και διαρκούς διαφάνειας** καθώς και **δημόσιας ενημέρωσης** για κάθε σχετική λεπτομέρεια στον τομέα της ΑΑΠΔ, ενέργειες που θα ισχυροποιήσουν την εμπιστοσύνη των πολιτών και θα περιορίσουν τις αντιδράσεις για ένα ζήτημα που κατεξοχήν έχει την τάση να εγείρει έριδες και διαφωνίες.

B.4. Το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

Το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) ιδρύθηκε με τη δημοσίευση του νόμου υπ'αριθμόν 3986/2011 και έχει αποκλειστική αποστολή⁶⁴ την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της **ιδιωτικής** περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) και προσβλέπει μέσω συγκεκριμένων δράσεων και πολιτικών την μεγιστοποίηση της αξίας του κατά διαστήματα (κάθε εξάμηνο) επικαιροποιημένου⁶⁵ Επιχειρησιακού Προγράμματος Αξιοποίησης (ΕΠΑ - Asset Development Plan) και η προσέλκυση πολλαπλών επενδυτών ώστε να επιτευχθούν μακροπρόθεσμα δημοσιονομικά

64 Ν. 3986/2011, (2011), Κεφάλαιο Α΄ Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.

65 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης (ΕΠΑ - Asset Development Plan) 20.12.2017 & Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης (ΕΠΑ - Asset Development Plan) 05.06.2018, Με την από 07/06/2018 απόφαση του το ΚΥΣΟΠΠ ενέκρινε το εγκεκριμένο από το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ **επικαιροποιημένο** Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης, εκθέσεις και προγράμματα, www.hradsf.com.

οφέλη.

Κατά την δημοσίευση του ιδρυτικού νόμου του ΤΑΙΠΕΔ (Ιούλιος 2011⁶⁶) καθορίστηκε η συγκεκριμένη χρονική διάρκεια του ΤΑΙΠΕΔ στα έξι έτη μετά την πάροδο των οποίων η λειτουργία του θα μπορούσε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του μοναδικού μετόχου αυτού, ήτοι της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) στην οποία μεταβιβάστηκε χωρίς αντάλλαγμα⁶⁷. Η παράταση έλαβε χώρα με την δημοσίευση του Ν. 4389/2016, καθώς σύμφωνα με τα καθοριζόμενα σε αυτόν η διάρκεια ζωής του ΤΑΙΠΕΔ **παρατάθηκε** έως την 1η Ιουλίου 2020 με σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης.

Το ΤΑΙΠΕΔ έχει αναλάβει και διαχειρίζεται σημαντικά χαρτοφυλάκια ακίνητης περιουσίας μεγάλης σημασίας για την σύγχρονη Ελλάδα. Αξιοσημείωτο αποτελεί το χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει 10 λιμάνια της χώρας με τη μορφή ανωνύμων εταιρειών και τα οποία βρίσκονται σε νευραλγικά γεωγραφικά σημεία: Βόλου, Ραφήνας, Ηγουμενίτσας, Πάτρας, Αλεξανδρούπολης, Ηρακλείου, Ελευσίνας, Λαυρίου, Κέρκυρας και Καβάλας. Το ΤΑΙΠΕΔ κατέχει το 100% των μετοχών των εταιριών οι οποίες κατέχουν την διαχείριση των συγκεκριμένων 10 λιμένων, μέχρι το 2042 και ταυτοχρόνως το ελληνικό δημόσιο βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης του πλέον κατάλληλου τρόπου αξιοποίησης των ως άνω λιμένων⁶⁸ και ως εκ τούτου η συγκεκριμένη αξιοποίηση χαρακτηρίζεται επικείμενη.

Επίσης, ένα από τα πιο σημαντικά χαρτοφυλάκια προς διαχείριση και αξιοποίηση για το ΤΑΙΠΕΔ αποτέλεσε αυτό το οποίο περιλαμβάνει το πακέτο των 14 περιφερειακών αεροδρομίων της χώρας, συναλλαγή η οποία σήμερα χαρακτηρίζεται πλήρως ολοκληρωμένη. Στην προκειμένη περίπτωση το ταμείο διενήργησε διεθνή διαγωνιστική διαδικασία και προέβη στην παραχώρηση του δικαιώματος σχετικά με τη διαχείριση, εκμετάλλευση των παραπάνω 14 αεροδρομίων. Συγκεκριμένα, το δικαίωμα για την αναβάθμιση, συντήρηση, διαχείριση και λειτουργία δύο ομάδων επτά περιφερειακών αερολιμένων η καθεμία έχει χορηγηθεί στην κοινοπραξία Fraport AG Frankfurt Airport Services Worldwide - Slentel Limited του ομίλου Κοπελούζου, για χρονική διάρκεια 40 ετών⁶⁹. Η Ομάδα Α περιλαμβάνει

66 ό.π. Ν. 3986/2011, (2011), Κεφάλαιο Α΄ Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.

67 Ηλεκτρονικός επίσημος ιστότοπος ΕΕΣΥΠ, (2016), Θυγατρικές – ΤΑΙΠΕΔ, <http://www.hcap.gr>

68 Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Χαρτοφυλάκιο, Υποδομές, 10 Οργανισμοί Λιμένων.

69 ό.π. Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Χαρτοφυλάκιο, Υποδομές, 14 Περιφερειακά Αεροδρομίων.

τα αεροδρόμια της Θεσσαλονίκης, Κέρκυρας, Κεφαλονιάς, Ακτίου, Ζακύνθου, Καβάλας και Χανίων και η Ομάδα Β περιλαμβάνει τα αεροδρόμια της Ρόδου, Σάμου, Σκιάθου, Μυτιλήνης, Μυκόνου, Σαντορίνης και Κω.

Με την συνδρομή της Citigroup και του Όμιλο Eurobank ως χρηματοοικονομικούς συμβούλους και της Your Legal Partners, της Δρακόπουλος & Βασαλάκης Δικηγορική Εταιρεία και της Norton Rose ως νομικούς συμβούλους, για λογαριασμό του δημοσίου μέσω του ΤΑΙΠΕΔ, η συμφωνία ολοκληρώθηκε και κυρώθηκε από τη Βουλή των Ελλήνων με το Ν. 4389/2016, μία συμφωνία που το ίδιο το ΤΑΙΠΕΔ χαρακτήρισε «*ορόσημο για το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, με αναμενόμενα πολλαπλάσια οφέλη συνολικά για την ελληνική οικονομία*⁷⁰», δημοσιοποιώντας με επίσημο δελτίο τύπου οικονομικά στοιχεία της τελεσθείσας συμφωνίας. Συγκεκριμένα, η νεοσυσταθείσα κοινοπραξία Fraport Greece κατέβαλλε εφάπαξ τίμημα ύψους 1.234.000.000 ευρώ, ενώ η συνολική οικονομική συμφωνία, προβλέπει επιπλέον 22.900.000 ευρώ ετήσιο εγγυημένο καταβλητέο μίσθωμα, το οποίο αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση σύμφωνα με τις διακυμάνσεις του πληθωρισμού, καθώς και μια συμπληρωματική κυμαινόμενη αμοιβή που υπολογίζεται κατά έτος στο 28,60% των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων των συγκεκριμένων αεροδρομίων. Πλέον του ανωτέρω εφάπαξ και ετήσιου (σταθερού και μεταβλητού) τιμήματος, το ελληνικό δημόσιο αναμένει σωρευτικά και άλλα περαιτέρω φορολογικά, κοινωνικά και άλλα οφέλη τα οποία το ΤΑΙΠΕΔ τα εκτιμά έως το ποσό των 4.600.000.000 ευρώ⁷¹. Μέρος της συμφωνίας επίσης ήταν η ενίσχυση του υπάρχοντα ρόλου της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ) στην ρύθμιση, την εποπτεία και την παροχή υπηρεσιών αεροναυτιλίας. Πέραν των οικονομικών υποχρεώσεων, η κοινοπραξία Fraport Greece ανέλαβε άμεση υποχρέωση ποιοτικής αναβάθμισης των εγκαταστάσεων των υποδομών και των εγκαταστάσεων των 14 περιφερειακών αεροδρομίων οι οποίες αναβαθμίσεις, σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας, θα επαναπαραχωρηθούν ακέραιες στο ελληνικό δημόσιο με το πέρας της 40ετούς παραχώρησης.

Άλλες αξιοσημείωτες επικείμενες ή ολοκληρωμένες υποθέσεις χαρτοφυλακίων του ελληνικού δημοσίου με τις οποίες ασχολήθηκε ή ασχολείται το ΤΑΙΠΕΔ αποτελούν οι περιπτώσεις της

70 Χάικου Ρόη, Δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, (2017), "Ολοκληρώθηκε η παράδοση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων στην Fraport Greece", 11.04.2017

71 ό.π. Χάικου Ρόη, Δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, (2017), "Ολοκληρώθηκε η παράδοση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων στην Fraport Greece", 11.04.2017

Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ), των Ελληνικών Πετρελαίων (ΕΛΠΕ), του Οργανισμού Προγνωστικών Αγώνων Ποδοσφαίρου (ΟΠΑΠ), του Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΟΤΕ), του Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», της Εγνατίας οδού, της Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης (ΕΥΑΘ), της Μαρίνας του Αλίμου, καθώς και την χαρακτηριζόμενη ως «Sale & Repo 28 κτίρια» περίπτωση συναλλαγής που αφορά την πώληση ενός χαρτοφυλακίου 28 ακινήτων ιδιοκτησίας του ελληνικού δημοσίου (μεταξύ των οποίων και το κτίριο Κεράνη το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας και θα αναλυθεί εκτενώς στο επόμενο κεφάλαιο) με την μορφή sale & lease back⁷².

Τέλος, το ΤΑΙΠΕΔ δημοσιεύει τριμηνιαίες εκθέσεις, είναι στελεχωμένη με προσωπικό προερχόμενο από τον τραπεζικό και τον επιχειρηματικό τομέα, ενώ προσλαμβάνει οικονομικούς και νομικούς συμβούλους για κάθε ξεχωριστή διαχείριση χαρτοφυλακίου⁷³.

B.5. Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ)

Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) αποτελεί **ανώνυμη εταιρεία** η οποία έχει ως αποστολή την διαχείριση, την ανάπτυξη και την λήψη αποφάσεων για την αξιοποίηση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Η ΕΤΑΔ έχει μακρά ιστορία⁷⁴ θεσμικών αλλαγών, συγχωνεύσεων και διαφορετικών ονοματοδοσιών. Ιδρύθηκε το 1998, με τον Ν. 2636/1998 ο οποίος της έδινε την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίηση Περιουσίας ΕΟΤ» και από εκεί και πέρα μετονομάστηκε σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ» (Ν. 2837/2000), σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ» (Ν. 3270/2004), απορρόφησε την Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ και μετονομάστηκε ξανά σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ» (Ν. 3943/2011), για να συγχωνευτεί σε σύντομο χρονικό διάστημα με την «Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου ΑΕ», λαμβάνοντας πλέον την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ)» (Ν. 4002/2011), και να προχωρήσει στην πιο πρόσφατη χρονικά συγχώνευση της με την εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ» (Ν. 4321/2015) έως την ψήφιση του Ν. 4389/2016, σύμφωνα με τον οποίο, η πλήρης κυριότητα, η νομή και η κατοχή του συνόλου των μετοχών της ΕΤΑΔ μεταβιβάστηκαν από το ελληνικό δημόσιο στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) άνευ ανταλλάγματος και έτσι η εταιρεία αποτελεί σήμερα άμεση

⁷² Θα αναλυθεί εκτενώς στο επόμενο κεφάλαιο.

⁷³ ό.π. Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Ιδρυτικός νόμος.

⁷⁴ Προφίλ Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (Public Properties Company), (2018), Ιστορικό, etasa.gr.

θυγατρική του υπερταμείου.

Η ΕΤΑΔ ΑΕ διαχειρίζεται ένα σημαντικό πακέτο ακινήτων του ελληνικού δημοσίου, το οποίο περιλαμβάνει συνολικά 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, «*με σημαντική ποικιλία όπως τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα, Μουσεία, Σπήλαια, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση, 8 Ολυμπιακά Ακίνητα, 70.000 περίπου τίτλους ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου καθώς και 1.052 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ*⁷⁵».

Η ΕΤΑΔ κατά το έτος 2013 προχώρησε στην δημιουργία μιας πρωτότυπης ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων με ακίνητα που ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο και τα οποία διατίθενται προς άμεση ηλεκτρονική δημοπράτηση είτε για μίσθωση, είτε για αγορά. Οι ηλεκτρονικοί διαγωνισμοί διευρύνουν το σύνολο των πιθανών αγοραστών – μισθωτών πέρα από τα στενά επίπεδα της χώρας, χαρακτηρίζονται από αμεσότητα, λιτές και εύκολες διαδικασίες εκδήλωσης ενδιαφέροντος, διαφάνεια για κάθε συναλλαγή και συνεπώς αυξανόμενο όφελος για το δημόσιο ταμείο. Η παραπάνω πλατφόρμα έχει την ηλεκτρονική διεύθυνση www.e-publicrealestate.gr⁷⁶ και λειτουργεί έως σήμερα απρόσκοπτα με πληθώρα ολοκληρωμένων καθώς και επικείμενων ηλεκτρονικών διαγωνισμών .

Επίσης, κατά τον καθορισμό της ΕΤΑΔ ως άμεση θυγατρική της ΕΕΣΥΠ, συστάθηκε ομάδα εργασίας η οποία αποτελείται από εκπροσώπους του ΥΠΟΙΚ, των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργείων και της ΕΕΣΥΠ, μέσω των θυγατρικών της ΕΤΑΔ και ΤΑΙΠΕΔ, για την συνεχή αναζήτηση και εύρεση ακινήτων του δημοσίου τα οποία πληρούν τα κριτήρια που τα καθιστούν κατάλληλα για αξιοποίηση και τα οποία θα μεταβιβάζονται περαιτέρω στην ΕΤΑΔ με σκοπό την διαχείριση και αξιοποίηση αυτών⁷⁷.

75 ό.π. Προφίλ Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (Public Properties Company), (2018), Η εταιρεία, etasa.gr

76 Δελτίο Τύπου ΕΤΑΔ, ered.gr "Real estate and Development".

77 Ν. 4389/2016, (2016), "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις." άρθρο 196, παρ. 6.



Ανοικτοί Διαγωνισμοί Ακινήτων

Προγραμματισμένοι Διαγωνισμοί

Ενδιαφέροντα για Ακίνητο μη Προγραμματισμένου Διαγωνισμού

Προσφορά σε Ανοικτό Διαγωνισμό

Επιλεγμένα Ακίνητα

Τιμή Εκκίνησης: €27.000
Καϊμάκτσταν
Πέλλα
[Περισσότερα](#)

Τιμή Εκκίνησης: -
Φυτία
Μεσσηνία
[Περισσότερα](#)

Χάρτης Ακινήτων

Ακίνητα

| Διαγωνισμοί ΕΤΑΔ |

| Διαγωνισμοί ΤΑΙΠΕΔ |

Ξηρολίμνη, Κοζάνη: Οικόπεδο με κ...

Επαγγελματικός χώρος στην Κυψέλη...

Ανάληψη, Θεσσαλονίκη: Ισόγειο κα...

Χρόνος Έναρξης: -
Τιμή Εκκίνησης: -

Χρόνος Έναρξης: -
Τιμή Εκκίνησης: -

Χρόνος Έναρξης: -
Τιμή Εκκίνησης: -

Εικόνα 8: Αποτύπωση αρχικής σελίδας ηλεκτρονικής πλατφόρμας ηλεκτρονικών δημοπρασιών

Πηγή εικόνας: www.e-publicrealestate.gr

Η σχέση της ΕΤΑΔ με το ΤΑΙΠΕΔ αποτελεί σχέση συνεργασίας και εκφράζεται με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων που έχουν μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ προς αποκρατικοποίηση, μέχρι την μεταβίβαση αυτών στους υπερθεματιστές καθώς και παροχής ειδικευμένων συμβούλων αξιοποίησης ακινήτων σε νομικό και τεχνικό επίπεδο για τα ακίνητα που αξιοποιούνται μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών e-publicrealestate.gr.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ)



*άνω των 100 στρ.

ΠΗΓΗ: μπιρώ ακινήτων ΕΤΑΔ, etasa.gr

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Εικόνα 9: Ανάλυση ακινήτων της ΕΤΑΔ το 2016

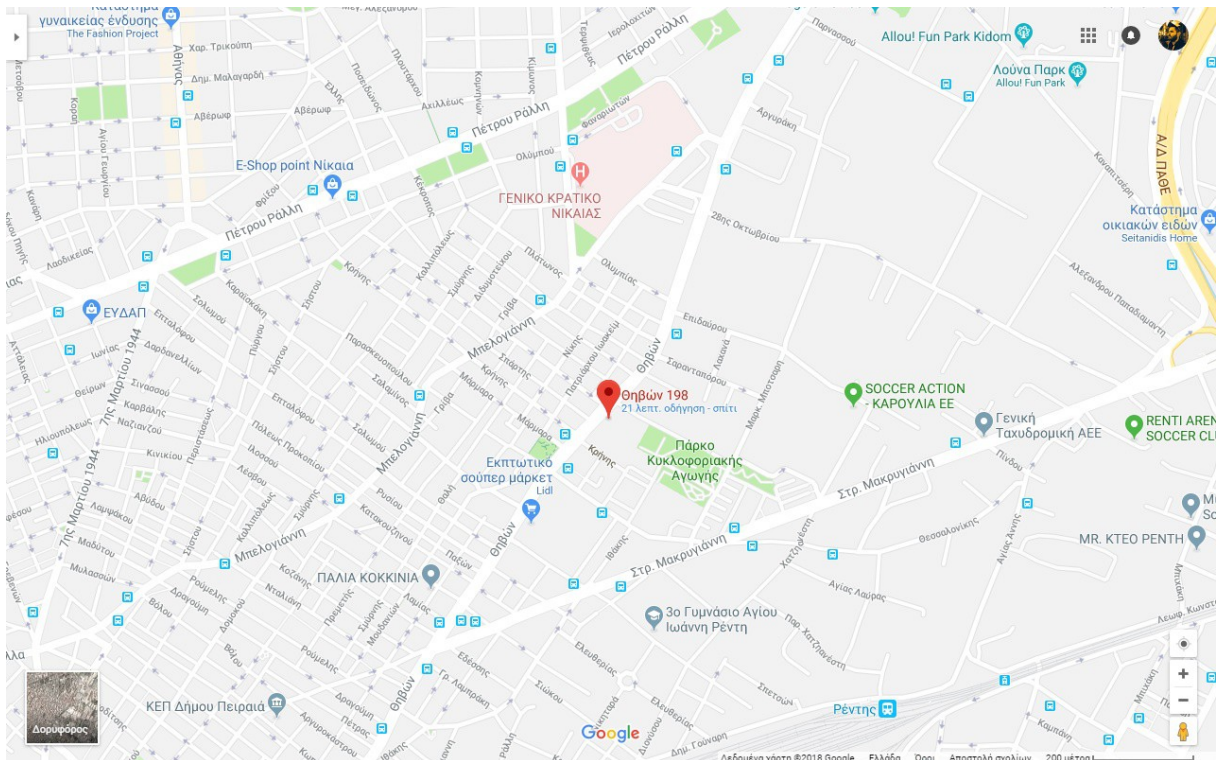
Πηγή εικόνας: <http://www.kathimerini.gr> "Στο υπερταμείο η κυριότητα των 71.500 ακινήτων της ΕΤΑΔ"

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Μελέτη περίπτωσης: Κτίριο Κεράνη

Γ.1. Γεωγραφικός προσδιορισμός του κτιρίου Κεράνη

Το κτίριο Κεράνη βρίσκεται στην Λεωφόρο Θηβών 196-198, σημείο που αυτοδιοικητικά ανήκει στα όρια του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη και γεωγραφικά στο νοτιοδυτικό μέρος του αστικού ιστού της μητροπολιτικής περιοχής της πόλης της Αθήνας.



