

Ερευνητική Επιτροπή για τη διεξαγωγή έρευνας σχετικά με καταγγελίες που σχετίζονται με απαλλοτριώσεις και αγοραπωλησίες τουρκοκυπριακών περιουσιών στις ελεγχόμενες από την Κυπριακή Δημοκρατία περιοχές



Ελεονώρα Νικολαΐδου
Πρόεδρος

Θάσος Νεοκλέους
Μέλος

Στάλω Αριστείδου
Μέλος

19 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ			
			Σελίδα
		ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ	1
		ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	5
		Σύνοψη	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	9
		Διορισμός και Όροι Εντολής Ερευνητικής Επιτροπής	
I	Διάταγμα		9
II	Η Καταγγελία		13
III	Περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμος		15
IV	Νομικό Καθεστώς		15
V	Καθορισμός ευθυνών		17
VI	Αρμοδιότητες και Εξουσίες Επιτροπής		19
VII	Διαδικασία		19
VIII	Εργασίες της Επιτροπής		20
IX	Περίοδος Διορισμού της Επιτροπής		22
X	Εκπροσώπηση εμπλεκόμενων προσώπων		23
XI	Διερεύνηση από την Αστυνομία		23
XII	Πρόσωπα που δεν εξετάστηκαν από την Επιτροπή		25
XIII	Δημοσιοποίηση του πορίσματος		25

		ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ	26
		ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΟ	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	26
		Πώληση - Διαχωρισμός - Διαμονή	
3.1		Ιστορικό πώλησης και Διαχωρισμού του Κτήματος του Τουρκοκυπρίου	26
	I	Πώληση κτήματος	26
	II	Διαχωρισμός κτήματος	41
3.2		Διαμονή του Τουρκοκύπριου	43
	I	Διαμονή του Τουρκοκύπριου	43
	II	Διαπιστώσεις	48
3.3		Υπουργείο Εσωτερικών - Κηδεμόνας	49
	I	Ισχύον Νομικό Καθεστώς	49
	II	Εφαρμοζόμενη Πολιτική	51
	III	Διοικητικές Ρυθμίσεις	53
	IV	Άλλοι Μάρτυρες	55
3.4		Ιδιώτες: Εμπλοκή - Μαρτυρίες	56
	I	Πώληση κτήματος Τ/Κ προς την εταιρεία Wadnic Trading Ltd	56
	II	Πώληση από την εταιρεία Wadnic του κτήματος που αγόρασε από τον Τ/Κ στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ	64
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	72
		Πολιτική σε σχέση με Τουρκοκυπριακές Περιουσίες	
4.1		Αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου	72
	I	Αποφάσεις σχετικές με το καθορισμό της γενικότερης πολιτικής σε ότι αφορά τις Τουρκοκυπριακές περιουσίες οι οποίες ευρίσκονται στις ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές	72

	II	Αποφάσεις που αφορούν ειδικές περιπτώσεις	76
	III	Οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση	79
4.2		Διαπιστώσεις Επιτροπής Υπουργικό Συμβούλιο - Κηδεμόνας	81
	I	Σύνθεση Υπουργικού Συμβουλίου	81
	II	Συμπεράσματα σε σχέση με τις αποφάσεις και τους χειρισμούς που σχετίζονται με τη πώληση του κτήματος του Τ/Κ	82
		ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ	88
		ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ, ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	88
5.1		Πολεοδομική Άδεια κατά Παρέκκλιση	
	I	Προκαταρκτικές απόψεις Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως: Γεγονότα - Διαπιστώσεις	88
	II	Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως	93
	III	Σχολιασμός Διαπιστώσεις	96
	IV	Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων	101
	V	Σχολιασμός – Διαπιστώσεις	108
	VI	Υπουργικό Συμβούλιο	114
5.2		Άδειες Οικοδομής και Διαίρεσης	116
	I	Η Άδεια Οικοδομής	116
	II	Η Διαδικασία έκδοσης των Αδειών	117
		ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	119
		ΑΤΗΚ	

