



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ**

ΣΕ ΜΕΙΖΟΝΑ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίασε δημόσια, στις 3 Μαΐου 2023, με την εξής σύνθεση: Σωτηρία Ντούνη, Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος, Μαρία Βλαχάκη, Άννα Λιγωμένου, Γεωργία Μαραγκού, Αγγελική Μαυρουδή, Κωνσταντίνος Κωστόπουλος, Μαρία Αθανασοπούλου, Ασημίνα Σαντοριναίου και Βασιλική Ανδρεοπούλου, Αντιπρόεδροι, Κωνσταντίνα Ζώη, Δημήτριος Πέππας, Γεωργία Τζομάκα, Θεολογία Γναρδέλλη, Βιργινία Σκεύη, Κωνσταντίνος Εφεντάκης (που έχει οριστεί εισηγητής), Δημήτριος Τσακανίκας, Ευφροσύνη Παπαθεοδώρου, Αργυρώ Μαυρομμάτη, Ευαγγελία Σεραφή, Γεωργία Παπαναγοπούλου, Βασιλική Πέππα, Κωνσταντίνα Σταμούλη, Ιωάννα Ρούλια, Ιωάννης Καλακίκος, Ιωάννης Βασιλόπουλος, Άννα Παπαπαναγιώτου, Ελένη Σκορδά και Νικόλαος Βόγκας, Σύμβουλοι. Γραμματέας η Ελένη Αυγουστόγλου.

Γενικός Επίτροπος Επικρατείας: Σταμάτιος Πουλής.

Για να άρει την αμφιβολία ως προς την έννοια των διατάξεων του π.δ/τος 715/1979 και του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6, 7 και 9 του ν. 4412/2016, η οποία παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου με την 241/2023 Πράξη του Ε΄ Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου (Α.Β.Δ. 1436/26.4.2023).

Το Ελληνικό Δημόσιο, νομίμως εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Οικονομικών, παραστάθηκε διά του Νομικού Συμβούλου του Κράτους Θωμά Καζάκου.

Το Πανεπιστήμιο ..., που εδρεύει στη ... και εκπροσωπείται νομίμως από τον Πρύτανη αυτού, παραστάθηκε διά του Νομικού Συμβούλου του Κράτους Θωμά Καζάκου και με δήλωση (άρθρο 231 παρ. 1 του ν. 4700/2020, Α΄ 127) της Παρέδρου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους Αθανασίας Μήτρου - Κρυστάλλη.

Κατά τη συζήτηση που ακολούθησε, το Δικαστήριο άκουσε:

Τον εκπρόσωπο του Ελληνικού Δημοσίου και του Πανεπιστημίου ..., που ανέπτυξε τους λόγους για τους οποίους, όπως υποστήριξε, η σύμβαση που υποβλήθηκε προς έλεγχο στο Ελεγκτικό Συνέδριο, με το .../9.12.2022 έγγραφο της αναπληρώτριας Προϊσταμένης του Τμήματος Προμηθειών του ανωτέρω Πανεπιστημίου, συνιστά, κατά τον ορθό νομικό χαρακτηρισμό της, σύμβαση

αγοράς ακινήτου, διεπόμενη από τις διατάξεις του π.δ/τος 715/1979, και όχι δημόσια σύμβαση έργου, κατά την έννοια του άρθρου 2 του ν. 4412/2016.

Τον Γενικό Επίτροπο της Επικρατείας του Ελεγκτικού Συνεδρίου, που ανέπτυξε προφορικά την από 3.5.2023 έγγραφη γνώμη του, σύμφωνα με την οποία στην ως άνω σύμβαση προσήκει ο νομικός χαρακτηρισμός της σύμβασης αγοράς ακινήτου.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το Δικαστήριο συνήλθε, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 295 παρ. 2 του ν. 4700/2020, σε διαδικτυακή τηλεδιάσκεψη, που διενεργήθηκε μέσω της επίσημης κρατικής πλατφόρμας e:Presence.gov.gr, με τη συμμετοχή των Δικαστών που έλαβαν μέρος στη συζήτηση της υπόθεσης, εκτός από τη Σύμβουλο Ευαγγελία Σεραφή που είχε κώλυμα (άρθρο 293 παρ. 3 του ν. 4700/2020).

Άκουσε την εισήγηση του Συμβούλου Κωνσταντίνου Εφεντάκη και

Αφού σκέφθηκε κατά τον νόμο

Αποφάσισε τα εξής:

1. Με την 241/2023 Πράξη του Ε΄ Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ζητείται από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου να άρει, σύμφωνα με το άρθρο 337 του ν. 4700/2020 «Ενιαίο Κείμενο Δικονομίας για το Ελεγκτικό Συνέδριο, ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για τον προσυμβατικό έλεγχο, τροποποιήσει στον Κώδικα Νόμων για το Ελεγκτικό Συνέδριο (...) και άλλες διατάξεις» (Α΄ 127), την αμφιβολία αναφορικά με την έννοια των διατάξεων του π.δ/τος 715/1979 και του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6, 7 και 9 του ν. 4412/2016 που ανέκυψε ενώπιον του Κλιμακίου αυτού, ως εκ της έκδοσης της αντίθετης, όσον αφορά την ερμηνεία των εν λόγω διατάξεων, 167/2023 Πράξης του Ζ΄ Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

2. Το ως άνω αίτημα άρσης αμφιβολίας νομίμως, σύμφωνα με το άρθρο 326 παρ. 4 του ν. 4700/2020, εισάγεται ενώπιον της μείζονος σύνθεσης της Ολομέλειας του Δικαστηρίου, κατόπιν της 8/2023 πράξης της Προεδρεύουσας Αντιπροέδρου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

3. Η αμφιβολία για την οποία το Ε΄ Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου απευθύνεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου ανέκυψε κατά τον έλεγχο από αυτό σχεδίου σύμβασης του Πανεπιστημίου ... για την αγορά, από το Πανεπιστήμιο, ακινήτου για τις εκπαιδευτικές ανάγκες του Τμήματος ... αυτού, προϋπολογισθείσας δαπάνης 5.422.000,00 ευρώ και ισόποσου συμβατικού τιμήματος.

4. Το σχέδιο της προαναφερόμενης σύμβασης είχε αρχικώς υποβληθεί προς έλεγχο στο Ζ΄ Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, με το .../9.12.2022 έγγραφο της αναπληρώτριας Προϊσταμένης του Τμήματος Προμηθειών του Πανεπιστημίου Με την 167/2023 Πράξη του Κλιμακίου αυτού, ωστόσο, κρίθηκε ότι, κατά σύμφωνη ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 50 παρ. 1 και 58 παρ. 2 του π.δ/τος 715/1979 προς εκείνες του άρθρων 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 και 10 περιπτ. α΄ του ν.

4412/2016, με τις οποίες έχουν ενσωματωθεί στην εθνική νομοθεσία διατάξεις της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ, η επίμαχη σύμβαση ενέχει χαρακτήρα δημόσιας σύμβασης έργου και ότι, ως εκ τούτου, αρμόδιο για τον έλεγχό της είναι το Ε΄ Κλιμάκιο του Δικαστηρίου, στο οποίο, κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω παραδοχών, παραπέμφθηκε από το Ζ΄ Κλιμάκιο η υπόθεση.

5. Στην αντίθετη κρίση ήχθη, επιληφθέν της υπόθεσης, ύστερα από την παραπομπή της, το Ε΄ Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, δεχθέν, καθ' ερμηνεία των ιδίων ως άνω διατάξεων, ότι πρόκειται για σύμβαση αγοράς ακινήτου για την οποία αρμόδιο να αποφανθεί είναι το Ζ΄ Κλιμάκιο του Δικαστηρίου. Καθόσον, όμως, από το τελευταίο η υπόθεση είχε ήδη παραπεμφθεί σ' αυτό, δηλαδή το Ε΄ Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, τούτο, αμφιβάλλοντας για τον προσήκοντα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ/τος 715/1979 και του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6, 7 και 9 του ν. 4412/2016, νομικό χαρακτηρισμό της εν λόγω σύμβασης, παρέπεμψε, με την 241/2023 Πράξη του, το ανακύψαν ενώπιόν του ζήτημα στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου.

6. Ο ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)» (Α΄ 147) ορίζει στο άρθρο 2, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε από την 1η.6.2021, με το άρθρο 1 του ν. 4782/2021 (Α΄ 36), προς τον σκοπό, μεταξύ άλλων, της αυτούσιας απόδοσης των ορισμών του ταυτάριθμου άρθρου της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, «σχετικά με τις δημόσιες προμήθειες και την κατάργηση της οδηγίας 2004/18/ΕΚ» (L 94) (βλ. την αιτιολογική έκθεση του ν. 4782/2021), ότι: «1. Για τους σκοπούς του παρόντος εφαρμόζονται οι ακόλουθοι ορισμοί: 1) [...] 6) ως «δημόσιες συμβάσεις έργων» και ως «συμβάσεις έργων» νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο: α) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση εργασιών που αφορούν μία από τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙ του Προσαρτήματος Α΄ [...], β) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση έργου, γ) την υλοποίηση, με οποιαδήποτε μέσα, έργου ανταποκρινόμενου στις απαιτήσεις που ορίζει η αναθέτουσα αρχή [...] που ασκεί αποφασιστική επιρροή στο είδος ή τη μελέτη του έργου, 7) ως «έργο» νοείται το αποτέλεσμα ενός συνόλου δομικών εργασιών ή εργασιών μηχανικού, το οποίο επαρκεί καθαυτό για την επιτέλεση οικονομικής ή τεχνικής λειτουργίας, 7α) ως «δημόσιες συμβάσεις μελετών και τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών νοούνται όλες οι συμβάσεις με αντικείμενο την εκπόνηση μελετών και την παροχή τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών, οι οποίες συνδέονται με την εκτέλεση έργου, κατά την έννοια της περ. 7 ή τον χωρικό σχεδιασμό, όταν οι μελέτες δεν εκπονούνται και οι υπηρεσίες δεν παρέχονται από το προσωπικό της αναθέτουσας αρχής, 8) [...] 9) ως «δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών» και ως «συμβάσεις υπηρεσιών» νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών που δεν εμπίπτουν στην περ. 7α. Στις συμβάσεις υπηρεσιών

περιλαμβάνονται και οι συμβάσεις παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών που έχουν ως αντικείμενο τον σχεδιασμό, προγραμματισμό, οργάνωση, διαχείριση, παρακολούθηση, έλεγχο και αξιολόγηση επιχειρησιακών και αναπτυξιακών προγραμμάτων και δράσεων σε όλους τους τομείς της οικονομίας, καθώς και σε οριζόντιου χαρακτήρα παρεμβάσεις, την υποστήριξη της υλοποίησής τους με τη μεταφορά της απαραίτητης τεχνογνωσίας, καθώς και την παροχή εξωγενών υπηρεσιών (outsourcing) υλοποίησης των ανωτέρω προγραμμάτων και δράσεων. Στις συμβουλευτικές υπηρεσίες υπάγονται ιδίως οι οικονομικές μελέτες, κοινωνικές μελέτες και μελέτες οργάνωσης και επιχειρησιακής έρευνας, [...]». Στο άρθρο 4 (άρθρο 3 της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ) ότι: «1. [...] Οι παράγραφοι 3 έως 5 εφαρμόζονται σε μεικτές συμβάσεις οι οποίες έχουν ως αντικείμενο συμβάσεις που εμπίπτουν στο παρόν Βιβλίο και συμβάσεις που διέπονται [...] από άλλο νομικό καθεστώς, (...) 3. [...] Όταν τα διαφορετικά μέρη μιας συγκεκριμένης σύμβασης δεν μπορεί να χωρισθούν αντικειμενικά, εφαρμόζεται η παρ. 6. [...] 6. Όταν τα διάφορα μέρη συγκεκριμένης σύμβασης δεν μπορούν να χωρισθούν αντικειμενικά, το ισχύον νομικό καθεστώς καθορίζεται με βάση το κύριο αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης. 7. [...]». Στο άρθρο 5 (άρθρο 4 της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ) ότι: «Ως κατώτατα όρια, σε συνάρτηση προς την εκτιμώμενη αξία της σύμβασης, εκτός ΦΠΑ, ορίζονται τα ακόλουθα: α) 5.350.000 ευρώ για τις δημόσιες συμβάσεις έργων (...)» [όπως το όριο αυτό είχε αναθεωρηθεί, από την 1η.1.2020, με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2019/1828 της Επιτροπής, της 30ης Οκτωβρίου 2019, «για την τροποποίηση της οδηγίας 2014/24/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τα κατώτατα όρια για δημόσιες συμβάσεις προμηθειών, υπηρεσιών και έργων και για διαγωνισμούς μελετών» (L 279), και ίσχυε κατά τον χρόνο προκήρυξης του επίμαχου διαγωνισμού]. Στο άρθρο 6 (άρθρο 5 της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ) ότι: «1. Ο υπολογισμός της εκτιμώμενης αξίας μιας σύμβασης βασίζεται στο συνολικό πληρωτέο ποσό, χωρίς ΦΠΑ, όπως εκτιμάται από την αναθέτουσα αρχή [...]». Και στο άρθρο 10 (άρθρο 10 της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ) ότι: «Το παρόν Βιβλίο (άρθρα 3 έως 221) δεν εφαρμόζεται στις δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών οι οποίες: α) έχουν ως αντικείμενο την αγορά ή μίσθωση, με οποιουσδήποτε χρηματοδοτικούς όρους, γης ή υφισταμένων κτισμάτων ή άλλων ακινήτων ή αφορούν δικαιώματα επ' αυτών [...]».