Εικόνα 10: Γεωγραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Google maps

Στεγασμένο σε μία πυκνά δομημένη αστική περιοχή με πολυκατοικίες, κτίρια επιχειρήσεων, αποθήκες, εργοστάσια κ.λπ. και περιβάλλεται από την Κοκκινιά, την Νίκαια, τον Κορυδαλλό, τα Καμίνια, τον Ρέντη και τον Ταύρο και αποτελεί σημείο σύνδεσης του Πειραιά και των γύρω περιοχών γύρω από το λιμάνι του Πειραιά και των δυτικών προαστίων και η Λεωφόρος Θηβών πάνω στην οποία βρίσκεται, συνδέει δύο από τους πιο πολυπληθείς περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, το Περιστέρι (140.000 κάτοικοι) με την Περιφερειακή Ενότητα του Πειραιά (500.000 κάτοικοι)⁷⁸.

78 Απογραφή 2011, Δήμοι Πειραιά, Νίκαιας – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Κορυδ., Κερατσ. – Δραπετσ., Περάματος.



Εικόνα 11: 3D γεωγραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Google maps



Εικόνα 12: 3D γεωγραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Google maps

Βρίσκεται σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την εθνική οδό Αθηνών - Θεσσαλονίκης, 400 μέτρα από το Γενικό Κρατικό Νοσοκομείο Νίκαιας και 600 μέτρα από τον σιδηροδρομικό σταθμό του Ρέντη. Επίσης, επί του σημείου στέγασης του κτιρίου λειτουργούν λεωφορειακές γραμμές από τον πλησιέστερο σταθμό του μετρό "Αιγάλεω" οι οποίες διασχίζουν τη Λεωφόρο Θηβών.

Γ.2. Περιγραφή – Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Το κτίριο Κεράνης περιλαμβάνει υπόγειο, ισόγειο και έξι υπέργειους ορόφους, ενώ η επιφάνεια του κτιρίου αγγίζει τα 45.000 τετραγωνικά μέτρα και το οικόπεδο έχει εμβαδόν 15.500 τετραγωνικά μέτρα. Περιλαμβάνει 549 θέσεις στάθμευσης εκ των οποίων περίπου οι μισές είναι στεγασμένες και οι μισές υπαίθριες.

Μετά από τις συγκεκριμένες και εκτενείς βιοκλιματικές παρεμβάσεις που έλαβαν χώρα στο κτίριο κατά την αρχική αγορά του από το ελληνικό δημόσιο, το φυσικό φως σε όλους τους χώρους, αίθουσες συνεδριάσεων, γραφεία και τους διαδρόμους αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του. Λόγω του επιβλητικού μεγέθους και ύψους του κτιρίου εξασφαλίζεται πανοραμική θέα προς Ακρόπολη, Υμηττό, Καστέλα, Νίκαια και Αιγάλεω. Οι διαμορφωμένοι χώροι καλύπτουν συνολικά 2.300 θέσεις εργασίας αριθμός ικανός να στεγάσει παραπάνω από ένα υπουργεία ή δημόσιες υπηρεσίες. Το κτίριο είναι διαχωρισμένο σε τέσσερις ενεργειακούς τομείς, στους οποίους λειτουργούν αυτόνομα και ανεξάρτητα ειδικά συστήματα φωτισμού, κλιματισμού και αερισμού. Επίσης, στην οροφή έχουν τοποθετηθεί ειδικές κατασκευές διπλών και αεροστεγανών υαλοστασίων πέραν του ενός ήδη υπάρχοντος στο κέντρο, φωτοβολταϊκά συστήματα για συμμετοχή αυτών στην κάλυψη των αναγκών φωτισμού, αλλά και εικοσιτέσσερις ηλιακοί συλλέκτες συνολικού εμβαδού 70 τετραγωνικών μέτρων. Οι ειδικά διαμορφωμένοι χώροι περιλαμβάνουν βρεφονηπιακό σταθμό, γυμναστήριο, βιβλιοθήκη, συνεδριακούς χώρους, κυλικείο σε κάθε όροφο και ένα πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής στον εξωτερικό χώρο, αλλά και χώρους πρασίνου. Η προσβασιμότητα του κτιρίου έχει αποτελέσει διαχρονικό θέμα διαμάχης, όσον αφορά το κατά πόσο επαρκεί για την καθημερινή προσέλευση και αναχώρηση χιλιάδων υπαλλήλων και τα υπάρχοντα μέσα μαζικής μεταφοράς (μετρό, προαστιακός αλλά και ΟΑΣΑ, με αρκετές λεωφορειακών γραμμών που διασχίζουν τη λεωφόρο Θηβών) χρήζουν περαιτέρω βελτίωση⁷⁹.

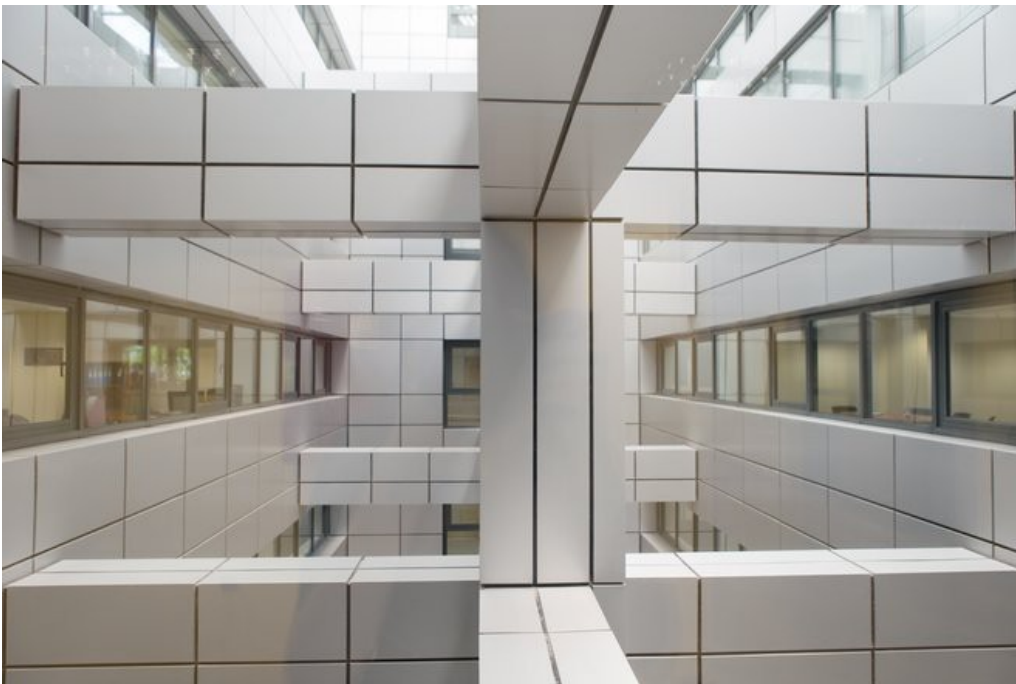
79 Κοντορούπης Γ. & Τριπιδάκης Ι., "Βιοκλιματικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κτίριο καπναποθηκών Κεράνης



Εικόνα 13 & 14: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Φωτογράφος Προβιδά Ειρήνη, government.gov.gr, Φωτογράφος Μακρής Αργύρης.

για την μετατροπή του σε κτίρια γραφείων του ΥΠΕΧΩΔΕ" Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), <http://www.cres.gr/kape/publications/pdf/22.pdf> καθώς και Antenna.gr, (2016), "Αυτό είναι το υπερσύγχρονο κτίριο του ΥΠΟΙΚ".



Εικόνα 15 & 16: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Φωτογράφος Προβιδά Ειρήνη, government.gov.gr, Φωτογράφος Μακρής Αργύρης.



Εικόνα 17 & 18: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Φωτογράφος Προβιδά Ειρήνη, government.gov.gr; Φωτογράφος Μακρής Αργύρης.



Εικόνα 19 & 20: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη

Πηγή εικόνας: Φωτογράφος Προβιδά Ειρήνη, government.gov.gr; Φωτογράφος Μακρής Αργύρης.



Εικόνα 21 & 22: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη (ανοιχτές θέσεις στάθμευσης)

Πηγή εικόνας: Ατομική αυτοψία.



Εικόνα 23 & 24: Φωτογραφική απεικόνιση του κτιρίου Κεράνη (ανοιχτές θέσεις στάθμευσης)

Πηγή εικόνας: Ατομική αυτοψία.

Γ.3. Ιστορικό – Ενέργειες αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη

Το κτίριο κατασκευάστηκε από την Κεράνης ΑΕ⁸⁰, ως αποτέλεσμα διαδοχικών επενδύσεων της επιχείρησης σε στοιχεία ακίνητης περιουσίας της συγκεκριμένης περιοχής κατά την τετραετία 1966-1970 και λειτούργησε έως το 1995 ως χώρος αποθήκευσης και επεξεργασίας καπνών. Το 1998 το ελληνικό δημόσιο μέσω της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου⁸¹ (ΚΕΔ), αγόρασε το κτίριο Κεράνη με αντίτιμο ύψους 11.900.000.000 δραχμές (35.000.000 ευρώ) και περίπου με άλλα τόσα χρήματα⁸² το ανακαίνισε με σημαντικές λειτουργικές και βιοκλιματικές παρεμβάσεις αναδιαμορφώνοντας τους εσωτερικούς χώρους με σκοπό να στεγάσει το σύνολο του τότε Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) επί υπουργίας του Κώστα Λαλιώτη⁸³. Η μετεγκατάσταση του στελεχιακού δυναμικού του συνόλου του ΥΠΕΧΩΔΕ είχε θεωρηθεί ως προσπάθεια αναβάθμισης των διαχρονικά υποβαθμισμένων δυτικών περιοχών της Αθήνας μέσω της μεταφοράς μιας ολόκληρης υπηρεσίας υπουργείου της κυβέρνησης καθώς και μια στρατηγική επιλογή προς την κατεύθυνση της ουσιαστικής αξιοποίησης της ακίνητης δημόσιας περιουσίας καθώς με την συγκεκριμένη μεταφορά το δημόσιο θα εξοικονομούσε λεφτά από την αποφυγή καταβολής ενοικίου για την στέγαση του ΥΠΕΧΩΔΕ. Το συνολικό εγχείρημα αν και φάνταζε ως ένα **ιδανικό παράδειγμα άμεσης και αποδοτικής αξιοποίησης ενός δημόσιου ακινήτου**, δεν στέφθηκε με την θεωρητικώς προσδοκώμενη επιτυχία. Προκλήθηκαν σφοδρές αντιδράσεις από το προσωπικό και το συνδικαλιστικό όργανο των μονίμων υπαλλήλων οι οποίοι αντιδρούσαν στην επικείμενη μετεγκατάσταση προβάλλοντας το εγχείρημα ότι η

80 Wikipedia σχετικά με Καπνοβιομηχανία «Κεράνης», «*Η καπνοβιομηχανία «Κεράνης» ήταν μια από τις πρώτες Ελληνικές καπνοβιομηχανίες και έδρευε στον Πειραιά., στην οδό Αθηνών. Ιδρύθηκε μετά από τις βιομηχανίες «Καρέλια» και «Παπαστράτος» το 1926 από τον Γεώργιο Α. Κεράνη και τον Σοφοκλή Φλέγκα. Αργότερα (1939) εισάγεται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ). Γνωστές μάρκες Κεράνης ήταν τα «Παλλάς», το «Έθνος» και το «Άρωμα». Αργότερα η καπνοβιομηχανία αποφασίζει να δραστηριοποιηθεί και στα διεθνή σήματα υπογράφοντας συμβόλαιο για την παραγωγή του «KENT» στην Ελλάδα και στη συνέχεια του «PALL MALL». Στις εποχές ακμής είχαν φτάσει να εργάζονται στην εταιρεία περίπου 2.500 υπάλληλοι. Μετατράπηκε αργότερα σε συμμετοχική εταιρεία και άρχισε δραστηριότητες στο εμπόριο ποτών, τροφίμων, ενώ είχε εξαγοράσει και τις ιχθυοκαλλιέργειες «Γαλαξίδι». Το 1998 η εταιρεία «Κεράνης Συμμετοχών Α.Ε.Β.Ε.» πωλήθηκε, τέθηκε υπό καθεστώς πτώχευσης και έκλεισε οριστικά το 2006.»*

81 Wikipedia σχετικά με Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (ΚΕΔ), «*Η Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (ΚΕΔ) ήταν ένα ΝΠΙΔ που εποπτευόταν από το ΥΠΟΙΚ και είχε ως αποστολή την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στέγασης δημόσιων υπηρεσιών. Ιδρύθηκε το 1979 και διαλύθηκε το 2011 όταν και απορροφήθηκε από την Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα και σχημάτισαν την σημερινή ΕΤΑΔ.»*

82 ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), «*Το κτίριο αγοράστηκε από το ελληνικό δημόσιο το 1988, έναντι του ποσού των 35 εκατ.ευρώ, ενώ άλλα 35 με 40 εκατ.ευρώ δαπανήθηκαν την ίδια περίοδο για την ανακατασκευή του.*», "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr.

83 Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr

προσβασιμότητα μέσω της υπάρχουσας συγκοινωνιακής δομής, είναι προβληματική και ανεπαρκής, επικαλούμενοι εκτός των άλλων και ενός σχετικού εγγράφου του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος το οποίο ανέφερε ότι δεν είχε υποβληθεί κυκλοφοριακή και συγκοινωνιακή μελέτη για το υπάρχον κτίριο, και ότι το κτίριο Κεράνη δεν γειτνιάζει με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) σε αποδεκτό βαθμό⁸⁴. Η παραπάνω παρατεταμένη αναστάτωση είχε ως αποτέλεσμα να «παγώσει» η διαδικασία της συγκεκριμένης μετεγκατάστασης και εν τέλει να εγκαταλειφθεί. Έτσι το κτίριο παρέμεινε κενό παρά την αρχική προσπάθεια. Μετά από έξι χρόνια, κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας υιοθετήθηκε από την τότε Κυβέρνηση και τον Υπουργό Τουρισμού Δημήτρη Αβραμόπουλο η ιδέα της μετεγκατάστασης του συνόλου του Υπουργείου Τουρισμού στο κενό για 6 χρόνια τότε, κτίριο Κεράνη, ωστόσο η συγκεκριμένη πρωτοβουλία είχε την ίδια πορεία με την πρώτη απόπειρα στελέχωσης του κτιρίου και οι αντιδράσεις των υπαλλήλων του Υπουργείου Τουρισμού απέτρεψαν την μεταφορά⁸⁵.

Ακολούθησαν διαδοχικές προσπάθειες από μέρους των εκάστοτε κυβερνήσεων, για την μεταφορά υπηρεσιών στο άδειο κτίριο, οι οποίες εκ του αποτελέσματος κρίθηκαν αποτυχημένες. Το 2010 έγινε απόπειρα μεταφορά του Υπουργείου Εργασίας από την πολιτική διοίκηση (Α. Λοβέρδος⁸⁶) καθώς και από την διάδοχη διοικητική κατάσταση (Λ. Κατσέλη) του υπουργείου, αλλά εγκαταλείφθηκε ξανά λόγω εναντιώσεων των υπαλλήλων. Το 2011 και ενώ **το κτίριο Κεράνη πέρασε στο χαρτοφυλάκιο του νεοσύστατου τότε ΤΑΙΠΕΔ**⁸⁷, επιχειρήθηκε μετεγκατάσταση της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων όσο και των κεντρικών υπηρεσιών του ΥΠΟΙΚ και παρά την πρόθεση της πολιτικής ηγεσίας του ΥΠΟΙΚ για την δημιουργία ειδικής λεωφορειακής γραμμής προς εξυπηρέτηση των υπαλλήλων και πολιτών, οι αντιδράσεις εργαζομένων απέτρεψαν και αυτήν την μετακίνηση. Το 2012 το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης μέσω του Αναπληρωτή Υπουργού επιδίωξε να εγκαταστήσει τις τοποθετημένες σε 11 κτίρια υπηρεσίες του, όλες μαζί στο κτίριο Κεράνη κάτι που εν τέλει δεν έλαβε χώρα⁸⁸, καθώς «*οι εργαζόμενοι του ΥΠΑΑΤ εξέφρασαν αμφιβολίες*

84 ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr

85 ό.π. Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr

86 Wikipedia, (2018), "Ανδρέας Λοβέρδος" Υπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, 07.10.2009-07.09.2010 διάδοχος Λ. Κατσέλη.

87 Καναβαράκης Δημήτρης, (2016), "Η χρεοκοπία του ελληνικού κράτους συνοψίζεται στο πιο σύντομο ανέκδοτο: Κτίριο Κεράνη", Reader.gr.