		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	119
		Εισαγωγή	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	120
		Το Σχέδιο Συντάξεων	
7.1		Σχέδιο και Ταμείο Συντάξεων	120
	I	Νομικό πλαίσιο	120
	II	Το Σχέδιο Συντάξεων - Ταμείο	120
	III	Εγγραφή	121
	IV	Διαπιστώσεις	122
7.2		Διαχείριση του Ταμείου	132
	I	Διαχειριστές του Ταμείου	132
	II	Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων	133
	III	Διαδικασία	135
	IV	Εγκρίσεις για τις Επενδύσεις	137
	V	Εισφορές ΑΤΗΚ στο Ταμείο	141
7.3		Επενδύσεις - Επενδυτική Πολιτική	142
	I	Επενδυτική Πολιτική	142
	II	Οι συστάσεις των AON Hewitt Associates SA	145
	III	Οι συστάσεις των Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ	149
	IV	Οι συστάσεις των PCM Advisers Ltd	151
	V	Τοποθετήσεις Μαρτύρων	153
	VI	Διαπιστώσεις	159
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	162
		Η Επένδυση στο Έργο AERO στη Δρομολαξιά	

8.1		Η Αγορά του Έργου AERO	162
	I	Πρόταση εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd προς το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ	162
	II	Μελέτη από το Ταμείο της πρότασης της Glarisano Enterprises Ltd και απόφαση για την αγορά της επένδυσης AERO	169
	III	Αξία έργου που αγόρασε το Ταμείο	178
	IV	Το ποσό της Προκαταβολής που συμφωνήθηκε να καταβληθεί από το Ταμείο στον Πωλητή	179
	V	Συμπεράσματα - Διαπιστώσεις	180
8.2		Συμφωνία για την αγορά του έργου AERO	185
	I	Η Συμφωνία για την αγορά του έργου AERO στη Δρομολαξιά	185
	II	Το κείμενο της Συμφωνίας	186
	III	Το “Έργο AERO”	191
	IV	Αξία Υποθήκης που δόθηκε από τον πωλητή προς το Ταμείο	193
	V	Υλοποίηση της Συμφωνίας	194
	VI	Παρακολούθηση της Συμφωνίας και του Έργου - Έλεγχος Πληρωμών από το Ταμείο	198
	VII	Όρος 10(β) της Συμφωνίας – Έκδοση ξεχωριστών τίτλων	200
8.3		Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης	205
	I	Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης – Η δεύτερη Συμφωνία	205
	II	Το Υπόμνημα του κου Χαράλαμπου Τσουρή	208
	III	Η Δεύτερη Συμφωνία: Η “Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης”	219
8.4		Επίσκεψη Επιτροπής στο Έργο AERO	221
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	222
		Συμφωνίες Εκχώρησης	
	I	Συμφωνία εκχώρησης: Εργολάβος	222
	II	Συμφωνία εκχώρησης: ΧΙΑΛΑ ΛΤΔ	224

		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	225
		Επένδυση στο Έργο ΑΕΡΟ: Μαρτυρίες	
I	A.	Λοΐζος Παπαχαραλάμπους	225
	B.	Στέλιος Αμερικάνος	227
	Γ.	Μάριος Πολυβίου	227
	Δ.	Χριστάκης Γερασίμου	228
	Ε.	Χριστάκης Παλάοντας	230
II		Γεώργος Κουφάρης	232
III	A.	Στάθης Κιττής	234
	B.	Χαράλαμπος Τσουρής	235
	Γ.	Οι Εταιρείες Wadnic Trading Ltd και Glarisano Enterprises Ltd	237
	Δ.	Οι Διαχειριστές του Ταμείου – Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων- Ad hoc Επιτροπή	242
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	243
		Οι Επενδύσεις του Ταμείου	
11.1		Παρακολούθηση των Επενδυτικών Συμβολαίων - Έργων του Ταμείου	245
11.2		Οι υφιστάμενες επενδύσεις σε ακίνητα του Σχεδίου Συντάξεων και Χορηγημάτων ΑΤΗΚ	242
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	252
		Καταγγελία New Dimensions Property Development Ltd	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	258
		ΑΤΗΚ Διαπιστώσεις	
		ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ	281
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	281

		Όροι Εντολής	
		ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	285
		Τελική Σύνοψη Γεγονότων και Διαπιστώσεων	
		ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	
		ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	297
		ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2	301
		ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3	305
		ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4	315



ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην Έκθεση αναλύονται με λεπτομέρεια όλα τα γεγονότα και τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής. Στην πορεία της έρευνας τέθηκε υπόψη της Επιτροπής σημαντικό σε όγκο και περιεχόμενο υλικό, κάποιο μάλιστα χωρίς να το έχει επιδιώξει η Επιτροπή.