7. Κατά την έννοια των ανωτέρω, ενωσιακής προέλευσης, διατάξεων, όπως αυτές έχουν ερμηνευθεί από το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το ζήτημα του χαρακτηρισμού μίας σύμβασης ως δημόσιας σύμβασης έργου εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ενωσιακού δικαίου δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός της από τους συμβαλλομένους δεν είναι αποφασιστικής σημασίας (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις της 22.4.2021, Επιτροπή κατά Αυστρίας, C-537/19, σκ. 43, και της 10.7.2014, Impresa Pizzarotti, C-213/13, σκ. 40). Όταν πρόκειται δε για μεικτή σύμβαση, ήτοι σύμβαση συντιθέμενη από στοιχεία τόσο δημόσιας σύμβασης έργου όσο και σύμβασης άλλου τύπου και εφ' όσον τα διάφορα μέρη της δεν δύνανται

αντικειμενικά να διαχωριστούν, κρίσιμο, για τον νομικό χαρακτηρισμό της και τον καθορισμό των εφαρμοστέων κανόνων, αποβαίνει το κύριο αντικείμενο της σύμβασης (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 46, Impresa Pizzarotti, οπ.π., σκ. 41, και της 29.10.2009, Επιτροπή κατά Γερμανίας, C-536/07, σκ. 57).

8. Από την - όμοια με εκείνη του άρθρου 16 περιπτ. α΄ της προηγουμένως ισχύουσας Οδηγίας 2004/18/EK - εξαίρεση, κατά το άρθρο 10 περιπτ. α΄ του ν. 4412/2016, από το πεδίο εφαρμογής του Πρώτου Βιβλίου του νόμου αυτού, την εξαίρεση, δηλαδή, από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ, των συμβάσεων με αντικείμενο την αγορά γης, κτισμάτων ή άλλων ακινήτων μπορεί να καταλαμβάνονται και αγορές μη αποπερατωμένων εισέτι κτηρίων, ακόμη δε και κτηρίων που δεν έχουν καθόλου ανεγερθεί (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 48, και της 18.1.2007, Auroux, C-220/05, σκ. 39 - 42, 46). Επίκληση, ωστόσο, της ως άνω εξαίρεσης από την αναθέτουσα αρχή δεν χωρεί, όταν η κατασκευή του κτηρίου αποτελεί δημόσια σύμβαση έργου, κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016 (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 49, Impresa Pizzarotti, οπ.π., σκ. 43, και Επιτροπή κατά Γερμανίας, οπ.π., σκ. 55).

9. Επειδή, σύμφωνα με το προπαρατεθέν στη σκέψη 6 άρθρο 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016, ως δημόσια σύμβαση έργου νοείται η σύμβαση με αντικείμενο την εκτέλεση, με οποιαδήποτε μέσα, έργου που να ανταποκρίνεται στις επακριβώς οριζόμενες απαιτήσεις της αναθέτουσας αρχής, η οποία, ως εκ τούτου, ασκεί αποφασιστική επιρροή στο είδος ή τη μελέτη του έργου (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 49 - 50, Impresa Pizzarotti, οπ.π., σκ. 43 - 44, της 25.3.2010, Helmut Müller, C-451/08, σκ. 66 - 67, Επιτροπή κατά Γερμανίας, οπ.π., σκ. 55, και Auroux, οπ.π., σκ. 46), επί αγοράς μη υφιστάμενου ή ημιτελούς κτηρίου, με ανάληψη από τον πωλητή της υποχρέωσης να το παραδώσει αποπερατωμένο στην αναθέτουσα αρχή, το ύψος του συμβατικού τιμήματος ή ο τρόπος καταβολής του, αν και συνεκτιμητέα, δεν αποτελούν, πάντως, καθοριστικά στοιχεία (βλ. ΔΕΕ αποφάσεις Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 51 - 52, Impresa Pizzarotti, οπ.π., σκ. 49 - 51, και Επιτροπή κατά Γερμανίας, οπ.π., σκ. 58, 60 - 61), για τον νομικό χαρακτηρισμό της σύμβασης αυτής ως δημόσιας σύμβασης έργου, αλλά κυρίως ζητούμενο προς τούτο είναι αν οι προδιαγραφές που τίθενται από την αναθέτουσα αρχή υπερβαίνουν τις συνήθεις απαιτήσεις που έχει ένας αγοραστής ακινήτου σε σχέση με αυτό. Τέτοια περίπτωση συντρέχει και όταν η επιρροή της αναθέτουσας αρχής στον σχεδιασμό του κτηρίου είναι οπωσδήποτε αποφασιστική, είτε επιβάλλοντας παρεμβάσεις στην αρχιτεκτονική του δομή, όπως στις διαστάσεις, στους εξωτερικούς τοίχους και στα φέροντα στοιχεία του κτηρίου, είτε με τις απαιτήσεις της αναφορικά με τις εσωτερικές διευθετήσεις του κτηρίου, μόνον, όμως, εφ' όσον οι τελευταίες διακρίνονται λόγω της ιδιαιτερότητας και του εύρους τους (βλ. ΔΕΕ απόφαση Επιτροπή κατά Αυστρίας, οπ.π., σκ. 53).

10. Το π.δ. 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) [...] αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων [...]» (Α' 212) ορίζει στο άρθρο 50 ότι: «1. Τα Ν.Π.Δ.Δ. προβαίνουν εις αγοράν ακινήτων διά δημοσίου μειοδοτικού διαγωνισμού, είτε προς κάλυψιν των πάσης φύσεως αναγκών των υπηρεσιών των είτε προς επένδυσιν των διαθεσίμων κεφαλαίων των [...] 2. Αι κατά την προηγουμένην παράγραφον αγοραί ενεργούνται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, εγκρινομένης υπό του εποπτεύοντος Υπουργού και υπό την προϋπόθεσιν ότι προβλέπονται αύται, υπό των διεπουσών το Ν.Π.Δ.Δ. γενικών ή ειδικών διατάξεων [...]». Στο άρθρο 51 ότι: «1. Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου. 2. Διά της διακηρύξεως προσδιορίζονται: α) [...] β) Το είδος και η έκτασις του ζητουμένου ακινήτου, η περιοχή εις την οποίαν δέον να κείται τούτο [...] γ) Το κατ' ανώτατον όριον πληρωτέον τίμημα και ο τρόπος πληρωμής αυτού. δ) [...] στ) Η τυχόν επιβάρυνσις του πωλητού διά των [...] φόρων και τελών μεταβιβάσεως, ως και των τελών της συμβάσεως. ζ) [...] η) Ο όρος ότι ο διαγωνισμός θα διεξαχθή κατά τας διατάξεις του παρόντος Π.Δ/τος και προκειμένου περί Ν.Π.Δ.Δ. διά τα οποία ισχύουν ειδικαί διατάξεις, βάσει και των διατάξεων τούτων [...]». Στο άρθρο 56 ότι: «1. Η απόφασις του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, περί εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, γνωστοποιείται (...) εις τον ιδιοκτήτην του επιλεγέντος ακινήτου [...] 3. Μετά τον έλεγχον της νομιμότητος των τίτλων κυριότητος προσκαλείται εγγράφως και επί αποδείξει υπό του Ν.Π.Δ.Δ. ο ιδιοκτήτης προς υπογραφήν του πωλητηρίου συμβολαίου [...]». Και στο άρθρο 66 ότι: «1. [...] 4. Επί θεμάτων [...] αγοράς και εκποιήσεως ακινήτων, μη άλλως δια του παρόντος ρυθμιζομένων, ισχύουν αι διατάξεις του Αστικού Κώδικος».

11. Περαιτέρω, στο άρθρο 58 του ίδιου π.δ/τος, όπως το άρθρο αυτό ίσχυε αρχικώς, οριζόταν ότι: «1. Η παραλαβή του αγορασθέντος ακινήτου ενεργείται, μετά την μεταγραφήν του περί αγοράς αυτού συμβολαίου, υπό τριμελούς Επιτροπής [...] 2. Περί της παραλαβής συντάσσεται πρωτόκολλον εις διπλούν, εξ ων το εν υποβάλλεται εις την αρμοδίαν Υπηρεσίαν του Ν.Π.Δ.Δ. και το έτερον λαμβάνει ο πωλητής. Ευθύς από της συντάξεως του πρωτοκόλλου παραλαβής καταβάλλεται το τίμημα εις τον πωλητήν, ενώπιον συμβολαιογράφου συντασσομένης της σχετικής πράξεως εξοφλήσεως τούτου. 3. [...]». Επακολούθησε, ωστόσο, ο ν. 4758/2020 (Α' 242/4.12.2020), με το άρθρο 36 του οποίου προστέθηκε εδάφιο στην παράγραφο 2 του άρθρου 58 του ως άνω π.δ/τος 715/1979, η οποία (παράγραφος) αναδιατυπώθηκε ως εξής: «Για την παραλαβή συντάσσεται πρωτόκολλο εις διπλούν, από τα οποία το ένα υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Ν.Π.Δ.Δ. και το άλλο λαμβάνει ο πωλητής. Ευθύς από τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής καταβάλλεται το τίμημα στον πωλητή, ενώπιον συμβολαιογράφου και συντάσσεται σχετική πράξη εξόφλησης αυτού. Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου/κτίσματος υπό ανέγερση ή διαμόρφωση, με

υποχρέωση του πωλητή να το παραδώσει πλήρως αποπερατωμένο σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, είναι δυνατή, πριν τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής, η πληρωμή μέρους του τιμήματος με τμηματικές προκαταβολές, αναλόγως των σταδίων αποπεράτωσης του κτίσματος, με την προσκόμιση εκ μέρους του πωλητή ισόποσων εγγυητικών επιστολών αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος.». Αναφορικά, δε, με την κατά τα ανωτέρω επελθούσα στο π.δ. 715/1979 μεταβολή, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4758/2020 διαλαμβάνονται τα ακόλουθα: «Με τη διάταξη του δευτέρου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 58 του π.δ. 715/1979 προβλέπεται ότι η καταβολή στον πωλητή του τιμήματος αγοράς ακινήτου από τα ν.π.δ.δ., γίνεται μετά τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής. Η πρόβλεψη αυτή αποκλείει, άλλως περιορίζει, σε μεγάλο βαθμό, τη συμμετοχή στους διαγωνισμούς για αγορά κτηρίων με απαιτούμενες ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές και απαιτήσεις, λαμβανομένου υπόψη ότι, κατά την κοινή πείρα, δεν υφίστανται στην αγορά πλήρως αποπερατωμένα κτίσματα, που να καλύπτουν τις απαιτούμενες κατά περίπτωση ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές, ενώ η εκπλήρωση των προδιαγραφών αυτών μπορεί να επιτευχθεί με την αγορά ακινήτων/κτισμάτων υπό ανέγερση ή διαμόρφωση, με υποχρέωση του πωλητή να τα παραδώσει πλήρως αποπερατωμένα, σύμφωνα με τους όρους και τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, για την εκπλήρωση δε αυτών απαιτούνται, κατά κανόνα, σημαντικές δαπάνες από μέρους του πωλητή, η κάλυψη των οποίων μπορεί να μην είναι δυνατή πριν την καταβολή του τιμήματος, με συνέπεια να δυσχεραίνεται η δυνατότητα απόκτησης από το ν.π.δ.δ. του κατάλληλου για τις ειδικές ανάγκες του ακινήτου. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού και με σκοπό τη διεύρυνση της δυνατότητας αγοράς ακινήτων/κτισμάτων υπό ανέγερση ή διαμόρφωση, ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτούμενες ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές αυτών, προτείνεται η θέσπιση της δυνατότητας τμηματικών προκαταβολών του τιμήματος πώλησης, πριν τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου, και αναλόγως του σταδίου αποπεράτωσης του κτίσματος, για την διασφάλιση δε των συμφερόντων του ν.π.δ.δ., προτείνεται οι τμηματικές προκαταβολές να γίνονται με την προσκόμιση από τον πωλητή ισόποσων εγγυητικών επιστολών».