88 ό.π. Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr

για την καταλληλότητα του κτιρίου, την προβληματική συγκοινωνιακή του πρόσβαση και την έλλειψη θέσεων στάθμευσης. Υποβλήθηκε ακόμη και καταγγελία για ύπαρξη αμίαντου στο κτίριο.»⁸⁹

Το 2013 εκφράστηκε από το Υπουργείο Δικαιοσύνης η πρόθεση για να λάβει χώρα μεταφορά των δικαστηρίων του Πειραιά στο (για 15 ολόκληρα χρόνια πλέον) άδειο κτίριο Κεράνη, κάτι που αποφάσισε και το ΔΣ του ΤΑΠΠΕΔ⁹⁰, αλλά προκλήθηκαν ξανά αντιδράσεις, αυτήν την φορά από τοπικούς κοινωνικούς και πολιτικούς φορείς όπως η δημοτική αρχή του Πειραιά, ο δικηγορικός και ο εμπορικός σύλλογος του Πειραιά και άλλοι φορείς, για διάφορους λόγους⁹¹. Μια ομάδα 3 δικηγόρων προσέφυγε στο ΣτΕ εναντίον της μετεγκατάστασης, προσφυγή που έγινε αποδεκτή από το Ε' τμήμα του ΣτΕ με την απόφαση υπ' αριθμ. 1113/2015, ακυρώνοντας ουσιαστικά την μεταφορά και έτσι και αυτό το σχέδιο ναυάγησε^{92,93}.

Το 2016 έλαβε χώρα ακόμα μία προσπάθεια μετεγκατάστασης του συνόλου του ΥΠΟΙΚ αυτή τη φορά, καθώς λήφθηκε σχετική απόφαση από την πολιτική ηγεσία του υπουργείου (Τρύφων Αλεξιάδης)⁹⁴. «Έτσι, αποφασίστηκε να μεταστεγαστούν σε πρώτη φάση οι ακόλουθες Υπηρεσίες του ΥΠΟΙΚ:

- ▶ Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών (Καρ. Σερβίας 10)
- ▶ Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας Κεντρικές Υπηρεσίες (Καρ. Σερβίας 8)
- ▶ Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Αιγαίου (Νικήτα 15, Πειραιάς)
- ▶ Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Αττικής (Φερών 24 και Κονδυλάκη 1)
- ▶ Ειδική Γραμματεία Σώματος Δίωξης Οικονομικού Εγκλήματος (ΣΔΟΕ)
- ▶ Κεντρικές Υπηρεσίες (Πειραιώς και Αλκίφρονος)
- ▶ Περιφερειακή Δ/ση Αττικής- Αιγαίου (Πειραιώς και Αλκίφρονος)
- ▶ Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (νεοσύστατη Υπηρεσία)
- ▶ Δ.Ο.Υ Νίκαιας – Κορυδαλλού (Θεσπιέων 62, Κορυδαλλός)»⁹⁵

Η λήψη της παραπάνω απόφασης προκάλεσε για άλλη μια φορά έριδες και διαφωνίες μεταξύ

89 Ντόκας Ανέστης, (2018), "Δεν εγκαταλείπει το Σύνταγμα το ΥΠΟΙΚ", άρθρο στο Liberal.gr.

90 Φιντικάκης Γιώργος, (2013), "Στο κεράνη θα μεταστεγαστούν τα δικαστήρια Πειραιά.", Οικονομία, Τα Νέα.

91 Ηλεκτρονική έκδοση enet.gr, (2014), "Δικαστήρια Πειραιά: Αντιδράσεις για τη μεταφορά στον «Κεράνη»."

92 ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr

93 Το Βήμα, (2015), "ΣΤΕ: Ακύρωσε τη μεταστέγαση των δικαστηρίων Πειραιά στον «Κεράνη».

94 Voria.gr, (2016), "Στο κτίριο Κεράνη μετακομίζει το ΥΠΟΙΚ", Άρθρο στην κατηγορία Οικονομία.

95 Ηλεκτρονική έκδοση Newsbeast.gr, (2016), "Ποιες υπηρεσίες του ΥΠΟΙΚ μετακομίζουν στο κτίριο Κεράνη"

στελεχών και συλλόγων⁹⁶, κάτι που εν τέλει απέτρεψε την παραπάνω αποφασισμένη μετεγκατάσταση των υπηρεσιών ΥΠΟΙΚ⁹⁷.

Εν τέλει μετά από τόσες μη επιτυχημένες απόπειρες μεταφοράς προσωπικού στο κτίριο Κεράνη, και με την αποτυχία εγκατάστασης του συνόλου μιας δημόσιας υπηρεσίας, την περίοδο 2016-2017 επιτεύχθηκε η εγκατάσταση των κάτωθι υπηρεσιών:

1. 2η Υγειονομική Περιφέρεια (ΥΠΕ) Πειραιώς και Νήσων Αιγαίου, υπηρεσία που υπάγεται στο Υπουργείο Υγείας⁹⁸
2. Η Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΕΓΔΙΧ), η οποία είναι αυτοτελής δημόσια υπηρεσία, υπαγόμενη στο Κυβερνητικό Συμβούλιο Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους⁹⁹ καθώς και το πρώτο συσταθέν Γραφείο Ενημέρωσης και Υποστήριξης Δανειοληπτών το οποίο υπάγεται στην παραπάνω ειδική γραμματεία¹⁰⁰.
3. Το γραφείο του Υπουργού Μεταναστευτικής Πολιτικής με απώτερο σκοπό την μετακίνηση όλου του στελεχιακού δυναμικού του Υπουργείου¹⁰¹¹⁰².
4. Η Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών (ΑΕΠΠ) υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης η οποία έχει ως αποστολή την επίλυση των διαφορών που ανακύπτουν κατά το στάδιο που προηγείται της σύναψης των συμβάσεων δημόσιων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, ύστερα από την άσκηση προδικαστικής προσφυγής σύμφωνα με τα άρθρα 347-374 του Ν. 4412/2016¹⁰³.

Με την εγκατάσταση των παραπάνω υπηρεσιών έχει καταληφθεί το 25% της διαθέσιμης επιφάνειας του κτιρίου και το υπολειπόμενο 75% αναμένεται να συμπληρωθεί από την εγκατάσταση του σύνολο του προσωπικού του Υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής (το οποίο θα καταλαμβάνει το 41% του κτιρίου) και της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού (η

96 Πλάντζος Κωστής, (2016), "Εμφύλιος στο ΥΠΟΙΚ για την μετακόμιση στο "στοιχειωμένο κτίριο Κεράνη.", άρθρο στην κατηγορία Οικονομικά του Πρώτου Θέματος.

97 ό.π. Ντόκας Ανέστης, (2018), "Δεν εγκαταλείπει το Σύνταγμα το ΥΠΟΙΚ", άρθρο στο Liberal.gr.

98 Υπουργείο Υγείας - 2η Υγειονομική Περιφέρεια Πειραιώς και Νήσων Αιγαίου, (2018), www.2dyp.e.gr, Αρμοδιότητες καθώς και στοιχεία επικοινωνίας.

99 Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΕΓΔΙΧ), (2018), Η Ειδική Γραμματεία, www.keyd.gov.gr.

100 Ιστότοπος Αυτοδιοίκησης, (2017), "Ξεκινά το πρώτο Γραφείο Ενημέρωσης και Υποστήριξης Δανειοληπτών.", www.aftodioikisi.gr

101 Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής, (2018), www.immigration.gov.gr, Επικοινωνία.

102 Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών, (2018), Επικοινωνία, www.aepf-procurement.gr.

103 Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης, (2018), "Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών", www.mindev.gov.gr.

οποία θα καταλαμβάνει το 34% του ακινήτου)¹⁰⁴. Και ενώ οι σχετικές προετοιμασίες και εξαγγελίες έχουν γίνει, απομένει να αποδειχτεί αν θα λάβουν χώρα οι προαναφερόμενες μεταφορές ώστε να στελεχωθεί πλήρως το κτίριο με προσωπικό δημόσιων υπηρεσιών μετά από την πάροδο είκοσι ετών από την αγορά του από το δημόσιο χρονική περίοδο κατά την οποία σημειώθηκαν σημαντικές κρατικές δαπάνες για την μετατροπή του από αποθήκη σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών καθώς και για την συντήρηση και φύλαξη του.

Σημείο σταθμός κατά την προαναφερόμενη εικοσαετή περίοδο αποτελεί το γεγονός ότι το ΤΑΙΠΕΔ, μετά το "πέραςμα" του κτιρίου Κεράνη στο χαρτοφυλάκιο του (2011), το συμπεριέλαβε σε ένα ξεχωριστό χαρτοφυλάκιο 28 ακινήτων για τα οποία πραγματοποίησε την περίοδο 2013-2014 σχετικό διαγωνισμό¹⁰⁵ με τον οποίο τελικά **πούλησε** τα ακίνητα σε δύο πακέτα 14 ακινήτων το καθένα, με την μέθοδο χρηματοδοτικής μίσθωσης "Sale and lease back" στις Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ και Eurobank Properties, διαδικασία που θα αναλυθεί εκτενώς παρακάτω¹⁰⁶.

Επίσης ένα ζήτημα το οποίο δημιούργησε εμπόδια και τέθηκε προς συζήτηση κατά την παραπάνω περίοδο προσπαθειών στελέχωσης των χώρων του κτιρίου Κεράνη ήταν το κατά πόσο αυτό παρουσιάζει προβλήματα καταλληλότητας για λειτουργία γραφείων, στατικότητας καθώς και προσβασιμότητας προσωπικού και πολιτών. Έτσι, το 2013 όταν, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το Υπουργείο Δικαιοσύνης εξέφρασε την πρόθεση να μεταφέρει εκεί το σύνολο των Δικαστηρίων Πειραιά, ο «Υπουργός Δικαιοσύνης, Χαράλαμπος Αθανασίου είχε αναθέσει στην εταιρεία Θέμις Κατασκευαστική ΑΕ τη μελέτη, δημοπράτηση, επίβλεψη και παραλαβή έργου, προϋπολογισμού 759.713 ευρώ, ενώ υπεγράφη κοινή υπουργική απόφαση των υπουργών Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης με την οποία καθορίστηκαν οι πολεοδομικοί όροι για την αναδιαρρύθμιση των χώρων. Σύμφωνα πάντως με την τεχνική μελέτη της Θέμις Κατασκευαστική, το κτίριο του Κεράνη δεν έχει αποδειχθεί ότι έχει προβλήματα στατικής και αντισεισμικής μορφής. Όπως ανέφερε στο ενημερωτικό σημείωμα πρόκειται για «ένα κτίριο ριζικά ανακατασκευασμένο σύμφωνα με τις σύγχρονες επιταγές της αειφορίας, της ενεργειακής εξοικονόμησης και των κανόνων βιοκλιματικής δόμησης. Πρόκειται για ένα σύγχρονο κτίριο

104 Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), "Βρέθηκαν μισθωτές για το κτίριο Κεράνη στη Θηβών.", Κατηγορία Επιχειρήσεις, Έντυπη έκδοση Καθημερινής 25.04.2018.

105 ό.π. Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), "Βρέθηκαν μισθωτές για το κτίριο Κεράνη στη Θηβών.", Κατηγορία Επιχειρήσεις, Έντυπη έκδοση Καθημερινής 25.04.2018.

106 Βλ. Γ.5. Διαδικασία πώλησης του κτιρίου Κεράνη από το ΤΑΙΠΕΔ.

γραφείων που έχει ανεγερθεί επί της λεωφόρου Θηβών 196-198 στον Δήμο Νίκαιας – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, όπου στο παρελθόν υπήρχε το κτίριο αποθηκών της καπνοβιομηχανίας Κεράνη. Το κτίριο ανακατασκευάστηκε πλήρως (αριθμός τελευταίας αναθεώρησης της αδείας 110/2010) καθώς από το παλαιό βιομηχανικό κτίριο παρέμειναν μόνο στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και ενισχύθηκαν σύμφωνα με τις προβλεπόμενες απαιτήσεις και τεχνικές προδιαγραφές¹⁰⁷». Συμπληρωματικά¹⁰⁸, ο βασικός φέρων οργανισμός είναι με οπλισμένο σκυρόδεμα με επιπρόσθετες αντισεισμικές ενισχύσεις από τοιχώματα βαριάς κατασκευής, από δομικό χάλυβα, χαλύβδινα υποστυλώματα και συνδέσμους. Οι σχετικές παρεμβάσεις έχουν γίνει βάσει συγκεκριμένων μελετών και με γνώμονα της αύξησης της στατικής-σεισμικής αντοχής του. Επίσης, οι αρχικές μετατροπές του κτιρίου όταν και αγοράστηκε από το δημόσιο ήταν στην κατεύθυνση της δημιουργίας ενός βιοκλιματικού σύγχρονου κτιρίου φιλοξενίας γραφείων, με έμφαση στην πολλαπλή εξοικονόμηση ενέργειας από τα συστήματα φωτισμού, ανεκυστήρων, κλιματισμού, εξαερισμού κ.λπ.¹⁰⁹.

Η μη επαρκής επικοινωνία του κτιρίου Κεράνη με τα ΜΜΜ αποτέλεσε διαχρονικό σημείο τριβής. Επιχειρήθηκαν κάποιες έκτακτες βελτιώσεις¹¹⁰ και πλέον «η ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ, εκτός από την επέκταση της Γραμμής 3 στον Πειραιά, προχωρά σύντομα και στην υπογειοποίηση της Γραμμής 1 (ΗΣΑΠ) στο τμήμα Ν. Φάληρο – Πειραιάς, με τη προσθήκη ενός νέου σταθμού στην περιοχή του εργοστασίου Κεράνης, ενοποιώντας λειτουργικά και πολεοδομικά τις περιοχές του Πειραιά από τις οποίες διέρχεται σήμερα επιφανειακά το μέσο αυτό. Οι μελέτες για το έργο ολοκληρώνονται σύντομα, ώστε να προχωρήσει στην συνέχεια η δημοπράτησή του από την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΑΕ¹¹¹». Εν τούτοις, η εξυπηρέτηση του συνόλου του προσωπικού του κτιρίου (2.300 υπάλληλοι), των πολιτών καθώς και η έλλειψη θέσεων στάθμευσης (συνολικά περίπου 500 θέσεις) συνθέτουν ένα προβληματικό ζήτημα που χρήζει μελέτης και βελτιώσεων.

107 Βυθούλκας Διονύσης, (2016), "Νέα χρήση για το κτίριο Κεράνης.", άρθρο στην ηλεκτρονική έκδοση του Βήματος, www.tovima.gr.

108 Τ/225/22-11-2013 (Συνεδρία 20η, θέμα 1ο) Γνωμοδότηση του Τεχνικού Συμβουλίου της ΘΕΜΙΣ Κατασκευαστική καθώς και ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr.

109 ό.π. Κοντορούπης Γ. & Τριπιδάκης Ι., "Βιοκλιματικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κτίριο καπναποθηκών Κεράνης για την μετατροπή του σε κτίρια γραφείων του ΥΠΕΧΩΔΕ" Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), <http://www.cres.gr/kape/publications/pdf/22.pdf>

110 Newsroom iefimerida.gr, (2016), «μετά από συνεννόηση με τον ΟΑΣΑ, το κτίριο θα συνδεθεί με λεωφορείο-γραμμή Express τόσο με το μετρό του Αιγάλεω, όσο και με τον Προαστιακό του Πειραιά», "Ο Αλεξιάδης θα βάλει λεωφορείο express για να πηγαίνουν οι εργαζόμενοι στο κτίριο του Κεράνη", iefimerida.gr.

111 Αττικό Μετρό ΑΕ, (2018), Μετρό Αθήνας, Πρόοδος έργου, Πειραιάς, Ametro.gr.

G.4. Sale and lease back (Πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων)

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) είναι μια σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών. Η χρηματοδότηση λαμβάνει χώρα με την απόκτηση παγίων στοιχείων (εξοπλισμός ή ακίνητα) από την εταιρεία leasing για λογαριασμό της επιχείρησης ή του επαγγελματία, ο οποίος μετατρέπεται σε μισθωτής που μισθώνει από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τον εξοπλισμό ή το ακίνητο για συγκεκριμένη και αρχικώς καθοριζόμενη χρονική περίοδο και στο τέλος της περιόδου αυτής μπορεί με μονομερή του δήλωση να το αγοράσει σε τίμημα το οποίο έχει συμφωνηθεί και καθοριστεί από την αρχή (δικαίωμα προαίρεσης, option). Το μίσθωμα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε το άθροισμα των μισθωμάτων κατά το διάστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης να περιλαμβάνει εκτός από τα έξοδα αγοράς του παγίου στοιχείου και το κέρδος της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) είναι τα παρακάτω¹¹²:

- ▶ Απλή χρηματοδοτική μίσθωση (Direct leasing)
- ▶ Πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων (Sale and lease back)
- ▶ Συνεργασία εταιρίας leasing, προμηθευτή και μισθωτή (Vendor leasing)

Ο Νόμος 1665/1987 είναι αυτός που καθορίζει το θεσμικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing). Η πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων (sale and lease back) αποτελεί ένα είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), το οποίο αναφέρεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1987 όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 11 του Ν.2367/1995 και το άρθρο 27 του Ν.2682/1999 αντίστοιχα, τα οποία αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/07.08.2006¹¹³.

Αποτελεί λύση για μια επιχείρηση (ή το δημόσιο) η οποία προτιμάται όταν υπάρχει άμεση ανάγκη από ρευστότητα. Έτσι, το Sale and Lease back είναι η μορφή Leasing στην οποία η επιχείρηση (ή το δημόσιο) πουλάει στην εταιρεία Leasing τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που της ανήκει, και στη συνέχεια το μισθώνει από την εταιρεία leasing η οποία πλέον αποτελεί τον ιδιοκτήτη και εκμισθωτή του μισθίου¹¹⁴. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πωλήσουν στην εταιρία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα

112 Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση.

113 Ν. 1665/1987, (1987), «Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.» όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 11 του Ν.2367/1995 και το άρθρο 27 του Ν.2682/1999 αντίστοιχα, τα οποία αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.

114 Πειραιώς Leasing, (2018), Υπηρεσίες Leasing, Sale and lease back. www.piraeusleasing.gr.

μισθώσουν από αυτήν. Αυτό που επιτρέπεται να πωλήσουν είναι τον επιχειρηματικό εξοπλισμό τους¹¹⁵¹¹⁶. Το στοιχείο που διαφοροποιεί αυτήν την μορφή leasing από τις υπόλοιπες είναι το γεγονός ότι η τέλεση του sale and lease back έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση μιας επένδυσης (εξοπλισμός η ακίνητο) η οποία έχει ήδη πραγματοποιηθεί¹¹⁷. Με την χρήση των λοιπών μορφών χρηματοδοτικής μίσθωσης επιδιώκεται η χρηματοδότηση για νέες επενδύσεις σε εξοπλισμό ή ακίνητο. Με άλλα λόγια, ο αντισυμβαλλόμενος μισθωτής από κύριος και νομέας του πράγματος μετατρέπεται σε κάτοχος αυτού, ενώ παράλληλα εισρέει στην επιχείρηση κεφάλαιο κίνησης, απαραίτητο για την "αναθέρμανση" της οικονομικής της δραστηριότητας ή την βελτίωση της εικόνας του ισολογισμού της, μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων¹¹⁸.