Η Επιτροπή περιορίστηκε στα συμπεράσματα της σε ό,τι ήταν άμεσα σχετικό με το αντικείμενο της έρευνας, απεφάσισε όμως να μην αποκλείσει από την Έκθεση της το υπόλοιπο υλικό, δυνατότητα που της παρέχεται εν πάση περιπτώσει από τους όρους εντολής (v) και (vi). Το υλικό αυτό παρατίθεται στην Έκθεση εφόσον προσκομίστηκε κατά την διάρκεια της έρευνας και εναπόκειται στους αρμόδιους να το χρησιμοποιήσουν κατά τη δική τους κρίση.

Η Έκθεση διαιρείται σε 5 Μέρη και 15 Κεφάλαια.

Στο **Μέρος Πρώτο** παρατίθενται γενικά ζητήματα που αφορούν το αντικείμενο της έρευνας και την Επιτροπή. Σε αυτό ανήκουν τα **Κεφάλαια 1** και **2**.

Στο **Κεφάλαιο 1** παρατίθενται περιληπτικά τα κύρια γεγονότα του αντικειμένου της έρευνας.

Στο **Κεφάλαιο 2** γίνεται αναφορά στο διορισμό και τους Όρους Εντολής της Επιτροπής και σε γενικά συναφή ζητήματα.

Στο **Μέρος Δεύτερο**, στο οποίο ανήκουν τα **Κεφάλαια 3** και **4**, παρατίθενται τα ζητήματα που σχετίζονται με τον Τουρκοκύπριο.

Το **Κεφάλαιο 3** αναφέρεται στο ιστορικό της πώλησης του Τουρκοκυπριακού κτήματος, στις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν από τις διάφορες Κυβερνητικές Υπηρεσίες και τον Κηδεμόνα σε σχέση με την πώληση του κτήματος στην εταιρεία Wadnic Trading Ltd. Αναλύεται επίσης η διαδικασία για την απαλλοτρίωση του μέρους του τεμαχίου που χρησιμοποιήθηκε για σκοπούς αυτοστέγασης και η διαδικασία για το διαχωρισμό του.

Κύριο ζήτημα το οποίο αναλύεται στο Κεφάλαιο 3 είναι αυτό της διαμονής του Τουρκοκυπρίου

Το **Κεφάλαιο 4** αφορά γενικά ζητήματα που σχετίζονται με την πολιτική σε σχέση με Τουρκοκυπριακές περιουσίες.

Το **Μέρος Τρίτο** καλύπτει τα ζητήματα που αφορούν την Πολεοδομική Άδεια και τις Άδειες Οικοδομής και Διαχωρισμού και σε αυτό εντάσσεται το **Κεφάλαιο 5**.

Το **Κεφάλαιο 5** ανήκει σε άλλη πτυχή των υπό διερεύνηση ζητημάτων και σχετίζεται με τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για να εξασφαλιστεί από την αγοράστρια εταιρεία η πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και τους σχετικούς με αυτή χειρισμούς της Πολεοδομικής Αρχής και του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων. Αναφορά επίσης γίνεται στις διαδικασίες εξασφάλισης των Αδειών Οικοδομής και Διαχωρισμού.

Το **Μέρος Τέταρτο**, που χωρίζεται στα **Κεφάλαια 6** μέχρι **13** σχετίζεται με το μέρος της έρευνας και τους Όρους Εντολής της Επιτροπής που αφορούν το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

Το **Κεφάλαιο 6** είναι μια σύντομη εισαγωγή.

Στο **Κεφάλαιο 7** αναλύονται γενικά ζητήματα που σχετίζονται με την διαχείριση του Ταμείου Συντάξεων και την πολιτική για τις επενδύσεις του.

Στο **Κεφάλαιο 8** παρατίθενται με λεπτομέρεια τα γεγονότα που οδήγησαν στην αγορά από το Ταμείο του Έργου AERO και του κτήματος στη Δρομολαξιά, οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν και οι δύο συμφωνίες οι οποίες υπεγράφησαν για την αγορά τους.