12. Στο μέτρο που περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις για την αγορά μη υφιστάμενων ή ημιτελών κτηρίων, από τη νέα διατύπωση της παραγράφου 2 του άρθρου 58 του π.δ/τος 715/1979 θα μπορούσε να συναχθεί το συμπέρασμα ότι, ασχέτως του αντικειμένου των εργασιών αποπεράτωσης που αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκτελέσει ο πωλητής, ο χαρακτήρας της σύμβασης ως σύμβασης αγοράς ακινήτου, διεπόμενης από τις διατάξεις του ανωτέρω π.δ/τος, διατηρείται, σε κάθε περίπτωση, αναλλοίωτος. Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή, όμως, δεν ευσταθεί, αφού, ως εκ της υπεροχής των κανόνων του ενωσιακού δικαίου - εν προκειμένω των διατάξεων της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ που έχουν ενσωματωθεί στην

ελληνική νομοθεσία με το άρθρο 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016 - οι οποίοι κατισχύουν τυχόν αντίθετων κανόνων του εθνικού δικαίου, επιβάλλεται να γίνει δεκτό ότι, όταν η αξία της σύμβασης υπερβαίνει το κατώφλι εφαρμογής της εν λόγω Οδηγίας, η αγορά, με τη διαδικασία του π.δ/τος 715/1979, κτηρίου υπό ανέγερση ή διαμόρφωση, επιτρέπεται μόνον εφ' όσον η ανάληψη από τον πωλητή της υποχρέωσης να παραδώσει το κτήριο πλήρως αποπερατωμένο, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, δεν συνιστά κατασκευή έργου, κατά την έννοια του όρου στην ενωσιακή νομοθεσία και τη νομολογία των δικαιοδοτικών οργάνων της Ένωσης. Και ότι, επομένως, διαφορετικά θα κριθεί η περίπτωση που οι εργασίες αποπεράτωσης, στις οποίες υποχρεούται ο πωλητής, πρόκειται να εκτελεστούν επί τη βάσει προϋφιστάμενης της σύμβασης αρχιτεκτονικής μελέτης ή αφορούν ήσσονος σημασίας εσωτερικές διευθετήσεις του κτηρίου, οπότε η σύμβαση παραμένει, κατά το κύριο αντικείμενό της, σύμβαση αγοράς ακινήτου, που εξαιρείται, ως προς τη διαδικασία ανάθεσής της, από το πεδίο εφαρμογής του ν. 4412/2016, από την περίπτωση στην οποία, με τις εργασίες αποπεράτωσης, το υπό διαμόρφωση κτήριο προσαρμόζεται απολύτως στις εξατομικευμένες, αναλόγως της χρήσης για την οποία προορίζεται, απαιτήσεις της αναθέτουσας αρχής, σε σχέση είτε με την αρχιτεκτονική του δομή, είτε με τελείως ιδιαίτερες ή μεγάλου εύρους εσωτερικές διευθετήσεις αυτού, οπότε, ανεξαρτήτως του χαρακτηρισμού της από τα συμβαλλόμενα μέρη, η σύμβαση ενέχει, κατά το ενωσιακό δίκαιο, χαρακτήρα δημόσιας σύμβασης έργου, με συνέπεια για την ανάθεσή της εφαρμογή να έχουν, όχι οι διατάξεις του π.δ/τος 715/1979, αλλά εκείνες του ν. 4412/2016.

13. Στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του υποβληθέντος προς έλεγχο φακέλου της διαδικασίας ανάθεσης της επίμαχης σύμβασης προκύπτουν τα ακόλουθα: Με την από 13.11.2019 απόφαση της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου ..., εγκρίθηκε το κτηριολογικό πρόγραμμα και η κίνηση διαγωνιστικής διαδικασίας για την αγορά ακινήτου για τη μετεγκατάσταση του Τμήματος ... του Πανεπιστημίου. Ορίστηκε δε ότι το προς αγορά κτήριο θα έπρεπε να είναι παλαιότητας έως το έτος 1985, να βρίσκεται στον Δήμο ... ή στις Δημοτικές Ενότητες ... του Δήμου ... ή ... του Δήμου ..., να είναι αυτοτελές και σπουδαιότητας Σ3 (Μεγάλης) κατά τον Αντισεισμικό Κανονισμό, καθώς και ότι δεν αποκλείεται η προσφορά στον διαγωνισμό και ημιτελούς κτηρίου, υπό τον όρο, όμως, ότι ο πωλητής θα αναλάμβανε την υποχρέωση να το παραδώσει στο Πανεπιστήμιο πλήρως αποπερατωμένο και διαρρυθμισμένο καταλλήλως για τις ανάγκες του Τμήματος.

14. Σε συνέχεια της προαναφερόμενης απόφασης, με τις από 30.12.2020 και 22.1.2021 αποφάσεις της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου, εγκρίθηκε η διενέργεια, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ/τος 715/1979, του .../20 δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου κατά τα ανωτέρω, αντί τιμήματος έως του ποσού των 5.422.000,00 ευρώ, «συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. (εάν συντρέχει

περίπτωση επιβολής Φ.Π.Α.)). Όπως επισήμανε, πάντως, η εταιρεία με την επωνυμία «...», στο από 19.2.2021 έγγραφό της για την παροχή διευκρινίσεων επί των όρων διεξαγωγής του εν λόγω διαγωνισμού, κτήριο με τις προδιαγραφές που ζητούντο από τη διακήρυξη δεν υπήρχε σε ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα ... και, επομένως, όποιο κτήριο και αν προσφερόταν θα έπρεπε να υποστεί «συθήμελη ανακατασκευή», προκειμένου να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του Πανεπιστημίου. Αφού δε, ύστερα από την ανωτέρω επισήμανση, με το .../2.3.2021 απαντητικό έγγραφο του Πρύτανη του Πανεπιστημίου, διευκρινίστηκε ότι για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό αρκούσε να έχει εκδοθεί και να εξακολουθεί να ισχύει η οικοδομική άδεια για την ανέγερση του κτηρίου, χωρίς να είναι απαραίτητο αυτό να υφίσταται, ο .../20 διαγωνισμός διενεργήθηκε κανονικά στις 23.4.2021, και καθόσον, ωστόσο, δεν υποβλήθηκαν προσφορές, απέβη άγονος.

15. Μετά από την εξέλιξη αυτή, με την από 30.6.2021 απόφαση της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου, επικυρωθείσα με την .../24.9.2021 απόφαση της Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων, εγκρίθηκε η προκήρυξη του .../21 επαναληπτικού, υπό τους αυτούς όρους, δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά του ακινήτου στο οποίο θα μεταστεγαζόταν το Τμήμα ... Σύμφωνα με την ταυτάριθμη διακήρυξη, το ανώτατο πληρωτέο από το Πανεπιστήμιο τίμημα ορίστηκε, όπως και προηγουμένως, σε 5.422.000,00 ευρώ, «συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. (εάν συντρέχει περίπτωση επιβολής Φ.Π.Α.)», ο δε διαγωνισμός θα διεξαγόταν σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ/τος 715/1979 και τα Παραρτήματα Α' έως ΣΤ' της διακήρυξης αυτής.

16. Ειδικότερα, το Παράρτημα Α' της διακήρυξης, με τον τίτλο «Αντικείμενο του Διαγωνισμού», ορίζει ότι: «1. [...] Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η αγορά ακινήτου, ήτοι αυτοτελούς κτηρίου συνολικής ελάχιστης μεικτής επιφάνειας 2.850 m² και ελάχιστης ωφέλιμης επιφάνειας 2.280 m² εντός του προβλεπόμενου προϋπολογισμού για την κάλυψη των ιδιαιτέρων εκπαιδευτικών και διοικητικών αναγκών του Τμήματος ... του Πανεπιστημίου ..., ήτοι αιθουσών διδασκαλίας, αιθουσών συναυλιών, εργαστηριακών χώρων, χώρων διοίκησης, γραφειακών χώρων διδακτικού & λοιπού προσωπικού και φοιτητών, βοηθητικών χώρων, χώρων υγιεινής, ειδικών χώρων αποθήκευσης μουσικών οργάνων, χώρων αποθήκευσης βιβλίων και χώρων για εγκαταστάσεις και κυλικείο. Το κτήριο κατά τον χρόνο υποβολής της προσφοράς μπορεί να είναι πλήρως αποπερατωμένο ή ημιτελές/υπό ανέγερση. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να παραδοθεί πλήρως αποπερατωμένο, δηλαδή για άμεση χρήση (με το κλειδί στο χέρι), και διαρρυθμισμένο ανάλογα με τις ανάγκες του Τμήματος ... του Πανεπιστημίου, όπως περιγράφεται στο εγκεκριμένο με την υπ' αριθ. .../13.11.2019 (θέμα 8ο) απόφαση της Συγκλήτου Κτηριολογικό Πρόγραμμα [...], τις τεχνικές προδιαγραφές που καθορίζονται στην παρούσα διακήρυξη και τους νόμους - διατάξεις που υφίστανται για όλα τα δημόσια κτήρια και ιδίως δε αυτά με χρήση «Εκπαίδευση» [...]. Η συνολική προθεσμία για την εκτέλεση των εργασιών

διαρρυθμίσεων/αποπεράτωσης και την παράδοση του κτηρίου πλήρως αποπερατωμένου και την έκδοση των απαραίτητων πιστοποιήσεων είναι εικοσιτέσσερις (24) μήνες με αφετηρία την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, για την έκδοση της οποίας υποχρεούται ο πωλητής να υποβάλει τις σχετικές αιτήσεις/μελέτες εντός έξι (6) μηνών από την υπογραφή του συμβολαίου. [...] Γίνονται δεκτές προσφορές για κτήρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια εκδοθείσα από 01-01-1985 και εντεύθεν, η οποία δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για κανένα λόγο. Εφόσον το προσφερόμενο κτήριο είναι μοναδικό στο οικόπεδο ή αγροτεμάχιο η προσφορά θα πρέπει να περιλαμβάνει και το οικόπεδο ή αγροτεμάχιο και θα πρέπει να αφορά στη μεταβίβαση όλων των δικαιωμάτων επί του οικόπεδου ή αγροτεμαχίου [...] Απαιτείται αυτόνομο και αυτοτελές κτήριο με αυτοτελή φέροντα οργανισμό και αυτοτελή λειτουργία. [...]

2. Περιγραφή προσφερόμενου κτηρίου· Το αυτοτελές κτήριο πρέπει να πληροί κατ' ελάχιστον τους παρακάτω όρους:

2.1 Θέση· Το κτήριο πρέπει να ευρίσκεται είτε σε οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου/εντός οριοθετημένου οικισμού είτε σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου και εντός των παρακάτω περιοχών του ν. 3852/2010, όπως ισχύει σήμερα: - Δήμος ... (περιλαμβάνονται όλες οι Δημοτικές Ενότητες και Κοινότητες) - Δημοτική Ενότητα ... του Δήμου ... - Δημοτική Ενότητα ... του Δήμου ... Επιπλέον [...] θα πρέπει: Να είναι επιτρεπτή στην περιοχή η χρήση «Εκπαίδευση» [...] 2.2 Επιφάνεια προσφερόμενου κτηρίου· Το προσφερόμενο κτήριο πρέπει να έχει κατ' ελάχιστον: ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Ελάχιστες Απαιτούμενες Επιφάνειες [...] Οι απαιτήσεις του Τμήματος ... παρουσιάζονται αναλυτικά στο παρακάτω Κτηριολογικό Πρόγραμμα, που εγκρίθηκε με το υπ' αριθ. 6 Πρακτικό (Θέμα 8ο) της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου ... στις 13-11-2019 [...]. ΠΙΝΑΚΑΣ 2 - Κτηριολογικό Πρόγραμμα [...] 1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ [...] 2. ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΔΑΚΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΦΟΙΤΗΤΩΝ [...] 3. ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ [...] 4. ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑΣ [...] 4.1 Αίθουσα Συναυλιών Μουσικής Δωματίου (μικρή) & Control Room [...] 4.2 Αίθουσες διδασκαλίας Σύνθεσης, μουσικοθεωρητικών [...] 4.3 Αίθουσα Παλαιάς Μουσικής (Εκκλησιαστικό όργανο/Τσέμπαλο [...] 4.4 Αίθουσες διδασκαλίας Πιάνου [...] 4.5 Αίθουσα Άρπας [...] 4.6 Αίθουσα Κοντραμπάσου [...] 4.9 Αίθουσα Προβών & Διδασκαλίας Μουσικής Δωματίου [...] 5. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ [...] 6. ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ [...] 7. ΚΥΛΙΚΕΙΟ [...] ΣΥΝΟΛΟ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΚΤΗΡΙΟΥ (m²) [...] ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΜΕΙΚΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΤΗΡΙΟΥ (m²) [...]

Παρατηρήσεις: [...] Τα μεγέθη του Πίνακα 2 αφορούν τα ελάχιστα εμβαδά των χώρων. Η μικρότερη διάσταση των παραπάνω χώρων πρέπει να είναι 3 m. [...] 5. Οι αποθηκευτικοί χώροι (5.1 έως 5.6), το Λεβητοστάσιο (5.7), το Ψυχροστάσιο Υδροστάσιο (5.8) και ο Υποσταθμός (5.9) θα πρέπει να είναι υπόγειοι (ή σε ισόγειο αν δεν υπάρχει υπόγειο) εκτός και εάν η στατική μελέτη του κτηρίου προβλέπει την ύπαρξη μεγάλων συγκεντρωμένων φορτίων σε ορόφους [...] Το

πλήθος των γραφειακών χώρων είναι το ελάχιστο και επιδέχεται τροποποιήσεων [...] 2.3. Ειδικές απαιτήσεις προσφερόμενου κτηρίου· [...] Η εγκεκριμένη από την αρμόδια Δ/ση Πολεοδομίας στατική μελέτη του φέροντα οργανισμού του κτηρίου θα πρέπει να έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τις παρακάτω διατάξεις: 1. Για κτήρια που έχουν αδειοδοτηθεί από 01-07-2001 έως και σήμερα: Να έχουν μελετηθεί ως κτήρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ3 [...] του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (Ε.Α.Κ. 2000) [...] 2. Για κτήρια που έχουν αδειοδοτηθεί από 01-07-1995 έως 30-06-2001: Να έχουν μελετηθεί ως κτήρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ3 [...] του Νέου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (Ν.Ε.Α.Κ.) [...] (Β' 613/1992) [...] 3. Για κτήρια που έχουν αδειοδοτηθεί από 01-01-1985 έως 30-06-1995: Να έχουν μελετηθεί ως κτήρια κατηγορίας σπουδαιότητας «Μεγάλη (Μ)» σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΕΔ2α/01/44/Φ.Ν.275/1984 (Β' 239) «Τροποποίηση και συμπλήρωση του Β.Δ. της 19/26 Φεβρουαρίου 1959 περί αντισεισμικού Κανονισμού Οικοδομικών Έργων» [...] 2.4 Διαμόρφωση και παράδοση επιλεχθέντος κτηρίου· Το κτήριο που τελικώς θα επιλεγεί από τη δημοπρασία θα πρέπει να παραδοθεί στο Πανεπιστήμιο ... πλήρως αποπερατωμένο («με το κλειδί στο χέρι») και διαμορφωμένο σύμφωνα με τις ανάγκες του Τμήματος ..., όπως αυτές παρουσιάζονται στο Κτηριολογικό Πρόγραμμα και στο Παράρτημα Ε' της παρούσας. Θα πρέπει λοιπόν ο/οι ιδιοκτήτης/ες να καταθέσει/ουν στο Πανεπιστήμιο εντός τριάντα (30) ημερών από την απόφαση κατακύρωσης του Διαγωνισμού: - Αρχιτεκτονικές προμελέτες (θα προσκομιστούν τουλάχιστον 2 διαφορετικές προτάσεις), σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Υ.Α. ΔΝΣβ/1732/ΦΝ466/2019 (Β' 1047) «Εξειδίκευση του είδους των παραδοτέων στοιχείων ανά στάδιο και ανά κατηγορία μελέτης σε ό,τι αφορά τα συγκοινωνιακά (οδικά) έργα, τα υδραυλικά, τα λιμενικά και τα κτηριακά έργα», με την προτεινόμενη διαμόρφωση του κτηρίου και του περιβάλλοντα χώρου σύμφωνα με το Κτηριολογικό Πρόγραμμα, υπογεγραμμένη αρμοδίως από διπλωματούχο μηχανικό σύμφωνα με το π.δ. 99/2018, αλλά και από τον ιδιοκτήτη [...] - Τεχνική έκθεση σχετικά με τις γενικές και ειδικές μελέτες που απαιτείται να εκπονηθούν, τις εργασίες που απαιτείται να εκτελεστούν, το είδος της απαιτούμενης πολεοδομικής αδειοδότησης (οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) καθώς και τα στοιχεία των ιδιωτών μηχανικών που θα εκπονήσουν τις μελέτες και θα επιβλέψουν τις εργασίες. - Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα που θα περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα στάδια και εργασίες έως την αποπεράτωση και παράδοση του κτηρίου, όπως π.χ.: Α) την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων γενικών και ειδικών μελετών, Β) την έκδοση των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων (οικοδομική άδεια, πιστοποιητικό πυρασφάλειας, ενεργειακό πιστοποιητικό κ.λπ.), Γ) την εκτέλεση των απαιτούμενων εργασιών (οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές) κατανεμημένων σε 12 στάδια. Η συνολική προθεσμία για την εκτέλεση όλων των εργασιών και την παράδοση του ακινήτου πλήρως αποπερατωμένου με όλες τις απαιτούμενες πιστοποιήσεις είναι εικοσιτέσσερις (24)

μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σημειώνεται ότι οι αμοιβές των μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, η έκδοση τυχόν απαιτούμενης πολεοδομικής αδειοδότησης, του πιστοποιητικού πυρασφάλειας, της ΥΔΕ και εν γένει οποιασδήποτε άλλης αδειοδότησης (π.χ. για την λειτουργία ανελκυστήρων), που είναι απαραίτητη για την νόμιμη λειτουργία του κτηρίου ως Πανεπιστήμιο, είναι υποχρεώσεις του πωλητή, ο οποίος βαρύνεται και με τις αντίστοιχες δαπάνες. Η αρχιτεκτονική προμελέτη που θα επιλεγεί θα εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο του Πανεπιστημίου (Σύγκλητο) μετά από θετική γνωμοδότηση από τη Δ/νση Τεχνικών Έργων και απλή γνώμη από τη Συνέλευση του Τμήματος ... Στη συνέχεια θα οριστεί από τη Σύγκλητο_Επιτροπή αποτελούμενη από τρεις Μηχανικούς του Πανεπιστημίου με αρμοδιότητα την Παρακολούθηση - Επίβλεψη, Έλεγχο και Πιστοποίηση της πορείας και εξέλιξης των μελετών και εκτελούμενων εργασιών από την υπογραφή του Συμβολαίου μέχρι και την αποπεράτωση και παραλαβή του ακινήτου/κτηρίου βάσει της Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και των εγκεκριμένων από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μελετών. Πριν την υποβολή των μελετών στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, αυτές θα υποβληθούν στην Επιτροπή Παρακολούθησης - Επίβλεψης και Ελέγχου, για την παροχή σύμφωνης γνώμης, προς διασφάλιση της εκπλήρωσης των όρων και προδιαγραφών της διακήρυξης [...] [Ω]ς προς τις ακουστικές απαιτήσεις των χώρων θα γίνει επιλογή κατάλληλων υλικών από το παράρτημα Ε΄ της παρούσας, πλήρως καθορισμένων ανά χώρο, κατόπιν σχετικής μελέτης, για την επίτευξη της ηχομόνωσης και ακουστικής άνεσης, σύμφωνα με το άρθρο 12 του κτηριοδομικού κανονισμού. [...] Το αποπερατωμένο κτήριο που θα παραδοθεί στο Πανεπιστήμιο θα πρέπει να ικανοποιεί όλες τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Ε΄ της παρούσας καθώς και όλες τις σύγχρονες απαιτήσεις, προδιαγραφές και κανονισμούς που ισχύουν για ένα δημόσιο κτήριο Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης [...] Στο Παράρτημα Ε΄ παρατίθενται αναλυτικές προδιαγραφές τόσο για τα οικοδομικά όσο και για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις. [...]

17. Περαιτέρω, το Παράρτημα Β΄ της διακήρυξης, με τον τίτλο «Γενικοί Όροι», προβλέπει ότι: «Άρθρο 1. Δικαίωμα συμμετοχής· [...] Το προσφερόμενο προς αγορά ακίνητο θα πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς, να ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον/στους συμμετέχοντα/ες στον διαγωνισμό. [...] Άρθρο 3. Περιεχόμενα φακέλου προσφοράς [...] 3.2. Φάκελος Τεχνικής Προσφοράς [...] α) [...] β) Αναλυτική Τεχνική Έκθεση υπογεγραμμένη αρμοδίως από δύο διπλωματούχους μηχανικούς [...] αλλά και από τον ιδιοκτήτη, στην οποία θα αναφέρονται: i. [...] ii. το είδος του φέροντος οργανισμού (οπλισμένο σκυρόδεμα, δομικός χάλυβας κ.λπ.), καθώς και το είδος των υλικών των μη φερόντων στοιχείων, iii. τον χρόνο έναρξης κατασκευής του Φ.Ο. και την εξέλιξή του [...] και τον χρόνο αποπεράτωσης του, καθώς και όσες τυχόν επεμβάσεις ή προσθήκες που έγιναν μεταγενέστερα. [...] ιστ) Υπεύθυνη Δήλωση [...] ότι ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση με δικές του δαπάνες να προβεί

στη διαμόρφωση του κτηρίου σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το Πανεπιστήμιο αρχιτεκτονική προμελέτη, τις εγκεκριμένες από την Υπηρεσία Δόμησης μελέτες και την Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων. [...] 3.3. Φάκελος Οικονομικής Προσφοράς Η Οικονομική Προσφορά του συμμετέχοντος θα περιλαμβάνει Υπεύθυνη Δήλωση [...] με την προσφερόμενη αξία του ακινήτου, [...] η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό του συνολικού προϋπολογισμού €5.422.000,00, συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. (εάν συντρέχει περίπτωση επιβολής του) καθώς επίσης και τα τετραγωνικά μέτρα και θα υπογράφεται από τον κύριο [...] Επίσης, θα πρέπει να προσδιορίζονται με σαφήνεια [...] οι προσφερόμενες επιφάνειες [...].».