Γ.5. Διαδικασία πώλησης του κτιρίου Κεράνη από το ΤΑΙΠΕΔ.

Κατά την περίοδο 2012-2014 το ΤΑΙΠΕΔ συμπεριέλαβε το κτίριο Κεράνη σε ένα χαρτοφυλάκιο 28 ακινήτων για τα οποία πραγματοποίησε διαγωνισμό με τον οποίο τελικά **πούλησε** τα ακίνητα σε δύο πακέτα 14 ακινήτων το καθένα, με την μέθοδο χρηματοδοτικής μίσθωσης "Sale and lease back" στις Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ και Eurobank Properties.

Εφόσον αρχικά λήφθηκε η σχετική απόφαση για την τέλεση του διαγωνισμού από το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) του ΤΑΙΠΕΔ, αυτό εξέδωσε πρόσκληση¹¹⁹ υποβολής αιτήσεων ενδιαφερομένων εταιρειών για να δράσουν ως διεθνείς νομικοί σύμβουλοι της εταιρείας, κατά τον επικείμενο τότε διαγωνισμό των 28 ακινήτων του ελληνικού δημοσίου, και να ασκούν συγκεκριμένες αρμοδιότητες, οι οποίες αναλύονται στην από 26 Οκτωβρίου 2012, πρόσκληση του ΤΑΙΠΕΔ. Οικονομικοί σύμβουλοι του ΤΑΙΠΕΔ κατά τον διαδικασία

115 Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση, Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale & Lease Back).

116 Λιακοπούλου Θεοδώρα, (2002), "Sale & leaseback, νέο προϊόν χρηματοδοτικής μίσθωσης για επιχειρήσεις", Έντυπη έκδοση Καθημερινής.

117 Χατζηπαύλου Παύλου - Γόντικα Βαλεντίνη, (1982), "Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως", Ειδικότερες κατηγορίες χρηματοδοτικής μισθώσεως, Σελίδα 27-32, Αθήνα.

118 ό.π. Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση, Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale & Lease Back).

119 ΤΑΙΠΕΔ, (2012), "Invitation for submission of proposals to act as Interantional Legal Advisor for the Sale and Leaseback project.", <https://www.hradf.com/procurement/view/108/invitation-for-submission-of-proposals-to-act-as-interantional-legal-advisor-for-the-sale-and-leaseback-project>.

ορίστηκαν οι εταιρείες NATIONAL BANK OF GREECE S.A., EUROBANK EFG EQUITIES S.A., ALPHA BANK S.A., and Piraeus Bank S.A., Έλληνες τεχνικοί και νομικοί σύμβουλοι καθώς και εμπειρογνώμονες σε θέματα ακινήτων και ασφαλίσεων¹²⁰. Στις 14 Μαΐου 2013, το ΤΑΙΠΕΔ δημοσίευσε νέα πρόσκληση με σκοπό την υποβολή σχετικών αιτήσεων από ενδιαφερόμενους (ή εξειδικευμένες σχετικές εταιρείες) οι οποίοι επιθυμούν να δράσουν ως ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την συνολική διαδικασία του sale and lease back και εισήγαγε τον διαχωρισμό των 28 ακινήτων σε 2 κατηγορίες των 14 ακινήτων έκαστη ως εξής¹²¹:

Χαρτοφυλάκιο Α / Portfolio A:

1. Κτίριο Κεράνη (Θηβών 196-198, Άγιος Ιωάννης Ρέντης)
2. Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) (Χανδρής 1, Μοσχάτο)
3. Αστυνομικής Διεύθυνση Θεσσαλονίκης (Μοναστηρίου 326, Θεσσαλονίκη)
4. Τμήμα Επιστημών Ελληνικής Αστυνομίας (ΕΛΑΣ) (Αντιγόνης 2-6, Αθήνα)
5. Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) (Πειραιώς 46, Πειραιάς)
6. Γενική Γραμματεία Ενημέρωσης και Επικοινωνίας (Φραγκούδη 11, Καλλιθέα)
7. Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης (Βασ. Σοφίας 15, Αθήνα)
8. Υπουργείο Πολιτισμού (Μπουμπουλίνας 22, Αθήνα)
9. Γενικές κυβερνητικές υπηρεσίες (Καραολή Δημητρίου 13-15, Θεσσαλονίκη)
10. ΔΟΥ Παλλήνης (Εθν. Αντιστάσεως 32, Παλλήνη)
11. ΔΟΥ Αλεξανδρούπολης (Αγίου Δημητρίου 2, Αλεξανδρούπολη)
12. ΔΟΥ Αγίων Αναγύργων (Βασ. Όλγας & Βασ. Σοφίας, Άγιοι Ανάργυροι)
13. ΔΟΥ Γλυφάδας (Γούναρη 227, Γλυφάδα)
14. ΔΟΥ Κηφισιάς (Αχαρνών 43, Κηφισιά)

Συνολική έκταση: 134,716 τ.μ.

120 ΤΑΙΠΕΔ, (2012), "NATIONAL BANK OF GREECE S.A., EUROBANK EFG EQUITIES S.A., ALPHA BANK S.A., and Piraeus Bank S.A. act as financial advisors of HRADF on the Transaction. The latter is also supported by Greek Technical and Legal Advisors who have already concluded a technical and legal due diligence of the designated buildings, as well as by Property and Insurance experts. <https://www.hradf.com/procurement/view/108/invitation-for-submission-of-proposals-to-act-as-interantional-legal-advisor-for-the-sale-and-leaseback-project>.

121 ΤΑΙΠΕΔ, (2013), "Invitation to submit a proposal for an independent valuation for the Sale and Leaseback project", <https://www.hradf.com/procurement/view/246/invitation-to-submit-a-proposal-for-an-independent-valuation-for-the-sale-and-leaseback-project>.

Χαρτοφυλάκιο B / Portfolio B:

1. Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών (ΓΑΔΑ) (Λ. Αλεξάνδρας 173, Αθήνα)
2. Υπουργείο Παιδείας (Ανδρ. Παπανδρέου 37, Μαρούσι)
3. Γενικές κυβερνητικές υπηρεσίες (Λ. Κηφισιάς 39, Μαρούσι)
4. Διεύθυνση Αλλοδαπών & μετανάστευσης (Π. Ράλλη 24, Αθήνα)
5. Υπουργείο Δικαιοσύνης (Λ. Μεσογείων 96, Γουδί)
6. Γενικό χημείο του κράτους (Τσόχα 16, Αθήνα)
7. ΔΟΥ Ξάνθης & εργαστήριο (Μεσσολογγίου 13, Ξάνθη)
8. Α' ΔΟΥ Αθηνών (Αναξαγόρα 6-8, Αθήνα)
9. ΙΖ' ΔΟΥ Αθηνών (Δαμάρεως 173-175, Αθήνα)
10. Β' ΔΟΥ Κορίνθου (Πατρών 83, Κόρινθος)
11. Β' ΔΟΥ Χαλκίδας (Δημ. Σκούρα, Χαλκίδα)
12. Αστυνομική Διεύθυνση Σερρών (Κερασούντος 3, Σέρρες)
13. ΙΘ' ΔΟΥ Αθηνών (Λευκάδος 47Α, Αθήνα)
14. ΔΟΥ Χολαργού (Ελ. Βενιζέλου 100, Χολαργός)

Συνολική έκταση: 135,744 τ.μ.

Το ΤΑΙΠΕΔ στην παραπάνω πρόσκληση ζητούσε από την ενδιαφερόμενη και τελικά ανάδοχο εκτιμητική εταιρεία που θα αναλάμβανε το έργο να παραδώσει μια πλήρη εκτιμητική αναφορά στην ελληνική γλώσσα, η οποία θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- ▶ Αναφορά στα αγγλικά,
- ▶ πλήρη περιγραφή των 28 ακινήτων,
- ▶ ολοκληρωμένη ανάλυση προσφοράς-ζήτησης της αγοράς όπου βρίσκονται τα κτίρια,
- ▶ λεπτομερειακή παρουσίαση των εκτιμητικών μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν.

Οι εταιρείες που ανέλαβαν την εκπόνηση των παραπάνω ήταν¹²²:

- ▶ η BNP Paribas Real Estate και
- ▶ η Danos International Property Consultants and Valuers
- ▶ Savills Hellas ΕΠΕ .

Επίσης στις 16 Μαΐου 2013, το ταμείο εξέδωσε δελτίο τύπου¹²³ με το οποίο ενημέρωνε για

122 Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 11 καθώς και σελίδα 13.

123 ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Στη Β' φάση προχωρούν οι διαγωνισμοί για ΟΔΙΕ και τα 28 ακίνητα του

την συνέχιση του διαγωνισμού αναφέροντας ότι ενέκρινε οκτώ (8) επενδυτικά σχήματα ισχυρών επενδυτικών ομίλων από Ελλάδα, ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο, Λουξεμβούργο και την Κύπρο, τα οποία θα προχωρούσαν στην Β' φάση της διαδικασίας του διαγωνισμού για την πώληση και μίσθωση των 28 ακινήτων. Έτσι, μετά από 5 μήνες, δηλαδή στις 11 Οκτωβρίου 2013 το νέο δελτίο τύπου του ΤΑΙΠΕΔ γνωστοποιούσε τα 3 επενδυτικά σχήματα τα οποία κατέθεσαν δεσμευτικές προσφορές¹²⁴.

«Συγκεκριμένα, δεσμευτικές προσφορές κατέθεσαν τα ακόλουθα επενδυτικά σχήματα:

- ▶ *DOLPHIN CAPITAL REIT LTD*
- ▶ *Eurobank Properties REIC*
- ▶ *NBG Pangaea REIC*»

Το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ κατά την συνεδρίαση της 18ης Οκτωβρίου 2013, και αφού είχε λάβει την θετική γνωμοδότηση του συμβουλίου εμπειρογνομόνων και ανακήρυξε ομόφωνα την **Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ** και την τότε **Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ** (μετονομάστηκε το 2014 σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ¹²⁵¹²⁶) ως πλειοδότες του διαγωνισμού για την πώληση και μίσθωση 28 ακινήτων¹²⁷¹²⁸. Οι παραπάνω εταιρείες ανέλαβαν την υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων άνω των 100.000.000 ευρώ για την αναβάθμιση και την ομαλή συντήρηση των εν λόγω κτιρίων κατά την διάρκειας της συνολικά 20ετούς διάρκειας της μίσθωσης αυτών από το ελληνικό δημόσιο. Το συνολικό οικονομικό αντάλλαγμα για το ελληνικό δημόσιο, ορίστηκε στα 261.310.000 ευρώ. Ειδικότερα για το χαρτοφυλάκιο Α, πλειοδότης με τίμημα 115.500.000 ευρώ αναδείχθηκε η Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ και για το χαρτοφυλάκιο Β, πλειοδότης με τίμημα 145.810.000 ευρώ αναδείχθηκε η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ¹²⁹. Τα

Δημοσίου.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/54b1f726e717f170df6586c17c27000146353.pdf>.

124 ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Τρεις δεσμευτικές προσφορές για τα 28 κτίρια του Δημοσίου.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/3ec19e4e5df23a0e501c7433806b8a9c97725.pdf>.

125 Eurobank, (2018), "Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ", «*Η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ ιδρύθηκε το 1952 με την τότε επωνυμία Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί ΕΒΟΑΕ. Εξαγοράστηκε από την Τράπεζα Κρήτης το 1995. Η Τράπεζα Κρήτης συγχωνεύτηκε με την Τράπεζα ΕFG Eurobank ΑΕ το 1999. Το 2000 η επωνυμία άλλαξε σε ΕFG Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων. Το 2005 μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας με την επωνυμία Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Το 2013 η Fairfax Financial Holdings απέκτησε το 41,65% της εταιρείας. Τον Οκτώβριο του 2014 η εταιρεία μετονομάστηκε σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.*», Eurobank.gr.

126 Τζώρτζη Ευγενία, (2018), "Εγκρίθηκε η συγχώνευση Eurobank – Grivalia.", Καθημερινή.

127 Το Βήμα, (2013), "Στην Εθνική Παναγία και Eurobank Properties 28 δημόσια ακίνητα μέσω ΤΑΙΠΕΔ", www.tovima.gr.

128 Ναυτεμπορική, (2013), "ΤΑΙΠΕΔ: Δύο πλειοδότες για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου".

129 ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Με ταχείς ρυθμούς συνεχίζεται το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/49eb6e2cf13623cf0cca1cc924645d0f10425.pdf>.

μισθώματα που, σύμφωνα με τη συμφωνία, θα πληρώνει το ελληνικό δημόσιο για τα επόμενα 20 έτη, υπολογίζονται σε 11.534.640 ευρώ κατ' έτος για το χαρτοφυλάκιο Α και σε 14.055.600 ευρώ κατ' έτος για το χαρτοφυλάκιο Β, ήτοι συνολικά σε 25.590.240 ευρώ ετησίως¹³⁰. Συνολικά με το πέρας των 20 ετών το ελληνικό δημόσιο θα έχει πληρώσει μισθώματα ύψους 511.804.800 ευρώ και θα έχει την δυνατότητα να αποκτήσει ξανά την ιδιοκτησία των 28 ακινήτων αφού καταβάλει τίμημα ανάλογο με την τρέχουσα αγοραία αξία των 28 ακινήτων κατά την λήξη της 20ετίας¹³¹. Επιπρόσθετα, το δημόσιο παρόλο που δεν θα έχει την ιδιοκτησία των κτιρίων, επωμίστηκε και τα έξοδα για την συντήρηση καθώς και για τα ασφάλιστρα αυτών¹³².

Γ.6. Ωφελήθηκε το δημόσιο από την παραπάνω διαδικασία; (Έλεγχος νομιμότητας)

Σύμφωνα με τα οριζόμενα¹³³ της κείμενης νομοθεσίας σχετικά με τις διαδικασίες συναλλαγών του ΤΑΙΠΕΔ με ακίνητα του δημοσίου, το Ελεγκτικό Συνέδριο συνήλθε στις 16 Δεκεμβρίου 2013 για να ελέγξει συνολικά την νομιμότητα της τελεσθείσας διαδικασίας του διαγωνισμού των 28 ακινήτων του ελληνικού δημοσίου και διαπίστωσε τα παρακάτω¹³⁴:

α) Οι αρχές της διαφάνειας και της αμεροληψίας **παραβιάστηκαν** από το γεγονός ότι σε όλα τα στάδια της ελεγχόμενης διαγωνιστικής διαδικασίας μετείχαν, με ουσιώδη και ρυθμιστικό ρόλο στον διαγωνισμό, ως χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι του ΤΑΙΠΕΔ οι εταιρείες NBG Securities AE και Eurobank Equities Investment Firm AE, θυγατρικές και απολύτως ελεγχόμενες από τους ομίλους της Εθνικής Τράπεζας και της Τράπεζας Eurobank Ergasias αντίστοιχα, οι οποίες θα έπρεπε να απέχουν από το σύνολο της διαδικασίας του διαγωνισμού

130 Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 11 καθώς και Κόλλιας Φώτης, (2016), "Το εισαγγελικό πόρισμα για τα 28 κτίρια του Δημοσίου και η «απάντηση» της αγοράς."

131 Γιαννακίδης Κώστας, (2016), "Τα 28 ακίνητα, τα 2 Airbus και το Υπερταμείο", Protagon.gr και Ιστ. Το κουτί της Πανδώρας, (2015), "Πολλαπλώς χαμένο το Δημόσιο από την πώληση των 28 ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ".

132 Κουκάκης Αθανάσιος, (2017), "Τσακαλώτος: «Χαρτογραφούνται» οι δαπάνες για τα ενοίκια του Δημοσίου.", CNN Greece.

133 Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 3, «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.Α. 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.»

134 Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 15.

διότι θα υπήρχε κοινός τόπος συμφερόντων συμβουλευτικών εταιρειών με τις διαγωνιζόμενες κάτι που δημιουργεί άνισες συνθήκες ανταγωνισμού ή και νόθευση του συνόλου της διαδικασίας. Παρόλα αυτά οι παραπάνω όμιλοι, όχι μόνο δεν απείχαν αλλά προκρίθηκαν και ως οι τελικοί υπερθεματιστές.

β) Η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων του ΤΑΙΠΕΔ 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 Δημόσιο¹³⁵.

γ) «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 οφειλέτες.

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

135 Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, «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 προκείμενη 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 προκείμενη 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.»

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).»

Έτσι, το Ελεγκτικό Συνέδριο για τους παραπάνω λόγους «πάγωσε» την ολοκλήρωση της διαδικασίας καθώς αποφάσισε ότι κωλύεται η υπογραφή των συμβάσεων πώλησης και μίσθωσης των 28 ακινήτων¹³⁶¹³⁷.

Το ΤΑΙΠΕΔ κατέθεσε εμπρόθεσμα αίτηση ανάκλησης της παραπάνω απόφασης και το το ΣΤ' κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου ανακάλεσε την προηγούμενη απόφαση του Ζ' κλιμακίου του και δημοσίευσε την απόφαση υπ'αριθμ. 1204/2014 υποστηρίζοντας εν τέλει ότι «δεν υπήρξε παραβίαση των αρχών της διαφάνειας και της αμεροληψίας, λόγω της συμμετοχής συμβουλευτικών εταιρειών και διαγωνιζομένων επενδυτών, που ανήκουν και ελέγχονται από τον ίδιο όμιλο εταιρειών¹³⁸» και ενέκρινε την διαδικασία sale and lease back μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και των ΑΕΕΑΠ της Εθνικής και της Eurobank.

Παρόλα αυτά ο δικαστικός έλεγχος της διαδικασίας του διαγωνισμού δεν τέλειωσε με την παραπάνω απόφαση. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το 2013 το Υπουργείο Δικαιοσύνης εξέφρασε την πρόθεση να μεταφέρει εκεί το σύνολο των Δικαστηρίων Πειραιά. Στα πλαίσια των αντιδράσεων φορέων και πολιτών, μια ομάδα δικηγόρων του Πειραιά κατέθεσαν σχετική μηνυτήρια αναφορά στον Άρειο Πάγο καταγγέλοντας την διαγωνισμό ως επιζήμιο για το ελληνικό δημόσιο. Η παραπάνω μηνυτήρια αναφορά ελέγχθηκε από τους αρμόδιους εισαγγελείς διαφθοράς μετά από εντολή της εισαγγελέως διαφθοράς¹³⁹, οι οποίοι σχημάτισαν δικογραφία και εξέδωσαν εισαγγελικό πόρισμα 200¹⁴⁰ σελίδων σύμφωνα με το οποίο εκτιμούσαν¹⁴¹ ότι η συνολική διαδικασία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης των 28 ακινήτων που ανήκαν στο δημόσιο σύμφωνα με την τελεσθείσα συμφωνία, αποδείχθηκε ασύμφορη και

136 Το Βήμα, (2014), "Μπλοκάρει το Ελεγκτικό Συνέδριο τη σύμβαση για τα 28 ακίνητα του δημοσίου."

137 Παπαστάθης Αργύρης, "Κόλλησε η πώληση 28 ακινήτων του Δημοσίου.", Έντυπη έκδοση 19.01.2014 του Βήματος.

138 Το Βήμα, (2014), "Ελεγκτικό Συνέδριο: Ενέκρινε την πώληση 28 ακινήτων του Δημοσίου.", Οικονομία.

139 Εφημερίδα Συντακτών, (2015), "Βαριά κακουργήματα μελών & στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ", efsyn.gr.

140 ό.π. Εφημερίδα Συντακτών, (2015), "Βαριά κακουργήματα μελών & στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ", efsyn.gr.

141 Η Καθημερινή, (2016), "Στον ανακριτή Διαφθοράς οι έξι εμπειρογνώμονες του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου."

ζημιογόνος κατά 580.000.000 ευρώ για το ελληνικό δημόσιο, το οποίο πλέον υποχρεούται να μισθώνει τα σχετικά κτίρια με «επαχθείς μισθωτικούς όρους», διαπιστώνουν υποτίμηση της εύλογης αγοραίας αξίας των ακινήτων με αποτέλεσμα τον περιορισμό του εισπραχθέντος τιμήματος από το δημόσιο και υποστηρίζουν ότι «τα μέλη του συμβουλίου εμπειρογνομόνων παρότι μπορούσαν λόγω των γνώσεων και των ικανοτήτων τους να εισηγηθούν τροποποίηση των όρων της συναλλαγής ώστε η αξιοποίηση της περιουσίας να καταστεί συμφέρουσα για το Δημόσιο, δεν το έπραξαν και ομόφωνα γνωμοδότησαν προς το ΔΣ ότι η διαδικασία που τηρήθηκε ήταν επωφελής». Λόγω των παραπάνω αναφερθέντων λόγων ασκήθηκε ποινική δίωξη στους 6 εμπειρογνώμονες του ΤΑΙΠΕΔ (3 έλληνες και 3 αλλοδαποί) για τις γνωμοδοτήσεις που παρείχαν στο ΔΣ του ταμείου καθώς και σε 3 μέλη του ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ για το αδίκημα της υπεξαίρεσης με τις επιβαρυντικές περιστάσεις του νόμου 1608 περί καταχραστών του Δημοσίου. Η κατηγορία αφορούσε την μη απόδοση τόκων που ξεπερνούν τις 100.000 ευρώ μετά την είσπραξη του τιμήματος του διαγωνισμού. Σύμφωνα με το σχετικό πόρισμα οι 3 κατηγορούμενοι όφειλαν εντός 10 ημερών να πιστώσουν το ποσό στον ειδικό λογαριασμό του Δημοσίου μαζί με τους αναλογούντες τόκους πράξη η οποία δεν έλαβε χώρα¹⁴². Το Συμβούλιο Εφετών αποφάσισε παραπομπή των παραπάνω 9 στελεχών. Με βάση τον καταστατικό νόμο του ΤΑΙΠΕΔ, τα μέλη του ΔΣ του ταμείου δεν έχουν καμία ποινική ή αστική ευθύνη για πράξεις ή παραλείψεις τους που έχουν την έγκριση του επιστημονικού συμβουλίου κι έχουν περάσει από την κρίση του Ελεγκτικού Συνεδρίου κάτι που εν τέλει συνέβη σε αυτήν την περίπτωση. Έτσι, τα 3 μέλη του ΔΣ, βάσει της παραπάνω σχετικής νομοθετικής πρόβλεψης, δεν μπορούσαν να παραπεμφθούν με το αδίκημα της απιστίας για την αποδοχή μιας ζημιογόνου για το δημόσιο συμφωνίας και παραπέμφθηκαν με το αδίκημα της υπεξαίρεσης για την μη απόδοση του ποσού των 100.000 ευρώ, εξέλιξη η οποία συνολικά δυσαρέστησε έντονα φορείς της ΕΕ¹⁴³¹⁴⁴, καθώς μεταξύ των 6 κατηγορουμένων που δεν είχαν

142 ό.π. Η Καθημερινή, (2016), "Στον ανακριτή Διαφθοράς οι έξι εμπειρογνώμονες του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου."

143 Μανδραβέλης Βαγγέλης, (2016), "Παραπομπή 9 στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε το Συμβούλιο Εφετών.", Έντυπη έκδοση Καθημερινής 16.06.2017.

144 Η Καθημερινή, (2018), "Παραπέμπονται ξανά έξι στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα.", «Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι δημοσιοποίηση του πρώτου βουλεύματος με το οποίο παραπέμπονταν σε δίκη και οι τρεις ξένοι εμπειρογνώμονες είχε προκαλέσει αντιδράσεις εντός και εκτός των ελληνικών συνόρων και κυρίως από τους θεσμούς, οι οποίοι είχαν επισημάνει την ανάγκη επέκτασης και γι' αυτούς της ρύθμισης για το ακαταδίωκτο, όμως δεν μπόρεσε να περιλάβει την υπόθεση αυτή που ήταν εκκρεμής. Μάλιστα, μέλη του Eurogroup (υπουργοί Οικονομικών Ιταλίας και Ισπανίας) είχαν απειλήσει με βέτο στις εκταμιεύσεις των δόσεων της χώρας.», Έντυπη έκδοση Καθημερινής 03.04.2018.

την προαναφερόμενη ασυλία ήταν εμπειρογνώμονες από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, δηλαδή ένας Ιταλός, ένας Ισπανός και ένας Σλοβάκος, οι οποίοι είχαν διοριστεί από το EuroWorking Group με σκοπό παρέχουν συμβουλευτικές υπηρεσίες στη διαδικασία υποβολής προσφορών για τις ιδιωτικοποιήσεις¹⁴⁵.

Έτσι, το EuroWorking Group υπό την αίρεση της μη ολοκλήρωσης της αξιολόγησης και μη καταβολής της προγραμματισμένης δόσης¹⁴⁶ ζήτησε από την ελληνική κυβέρνηση να προβεί στις απαιτούμενες αλλαγές στη νομοθεσία ώστε τα μέλη των εμπειρογνομόνων να υπαχθούν στο ακαταλόγιστο αντιστοίχως με τα μέλη του ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ¹⁴⁷, ώστε να απεμπλακούν οι κατηγορούμενοι και να μην υπάρχουν παρόμοιες καταστάσεις σε μελλοντικές αντίστοιχες διαδικασίες διαγωνισμών.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την παράγραφο 8 του άρθρου 192 του Ν. 4389/2016, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το Ν. 4411/2016, επεκτάθηκε η αστική και ποινική ασυλία, που ίσχυε για τα μέλη του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ και στα μέλη το Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων του ΤΑΙΠΕΔ ορίζοντας συγκεκριμένα ότι: *«Οι εμπειρογνώμονες, τα μέλη Συμβουλίων Εμπειρογνομόνων ή τα μέλη άλλων γνωμοδοτικών οργάνων της Εταιρείας και των άμεσων θυγατρικών της δεν υπέχουν αστική ή ποινική ευθύνη για γνωμοδοτήσεις τους, εφόσον οι τελευταίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες ή τα οριζόμενα στους εσωτερικούς κανονισμούς και τα καταστατικά τους, γεγονός που τεκμαίρεται αν έχει ακολουθήσει θετικός έλεγχος του Ελεγκτικού Συνεδρίου»*.

Έπειτα η εισαγγελία του Αρείου Πάγου βασιζόμενη στην παραπάνω νομοθετική διάταξη (άρθρο 192 παρ. 8) του Ν. 4389/2016, σε συνδυασμό με το άρθρο 2 του Ποινικού Κώδικα (το οποίο προβλέπει ότι ο ευνοϊκότερος νόμος έχει αναδρομική ισχύ¹⁴⁸), αναίρεσε¹⁴⁹ το

145 Κουκάκης Αθανάσιος, (2016), "Οι θεσμοί επιμένουν στο «ακαταδίωκτο» όσων τρέχουν τις αποκρατικοποιήσεις", CNN Greece.

146 Μάνδρου Ιωάννα, (2017), *«Από την πλευρά των θεσμών το θέμα της παραπομπής σε δίκη για το ΤΑΙΠΕΔ είχε λάβει μεγάλες διαστάσεις, όταν εκδόθηκε το σχετικό βούλευμα που τους έστειλε στο εδάλιο και είχε τεθεί ως προϋπόθεση η αναίρεσή του ενόψει της ολοκλήρωσης της αξιολόγησης και της καταβολής της δόσης.»*, Καθημερινή.

147 ό.π. Κουκάκης Αθανάσιος, (2016), "Οι θεσμοί επιμένουν στο «ακαταδίωκτο» όσων τρέχουν τις αποκρατικοποιήσεις", CNN Greece.

148 Ποινικός Κώδικας (ΠΚ), Άρθρο 2, *«1. Αν από την τέλεση της πράξης έως την αμετάκλητη εκδίκασή της ίσχυαν δύο ή περισσότεροι νόμοι, εφαρμόζεται αυτός που περιέχει τις ευμενέστερες για τον κατηγορούμενο διατάξεις. 2. Αν μεταγενέστερος νόμος χαρακτήρισε την πράξη όχι αξιόποινη παύει και η εκτέλεση της ποινής που επιβλήθηκε καθώς και τα ποινικά επακόλουθά της.»*

149 Μάνδρου Ιωάννα, (2017), "Αναίρεση της παραπομπής μελών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε ο Αρειος Πάγος", Καθημερινή.

παραπεμπτικό βούλευμα του Συμβουλίου Εφετών με το οποίο παραπέμπονταν σε δίκη μέλη της προηγούμενης διοίκησης του ΤΑΙΠΕΔ και έξι μέλη του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων.

Η αναίρεση αφορούσε και το αδίκημα της υπεξαίρεσης που είχε αποδοθεί στα 3 μέλη της τότε διοίκησης του ΤΑΙΠΕΔ¹⁵⁰. Η δικογραφία επιστράφηκε στην εισαγγελία εφετών ο οποίος αρμόδιος εισαγγελέας, τον Απρίλιο του 2018 παρέπεμψε και πάλι τα 6 μέλη του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων του ΤΑΙΠΕΔ αλλά με μετατροπή της κατηγορίας των εμπλεκομένων από απιστία σε απλή συνέργεια σε απιστία¹⁵¹¹⁵², διαδικασία που η τελική της έκβαση εκκρεμεί μέχρι και σήμερα.

Αξιοσημείωτη επίσης, αποτελεί η προκήρυξη¹⁵³ που δημοσίευσε το ΥΠΟΙΚ στα τέλη Δεκεμβρίου του 2018, σύμφωνα με την οποία προβλέπεται δαπάνη τριετούς συντήρησης ύψους 640.000 ευρώ η οποία αφορά στην παροχή υπηρεσιών επισκευής και συντήρησης των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου, διαδικασία που θα ολοκληρωθεί μέσα στο πρώτο τρίμηνο του 2019 και αποτελεί ένα ακόμα στοιχείο στο σύνολο των παραπάνω, που συνηγορεί στον χαρακτηρισμό της συμφωνίας αγοραπωλησίας ως "επαχθούς", καθώς το δημόσιο, πέρα από τις υπόλοιπες οικονομικές υποχρεώσεις, ανέλαβε την υποχρέωση να πληρώνει την συντήρηση κτιρίων τα οποία πλέον δεν του ανήκουν.

150 ό.π. Μάνδρου Ιωάννα, (2017), "Αναίρεση της παραπομπής μελών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε ο Αρειος Πάγος", Καθημερινή.

151 Κόλλια Ελευθερία, (2018), "Εδώλιο για τα 6 μέλη του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων του ΤΑΙΠΕΔ.", Το Βήμα.

152 Έντυπη έκδοση Καθημερινής 03.04.2018, "Παραπέμπονται ξανά έξι στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα."

153 Κουκάκης Αθανάσιος, (2018), "«Χρυσό» πληρώνει το κτήριο Κεράνη το Δημόσιο – Υψηλό μίσθωμα και έξοδα συντήρησης."

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

Επίλογος

Δ.1. Συμπεράσματα – Προτάσεις.

Η διαδικασία της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου δεν αρκεί να αντιμετωπίζεται ως εργαλείο άμεσης, και ίσως προσωρινής βελτίωσης των δημοσιονομικών μεγεθών, αλλά πρέπει να στοχεύει στην κατά τέτοιο τρόπο εφαρμογή πολιτικών αξιοποίησης των ακινήτων του Δημοσίου ώστε το αποτέλεσμα αυτών να αποτελεί ένα δυναμικό και διαρκές εργαλείο ανάπτυξης¹⁵⁴. Η υποχρέωση του κράτους είναι η δημιουργία του θεσμικού πλαισίου εφαρμογής των κατάλληλων πολιτικών με διαρκή αξιολόγηση των επιπτώσεων που αυτές επιφέρουν στην κοινωνικοοικονομική κατάσταση της χώρας¹⁵⁵.

Αποτελεί κοινή πεποίθηση σε διεθνές επίπεδο, ότι η αποτελεσματική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου η οποία ασκείται με πλάνο, σχεδιασμό και διαρκώς βελτιούμενη μεθοδικότητα αποτελεί για κάθε κυβέρνηση ένα σύγχρονο χρηματοοικονομικό «εργαλείο» εξαιρετικά βαρύνουσας σημασίας, το οποίο αν χρησιμοποιηθεί αποδοτικά θα παράγει εντυπωσιακά και πολλαπλασιαστικά οφέλη, τα οποία συσσωρευτικά θα οδηγήσουν σε:

- ▶ βελτίωση των δημοσιονομικών δεδομένων του κράτους,
- ▶ δυνατότητα μείωσης των οικονομικών βαρών των πολιτών και
- ▶ ώθηση της οικονομίας προς αναπτυξιακή πορεία.

Η εστίαση των προσπαθειών της κυβέρνησης στην καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων που κατέχει, είναι μια πρακτική που κερδίζει συνεχώς έδαφος στην δίνη των

154 Ρουσάνογλου Νικόλαος, (2015), «Σύμφωνα με τον κ. Αναστάσιο Καλλιτσάντη, αντιπρόεδρο του ΣΕΒ και πρόεδρο του ομίλου Ελλάκτωρ, το δημόσιο συμφέρον δεν εξυπηρετείται με τη διατήρηση λιμνάζουσας περιουσίας και αργούντων πόρων. Αντιθέτως επιβάλλεται η απελευθέρωση των πόρων αυτών προς όφελος της ανάπτυξης. Η διαδικασία αυτή δεν αρκεί στο να στοχεύει στη δημιουργία ταμειακών εισροών στο Δημόσιο. Πρέπει να είναι ο καταλύτης για να κινητοποιηθεί και η ανάπτυξη της λιμνάζουσας ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας», ανέφερε χαρακτηριστικά. Παράλληλα, τόνισε ότι η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας δεν πρέπει να έχει πρωταρχικό της μέλημα τη βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών. Προτεραιότητα πρέπει να είναι η αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου ως εργαλείο ανάπτυξης. Ο ρόλος του κράτους πρέπει να είναι η δημιουργία του κατάλληλου ρυθμιστικού πλαισίου, με ταυτόχρονα ουσιαστική αξιολόγηση των επιπτώσεων του κάθε νόμου στην οικονομία και την κοινωνία, με ποσοστικά στοιχεία.», "Τα δημόσια ακίνητα ως μοχλός ανάπτυξης.", Έντυπη έκδοση Καθημερινής 13.06.2015, Ενότητα Real estate.

155 Ημερίδα της ΕΕΔΠ (Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος), (2015), "Αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων."

δημοσίων χρεών που αντιμετωπίζουν κατά καιρούς διάφορα κράτη. Το 2005 η κυβέρνηση της Γαλλίας, όντας ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας στην χώρα¹⁵⁶, ακολούθησε την συγκεκριμένη στρατηγική¹⁵⁷ για την ακίνητη περιουσία που κατείχε, με στόχο να μειώσει το γαλλικό δημόσιο χρέος με την πώληση κρατικών ακινήτων. Οι παραπάνω πωλήσεις ανήλθαν σε 635.000.000 το 2005, και σε 798.000.000 το 2006¹⁵⁸. Εν τούτοις, παρά τις διεθνώς κοινές ακολουθούμενες πολιτικές, η διαχείριση των δημοσίων ακινήτων πρέπει να πραγματοποιείται σύμφωνα με τις ιδιαίτερες συνθήκες και υπάρχουσες ειδικές διαδικασίες για κάθε χώρα¹⁵⁹.

Έτσι, τα τελευταία 10 χρόνια, η παρατεταμένη δημοσιονομική κρίση στην Ελλάδα, κατέστησε επιτακτική, περισσότερο από ποτέ στο παρελθόν, την εφαρμογή πολιτικών για την άμεση αλλά και αποδοτική αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας του ελληνικού κράτους, το οποίο αποτελεί τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα¹⁶⁰. Η παραπάνω ανάγκη οδήγησε σε πληθώρα μεταρρυθμίσεων, συγχωνεύσεων και στην δημιουργία οργανισμών και ανωνύμων εταιρειών με την ΑΑΠΔ ως αποκλειστική αρμοδιότητα, καθώς και σε ψήφιση σχετικών διατάξεων. Οι παραπάνω ενέργειες οδήγησαν στην εν συνόλω αναβάθμιση του σκηνικού. Εν τούτοις, συνολικά η ΑΑΠΔ στην Ελλάδα κρίνεται ως παραμένουσα ανεπαρκής, αεικίνητη, μη αποδοτική και με σαφή περιθώρια θεαματικής βελτίωσης¹⁶¹¹⁶².

Στον τομέα της καταγραφής των ακινήτων του δημοσίου εξακολουθεί να υπάρχει μια συγκεκριμένη κατάσταση, η οποία δυσχεραίνει τη καθολική αξιοποίηση των ακινήτων καθώς παρατηρείται αποσπασματική αλλά και ελλιπής καταγραφή των κρατικών ακινήτων¹⁶³. Η ύπαρξη μιας ορθής, λεπτομερειακής, οργανωμένης, δυναμικής και διαρκώς ενημερωμένης βάσης καταγραφής όλων των κατηγοριών στοιχείων ακίνητης περιουσίας όλων των φορέων

156 Managing Government Property Assets 2007, Bernard Bizert, "5. State real property asset management in France.", σελ. 103

157 Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), "Public governance committee.", p. 20, (Wikipedia: Service France Domaine)

158 Eurointelligence.com, (2007), (Wikipedia: Service France Domaine).

159 Marta Gross PhD – Ryszard Zrobek PhD - Daniela Spirkova PhD, "Public real estate management system in the procedural approach – A case study of Poland and Slovakia.", (2014), «Public real estate management is performed according to country specific procedures.», p. 64, content.sciendo.com.