18. Στο Παράρτημα Γ' της διακήρυξης, με τον τίτλο «Επιτροπές - Διενέργεια του Διαγωνισμού», ορίζεται, εξάλλου, ότι: «Άρθρο 1. [...] Άρθρο 2. [...] 5. [...] Η Επιτροπή Διαγωνισμού πραγματοποιεί επιτόπια επίσκεψη στα προσφερθέντα ακίνητα, προκειμένου να προκρίνει τα κατ' αρχήν κατάλληλα εξ αυτών. [...] Στη συνέχεια, η Επιτροπή Διαγωνισμού αναθέτει στην Επιτροπή Εκτιμητών του Άρθρου 52 του π.δ. 715/1979 να προβεί, το αργότερο εντός δέκα (10) ημερών, σε γενική εξέταση και εκτίμηση αυτών από άποψη υγιεινής, καταλληλότητας, επάρκειας για τον σκοπό και τη χρήση που προορίζονται. Η Επιτροπή Εκτιμητών, μετά από επιτόπια επίσκεψη και σχετική έρευνα, υποβάλλει στην Επιτροπή Διαγωνισμού αιτιολογημένη έκθεση για την εν γένει κατάσταση ενός εκάστου εκ των προκριθέντων ακινήτων από απόψεως υγιεινής, καταλληλότητας, επάρκειας για τον σκοπό που προορίζονται. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας αυτών γίνεται από πιστοποιημένο Εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. [...] Άρθρο 3. [...] 1) [...] 7) Μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των τίτλων κυριότητας και εφόσον έχει εγκριθεί από το Πανεπιστήμιο η επιλεγμένη αρχιτεκτονική προμελέτη, συντάσσεται σχέδιο του Συμβολαίου πώλησης, το οποίο υποβάλλεται στο Ελεγκτικό Συνέδριο για τον έλεγχο νομιμότητας, μετά τη θετική έκβαση του οποίου, προσκαλείται ο πωλητής εγγράφως και επί αποδείξει για την υπογραφή του πωλητηρίου Συμβολαίου [...] 8) Το πωλητήριο συμβόλαιο θα συνταχθεί υπό διαλυτική αίρεση, σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης εκτέλεσης των εργασιών για τις οποίες έχει δεσμευθεί ο πωλητής με την προσφορά του, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Διακήρυξης και μη εμπρόθεσμης παράδοσης του ακινήτου, θα δύναται το Πανεπιστήμιο, με απόφαση της Συγκλήτου, κατά την ελεύθερη κρίση της, να προβαίνει στην ανατροπή της σύμβασης πώλησης. [...] 11) Σε περίπτωση ακινήτου/κτίσματος υπό ανέγερση/διαμόρφωση, στο πωλητήριο συμβόλαιο ή σε ιδιαίτερο Συμβόλαιο, που θα συνταχθεί μετά την έγκριση των μελετών από τις αρμόδιες αρχές, θα περιλαμβάνεται Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων, στην οποία θα περιγράφονται όλες οι εργασίες/κατασκευές/διαρρυθμίσεις που απαιτούνται για την πλήρη αποπεράτωση και παράδοση του ακινήτου στο Πανεπιστήμιο ..., με αναλυτική περιγραφή των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν (κέλυφος, εσωτερικοί τοίχοι,

δάπεδα, κουφώματα, ψευδοροφές κ.λπ.), του εξοπλισμού, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, των υποδομών ΑμΕΑ κ.λπ.), αναλυτικό χρονοδιάγραμμα και προθεσμία ολοκλήρωσης αυτών και παράδοσης του κτηρίου πλήρως αποπερατωμένου, οριζόμενη, κατ' ανώτατο όριο, σε εικοσιτέσσερις (24) μήνες με αφετηρία την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. [...] Άρθρο 5. [...] Η παραλαβή του ακινήτου διενεργείται, μετά τη μεταγραφή του συμβολαίου αγοράς [...] Σε περίπτωση ημιτελούς ή υπό διαμόρφωση ακινήτου, συγκροτείται από τη Σύγκλητο Επιτροπή, αποτελούμενη από τρεις Μηχανικούς του Πανεπιστημίου με αρμοδιότητα την Παρακολούθηση, Επίβλεψη, Έλεγχο και Πιστοποίηση της πορείας και εξέλιξης των μελετών, των εκτελούμενων εργασιών από την υπογραφή του Συμβολαίου μέχρι την ολοκλήρωση και παραλαβή του ακινήτου. Εάν κατά την εκτέλεση των εργασιών, διαπιστωθούν από την Επιτροπή κακοτεχνίες ή χρησιμοποίηση ακατάλληλων υλικών ή εν γένει αποκλίσεις από τα προβλεπόμενα, θα υποδεικνύεται στον πωλητή η αποκατάστασή τους και θα αναστέλλεται από το Πανεπιστήμιο ... για το διάστημα αυτό, η υποχρέωση τμηματικών προκαταβολών του τιμήματος. [...] Ανεξάρτητα από την διαπίστωση ή μη τυχόν ελλείψεων, κακοτεχνιών ή παρεκκλίσεων από τα προβλεπόμενα κατά τον χρόνο της εκτέλεσης των εργασιών αυτών, ο τελικός έλεγχος και η παραλαβή του ακινήτου από την Επιτροπή Παραλαβής θα γίνει μόνο μετά την πλήρη, έντεχνη και νόμιμη αποπεράτωση του συνόλου των εργασιών [...] Άρθρο 6. [...] Σε περίπτωση πλήρως αποπερατωμένου ακινήτου, το τίμημα καταβάλλεται στον πωλητή μετά τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 58 του π.δ. 715/1979 [...] Σε περίπτωση ακινήτου/κτίσματος υπό ανέγερση ή διαμόρφωση, κατά την οποία ο πωλητής υποχρεούται να το παραδώσει πλήρως αποπερατωμένο σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της παρούσας διακήρυξης, είναι δυνατή, πριν τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής, η πληρωμή μέρους του τιμήματος με τμηματικές προκαταβολές, αναλόγως των σταδίων αποπεράτωσης του κτίσματος, ως ακολούθως:

α/α	Στάδιο κατασκευής – κατηγορία εργασιών	Ποσοστό % συνολικού τιμήματος
1	Μεταβίβαση ακινήτου και έκδοση Πολεοδομικής αδειοδότησης	5
2	Εκσκαφές και θεμελιώσεις πάσης φύσεως	5
3	Φέρων οργανισμός	15
4	Τοιχοποιίες + θερμομόνωση (εξωτερικό κέλυφος, εσωτερικά χωρίσματα)	10
5	Εργασίες προ επιχρισμάτων (εγκαταστάσεις ύδρευσης, εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων και ομβρίων, ηλεκτρική εγκατάσταση ισχυρών ρευμάτων, εγκατάσταση φωτισμού, υποδομές δικτύων και επικοινωνιών και λοιπές Η/Μ	15

	εγκαταστάσεις) και ψευδόκασες θυρών	
6	Επιχρίσματα, ψευδοροφές, επενδύσεις	8
7	Δάπεδα, σκάλες, ποδιές	8
8	Κουφώματα εσωτερικών και εξωτερικών χώρων	8
9	Εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας, συστήματα θέρμανσης-ψύξης	8
10	Χρωματισμοί εσωτερικοί και εξωτερικοί	5
11	Ανελκυστήρες	3
12	Αποπεράτωση κτηρίου και περιβάλλοντος χώρου (υποδομές ΑΜΕΑ, υποσταθμός κ.λπ.), έκδοση υπεύθυνης δήλωσης εγκαταστάτη, έκδοση πιστοποιητικού πυροπροστασίας, έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης κ.λπ.	10
	ΣΥΝΟΛΟ	100

Πριν από κάθε τμηματική προκαταβολή θα πραγματοποιείται από την Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Ελέγχου, μετά από αίτηση του πωλητή, επιθεώρηση των εκτελεσθεισών εργασιών προς διαπίστωση και πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των εργασιών του κάθε σταδίου, η οποία θα εγκρίνεται από τη Σύγκλητο, η οποία θα αποφασίζει και την αντίστοιχη τμηματική προκαταβολή. [...] Προς εξασφάλιση του Πανεπιστημίου ... από τον κίνδυνο της μη παράδοσης του κτηρίου πλήρως αποπερατωμένου με υπαιτιότητα του πωλητή ή της μη συμμόρφωσής του με τις αντίστοιχες συμβατικές του υποχρεώσεις, οι παραπάνω τμηματικές προκαταβολές του τιμήματος θα καλύπτονται με την προσκόμιση εκ μέρους του πωλητή ισόποσων εγγυητικών επιστολών αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος, οι οποίες θα επιστραφούν μετά τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής πλήρως αποπερατωμένου του ακινήτου. [...] Για να ολοκληρωθεί η παραλαβή του κτηρίου θα προσκομιστεί από τον πωλητή εγγυητική επιστολή καλής λειτουργίας των εγκαταστάσεων αυτού, αποκατάστασης ελαττωμάτων ή κακοτεχνιών, ίση με το 2% του συνολικού τιμήματος, η οποία θα επιστραφεί μετά από δεκαοκτώ (18) μήνες από την ημερομηνία παραλαβής. Άρθρο 7. [...] Τυχόν καθυστέρηση στην παράδοση του ακινήτου, πέραν του συμφωνημένου χρόνου, θα επιφέρει την επιβολή ποινικών ρητρών στον πωλητή ως εξής: α. Για κάθε ημέρα υπαίτιας καθυστέρησης και για αριθμό ημερών μέχρι το 20% της προθεσμίας παράδοσης του ακινήτου, επιβάλλεται ποινική ρήτρα ίση με το προβλεπόμενο τίμημα πώλησης αυτού x 5%/365. β. Για τις αμέσως επόμενες ημέρες και για αριθμό μέχρι το 10% της συνολικής προθεσμίας παράδοσης, επιβάλλεται για κάθε ημέρα ποινική ρήτρα διπλάσια της προηγούμενης παραγράφου (α). Οι ποινικές ρήτρες, εάν δεν καταβληθούν από τον πωλητή, θα παρακρατηθούν από την εγγυητική επιστολή καλής και εμπρόθεσμης παράδοσης του ακινήτου. Αν υπάρξει παύση ή διακοπή των εργασιών αποπεράτωσης του κτηρίου για χρονικό διάστημα άνω των 3 μηνών και για οποιαδήποτε αιτία, μη οφειλόμενη σε ευθύνη του

Πανεπιστημίου ... και εξαιρουμένων των περιπτώσεων ανωτέρας βίας, δύναται η Σύγκλητος να προβαίνει κατά την κρίση της στην κήρυξη έκπτωτου του πωλητή από την εκτέλεση των υπολειπόμενων εργασιών αποπεράτωσης του κτηρίου και καταπίπτουν όλες οι παρασχεθείσες για οποιοδήποτε λόγο εγγυήσεις. Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση που κατά την παράδοση του ακινήτου θα διαπιστωθούν από το Πανεπιστήμιο ... ότι υπάρχουν ελλείψεις, κακοτεχνίες ή ελαττώματα που ο πωλητής αρνηθεί να αποκαταστήσει, η Σύγκλητος του Πανεπιστημίου διατηρεί το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση της και εφόσον κρίνει τούτο συμφέρον, να κηρύξει με απόφασή της τον πωλητή έκπτωτο από την εκτέλεση των εργασιών και να προβεί εξ ιδίων και με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. εργολαβία) στην αποπεράτωση ή αποκατάσταση του ακινήτου, παρακρατώντας σε βάρος του συμφωνηθέντος τιμήματος κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί μέχρι την πλήρη περάτωση των εργασιών. [...]

19. Τέλος, το Παράρτημα Ε΄ της διακήρυξης, με τον τίτλο «Ειδικοί Τεχνικοί Όροι - Τεχνικές Προδιαγραφές», ορίζει ότι: «Στη συνέχεια παρατίθενται προδιαγραφές τόσο για τα οικοδομικά όσο και για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις. 1) ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ· Το κτήριο θα πρέπει να εξυπηρετείται από δύο τουλάχιστον (ώστε ο ένας να θεωρείται για διαφυγή) πυρήνες κατακόρυφης κυκλοφορίας [...] και τουλάχιστον δύο ανελκυστήρες. [...] Το ελάχιστο ελεύθερο ύψος των χώρων του ζητούμενου ακινήτου/των στους χώρους κύριας χρήσης πρέπει να είναι τουλάχιστον 2,40 m ενώ στις αίθουσες διδασκαλίας έξι ή περισσότερων ατόμων που ανήκουν στην κατηγορία Δ (εφόσον εφαρμόζεται ο Κτηριοδομικός Κανονισμός του 1989), απαιτείται καθαρός όγκος τόσο ώστε να αναλογούν 3 κ.μ. τουλάχιστον ανά άτομο του πληθυσμού τους. 1.Α. ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΚΕΛΥΦΟΣ· Το κέλυφος του/των κτηρίου/ων προτιμάται από τοιχοποιία με συμπαγή τεχνητά πετρώδη υλικά (οπτοπλινθοδομή, στοιχεία ALFABLOCK) ή σύστημα ξηράς δόμησης με διπλό σκελετό και εξωτερική πλάκα διπλής τσιμεντοσανίδας ή ολοκληρωμένο σύστημα προκατασκευασμένων θερμοηχομονωτικών πάνελς ορυκτοβάμβακα με ελάχιστο πάχος 10 εκ. 1.Β. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ· Για χώρους χωρίς ιδιαίτερες ανάγκες ηχομόνωσης (Χώροι Διοίκησης, Γραφείο Φοιτητών, Βοηθητικοί χώροι, κυλικείο)· i. Από ελαφρά συστήματα ξηράς δόμησης με επένδυση από απλή γυψοσανίδα πάχους 12,5mm, σε μονό μεταλλικό σκελετό με επιπρόσθετη ενδιάμεση ηχομόνωση από πετροβάμβακα ή ορυκτοβάμβακα πάχους 40 mm και σύμφωνα με τις ΕΛΟΤ-ΤΠ-1501-03-07-10-01/2009. [...] Για χώρους με υψηλές ανάγκες ηχομόνωσης (Γραφεία διδακτικού προσωπικού, Αίθουσα Η/Υ & Τηλεδιάσκεψης, Αίθουσες διδασκαλίας Σύνθεσης, μουσικοθεωρητικών, Αίθουσα Χορού & Σωματικών Τεχνών, Αίθουσα Συσκέψεων - Σεμιναρίων)· Από ελαφρά συστήματα ξηράς δόμησης με επένδυση από διπλή γυψοσανίδα πάχους 12,5 mm, σε διπλό μεταλλικό σκελετό με επιπρόσθετη ενδιάμεση ηχομόνωση σε κάθε σκελετό από πετροβάμβακα ή ορυκτοβάμβακα πάχους 50 mm και σύμφωνα με τις ΕΛΟΤ-ΤΠ-

1501-03-07-10-01/2009. Ο μεταλλικός σκελετός θα εδράζεται στο πάτωμα και στην οροφή σε αντικραδασμική λωρίδα ελαστικού ή ανάλογο σύστημα ελαστικής στήριξης. Οι αρμοί θα σφραγισθούν με ελαστική μαστίχη. Για χώρους με ιδιαίτερα υψηλές ανάγκες ηχομόνωσης (Αίθουσα Προβών & Διδασκαλίας Μουσικής Δωματίου, Αίθουσα Κοντραμπάσου, Αίθουσα Άρπας Αίθουσες Διδασκαλίας Πιάνου, Αίθουσα Παλαιάς Μουσικής (Εκκλησιαστικό όργανο/Τσέμπαλο), Αμφιθέατρο συνεδρίων/διαλέξεων, Αίθουσα Συναυλιών Μουσικής Δωματίου (μικρή) & Control Room). Από ελαφρά συστήματα ξηράς δόμησης με επένδυση από τριπλή γυψοσανίδα πάχους 12,5 mm, σε διπλό μεταλλικό σκελετό με επιπρόσθετη ενδιάμεση ηχομόνωση σε κάθε σκελετό από πετροβάμβακα ή ορυκτοβάμβακα πάχους 50 mm και σύμφωνα με τις ΕΛΟΤ-ΤΠ1501-03-07-10-01/2009. Ο μεταλλικός σκελετός θα εδράζεται στο πάτωμα και στην οροφή σε αντικραδασμική λωρίδα ελαστικού ή ανάλογο σύστημα ελαστικής στήριξης. Οι αρμοί θα σφραγισθούν με ελαστική μαστίχη σφράγισης (ακρυλικός στόκος τύπου Sikaflex 11FC). [...] 1.Γ. ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ· Για χώρους χωρίς ιδιαίτερες ανάγκες ηχομόνωσης [...] Για χώρους με υψηλές & ιδιαίτερα υψηλές ανάγκες ηχομόνωσης [...] 1.Δ. ΔΑΠΕΔΑ· Για χώρους χωρίς ιδιαίτερες ανάγκες ηχομόνωσης [...] Για χώρους με υψηλές & ιδιαίτερα υψηλές ανάγκες ηχομόνωσης [...] 1.Ε. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ· 1. Εσωτερικά Ξύλινα Κουφώματα [...] Θα πρέπει να διαθέτουν ηχομονωτική ικανότητα $R_w \geq 36$ dB, σύμφωνα με το ISO 140.3 και ISO 717.1 και να πιστοποιούνται από αντίστοιχα πιστοποιητικά ηχομέτρησης αναγνωρισμένων ιδρυμάτων. Οι ηχομονωτικές θύρες να είναι εφοδιασμένες με: [...] 1.ΣΤ. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ [...] 1.Ζ. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ [...] 1.Η. ΑΝΤΗΛΙΑΚΕΣ ΠΕΡΣΙΔΕΣ [...] 2) ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ· Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει κατ' ελάχιστο τις παρακάτω ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις: 2.Α. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΔΡΕΥΣΗΣ [...] 2.Β. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΜΒΡΙΩΝ [...] 2.Γ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ - ΨΥΞΗ - ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ [...] 2.Δ. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΩΤΙΣΜΟΥ [...] Εγκατάσταση υποδομής καλωδιώσεων ειδικού φωτισμού αίθουσας συναυλιών [...] Εγκατάσταση υποδομής καλωδιώσεων ηχητικής εγκατάστασης της αίθουσας συναυλιών [...] 2.Ε. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ [...] 2.Ζ. ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΔΙΚΤΥΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ [...]». Σημειωτέον ότι σε όλα τα άρθρα 1.Β έως 2.Ζ του Παραρτήματος Ε' της διακήρυξης παρατίθενται αναλυτικές τεχνικές προδιαγραφές, στα δε άρθρα 1.Β έως 1.Ε προβλέπονται ειδικές τεχνικές προδιαγραφές ηχομόνωσης (είδος και πάχος υλικών, τρόπος κατασκευής κ.λπ.), αναλόγως με τη διάκριση των χώρων του κτηρίου, σε χώρους χωρίς ιδιαίτερες ανάγκες ηχομόνωσης και σε χώρους με υψηλές ή με ιδιαιτέρως υψηλές απαιτήσεις ηχομόνωσης.

20. Περίληψη της ως άνω διακήρυξης του .../21 διαγωνισμού δημοσιεύτηκε στον ημερήσιο τύπο στις 21.10.2021 και 22.10.2021, καθώς και στον δικτυακό τόπο Διαύγεια, ενώ το πλήρες κείμενο της διακήρυξης αναρτήθηκε στον δικτυακό τόπο του Πανεπιστημίου.

21. Στον διαγωνισμό, που διενεργήθηκε στις 11.1.2022, συμμετείχε μόνον ο ..., ο οποίος προσέφερε ακίνητο, επί της δημοτικής οδού ... στη Δημοτική Ενότητα ... του Δήμου ..., το οποίο είχε όλως προσφάτως περιέλθει στην κυριότητά του, με την από μέρους του καταβολή τιμήματος 1.100.00,00 ευρώ, δυνάμει του .../23.11.2021 συμβολαίου αγοράς. Επρόκειτο, συγκεκριμένα, για την πτέρυγα Α από συγκρότημα τριών αυτοτελών και αυτόνομων κτιρίων (περυγών), με χρήση ιδιωτικού εκπαιδευτηρίου, για την ανέγερση του οποίου είχε εκδοθεί η .../5.2.2007 οικοδομική άδεια, σύμφωνα δε με την από 3.1.2022 αναλυτική τεχνική έκθεση, που συνυπογραφόταν, όπως προέβλεπε το άρθρο 3.2 του Παραρτήματος Β΄ της διακήρυξης, από τον υποψήφιο και δύο μηχανικούς, η προσφερθείσα πτέρυγα Α βρισκόταν ακόμη «στο στάδιο αποπεράτωσης του εξ οπλισμένου σκυροδέματος σκελετού - έναρξης τοιχοποιίας». Συναφώς, με την από 3.1.2022 υπεύθυνη δήλωσή του, κατά το άρθρο 3.3 του Παραρτήματος Β΄ της διακήρυξης, ο ανωτέρω ... δήλωσε ότι: α) έχει την πλήρη κυριότητα επί του εν λόγω κτίσματος, το οποίο και διαθέτει προς πώληση στην τιμή των 5.422.000,00 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., αν συντρέχει περίπτωση επιβολής του, β) το προσφερθέν κτήριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πρώτο όροφο, συνολικού εμβαδού 2.932,45 τ.μ., και συνιστά αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 61,20% εξ αδιαιρέτου επί του οικείου αγροτεμαχίου, γ) στο κτήριο αναλογούν ακάλυπτοι χώροι του αγροτεμαχίου, συνολικής επιφάνειας 1.775,36 τ.μ., εκ των οποίων 1.192,86 τ.μ. θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικώς ως χώροι στάθμευσης οχημάτων, δ) επειδή το κτήριο βρίσκεται στη φάση της αποπεράτωσης του σκελετού και της έναρξης της τοιχοποιίας αυτού, οι χώροι του είναι δεκτικοί διαμόρφωσης σύμφωνα με τις εξειδικευμένες κτηριολογικές ανάγκες του Πανεπιστημίου.

22. Κατόπιν επιτόπιας επίσκεψής της στο ακίνητο και αφού επιβεβαίωσε ότι είχε αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός (σκελετός) του κτιρίου από οπλισμένο σκυρόδεμα, η Επιτροπή Διαγωνισμού, με το .../14.2.2022 πρακτικό της, εισηγήθηκε την αποδοχή της προσφοράς και την παραπομπή του φακέλου στην Επιτροπή Εκτιμητών του άρθρου 52 του π.δ/τος 715/1979.

23. Η Επιτροπή Εκτιμητών, με το από 21.3.2022 πρακτικό της, εισηγήθηκε την αποδοχή του προσφερθέντος ακινήτου, κρίνοντας ότι αυτό διαθέτει την υγιεινή, καταλληλότητα και επάρκεια για τον σκοπό που προορίζεται. Στο ίδιο ως άνω πρακτικό της, η Επιτροπή Εκτιμητών διέλαβε, περαιτέρω, ότι υπάρχει μεν πλήρης φάκελος με τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης της αρχικής οικοδομικής άδειας και των τροποποιήσεών της, σε κάθε περίπτωση, όμως, απαιτείται «εκ νέου αρχιτεκτονική μελέτη βάσει του κτηριολογικού προγράμματος του Πανεπιστημίου»,

κατά τα προβλεπόμενα στη διακήρυξη του διαγωνισμού (παράγραφος III.Δ του πρακτικού). Ότι, καθόσον το κτήριο βρίσκεται στο στάδιο ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού του, τα μόνα υφιστάμενα επί του παρόντος δομικά υλικά είναι «το σκυρόδεμα, ο σιδηρός οπλισμός και η μόνωση του φέροντος οργανισμού» (παράγραφος IV.A του πρακτικού). Και ότι η συνολική αντικειμενική αξία του ακινήτου (του αγροτεμαχίου, κατά το ποσοστό συμμετοχής του κτίσματος σε αυτό, της αποκλειστικής χρήσης γης, επιφανείας 1.775,36 τ.μ., του κτίσματος, καθώς και ενός εσωτερικού αίθριου, επιφανείας 428,40 τ.μ., για το οποίο είχε κατασκευαστεί το στέγαστρο), λαμβανομένου υπόψη και του ότι το κτήριο βρίσκεται στο στάδιο της αποπεράτωσης του σκελετού του, εκτιμάται σε 1.025.524,31 ευρώ (παράγραφοι III.Γ και X.3.2 του πρακτικού).

24. Σύμφωνα, εξάλλου, με την από 4.4.2022 έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή ..., που επελήφθη, κατά το άρθρο 2 του Παραρτήματος Γ' της διακήρυξης, ακολούθως της προσφοράς, η αγοραία αξία του ακινήτου, υπολογιζόμενη με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, είναι, στην υφιστάμενη κατάστασή του, της τάξης των [500.000,00 ευρώ (αξία αγροτεμαχίου) + 1.580.986,00 ευρώ (αξία κτίσματος) = 2.080.986,00 ευρώ X 70% (απομείωση της αγοραίας αξίας κατά 30%, λόγω του ότι το κτήριο παραμένει ημιτελές)] 1.457.000,00 ευρώ. Μετά δε από την ολοκλήρωση όλων των εργασιών και την αποπεράτωση του κτηρίου για τις ανάγκες του Τμήματος ..., η αγοραία αξία του ακινήτου, υπολογιζόμενη με την ίδια μέθοδο, θα ανέρχεται, σύμφωνα με τον εκτιμητή, στο ποσό των [500.000,00 ευρώ (αξία αγροτεμαχίου) + 6.292.942,00 ευρώ (κατασκευαστικό κόστος κτηρίου) + 31.000,00 ευρώ (κατασκευαστικό κόστος περιβάλλοντος χώρου) = 6.824.000,00 ευρώ X 80% (απομείωση της αγοραίας αξίας κατά 20%, λόγω του ότι το ακίνητο θα περιλαμβάνει κτήριο ειδικής κατασκευής που θα το καθιστούσε μειωμένου αγοραστικού ενδιαφέροντος)] 5.459.000,00 ευρώ περίπου. Ο εκτιμητής προέβη, επίσης, σε αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής του κτηρίου, το οποίο, με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, προσδιορίστηκε ενδεικτικώς σε 6.323.942,00 ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών των μηχανικών, όχι, όμως, και του Φ.Π.Α. και της επίπτωσης του πληθωρισμού.