160 Ενδιάμεση έκθεση 2010 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2010), "Νομισματική πολιτική.", Ειδικό θέμα 3: Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Σελ. 181

161 Τόπας Αχιλλέας, (2019), "Κρατικό real estate: Αμέτρητα ακίνητα, ασήμαντα έσοδα.", Econmistas.gr

162 Έκθεση Τράπεζας της Ελλάδος, (2012), Δεβελέγκος Δημήτρης, "ΤτΕ: Καθυστερεί δραματικά η αξιοποίηση των κρατικών ακινήτων.", Capital.gr

163 Ενδιάμεση έκθεση 2012 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2012), "Νομισματική πολιτική.", Σελ. 102-103.

με δημόσιο χαρακτήρα και η οποία ελέγχεται, συντονίζεται και διοικείται από μια εξειδικευμένη προϊστάμενη αρχή αποτελεί την βασική και αναγκαία συνθήκη για να δύναται η εκάστοτε κυβέρνηση να προχωρήσει στο επόμενο στάδιο της ΑΑΔΠ, το οποίο περιλαμβάνει την μελέτη, την ψήφιση και την εφαρμογή μέτρων προς την παραπάνω κατεύθυνση. Επίσης η διαρκής λειτουργία και ενημέρωση της παραπάνω βάσης μας παρέχει την δυνατότητα εξοικονόμησης¹⁶⁴:

- ▶ ενοικίων μέσω της εξαντλητικής αξιοποίησης των κρατικών ακινήτων,
- ▶ εξόδων συντήρησης, ώστε να παραμένουν λειτουργικά και ασφαλή για πολίτες και εργαζόμενους,
- ▶ χρημάτων για βιοκλιματικές παρεμβάσεις στα κτίρια με σκοπό την εξασφάλιση της αειφορίας αυτών και την προστασία του περιβάλλοντος,
- ▶ χρόνου και κατ'επέκταση περιττών σχετικών δαπανών καθώς παρέχεται η δυνατότητα έγκαιρης δημιουργίας πλάνου εθνικών υποδομών για τις μελλοντικές ανάγκες στέγασης των υπηρεσιών του δημοσίου .

Στην Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια έλαβαν χώρα πρωτοβουλίες βελτίωσης του τομέα καταγραφής ακίνητης περιουσίας σε φορείς κεντρικής κυβέρνησης (ΥΠΟΙΚ, Υπουργείο Εργασίας), σε ΟΤΑ (βάση καταγραφής ΕΕΤΑΑ) αλλά και σε διάφορους κρατικούς φορείς και υπηρεσίες (ΟΣΕ - ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, ένοπλες δυνάμεις – ΥΠΑΑΠΕΔ), ενέργειες οι οποίες αναβάθμισαν τμηματικά την διαδικασία της οργάνωσης και καταγραφής κρατικών ακινήτων. Εν τούτοις η συνδρομή των παραπάνω βάσεων δεδομένων στην συνολική αναβάθμιση της ΑΑΠΔ, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ανάλογη με την προσδοκώμενη καθώς χαρακτηρίζονται από σχετική αναποτελεσματικότητα. Η βάση δεδομένων των ΟΤΑ που δημιουργήθηκε από την ΕΕΤΑΑ, αποτέλεσε ένα σχετικό χαρακτηριστικό παράδειγμα καθώς στην αρχή φάνηκε ως μια ελπιδοφόρα πρωτοβουλία η οποία έδειχνε να χαρακτηρίζεται από οργάνωση, πλάνο και υποστηριζόμενη από ένα υψηλών προδιαγραφών ηλεκτρονικό σύστημα εναρμονισμένο με τις απαιτήσεις των σύγχρονων τεχνολογικών ηλεκτρονικών δεδομένων και με τρόπο λειτουργίας που θα παρείχε πληθώρα πληροφοριών για κάθε ακίνητο που ανήκει σε ΟΤΑ. Το εγχείρημα ξεκίνησε θετικά με την καταχώρηση πληθώρας δεδομένων ακινήτων ΟΤΑ. Εν τούτοις, ο ανθρώπινος παράγοντας, και συγκεκριμένα το ανθρώπινο δυναμικό των ΟΤΑ που

164 Πρέζας Παντελής – Κακούζας Βασίλειος, (2010), "Πρόταση καταγραφής και αξιοποίησης των ακινήτων του δημοσίου.", Ιστότοπος: <https://slideplayer.gr/slide/1906278/>

ορίστηκε ως αρμόδιο για την τήρηση και διαρκή ενημέρωση της βάσης, εμφάνισε δείγματα κωλυσιεργίας, καθυστέρησης στην καταχώρηση δεδομένων και εν τέλει εγκατάλειψης, κάτι που δεν αποφεύχθηκε από τις εκδηλώσεις εφαρμογής ελέγχου από την ΕΕΤΑΑ σε συνεργασία με το αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών (ΥΠΕΣ). Τα οριζόμενα του αυτοδιοικητικού προγράμματος "Κλεισθένης" (Ιούλιος 2018) για την παραπάνω βάση δεδομένων της ΕΕΤΑΑ κινούνται προς την κατεύθυνση της επαναλειτουργίας της, χωρίς τα υπάρχοντα σφάλματα καθώς πλέον, η υποχρέωση καταχώρησης δεδομένων αποτελεί νομοθετικά οριζόμενη υποχρέωση και το ΥΠΕΣ καθορίστηκε ως αποκλειστικά αρμόδιο (χωρίς την ύπαρξη του μεσάζοντα της ΕΕΤΑΑ) για τον άμεσο έλεγχο ορθής λειτουργίας των παραπάνω. Η παραπάνω ενέργεια συνιστά έκφραση της απαραίτητης βελτιωτικής νομοθετικής παρέμβασης προς διόρθωση μιας μη λειτουργικής κατάστασης. Είναι εμφανές ότι η ύπαρξη πολυάριθμων φορέων με παρόμοιες ή επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες τμηματικής καταγραφής, διαχείρισης και αξιοποίησης των κρατικών ακινήτων υστερεί ακόμα και σήμερα σε επίπεδο κεντρικού σχεδιασμού και συντονισμού από έναν φορέα αποκλειστικής ενασχόλησης με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ολόκληρου του δημοσίου, χωρίς αστερίσκους, εξαιρέσεις και διακριτική μεταχείριση¹⁶⁵.

Γενικότερα, η ΑΑΠΔ στην Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια μετέβη από μια σχετικά ανενεργή κατάσταση κατά την οποία απουσίαζε κάποιο πλήρες πλαίσιο, σε μια κατάσταση ενεργοποίησης και δραστηριότητας. Αυτό οδήγησε στην απλούστευση των διαδικασιών, καθώς καταργήθηκαν ή συγχωνεύθηκαν αρκετοί επικαλυπτόμενοι οργανισμοί, κατάσταση που δημιουργούσε μια παρατεταμένη κυβερνητική απραξία. Επίσης, δημιουργήθηκε ένα πιο συγκεκριμένο πλαίσιο εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας και ασκούνται σχετικές διαδικασίες με έναν αρκετά γρήγορο ρυθμό. Πρωταγωνιστικό ρόλο στις παραπάνω

165 Ενδιάμεση έκθεση 2010 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2010), "Νομισματική πολιτική.", Ειδικό θέμα 3: Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, «Ωστόσο, με την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση αυτής της περιουσίας ασχολούνται πολυάριθμοι φορείς με διαφορετικές ή επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες, γεγονός που καθιστά ιδιαίτερα δύσκολη τη συνολική αποτίμησή της. Το πρόβλημα με τη διαχείριση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας συνδέεται με την ανυπαρξία κεντρικής πολιτικής και ενός συνεκτικού και ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης, με έμφαση στη διαφάνεια, τον έλεγχο και την αποδοτικότητα. Ο τρόπος με τον οποίο επιδιώχθηκε η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας τις προηγούμενες δεκαετίες παρουσιάζει σοβαρά μειονεκτήματα. Ο κάθε φορέας ή υπουργείο είχε την ευθύνη της αξιοποίησης της "δικής του" ακίνητης περιουσίας είτε μέσα από τους ήδη υπάρχοντες γραφειοκρατικούς μηχανισμούς είτε συγκροτώντας κατά περίπτωση εταιρίες (Ολυμπιακά Ακίνητα κ.ά.) που είχαν στο χαρτοφυλάκιό τους περιορισμένο αριθμό ακινήτων. Εκτός από τις συνέπειές της για το διαχειριστικό κόστος και την οικονομική αποδοτικότητα, η εν λόγω πολιτική αξιοποίησης βαρύνεται και από περιπτώσεις αδιαφανούς διαχείρισης των παράλληλων μηχανισμών αξιοποίησης.» Σελ. 181

διαδικασίες έχει αναλάβει η ΕΕΣΥΠ, μέσω της ΕΤΑΔ και του ΤΑΙΠΕΔ. Η σύσταση του ΤΑΙΠΕΔ χαρακτηρίστηκε ως ένα πρώτο θετικό βήμα και η έντονη δραστηριοποίησή του από το Σεπτέμβριο του 2012 αποτέλεσε ευοίωνη εξέλιξη¹⁶⁶. Η αποτελεσματική λειτουργία της ΕΕΣΥΠ έχει χαρακτηριστεί ως ένας από τους πιο σημαντικούς πυλώνες που θα στηρίξουν την προσπάθεια για την δημοσιονομική ανάκαμψη. Η ενίσχυση της αυτονομίας και της διαφάνειας στη διοίκηση και τις αποφάσεις της ΕΕΣΥΠ «*συνιστά βασική προϋπόθεση για τη βέλτιστη αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου*¹⁶⁷».

Θετικό πρόσημο στον τομέα της δημόσιας ακίνητης περιουσίας θα αποτελέσει το πέρας κτηματογράφησης καθώς και η πλήρης σύνταξη και λειτουργία του εθνικού κτηματολογίου, διαδικασία που λαμβάνει χώρα για μεγάλο χρονικό διάστημα. Οι καταγραφές συνεχίζονται με αρμοδιότητα των κτηματολογικών γραφείων σε όλη την Ελλάδα. Αξιοσημείωτο για την δημόσια ακίνητη περιουσία αποτελεί το γεγονός πως όσα ακίνητα έχουν οριστικοποιηθεί ως “αγνώστου ιδιοκτήτη” καταγράφονται ως “δημόσια κτήματα” και ουσιαστικά περνάνε στην κυριότητα του Δημοσίου¹⁶⁸.

Λαμβάνοντας υπόψη την μελέτη της περίπτωσης του κτιρίου Κεράνη, η συνολική διαδικασία αγοράς, διαχείρισης, εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και εν τέλει πώλησης, παρουσίασε παθογένειες του παρελθόντος, με σαφή πλήγματα στη διαφάνεια και στην εμπέδωση της εμπιστοσύνης του κοινωνικού συνόλου, για εφαρμογή αδιάβλητων διαδικασιών προς την κατεύθυνση της ουσιαστικής, αποδοτικής και προσοδοφόρας αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων του δημοσίου.

Οι ενέργειες με αρνητικό πρόσημο της συνολικής διαδικασίας αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη, μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

166 Ενδιάμεση έκθεση 2012 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2012), "Νομισματική πολιτική", «*Πέμπτον, η επιτάχυνση των αποκρατικοποιήσεων. Τα έσοδα από τις αποκρατικοποιήσεις συμβάλλουν απευθείας στη μείωση του χρέους, επιπλέον όμως ενισχύουν την ανάπτυξη και δημιουργούν νέες, βιώσιμες θέσεις εργασίας. Στην άμεση ενίσχυση της αρχικής επενδυτικής δαπάνης που συνεπάγεται μια αποκρατικοποίηση θα πρέπει να προστεθούν και οι πολλαπλάσιες δαπάνες που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση του σχεδίου. Μέχρι σήμερα οι αποκρατικοποιήσεις έχουν καθυστερήσει δραματικά. Η σύσταση του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) ήταν ένα πρώτο θετικό βήμα και η έντονη δραστηριοποίησή του από το Σεπτέμβριο του 2012 είναι ευοίωνη εξέλιξη.*» Σελ. 11.

167 Έκθεση 2017 του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2017), «*Η ενίσχυση εξάλλου της αυτονομίας και της διαφάνειας στη διοίκηση και τις αποφάσεις της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) που ιδρύθηκε το 2015 συνιστά βασική προϋπόθεση για τη βέλτιστη αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου.*» Σελ. 149.

168 Αθανάσιος Δημάκης – Γεν. Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας, (2019), "Μυστικά του κτηματολογίου: Ποια «ορφανά» ακίνητα περνούν πρώτα στο δημόσιο.", Έθνος, <https://www.ethnos.gr>.

- ▶ Η αρχική αγορά του εν λόγω κτιρίου, δεν πραγματοποιήθηκε με έτοιμο και «κατοχυρωμένο πλάνο» εκμετάλλευσης αυτού.
- ▶ Δεν πραγματοποιήθηκε εγκαίρως επαρκής μέριμνα για την καθημερινή μεταφορά και εξυπηρέτηση των προσωπικού που ανά περιόδους ήταν να μετεγκατασταθεί.
- ▶ Η σχεδόν 20ετής χαρακτηριστική καθυστέρηση στελέχωσης του κτιρίου με μετεγκατάσταση οποιουδήποτε κρατικού φορέα, δημιούργησε ένα τεράστιο ποσό ουσιαστικά αναίτιων δαπανών (όπως δαπάνες για βιοκλιματικές αλλαγές, 24ωρη φύλαξη ενός άδειου κτιρίου, διαχρονικά έξοδα συντήρησης κ.λπ.)
- ▶ Σχετικά με την συνολική διαδικασία πώλησης των 28 ακινήτων, το ΤΑΙΠΕΔ παρείχε ελλιπή δημόσια ενημέρωση (μέσω επίσημης ηλεκτρονικής ιστοσελίδας, δελτίων τύπου, κ.λπ.) σχετικά με τα στάδια της συνολικής διαδικασίας. Χαρακτηριστική αποτελεί η παράλειψη παροχής ενημέρωσης στην επίσημη ιστοσελίδα σχετικά με την τελική έκβαση της διαδικασίας sale and lease back¹⁶⁹.
- ▶ Σε όλα τα στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας μετείχαν, με ουσιώδη και ρυθμιστικό ρόλο στον διαγωνισμό, ως χρηματοοικονομικοί σύμβουλοι του ΤΑΙΠΕΔ οι εταιρείες NBG Securities SA και Eurobank Equities Investment Firm A.E., θυγατρικές απολύτως ελεγχόμενες από τους ομίλους της Εθνικής Τράπεζας και της Τράπεζας Eurobank Ergasias. Οι εταιρείες αυτές προκρίθηκαν και ως οι τελικοί υπερθεματιστές. Σύμφωνα με την αρχική απόφαση του ΕΣ που αναφέρεται παραπάνω, «*οι αρχές της διαφάνειας και της αμεροληψίας παραβιάστηκαν*».
- ▶ Η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων του ΤΑΙΠΕΔ και συνακόλουθα η απόφαση του ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ με την οποία ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιοποίησης δεν θεωρήθηκαν επαρκώς αιτιολογημένες, ως προς το αν η ελεγχόμενη συναλλαγή είναι επωφελής και συμφέρουσα για το Ελληνικό Δημόσιο¹⁷⁰.
- ▶ Η κατηγορία για διάπραξη του αδικήματος της υπεξαίρεσης, η οποία αφορούσε την μη απόδοση τόκων που ξεπερνούν τις 100.000 ευρώ μετά την είσπραξη του τιμήματος του διαγωνισμού, όπως αναφέρεται παραπάνω.
- ▶ Η έκδοση εισαγγελικού πορίσματος με αναφορές σε κακώς κείμενα τις διαδικασίας.

169 ΤΑΙΠΕΔ, Sale & repo 28 κτίρια, www.hrdf.com/portfolio/view/22/sale-repo-28-buildings.

170 ό.π. Πηγή υπ' αριθμ. 137

- ▶ Η θέσπιση ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων όπως αυτή που προβλέπει ποινικό και αστικό ακαταδίωκτο για τα μέλη του ΔΣ καθώς και για τις γνωμοδοτήσεις των οργάνων της αρμόδιας εταιρείας και των άμεσων θυγατρικών της, αποτελεί τροχοπέδη στην εμπέδωση του κλίματος διαφάνειας και αξιοπιστίας.

Το αρνητικό πρόσημο των παραπάνω γεγονότων «μείωσε» το απαιτούμενο αίσθημα εμπιστοσύνης του κοινωνικού συνόλου προς την διαδικασία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.

Η θεμελίωση της εμπιστοσύνης του κοινωνικού συνόλου προϋποθέτει διαφανείς διαδικασίες αξιοποίησης ακινήτων, με συνεχείς ενημερώσεις για τις σχετικές ενέργειες με λεπτομερή δελτία τύπου τα οποία θα πληροφορούν εκτενώς για το σύνολο των διαδικασιών χωρίς συγκεχυμένα και σκοτεινά σημεία, καθώς και σε διαρκή και προσβάσιμη από οποιονδήποτε πολίτη, πληροφόρηση για τις οικονομικές συναλλαγές

Σε κάθε περίπτωση, η ορθή διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, προϋποθέτει, μεταξύ των παραπάνω, την ένταξη της σε ένα κεντρικό, συνολικό και διαρκή στρατηγικό σχεδιασμό ο οποίος θα υπερβαίνει την λογική της κατακερματισμένης λειτουργίας η οποία "πιέζει" για άμεσα και βραχυπρόθεσμα κρατικά έσοδα αλλά θα προσβλέπει σε έναν, μακροπρόθεσμα βιώσιμο και σταθερά αναπτυξιακό, σκοπό.

Δ.2. Βιβλιογραφία.