25. Κατόπιν της έγκρισης της προαναφερόμενης από 4.4.2022 έκθεσης, με την από 7.4.2022 απόφαση του Πρυτανικού Συμβουλίου του Πανεπιστημίου, και ύστερα από νέα επιτόπια εξέταση του ακινήτου από την Επιτροπή Διαγωνισμού, η τελευταία, με την από 8.4.2022 «απόφασή» της, έκρινε το μεν ακίνητο κατάλληλο για τη στέγαση του Τμήματος ..., το δε τίμημα των 5.422.000,00 ευρώ εύλογο, ως ίσο με το ανώτατο όριο της διακήρυξης του διαγωνισμού και μικρότερο από την εκτιμηθείσα αγοραία αξία του ακινήτου, όπως αυτό θα διαμορφωνόταν μετά από την αποπεράτωση του κτηρίου (5.459.000,00 ευρώ). Αντίγραφο της ως άνω απόφασης κοινοποιήθηκε αυθημερόν στον υποψήφιο ... και περίληψή της αναρτήθηκε στα γραφεία του Πανεπιστημίου, χωρίς να υποβληθούν ενστάσεις.

26. Με το από 12.4.2022 νεώτερο πρακτικό της, η Επιτροπή Διαγωνισμού εισηγήθηκε την αποδοχή του προσφερθέντος ακινήτου ως κατάλληλου, υπό τον όρο της παράδοσης του κτηρίου πλήρως αποπερατωμένου για άμεση χρήση («με το κλειδί στο χέρι»), σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, την αποδοχή της προσφοράς του ... και την αγορά του ακινήτου έναντι τιμήματος 5.422.000,00 ευρώ. Η εισήγηση δε αυτή έγινε δεκτή, με την από 13.4.2022 κατακυρωτική απόφαση της Συγκλήτου του Πανεπιστημίου.

27. Αντίγραφο της κατακυρωτικής απόφασης, μαζί με κλήση να υποβάλει τους τίτλους κυριότητας του ακινήτου και τα έγγραφα της παραγράφου 2.4 του Παραρτήματος Α' της διακήρυξης, ήτοι αρχιτεκτονικές προμελέτες, με τουλάχιστον δύο διαφορετικές προτάσεις, τεχνική έκθεση για τις μελέτες και εργασίες που έπρεπε να εκτελεστούν και αναλυτικό χρονοδιάγραμμα των εργασιών, κοινοποιήθηκε στον υποψήφιο πωλητή ... στις 18.4.2022. Πράγματι, ο ανωτέρω προσκόμισε, στις 12.5.2022, τους τίτλους και τα έγγραφα που του είχαν ζητηθεί, όσον αφορά δε τις αρχιτεκτονικές προμελέτες, υπέβαλε τις προτάσεις Α και Β, που διαφοροποιούνταν μεταξύ τους σε σχέση με τον σχεδιασμό του υπογείου του κτηρίου και δη ως προς τη συγκέντρωση ή τον διαχωρισμό των χώρων φύλαξης των οργάνων των φοιτητών από τους υπόλοιπους χώρους φύλαξης οργάνων και ως προς τη συγκέντρωση με τους αποθηκευτικούς χώρους ή την απομόνωση των χώρων του υποσταθμού, των λεβητοστασίων και των ψυχοστασίων. Επιπροσθέτως, υπέβαλε προσεγγιστικό υπολογισμό της δαπάνης για το σύνολο των εργασιών αποπεράτωσης του κτηρίου, με βάση στατιστικά στοιχεία κόστους παρόμοιων έργων (βλ. την παράγραφο 2.4 του Παραρτήματος Α' της διακήρυξης, σε συνδυασμό με το άρθρο 2.3.α.1 του τεύχους Ελάχιστων Παραδοτέων Μελετών Κτηριακών Έργων της ΔΝΣβ/1732/ΦΝ466/2019 υπουργικής απόφασης), από τον οποίο προέκυπτε ότι, ενώ η προϋπολογισθείσα δαπάνη για την κατασκευή έξι (6) εκπαιδευτικών μονάδων (πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας ή τριτοβάθμιας εκπαίδευσης), που είχαν δημοπρατηθεί κατά το χρονικό διάστημα των ετών 2017 έως 2021, αναπροσαρμοσμένη με βάση τον Γενικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και χωρίς συνυπολογισμό της έκπτωσης που είχε προσφερθεί από τους αναδόχους, ανερχόταν, κατά μέσο όρο, σε 1.831,15 ευρώ ανά τ.μ., το κόστος κατασκευής για το προσφερθέν κτήριο δεν υπερέβαινε τα 1.440,22 ευρώ ανά τ.μ., αντιστοιχούσε, δηλαδή, σε έκπτωση περίπου 21%, σε σύγκριση με τον μέσο όρο του κόστους ανά τ.μ. των εν λόγω εκπαιδευτικών μονάδων.

28. Επακολούθησε αφενός έρευνα των τίτλων κυριότητας από την Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους Αθανασία Μήτρου - Κρυστάλλη, αφετέρου η διατύπωση, με το .../15.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων του Πανεπιστημίου, θετικής γνώμης για τη πληρότητα των δύο αρχιτεκτονικών προμελετών (Α και Β) που είχαν υποβληθεί από τον Τελικώς δε από τις προτάσεις αυτές του αναδόχου, με την από 17.6.2022 απόφαση της Συγκλήτου του

Πανεπιστημίου, επιλέχθηκε η αρχιτεκτονική προμελέτη Β, την οποία και η Συνέλευση του Τμήματος ... είχε προκρίνει ως καλύτερα ανταποκρινόμενη στις ανάγκες του, αναφορικά με τη θέση των λεβητοστασίων, των ψυχοστασίων, της βιβλιοθήκης και ορισμένων αιθουσών μαθημάτων, χώρων αποθήκευσης και χώρων μελέτης, ώστε τα μαθήματα και η μελέτη να μην παρεμποδίζονται από τη γειτνίαση με τις ανωτέρω εγκαταστάσεις. Με την ίδια ως άνω απόφαση της Συγκλήτου, συγκροτήθηκε, επίσης, η Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Ελέγχου των μελετών και εργασιών μέχρι την αποπεράτωση και την παραλαβή του ακινήτου.

29. Κατόπιν της έγκρισης, με την .../4.8.2022 απόφαση της Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων, της κατακυρωτικής απόφασης, με την από 8.12.2022 απόφαση του Πρυτανικού Συμβουλίου του Πανεπιστημίου, εγκρίθηκαν οι όροι του σχεδίου συμβολαίου αγοράς του ακινήτου, το οποίο καταρτίστηκε από τον συμβολαιογράφο ... Στο σχέδιο δε αυτό, που υποβλήθηκε προς έλεγχο στο Ελεγκτικό Συνέδριο, επαναλαμβάνονται οι όροι της διακήρυξης για την εκτέλεση των εργασιών εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, για την αποπεράτωση του ημιτελούς κτηρίου σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, για την παροχή σύμφωνης γνώμης από την Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Ελέγχου του Πανεπιστημίου, προς διασφάλιση της εκπλήρωσης των όρων και προδιαγραφών της διακήρυξης, για την πληρωμή του τιμήματος σε δώδεκα τμηματικές καταβολές, αναλόγως με το στάδιο αποπεράτωσης του κτηρίου, για την προσκόμιση από μέρους του πωλητή εγγυητικών επιστολών τόσο για τις τμηματικές καταβολές, όσο και για την έντεχνη κατασκευή και την αποκατάσταση ελαττωμάτων και κακοτεχνιών του κτηρίου, για τη δυνατότητα να επιβληθούν στον πωλητή ποινικές ρήτρες και να κηρυχθεί αυτός έκπτωτος από την εκτέλεση των εργασιών, καθώς και για την ανατροπή της πώλησης, σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης εκτέλεσης από τον πωλητή των εργασιών.

30. Σε σχέση, τέλος, με το συνομολογηθέν τίμημα των 5.422.000,00 ευρώ, διευκρινίστηκε από το Τμήμα Προμηθειών του Πανεπιστημίου, ύστερα από σχετικό αίτημα του Ζ' Κλιμακίου του Δικαστηρίου, και δεν αμφισβητείται ότι στο ανωτέρω ποσό δεν συμπεριλαμβάνεται Φ.Π.Α., αφού ο πωλητής δεν υπόκειται στον φόρο αυτόν.

31. Ενόψει των προεκτεθέντων, διαπιστώνεται κατ' αρχάς ότι η ελεγχόμενη σύμβαση έχει ως αντικείμενο, εκτός από την αγορά αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας που περιλαμβάνει κτήριο υπό ανέγερση και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του αγροτεμαχίου στο οποίο κατασκευάζεται το κτήριο, και τη μελέτη και εκτέλεση από τον πωλητή, για λογαριασμό της αναθέτουσας αρχής, του έργου της αποπεράτωσης του εν λόγω ημιτελούς κτηρίου. Πρόκειται, συνεπώς, για μεικτή σύμβαση, για τον νομικό χαρακτηρισμό της οποίας, εφόσον η ενιαία αξία της (5.422.000,00 ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) υπερβαίνει το ισχύον κατά

τον χρόνο προκήρυξης του .../21 διαγωνισμού όριο εφαρμογής της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ, όσον αφορά τις δημόσιες συμβάσεις έργων (5.350.000,00 ευρώ), εξεταστέο είναι αν η αναθέτουσα αρχή ασκεί αποφασιστική, κατά τα κριτήρια της νομολογίας του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, επιρροή στον σχεδιασμό του υπό κατασκευή κτηρίου. Τέτοια δε καθοριστική, κατά την έννοια της ενωσιακής νομοθεσίας, επιρροή της αναθέτουσας αρχής αποδεικνύεται, στην κρινόμενη υπόθεση, πρώτον, από την, κατά τα Παραρτήματα Α΄ και Γ΄ της διακήρυξης του διαγωνισμού, υποχρέωση υποβολής από τον πωλητή αρχιτεκτονικών προμελετών και, μάλιστα, με διαφορετικές μεταξύ τους προτάσεις, από τις οποίες η αναθέτουσα αρχή θα επέλεγε, όπως και συνέβη, την καταλληλότερη αρχιτεκτονική λύση για την απόλυτη προσαρμογή του υπό ανέγερση κτηρίου στις εξατομικευμένες ανάγκες της. Δεύτερον, από τις τηρητέες, σύμφωνα με το άρθρο 1.Α του Παραρτήματος Ε΄ της διακήρυξης, ειδικές τεχνικές προδιαγραφές ως προς την εξωτερική τοιχοποιία του κτηρίου, ήτοι, και πάλι, στοιχείο της αρχιτεκτονικής του δομής. Και, τρίτον, από τις λεπτομερώς περιγραφόμενες, επίσης, στο Παράρτημα Ε΄ της διακήρυξης, εσωτερικές διευθετήσεις του κτηρίου, που χαρακτηρίζονται όχι μόνον από την έκταση, αλλά και από την ιδιαιτερότητά τους, ως εκ των όλως αυξημένων απαιτήσεων ηχομόνωσης που επιβάλλει ο προορισμός του κτηρίου, μεταξύ άλλων, για μουσικές δοκιμές και συναυλίες.

32. Μολονότι, επομένως, οι εργασίες αποπεράτωσης του κτηρίου δεν πρόκειται να εκτελεστούν επί τη βάσει προϋπολογισμού, στον οποίον να έχουν εκ των προτέρων καταγραφεί οι ποσότητες και η αξία των εργασιών αυτών, ως είθισται στις συμβάσεις έργων, ο χαρακτήρας της επίμαχης σύμβασης ως, κατά το κύριο αντικείμενό της, δημόσιας σύμβασης έργου δεν μπορεί να αμφισβητηθεί. Επιβεβαιώνεται δε, περαιτέρω, στο μέτρο που τα σχετικά με το οικονομικό αντάλλαγμα στοιχεία, αν και όχι καθοριστικά, δεν μπορεί, πάντως, να μην συνεκτιμώνται, και από το ότι, ενώ η αγοραία αξία του ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάσταση του εντός αυτού κτηρίου, έχει εκτιμηθεί σε 1.457.000,00 ευρώ, υπολογίζεται, μετά από την αποπεράτωση του κτηρίου, να ανέλθει στο ποσό των 5.459.000,00 ευρώ (βλ. σκ. 24), γεγονός που καταδεικνύει ότι το τίμημα της σύμβασης ανάγεται, στο μεγαλύτερο ποσοστό του, στην αξία του έργου που θα κατασκευαστεί.