1. <http://gort.gr/empr.htm> όπως αναφέρεται στον διαδικτυακό σύνδεσμο https://el.wikipedia.org/wiki/Εμπράγματο_δίκαιο.
2. ΑΚ άρθρο 948: «Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα».
3. Π.Δ. 315/1999 (ΦΕΚ Α' 302), "Κλαδικό λογιστικό σχέδιο Δήμων και Κοινοτήτων.", σελ. 27-32.
4. ΑΚ άρθρο 954: «Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου (σ.σ. εννοεί άρθρο 953 ΑΚ) είναι: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα. 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται με το έδαφος. 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή. 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.»
5. Δωρής Ευάγγ., (1980), "Τα δημόσια κτήματα." Σελ. 347 όπως αναφέρει ο Ρήγας Κ. (2017), "Διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων.", ΕΚΠΑ, σελ. 5.
6. Χαπιζάνης Π., (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 58-59.
7. Σταματοπούλου Στ., (2000), "Αναγκαστική εκτέλεση εις βάρος του ελληνικού Δημοσίου", σελ. 289

- όπως αναφέρει η Σταματίου Παναγ., (2013), "Οι σύγχρονες τάσεις στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου", ΕΚΠΑ, σελ. 14.
8. Καραμάνωφ Μ., (2010), "Βιώσιμο Κράτος & Δημόσια κτήση: τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων", Σάκκουλας, σελ. 79 όπως αναφέρει ο Ρήγας Κ. (2017), "Διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων.", ΕΚΠΑ, σελ. 6.
 9. Βελεγράκης Ι. Μ., (2012), "Η έννοια της δημόσιας κτήσης στο ελληνικό δίκαιο", Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, σελ. 4 όπως αναφέρει η Σταματίου Παναγ., (2013), "Οι σύγχρονες τάσεις στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου", ΕΚΠΑ, σελ. 14.
 10. ΑΚ άρθρο 966 , "Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. "
 11. Παπαστερίου, (2000), "Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου", Σάκκουλας όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 9.
 12. Παπαστερίου, (2000), "Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου", Σάκκουλας όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 10.
 13. Παπά, (2002) όπως αναφέρει η Τσιβούλα Αθ., (2006), ΑΠΘ, "Καταγραφή των προβλημάτων των Δημοσίων κτημάτων και η συμβολή του κτηματολογίου στην επίλυση τους.", σελ. 10.
 14. Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματο Δίκαιο, 2η Έκδ., 2010, § 13, IV, αρ.31 όπως αναφέρει η Παντζελιουδάκη Αναστ., ΑΠΘ, (2014), "Τα κοινόχρηστα πράγματα και η προστασία της κοινής χρήσης.", σελ. 12.
 15. Παπαστερίου Δ., (2008), "Εμπράγματο δίκαιο-Τόμος Ι", Εκδόσεις Σάκουλα, §11, VII, Δ, αρ.93.
 16. Δαγτόγλου Πρ., (1992), "Γενικό Διοικητικό Δίκαιο (3η έκδοση αναθεωρημένη)", Εκδόσεις Σάκκουλα, παρ. 1166, σελ. 621-622.
 17. Χαπιζάνης, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ", σελ. 59.
 18. Στρατηγικό σχέδιο 2018-2022 της διοίκησης του υπερταμείου αποκρατικοποιήσεων στον Κουκάκη Αθ., (2018), CNN Greece, "Ποιές «αδυναμίες» καθυστερούν την αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου."
 19. Managing Government Property Assets 2007, Bernard Bizert, "5. State real property asset management in France.", σελ. 104-123.
 20. Νόμος 4270/2017, (2017), Άρθρο 14 σε συνδυασμό με άρθρα 2 και 6(2) Οδηγίας 2011/85/ΕΕ.
 21. Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης, (2018), <http://www.minadmin.gov.gr/?p=30254>.
 22. Ιστοσελίδα ΗΔΙΚΑ Ηλεκτρονική διακυβέρνηση κοινωνικής ασφάλισης, <http://www.idika.org.gr/estia/>.
 23. ΑΠΕ-ΜΠΕ (Αθηναϊκό & μακεδονικό πρακτορείο ειδήσεων), (2013), "Η ενιαία βάση ακίνητης περιουσίας."
 24. Άρθρο ΑΠΕ-ΜΠΕ στην ειδησεογραφική ιστοσελίδα enikos.gr, (2013), "Η ενιαία βάση ακίνητης περιουσίας".
 25. Ιστοσελίδα ΥΠΟΙΚ, (2018), <https://www.minfin.gr/web/guest/organogramma-olou-tou-ypoik>.

26. Ιστοσελίδα ΥΠΟΚ, (2018), <https://www.minfin.gr/web/g.g.-demosias-periousias/genike-d/nse-demosias-periousias-koinophelon-periousion>.
27. Θα αναλυθεί περαιτέρω παρακάτω.
28. ΓΓΠΣ (Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων) όπως αναγράφει το άρθρο οικονομικού χαρακτήρα "Ενιαίο Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας στο υπουργείο Οικονομικών" στην ιστοσελίδα του Newsbeast.gr
29. Π.Δ. 142/2017, ΦΕΚ Α' 181/23-11-2017, (2017), Κεφάλαιο ΣΤ', Άρθρο 73.
30. Η σύσταση, η δομή και η αποστολή της ΕΕΣΥΠ (Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε) θα αναλυθούν παρακάτω.
31. Ηγουμενίδη Τέτη, (2017), "Γιατί καθυστερεί 22 χρόνια η αξιοποίηση του ελληνικού;", Ναυτεμπορική.
32. ΚΔΚ (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων), (2006), Ν. 3463/2006, Άρθρο 183.
33. ό.π., ΚΔΚ (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων), (2006), Ν. 3463/2006, Άρθρο 183.
34. Νόμος 3852/2010, (2010), Πρόγραμμα "Καλλικράτης"
35. Εγκύκλιος ΥΠΕΣ υπ'αριθμ. πρωτ. 12711/02.04.2012 προς όλους τους Δήμους, Περιφέρειες της χώρας με θέμα: "Ηλεκτρονική βάση παρακολούθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ."
36. Έγγραφο ΕΕΤΑΑ υπ'αριθμ. 2006/15.12.2011 προς ΟΤΑ Αττικής με θέμα: "Ημερίδα ενημέρωσης για τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος καταγραφής & διαχείρισης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ."
37. Ιστοσελίδα ΕΕΤΑΑ, (2018), "Η εταιρεία / Γενικά", <https://www.eetaa.gr/index.php?tag=etairia>
38. Πρόγραμμα "Καλλικράτης" - Ημερίδες ενημέρωσης για τη λειτουργία του Πληροφοριακού Συστήματος καταγραφής και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ στο πλαίσιο της πράξης "Καταγραφή και αξιοποίηση των κτιριακών υποδομών και της λοιπής ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού", https://www.eetaa.gr/index.php?tag=kal_hmerides_ktiria
39. Παπαϊωάννου ΕΕΤΑΑ, (2018), μετά από προφορική συνομιλία μαζί του.
40. Νόμος 4555/2018, (2018), Α' τεύχος 133, "Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής – Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] -Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις.", 12.07.2018.
41. ό.π. Νόμος 4555/2018, (2018), Άρθρο 194 "Ηλεκτρονική Βάση Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας"
42. ΓΑΙΑΟΣΕ, (2018), Η εταιρεία, gaiaose.com.
43. ΓΑΙΑΟΣΕ, (2018), Μητρώο ακινήτων, gaiaose.com.
44. Wikipedia, (2018), «Το Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (ΣΓΠ), γνωστό ευρέως και ως G.I.S. Geographic Information Systems, είναι σύστημα διαχείρισης χωρικών δεδομένων (spatial data) και συσχετισμένων ιδιοτήτων. Στην πιο αυστηρή μορφή του είναι ένα ψηφιακό σύστημα, ικανό να ενσωματώσει, αποθηκεύσει, προσαρμόσει, αναλύσει και παρουσιάσει γεωγραφικά συσχετισμένες

(geographically-referenced) πληροφορίες. Σε πιο γενική μορφή, ένα ΣΓΠ είναι ένα εργαλείο "έξυπνου χάρτη", το οποίο επιτρέπει στους χρήστες του να αποτυπώσουν μια περίληψη του πραγματικού κόσμου, να δημιουργήσουν διαδραστικά ερωτήσεις χωρικού ή περιγραφικού χαρακτήρα (αναζητήσεις δημιουργούμενες από τον χρήστη), να αναλύσουν τα χωρικά δεδομένα (spatial data), να τα προσαρμόσουν και να τα αποδώσουν σε αναλογικά μέσα (εκτυπώσεις χαρτών και διαγραμμάτων) ή σε ψηφιακά μέσα (αρχεία χωρικών δεδομένων, διαδραστικοί χάρτες στο διαδίκτυο.)

45. ΥΠΑΑΠΕΔ, (2018), «Τα ακίνητα διατίθενται προς ενοικίαση ή μακροχρόνια μίσθωση, μη συμπεριλαμβανομένης της πώλησης», Προφίλ υπηρεσίας, ypraed.mil.gr
46. Παπάζογλου Νίκη, (2018), "Νέα ξενοδοχεία ετοιμάζει ο όμιλος Κόκκαλη.", insider.gr.
47. Σούκη Στεφανία, (2018), "«Πράσινο» για το νέο ξενοδοχείο του ομίλου Κόκκαλη στο Σύνταγμα.", newmoney.gr
48. Χαπιζάνης Π, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 60.
49. ό.π. Χαπιζάνης Π, (2001), "Εισήγηση για τη Δημόσια περιουσία – Αρμοδιότητες ΥΠΟΙΚ" σελ. 61.
50. Ηλεκτρονική βιβλιοθήκη Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), (2018), Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, <http://www.publicrevenue.gr/elib/view?d=/gr/act/2016/4389/art/14>
51. Ν. 4389/2016, (2016), "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.", Μέρος τέταρτο.
52. Ηλεκτρονικός επίσημος ιστότοπος ΕΕΣΥΠ, (2016), <http://www.hcap.gr>
53. ΕΕΣΥΠ, (2018), "Η Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών («ΕΔΗΣ»), Άμεσες θυγατρικές,
54. Κετσιετζής Κώστας, (2018), "Πιάνει δουλειά ο μεγαλύτερος μάνατζερ του Δημοσίου.", [Insider.gr](http://insider.gr)
55. ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΑΕ, (2017), "Η εταιρεία.", Gaiaose.com.
56. Μπέλλος Ηλίας, (2018), "Στο υπερταμείο ΓΑΙΟΣΕ, ΟΑΚΑ, αξιολόγηση διοικήσεων σε ΟΑΣΑ, ΕΛΤΑ.", Έντυπη έκδοση "Η Καθημερινή" 25.05.2018.
57. Τζαναβάρα Χαρά, (2018), "Απευθείας στο Υπερταμείο εντάσσονται οι Δημόσιες Συμμετοχές λόγω κατάργησης της ΕΔΗΣ.", Εφημερίδα των Συντακτών, efsyn.gr.
58. Καθημερινή, (2018), "Πολυνομοσχέδιο: Εκτός υπερταμείου ΟΣΕ, Αττικό Μετρό, ΕΛΒΟ, ΚΤΥΠ.", Έντυπη έκδοση 10.01.2018.
59. Πλάντζος Χ. Κωστής, (2018), "10.119 δημόσια κτίρια στο "υπερταμείο" προς αξιοποίηση", Πρώτο Θέμα
60. Περιέχεται στο ΦΕΚ 2317/2018 (Αριθμ. Απόφασης 86, τεύχος Β'), σελ. 25832-25912.
61. Ιστότοπος επικαιρότητας epikonomia.gr, (2018), "Κόντρα για τα μνημεία και το Υπερταμείο - Οι καταγγελίες των αρχαιολόγων."
62. ό.π. Πλάντζος Χ. Κωστής, (2018), "10.119 δημόσια κτίρια στο "υπερταμείο" προς αξιοποίηση", Πρώτο Θέμα
63. Δελτίο τύπου Συλλόγου Ελλήνων Αρχαιολόγων (ΣΑΕ), (2018), Ημερομηνία δελτίου τύπου 04.11.2018.
64. Ν. 3986/2011, (2011), Κεφάλαιο Α΄ Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.
65. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης (ΕΠΑ - Asset Development Plan) 20.12.2017 & Επιχειρησιακό

- Πρόγραμμα Αξιοποίησης (ΕΠΑ - Asset Development Plan) 05.06.2018, Με την από 07/06/2018 απόφαση του το ΚΥΣΟΠΠ ενέκρινε το εγκεκριμένο από το ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ επικαιροποιημένο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης, εκθέσεις και προγράμματα, www.hradf.com.
66. ό.π. Ν. 3986/2011, (2011), Κεφάλαιο Α΄ Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου.
67. Ηλεκτρονικός επίσημος ιστότοπος ΕΕΣΥΠ, (2016), Θυγατρικές – ΤΑΙΠΕΔ, <http://www.hcar.gr>
68. Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Χαρτοφυλάκιο, Υποδομές, 10 Οργανισμοί Λιμένων.
69. ό.π. Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Χαρτοφυλάκιο, Υποδομές, 14 Περιφερειακά Αεροδρομίων.
70. Χάικου Ρόη, Δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, (2017), "Ολοκληρώθηκε η παράδοση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων στην Fraport Greece", 11.04.2017
71. ό.π. Χάικου Ρόη, Δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, (2017), "Ολοκληρώθηκε η παράδοση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων στην Fraport Greece", 11.04.2017
72. Θα αναλυθεί εκτενώς στο επόμενο κεφάλαιο.
73. ό.π. Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (www.hradf.com), (2018), Ιδρυτικός νόμος.
74. Προφίλ Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (Public Properties Company), (2018), Ιστορικό, etasa.gr.
75. ό.π. Προφίλ Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (Public Properties Company), (2018), Η εταιρεία, etasa.gr
76. Δελτίο Τύπου ΕΤΑΔ, ered.gr "Real estate and Development".
77. Ν. 4389/2016, (2016), "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις." άρθρο 196, παρ. 6.
78. Απογραφή 2011, Δήμοι Πειραιά, Νίκαιας – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Κορυδ., Κερατσ. – Δραπετσ., Περάματος.
79. Κοντορούπης Γ. & Τριπιδάκης Ι., "Βιοκλιματικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κτίριο καπναποθηκών Κεράνης για την μετατροπή του σε κτίρια γραφείων του ΥΠΕΧΩΔΕ" Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), <http://www.cres.gr/kape/publications/pdf/22.pdf> καθώς και Antenna.gr, (2016), "Αυτό είναι το υπερσύγχρονο κτίριο του ΥΠΟΙΚ".
80. Wikipedia σχετικά με Καπνοβιομηχανία «Κεράνης», «Η καπνοβιομηχανία «Κεράνης» ήταν μια από τις πρώτες Ελληνικές καπνοβιομηχανίες και έδρευε στον Πειραιά., στην οδό Αθηνών. Ιδρύθηκε μετά από τις βιομηχανίες «Καρέλια» και «Παπαστράτος» το 1926 από τον Γεώργιο Α. Κεράνη και τον Σοφοκλή Φλέγκα. Αργότερα (1939) εισάγεται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (ΧΑΑ). Γνωστές μάρκες Κεράνης ήταν τα «Παλλάς», το «Έθνος» και το «Άρωμα». Αργότερα η καπνοβιομηχανία αποφασίζει να δραστηριοποιηθεί και στα διεθνή σήματα υπογράφοντας συμβόλαιο για την παραγωγή του «ΚΕΝΤ» στην Ελλάδα και στη συνέχεια του «PALL MALL». Στις εποχές ακμής είχαν φτάσει να εργάζονται στην εταιρεία περίπου 2.500 υπάλληλοι. Μετατράπηκε αργότερα σε συμμετοχική εταιρεία και άρχισε δραστηριότητες στο εμπόριο ποτών, τροφίμων, ενώ είχε εξαγοράσει και τις ιχθυοκαλλιέργειες «Γαλαξίδι». Το 1998 η εταιρεία «Κεράνης Συμμετοχών Α.Ε.Β.Ε.» πωλήθηκε, τέθηκε υπό καθεστώς πτώχευσης και έκλεισε οριστικά το 2006.»

81. Wikipedia σχετικά με Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (ΚΕΔ), «Η Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (ΚΕΔ) ήταν ένα ΝΠΙΔ που εποπτευόταν από το ΥΠΟΙΚ και είχε ως αποστολή την διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στέγασης δημόσιων υπηρεσιών. Ιδρύθηκε το 1979 και διαλύθηκε το 2011 όταν και απορροφήθηκε από την Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα και σχημάτισαν την σημερινή ΕΤΑΔ.»
82. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), «Το κτίριο αγοράστηκε από το ελληνικό δημόσιο το 1988, έναντι του ποσού των 35 εκατ.ευρώ, ενώ άλλα 35 με 40 εκατ.ευρώ δαπανήθηκαν την ίδια περίοδο για την ανακατασκευή του.», "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr.
83. Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr
84. ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr.
85. ό.π. Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr
86. Wikipedia, (2018), "Ανδρέας Λοβέρδος" Υπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, 07.10.2009-07.09.2010 διάδοχος Λ. Κατσέλη.
87. Καναβαράκης Δημήτρης, (2016), "Η χρεοκοπία του ελληνικού κράτους συνοψίζεται στο πιο σύντομο ανέκδοτο: Κτίριο Κεράνη", Reader.gr.
88. ό.π. Δεβελέγκος Δημήτρης, (2016), "Η ταραχώδης ιστορία αξιοποίησης του κτιρίου Κεράνη.", capital.gr
89. Ντόκας Ανέστης, (2018), "Δεν εγκαταλείπει το Σύνταγμα το ΥΠΟΙΚ", άρθρο στο Liberal.gr.
90. Φιντικάκης Γιώργος, (2013), "Στο κεράνη θα μεταστεγαστούν τα δικαστήρια Πειραιά.", Οικονομία, Τα Νέα.
91. Ηλεκτρονική έκδοση enet.gr, (2014), "Δικαστήρια Πειραιά: Αντιδράσεις για τη μεταφορά στον «Κεράνη»."
92. ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr
93. Το Βήμα, (2015), "ΣΤΕ: Ακύρωσε τη μεταστεγασή των δικαστηριών Πειραιά στον «Κεράνη».
94. Notia.gr, (2016), "Στο κτίριο Κεράνη μετακομίζει το ΥΠΟΙΚ", Άρθρο στην κατηγορία Οικονομία.
95. Ηλεκτρονική έκδοση Newsbeast.gr, (2016), "Ποιες υπηρεσίες του ΥΠΟΙΚ μετακομίζουν στο κτίριο Κεράνη"
96. Πλάντζος Κωστής, (2016), "Εμφύλιος στο ΥΠΟΙΚ για την μετακόμιση στο "στοιχειωμένο κτίριο Κεράνη.", άρθρο στην κατηγορία Οικονομικά του Πρώτου Θέματος.
97. ό.π. Ντόκας Ανέστης, (2018), "Δεν εγκαταλείπει το Σύνταγμα το ΥΠΟΙΚ", άρθρο στο Liberal.gr.
98. Υπουργείο Υγείας - 2η Υγειονομική Περιφέρεια Πειραιώς και Νήσων Αιγαίου, (2018), www.2dype.gr, Αρμοδιότητες καθώς και στοιχεία επικοινωνίας.
99. Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΕΓΔΙΧ), (2018), Η Ειδική Γραμματεία, www.keyd.gov.gr.
100. Ιστότοπος Αυτοδιοίκησης, (2017), "Ξεκινά το πρώτο Γραφείο Ενημέρωσης και Υποστήριξης Δανειοληπτών.", www.aftodioikisi.gr
101. Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής, (2018), www.immigration.gov.gr, Επικοινωνία.

102. Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών, (2018), Επικοινωνία, www.aapp-procurement.gr.
103. Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης, (2018), "Αρχή Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών", www.mindev.gov.gr.
104. Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), "Βρέθηκαν μισθωτές για το κτίριο Κεράνη στη Θηβών.", Κατηγορία Επιχειρήσεις, Έντυπη έκδοση Καθημερινής 25.04.2018.
105. ό.π. Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), "Βρέθηκαν μισθωτές για το κτίριο Κεράνη στη Θηβών.", Κατηγορία Επιχειρήσεις, Έντυπη έκδοση Καθημερινής 25.04.2018.
106. Βλ. Γ.5. Διαδικασία πώλησης του κτιρίου Κεράνη από το ΤΑΙΠΕΔ.
107. Βυθούλας Διονύσης, (2016), "Νέα χρήση για το κτίριο Κεράνης.", άρθρο στην ηλεκτρονική έκδοση του Βήματος, www.tovima.gr.
108. Τ/225/22-11-2013 (Συνεδρία 20η, θέμα 1ο) Γνωμοδότηση του Τεχνικού Συμβουλίου της ΘΕΜΙΣ Κατασκευαστική καθώς και ό.π. ΑΠΕ – ΜΠΕ, (2016), "Η ιστορία του κτιρίου Κεράνη που θα στεγάσει το υπουργείο Οικονομικών", in.gr.
109. ό.π. Κοντορούπης Γ. & Τριπιδάκης Ι., "Βιοκλιματικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κτίριο καπναποθηκών Κεράνης για την μετατροπή του σε κτίρια γραφείων του ΥΠΕΧΩΔΕ" Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ), <http://www.cres.gr/kape/publications/pdf/22.pdf>
110. Newsroom iefimerida.gr, (2016), «μετά από συνεννόηση με τον ΟΑΣΑ, το κτίριο θα συνδεθεί με λεωφορείο-γραμμή Express τόσο με το μετρό του Αιγάλεω, όσο και με τον Προαστιακό του Πειραιά», "Ο Αλεξιάδης θα βάλει λεωφορείο express για να πηγαίνουν οι εργαζόμενοι στο κτίριο του Κεράνη", iefimerida.gr.
111. Αττικό Μετρό ΑΕ, (2018), Μετρό Αθήνας, Πρόοδος έργου, Πειραιάς, Ametro.gr.
112. Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση.
113. Ν. 1665/1987, (1987), «Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.» όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 11 του Ν.2367/1995 και το άρθρο 27 του Ν.2682/1999 αντίστοιχα, τα οποία αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006.
114. Πειραιώς Leasing, (2018), Υπηρεσίες Leasing, Sale and lease back. www.piraeusleasing.gr.
115. Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση, Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale & Lease Back).
116. Λιακοπούλου Θεοδώρα, (2002), "Sale & leaseback, νέο προϊόν χρηματοδοτικής μίσθωσης για επιχειρήσεις", Έντυπη έκδοση Καθημερινής.
117. Χατζηπαύλου Πάυλου - Γόντικα Βαλεντίνη, (1982), "Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως.", Ειδικότερες κατηγορίες χρηματοδοτικής μισθώσεως, Σελίδα 27-32, Αθήνα.
118. ό.π. Wikipedia, (2018), Χρηματοδοτική Μίσθωση, Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale & Lease Back).
119. ΤΑΙΠΕΔ, (2012), "Invitation for submission of proposals to act as Interantional Legal Advisor for the

- Sale and Leaseback project.", <https://www.hradf.com/procurement/view/108/invitation-for-submission-of-proposals-to-act-as-interantional-legal-advisor-for-the-sale-and-leaseback-project>.
120. ΤΑΙΠΕΔ, (2012), "NATIONAL BANK OF GREECE S.A., EUROBANK EFG EQUITIES S.A., ALPHA BANK S.A., and Piraeus Bank S.A. act as financial advisors of HRADF on the Transaction. The latter is also supported by Greek Technical and Legal Advisors who have already concluded a technical and legal due diligence of the designated buildings, as well as by Property and Insurance experts. <https://www.hradf.com/procurement/view/108/invitation-for-submission-of-proposals-to-act-as-interantional-legal-advisor-for-the-sale-and-leaseback-project>.
121. ΤΑΙΠΕΔ, (2013), "Invitation to submit a proposal for an independent valuation for the Sale and Leaseback project", <https://www.hradf.com/procurement/view/246/invitation-to-submit-a-proposal-for-an-independent-valuation-for-the-sale-and-leaseback-project>.
122. Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 11 καθώς και σελίδα 13.
123. ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Στη Β' φάση προχωρούν οι διαγωνισμοί για ΟΔΙΕ και τα 28 ακίνητα του Δημοσίου.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/54b1f726e717f170df6586c17c27000146353.pdf>.
124. ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Τρεις δεσμευτικές προσφορές για τα 28 κτίρια του Δημοσίου.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/3ec19e4e5df23a0e501c7433806b8a9c97725.pdf>.
125. Eurobank, (2018), "Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ", «Η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ ιδρύθηκε το 1952 με την τότε επωνυμία Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί ΕΒΟΑΕ. Εξαγοράστηκε από την Τράπεζα Κρήτης το 1995. Η Τράπεζα Κρήτης συγχωνεύτηκε με την Τράπεζα EFG Eurobank ΑΕ το 1999. Το 2000 η επωνυμία άλλαξε σε EFG Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων. Το 2005 μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας με την επωνυμία Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Το 2013 η Fairfax Financial Holdings απέκτησε το 41,65% της εταιρείας. Τον Οκτώβριο του 2014 η εταιρεία μετονομάστηκε σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.», Eurobank.gr.
126. Τζώρτζη Ευγενία, (2018), "Εγκρίθηκε η συγχώνευση Eurobank – Grivalia.", Καθημερινή.
127. Το Βήμα, (2013), "Στην Εθνική Πανγαία και Eurobank Properties 28 δημόσια ακίνητα μέσω ΤΑΙΠΕΔ", www.tovima.gr.
128. Ναυτεμπορική, (2013), "ΤΑΙΠΕΔ: Δύο πλειοδότες για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου".
129. ΤΑΙΠΕΔ Δελτίο Τύπου, (2013), "Με ταχείς ρυθμούς συνεχίζεται το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων.", <https://www.hradf.com/storage/files/uploads/49eb6e2cf13623cf0cca1cc924645d0f10425.pdf>.
130. Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 11 καθώς και Κόλλιας Φώτης, (2016), "Το εισαγγελικό πόρισμα για τα 28 κτίρια του Δημοσίου και η «απάντηση» της αγοράς."
131. Γιαννακίδης Κώστας, (2016), "Τα 28 ακίνητα, τα 2 Airbus και το Υπερταμείο", Protagon.gr και Ιστ. Το κουτί της Πανδώρας, (2015), "Πολλαπλώς χαμένο το Δημόσιο από την πώληση των 28 ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ".
132. Κουκάκης Αθανάσιος, (2017), "Τσακαλώτος: «Χαρτογραφούνται» οι δαπάνες για τα ενοίκια του

Δημοσίου.", CNN Greece.

133. Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 3, «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.».
134. Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, Σελίδα 15.
135. Ελεγκτικό Συνέδριο Πράξη 275/2013, (2013), Ζ' Κλιμάκιο, «*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. Πλήν όμως η προκείμενη 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 προκείμενη 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.»*
136. Το Βήμα, (2014), "Μπλοκάρει το Ελεγκτικό Συνέδριο τη σύμβαση για τα 28 ακίνητα του δημοσίου."
137. Παπαστάθης Αργύρης, "Κόλλησε η πώληση 28 ακινήτων του Δημοσίου.", Έντυπη έκδοση 19.01.2014 του Βήματος.
138. Το Βήμα, (2014), "Ελεγκτικό Συνέδριο: Ενέκρινε την πώληση 28 ακινήτων του Δημοσίου.",

Οικονομία.

139. Εφημερίδα Συντακτών, (2015), "Βαριά κακουργήματα μελών & στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ", efsyn.gr.
140. ό.π. Εφημερίδα Συντακτών, (2015), "Βαριά κακουργήματα μελών & στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ", efsyn.gr.
141. Η Καθημερινή, (2016), "Στον ανακριτή Διαφθοράς οι έξι εμπειρογνώμονες του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου."
142. ό.π. Η Καθημερινή, (2016), "Στον ανακριτή Διαφθοράς οι έξι εμπειρογνώμονες του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα του Δημοσίου."
143. Μανδραβέλης Βαγγέλης, (2016), "Παραπομπή 9 στελεχών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε το Συμβούλιο Εφετών.", Έντυπη έκδοση Καθημερινής 16.06.2017.
144. Η Καθημερινή, (2018), "Παραπέμπονται ξανά έξι στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα.", «Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι δημοσιοποίηση του πρώτου βουλεύματος με το οποίο παραπέμπονταν σε δίκη και οι τρεις ξένοι εμπειρογνώμονες είχε προκαλέσει αντιδράσεις εντός και εκτός των ελληνικών συνόρων και κυρίως από τους θεσμούς, οι οποίοι είχαν επισημάνει την ανάγκη επέκτασης και γι' αυτούς της ρύθμισης για το ακαταδίωκτο, όμως δεν μπόρεσε να περιλάβει την υπόθεση αυτή που ήταν εκκρεμής. Μάλιστα, μέλη του Eurogroup (υπουργοί Οικονομικών Ιταλίας και Ισπανίας) είχαν απειλήσει με βέτο στις εκταμιεύσεις των δόσεων της χώρας.», Έντυπη έκδοση Καθημερινής 03.04.2018.
145. Κουκάκης Αθανάσιος, (2016), "Οι θεσμοί επιμένουν στο «ακαταδίωκτο» όσων τρέχουν τις αποκρατικοποιήσεις", CNN Greece.
146. Μάνδρου Ιωάννα, (2017), «Από την πλευρά των θεσμών το θέμα της παραπομπής σε δίκη για το ΤΑΙΠΕΔ είχε λάβει μεγάλες διαστάσεις, όταν εκδόθηκε το σχετικό βούλευμα που τους έστειλε στο εδώλιο και είχε τεθεί ως προϋπόθεση η αναίρεσή του ενόψει της ολοκλήρωσης της αξιολόγησης και της καταβολής της δόσης.», Καθημερινή.
147. ό.π. Κουκάκης Αθανάσιος, (2016), "Οι θεσμοί επιμένουν στο «ακαταδίωκτο» όσων τρέχουν τις αποκρατικοποιήσεις", CNN Greece.
148. Ποινικός Κώδικας (ΠΚ), Άρθρο 2, «1. Αν από την τέλεση της πράξης έως την αμετάκλητη εκδίκασή της ίσχυσαν δύο ή περισσότεροι νόμοι, εφαρμόζεται αυτός που περιέχει τις ευμενέστερες για τον κατηγορούμενο διατάξεις. 2. Αν μεταγενέστερος νόμος χαρακτήρισε την πράξη όχι αξιόποινη παύει και η εκτέλεση της ποινής που επιβλήθηκε καθώς και τα ποινικά επακόλουθά της.».
149. Μάνδρου Ιωάννα, (2017), "Αναίρεση της παραπομπής μελών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε ο Αρειος Πάγος", Καθημερινή.
150. ό.π. Μάνδρου Ιωάννα, (2017), "Αναίρεση της παραπομπής μελών του ΤΑΙΠΕΔ αποφάσισε ο Αρειος Πάγος", Καθημερινή.
151. Κόλλια Ελευθερία, (2018), "Εδώλιο για τα 6 μέλη του Συμβουλίου Εμπειρογνομώνων του ΤΑΙΠΕΔ.", Το Βήμα.
152. Έντυπη έκδοση Καθημερινής 03.04.2018, "Παραπέμπονται ξανά έξι στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ για τα 28 ακίνητα."

153. Κουκάκης Αθανάσιος, (2018), "«Χρυσό» πληρώνει το κτήριο Κεράνη το Δημόσιο – Υψηλό μίσθωμα και έξοδα συντήρησης."
154. Ρουσάνογλου Νικόλαος, (2015), «Σύμφωνα με τον κ. Αναστάσιο Καλλιτσάντη, αντιπρόεδρο του ΣΕΒ και πρόεδρο του ομίλου Ελλάκτωρ, το δημόσιο συμφέρον δεν εξυπηρετείται με τη διατήρηση λιμνάζουσας περιουσίας και αργούντων πόρων. Αντιθέτως επιβάλλεται η απελευθέρωση των πόρων αυτών προς όφελος της ανάπτυξης. Η διαδικασία αυτή δεν αρκεί στο να στοχεύει στη δημιουργία ταμειακών εισροών στο Δημόσιο. Πρέπει να είναι ο καταλύτης για να κινητοποιηθεί και η ανάπτυξη της λιμνάζουσας ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας», ανέφερε χαρακτηριστικά. Παράλληλα, τόνισε ότι η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας δεν πρέπει να έχει πρωταρχικό της μέλημα τη βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών. Προτεραιότητα πρέπει να είναι η αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου ως εργαλείου ανάπτυξης. Ο ρόλος του κράτους πρέπει να είναι η δημιουργία του κατάλληλου ρυθμιστικού πλαισίου, με ταυτόχρονα ουσιαστική αξιολόγηση των επιπτώσεων του κάθε νόμου στην οικονομία και την κοινωνία, με ποσοτικά στοιχεία.», "Τα δημόσια ακίνητα ως μοχλός ανάπτυξης.", Έντυπη έκδοση Καθημερινής 13.06.2015, Ενότητα Real estate.
155. Ημερίδα της ΕΕΔΠ (Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος), (2015), "Αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων."
156. Managing Government Property Assets 2007, Bernard Bizert, "5. State real property asset management in France.", σελ. 103
157. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), "Public governance committee.", p. 20, (Wikipedia: Service France Domaine)
158. Eurointelligence.com, (2007), (Wikipedia: Service France Domaine).
159. Marta Gross PhD – Ryszard Zrobek PhD - Daniela Spirkova PhD, "Public real estate management system in the procedural approach – A case study of Poland and Slovakia.", (2014), «Public real estate management is performed according to country specific procedures.», p. 64, content.sciendo.com.
160. Ενδιάμεση έκθεση 2010 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2010), "Νομισματική πολιτική.", Ειδικό θέμα 3: Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου. Σελ. 181
161. Τόπας Αχιλλέας, (2019), "Κρατικό real estate: Αμέτρητα ακίνητα, ασήμαντα έσοδα.", Econmistas.gr
162. Έκθεση Τράπεζας της Ελλάδος, (2012), Δεβελέγκος Δημήτρης, "ΤτΕ: Καθυστερεί δραματικά η αξιοποίηση των κρατικών ακινήτων.", Capital.gr
163. Ενδιάμεση έκθεση 2012 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2012), "Νομισματική πολιτική.", Σελ. 102-103.
164. Πρέζας Παντελής – Κακούζας Βασίλειος, (2010), "Πρόταση καταγραφής και αξιοποίησης των ακινήτων του δημοσίου.", Ιστότοπος: <https://slideplayer.gr/slide/1906278/>
165. Ενδιάμεση έκθεση 2010 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2010), "Νομισματική πολιτική.", Ειδικό θέμα 3: Δυνατότητες αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, «Ωστόσο, με την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση αυτής της περιουσίας ασχολούνται πολυάριθμοι φορείς με διαφορετικές ή επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες, γεγονός που καθιστά ιδιαίτερα δύσκολη τη συνολική αποτίμησή της. Το πρόβλημα με τη διαχείριση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας συνδέεται με την

ανυπαρξία κεντρικής πολιτικής και ενός συνεκτικού και ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης, με έμφαση στη διαφάνεια, τον έλεγχο και την αποδοτικότητα. Ο τρόπος με τον οποίο επιδιώχθηκε η αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας τις προηγούμενες δεκαετίες παρουσιάζει σοβαρά μειονεκτήματα. Ο κάθε φορέας ή υπουργείο είχε την ευθύνη της αξιοποίησης της “δικής του” ακίνητης περιουσίας είτε μέσα από τους ήδη υπάρχοντες γραφειοκρατικούς μηχανισμούς είτε συγκροτώντας κατά περίπτωση εταιρίες (Ολυμπιακά Ακίνητα κ.ά.) που είχαν στο χαρτοφυλάκιό τους περιορισμένο αριθμό ακινήτων. Εκτός από τις συνέπειές της για το διαχειριστικό κόστος και την οικονομική αποδοτικότητα, η εν λόγω πολιτική αξιοποίησης βαρύνεται και από περιπτώσεις αδιαφανούς διαχείρισης των παράλληλων μηχανισμών αξιοποίησης.» Σελ. 181

166. Ενδιάμεση έκθεση 2012 Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2012), "Νομισματική πολιτική", «Πέμπτον, η επιτάχυνση των αποκρατικοποιήσεων. Τα έσοδα από τις αποκρατικοποιήσεις συμβάλλουν απευθείας στη μείωση του χρέους, επιπλέον όμως ενισχύουν την ανάπτυξη και δημιουργούν νέες, βιώσιμες θέσεις εργασίας. Στην άμεση ενίσχυση της αρχικής επενδυτικής δαπάνης που συνεπάγεται μια αποκρατικοποίηση θα πρέπει να προστεθούν και οι πολλαπλάσιες δαπάνες που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση του σχεδίου. Μέχρι σήμερα οι αποκρατικοποιήσεις έχουν καθυστερήσει δραματικά. Η σύσταση του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) ήταν ένα πρώτο θετικό βήμα και η έντονη δραστηριοποίησή του από το Σεπτέμβριο του 2012 είναι ευόιανη εξέλιξη.» Σελ. 11.
167. Έκθεση 2017 του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), (2017), «Η ενίσχυση εξάλλου της αυτονομίας και της διαφάνειας στη διοίκηση και τις αποφάσεις της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) που ιδρύθηκε το 2015 συνιστά βασική προϋπόθεση για τη βέλτιστη αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου.» Σελ. 149.
168. Αθανάσιος Δημάκης – Γεν. Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας, (2019), "Μυστικά του κτηματολογίου: Ποια «ορφανά» ακίνητα περνούν πρώτα στο δημόσιο.", Έθνος, <https://www.ethnos.gr>.
169. ΤΑΙΠΕΔ, Sale & repo 28 κτίρια, www.hrdf.com/portfolio/view/22/sale-repo-28-buildings.
170. ό.π. Πηγή υπ'αριθμ. 134