33. Οι ανωτέρω παραδοχές δεν ανατρέπονται από την επιχειρηματολογία υπέρ του χαρακτήρα της υπό έλεγχο σύμβασης ως, επιτρεπόμενης από τα άρθρα 513 επομ. Α.Κ., σύμβασης πώλησης μέλλοντος πράγματος, την οποία αναπτύσσουν στα από 28.4.2023 και 3.5.2023 υπομνήματά τους το Πανεπιστήμιο ... και το Ελληνικό Δημόσιο, αφού, πέραν του ότι, καθόσον ερείδεται στις εννοιολογικές διακρίσεις της εθνικής νομοθεσίας, η επιχειρηματολογία αυτή παρίσταται εκ προοιμίου απρόσφορη για την άρση αμφιβολιών, όπως η νυν επίδικη, που εμπίπτουν στο ενωσιακό δίκαιο, ούτε κατά τους νομικούς

συλλογισμούς της θα μπορούσε να θεωρηθεί βάσιμη. Πράγματι, για σύμβαση πώλησης μέλλοντος πράγματος μπορεί να γίνει λόγος στην περίπτωση που συμφωνείται η μεταβίβαση πράγματος το οποίο δεν βρίσκεται μεν στη διάθεση του πωλητή, αλλά πρόκειται να κατασκευαστεί - ή, το αυτό, μετασκευαστεί - εντός ορισμένης προθεσμίας, χωρίς, όμως, καθεαυτή η κατασκευή του πράγματος να συνιστά περιεχόμενο της σύμβασης, στην περίπτωση, δηλαδή, που η κατασκευή του πράγματος είναι ήδη βεβαία και δεν συντελείται αποκλειστικά εξαιτίας της σύμβασης μεταβίβασής του στον αγοραστή. Όταν, αντιθέτως, το αντικείμενο της σύμβασης συνίσταται ακριβώς στην κατασκευή πράγματος το οποίο έχει προσδιοριστεί με βάση τις ιδιαίτερες ιδιότητες που διαθέτει, ασυνήθεις για τα άλλα ομοειδή προς αυτό πράγματα, ούτως ώστε πλήρως να ανταποκρίνεται στις ειδικές, «ατομικές», ανάγκες και επιθυμίες εκείνου που έχει παραγγείλει την κατασκευή του, με συνέπεια, αν ο τελευταίος αρνηθεί να το παραλάβει, να δυσχεραίνεται η διάθεση, από τον κατασκευαστή, του πράγματος σε άλλο ενδιαφερόμενο, αναντίρρητος είναι ο χαρακτήρας της σύμβασης ως σύμβασης έργου, κατά την έννοια των άρθρων 681 επομ. Α.Κ., προδήλως δε η τελευταία αυτή περίπτωση είναι που συντρέχει εν προκειμένω, όπου, σύμφωνα με την από 4.4.2022 έκθεση εκτίμησης, οι εξειδικευμένες απαιτήσεις της αναθέτουσας αρχής, ως προς την κατασκευή του κτηρίου, καταλήγουν να απομειώνουν την αγοραία αξία την οποία το ακίνητο θα αποκτήσει μετά από την αποπεράτωση του κτηρίου (5.459.000,00 ευρώ) σε ποσό κατώτερο του συνολικού κατασκευαστικού του κόστους (6.292.942,00 ευρώ) (βλ. σκ. 24). Άλλωστε, και από τα αρμόδια για την ερμηνεία των προαναφερόμενων διατάξεων του Α.Κ. εθνικά δικαστήρια έχει επανειλημμένως νομολογηθεί ότι είναι οι διατάξεις για τη σύμβαση έργου οι μόνες καλούμενες σε εφαρμογή για ζητήματα που ανακύπτουν από παρόμοιες με την παρούσα μεικτές συμβάσεις, όπως η σύμβαση πώλησης ημιτελούς οικοδομήματος το οποίο ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραδώσει αποπερατωμένο στον αγοραστή (πρβλ. Α.Π. 745/2008, 1220/2017 κ.ά.).

34. Απομένει ο, κατά παραπομπή στα κριθέντα με την 241/2023 Πράξη του Ε΄ Κλιμακίου, ισχυρισμός του Πανεπιστημίου ... και του Ελληνικού Δημοσίου ότι ο απαιτούμενος, στη συγκεκριμένη περίπτωση, όγκος των εργασιών για την προσαρμογή του κτηρίου στις ανάγκες της αναθέτουσας αρχής και, κατ' επέκταση, η πολύ μεγαλύτερη, σε σύγκριση με την αξία του υπάρχοντος κτίσματος, αναλογία της προοριζόμενης για τη μετασκευή του κτηρίου δαπάνης στο τίμημα ήταν απόρροια του συμπτωματικού και προφανώς μη γνωστού στην αναθέτουσα αρχή, όταν προκήρυσσε τον διαγωνισμό, γεγονός της εξεύρεσης κτηρίου σε πρώιμο στάδιο εξέλιξης της κατασκευής του και, συναφώς, ότι δεν είναι εύλογο ο νομικός χαρακτηρισμός της ελεγχόμενης σύμβασης, που είχε προκηρυχθεί ως σύμβαση αγοράς ακινήτου, να μεταβάλλεται εξ αφορμής τυχαίων γεγονότων, όπως το ανωτέρω. Και ο ισχυρισμός, ωστόσο, αυτός δεν μπορεί να ευδοκιμήσει, το μεν, διότι εσφαλμένως υπολαμβάνονται ως καθοριστικά, αντί ως επικουρικής μόνο

σημασίας, τα της κατανομής του τιμήματος που αναφέρθηκαν προηγουμένως (σκ. 32) και παραβλέπεται ότι, σε όποιο κατασκευαστικό στάδιο και αν βρισκόταν το κτήριο που θα επέλεγε η αναθέτουσα αρχή, αυτό θα έπρεπε να αναδιαμορφωθεί σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, επομένως, η βαρύνουσα, για τον νομικό χαρακτηρισμό της σύμβασης, αποφασιστική επιρροή της αναθέτουσας αρχής στον σχεδιασμό του κτηρίου ήταν, ούτως ή άλλως, δεδομένη, το δε, επειδή η αναθέτουσα αρχή είχε εγκαίρως προειδοποιηθεί ότι, ελλείψει κτηρίων που να ανταποκρίνονται στις ιδιαίτερες ανάγκες της, θα ήταν μάλλον αναπόφευκτη η «συθέμελη ανακατασκευή» οποιουδήποτε κτηρίου και αν επιλεγόταν (βλ. σκέψη 14).

35. Κατ' ακολουθίαν, ορθώς το Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου αποφάνθηκε, με την 167/2023 Πράξη του, ότι η υποβληθείσα προς έλεγχο σύμβαση ενέχει στη συγκεκριμένη περίπτωση χαρακτήρα δημόσιας σύμβασης έργου, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016.

36. Μειοψήφησαν οι Αντιπρόεδροι Κωνσταντίνος Κωστόπουλος, Μαρία Αθανασοπούλου και Ασημίνα Σαντοριναίου και οι Σύμβουλοι Θεολογία Γναρδέλλη, Δημήτριος Τσακανίκας, Αργυρώ Μαυρομάτη και Βασιλική Πέππα, οι οποίοι διατύπωσαν την ακόλουθη άποψη: Το αντικείμενο και ο σκοπός του επίμαχου διαγωνισμού, όπως αποτυπώθηκε η σχετική βούληση του Πανεπιστημίου ... στα έγγραφα της σύμβασης, αφορά στην αγορά κτηρίου κατάλληλου για τη μετεγκατάσταση και την κάλυψη των αναγκών λειτουργίας του Τμήματος ... του ανωτέρω Πανεπιστημίου. Εξ αυτού και μόνο του λόγου, η αρμοδιότητα προσυμβατικού ελέγχου της οικείας διαδικασίας και του σχεδίου σύμβασης ανήκει στο Ζ' Κλιμάκιο. Η μεταγενέστερη δε της δημοπράτησης «αλλοίωση» του χαρακτήρα της σύμβασης εξαιτίας είτε της ευρύτητας/αοριστίας των όρων της διακήρυξης, είτε του συμπτωματικού γεγονότος της προσφοράς μόνον ημιτελούς ακινήτου, δεν δύναται να αφαιρέσει τη σχετική αρμοδιότητα από το ως άνω Κλιμάκιο. Άλλωστε, η μεταβολή του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη διαδικασία (από αγορά ακινήτου σε κατασκευή δημοσίου έργου) ως εκ του αποτελέσματος της δημοπρασίας (προσφορά αποπερατωμένου ή ημιτελούς ακινήτου) θα δημιουργούσε ανασφάλεια δικαίου όχι μόνο ως προς το εφαρμοστέο δίκαιο αλλά και ως προς την εκάστοτε αρμοδιότητα του Ζ' ή του Ε' Κλιμακίου, αντίστοιχα, για τη διενέργεια προσυμβατικού ελέγχου. Είναι δε άλλης τάξεως ζήτημα, που στο πλαίσιο του εν λόγω ελέγχου το αρμόδιο, κατά τα ανωτέρω, Ζ' Κλιμάκιο οφείλει να εξετάσει πρωτογενώς, εάν α) οι ρυθμίσεις του εφαρμοστέου εν προκειμένω π.δ/τος 715/1979 είναι συμβατές με υπερνομοθετικής ισχύος και δη ενωσιακού δικαίου διατάξεις περί δημοσίων συμβάσεων, β) οι όροι της οικείας διακήρυξης, καθώς και της διαγωνιστικής διαδικασίας συνάδουν με τις αρχές της ίσης μεταχείρισης, της διαφάνειας, της προστασίας του δημόσιου συμφέροντος, της ελευθερίας του ανταγωνισμού και της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης

των διατιθέμενων δημόσιων πόρων, ή αποκλίνουν ουσιωδώς από αυτές και γ) σε ποιο βαθμό η ανάθεση εκτεταμένης κλίμακας κατασκευαστικών εργασιών στο μεταβιβαζόμενο κτίσμα στο πλαίσιο της πώλησης ημιτελούς κτηρίου, οδηγεί σε παραβίαση ή σε ουσιώδη καταστρατήγηση της εθνικής και κοινοτικής νομοθεσίας περί δημοσίων συμβάσεων. Η γνώμη αυτή δεν κράτησε.

37. Μετά την, κατά τα ανωτέρω, άρση της παραπεμφθείσας στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου αμφιβολίας υπέρ της εκδοχής ότι, κατ' ορθή ερμηνεία των διατάξεων του π.δ/τος 715/1979 και του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016, στην ελεγχόμενη σύμβαση προσήκει ο νομικός χαρακτηρισμός της δημόσιας σύμβασης έργου, η υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί, προς περαιτέρω εξέταση, στο Ε' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ως αρμόδιο, κατά τα οριζόμενα στην ΦΓ8/16805/1999 κανονιστική απόφαση της Ολομέλειας του Ελεγκτικού Συνεδρίου (Β' 1970), σε συνδυασμό με την ΦΓ8/40621/2020 όμοια (Β' 3374), για τον έλεγχο της σύμβασης αυτής.

Για τους λόγους αυτούς

Αίρει την αμφιβολία που παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, με την 241/2023 Πράξη του Ε' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Αποφαίνεται ότι η σύμβαση, που διαβιβάστηκε προς έλεγχο με το .../9.12.2022 έγγραφο της αναπληρώτριας Προϊσταμένης του Τμήματος Προμηθειών του Πανεπιστημίου ..., ενέχει, κατ' ορθή ερμηνεία των διατάξεων του π.δ/τος 715/1979 και του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. 6 και 7 του ν. 4412/2016, χαρακτήρα δημόσιας σύμβασης έργου.

Αναπέμπει, κατά τα λοιπά, την υπόθεση στο Ε' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε σε τηλεδιάσκεψη στις 17 Μαΐου 2022, κατ' εφαρμογή του άρθρου 295 παρ. 2 του ν. 4700/2020.

Η ΠΡΟΕΔΡΕΥΟΥΣΑ ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΣΩΤΗΡΙΑ ΝΤΟΥΝΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΦΕΝΤΑΚΗΣ
Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΕΛΕΝΗ ΑΥΓΟΥΣΤΟΓΛΟΥ

Δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στις 19 Ιουνίου 2023 (βλ. πρακτικό δημοσίευσης με όμοια ημερομηνία).

Η ΠΡΟΕΔΡΕΥΟΥΣΑ ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ANNA ΛΙΓΩΜΕΝΟΥ ΕΛΕΝΗ ΑΥΓΟΥΣΤΟΓΛΟΥ