Στο **Κεφάλαιο 9** γίνεται αναφορά σε δύο συμφωνίες εκχώρησης των δικαιωμάτων της εταιρείας Wadnic Trading Ltd προς τρίτους, τις οποίες υπέγραψε το Ταμείο.

Στο **Κεφάλαιο 10** αναλύονται οι μαρτυρίες διαφόρων μαρτύρων και οι ευθύνες που προκύπτουν για κάποιους από αυτούς.

Το **Κεφάλαιο 11** γίνεται στα πλαίσια των όρων εντολής (v) και (vi) της Επιτροπής αναφορά στην παρακολούθηση των επενδυτικών συμβολαίων του Ταμείου και στις υφιστάμενες επενδύσεις σε ακίνητα του Ταμείου Συντάξεων

Στο **Κεφάλαιο 12** γίνεται αναφορά σε πρόταση άλλης εταιρείας που υποβλήθηκε προς το Ταμείο Συντάξεων περί την ίδια χρονική περίοδο.

Το **Κεφάλαιο 13** παρατίθενται οι διαπιστώσεις της Επιτροπής για τους χειρισμούς των Διαχειριστών του Ταμείου Συντάξεων και άλλων επιτροπών και εξετάζονται οι ευθύνες που προκύπτουν από τα γεγονότα.

Τέλος, στο **Μέρος Πέμπτο** εντάσσονται τα **Κεφάλαια 14** και **15**.

Το **Κεφάλαιο 14** παραπέμπει στα συγκεκριμένα Κεφάλαια στα οποία εξετάστηκε ο κάθε όρος εντολής της Επιτροπής.

Τέλος στο **Κεφάλαιο 15** παρατίθεται μια τελική Σύνοψη των γεγονότων και διαπιστώσεων της Επιτροπής.

Στη Έκθεση επισυνάπτονται τα ακόλουθα Παραρτήματα:

Παράρτημα 1: Κατάλογος Μαρτύρων

Παράρτημα 2: Πίνακας στοιχείων Εταιρειών

Παράρτημα 3: Χρονολογικός Πίνακας

Παράρτημα 4: Κατάλογος Τεκμηρίων



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Σύνοψη των γεγονότων που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση

Ο Τουρκοκύπριος Μουσταφά Μεχμέτ Μουσταφά ο οποίος είχε γνωρίσει τον κο Χαράλαμπο Λιοτατή όταν ο δεύτερος ήθελε να επισκεφθεί την κατεχόμενη κατοικία του, έγινε πελάτης του κου Λιοτατή στο ζαχαροπλαστείο του στο Φρέναρος και το 2006 ζήτησε από τον κο Λιοτατή να εργαστεί κοντά του.

Μετά που προσελήφθηκε ως υπάλληλος στο ζαχαροπλαστείο του κου Λιοτατή, ο Τουρκοκύπριος ζήτησε και εξασφάλισε ενοικιαστήριο έγγραφο στο όνομα του για ένα από τα διαμερίσματα που ενοικίαζε ο κος Λιοτατής από το ζεύγος Μελέκκη στη Δερύνεια για να διαμένει το προσωπικό του. Το εν λόγω διαμέρισμα σύμφωνα με την υπάρχουσα μαρτυρία ποτέ δεν χρησιμοποιήθηκε από τον Τουρκοκύπριο ο οποίος σύμφωνα και πάλιν με τη μαρτυρία πηγαινοερχόταν μέσω του οδοφράγματος καθημερινά στο χωριό Λυμνιά στα κατεχόμενα όπου διέμενε μόνιμα. Ο Μουσταφά Μεχμέτ Μουσταφά ήταν πρώην κάτοικος Δρομολαξιάς και έχει περιουσία στις ελεύθερες περιοχές.

Οι πιο πάνω ενέργειες του να παρουσιαστεί ως μόνιμος κάτοικος των ελεγχόμενων από το Κράτος περιοχών, σκοπό είχαν την εξασφάλιση της έγκρισης του Κηδεμόνα για να πωλήσει την περιουσία του.

Εντός του 2007 ο Τουρκοκύπριος βρήκε αρχικά αγοραστή τον κο Γιώργο Χασάπη της εταιρείας Hassapis Developers για το κτήμα του με αρ. εγγρ. 4309, Φ/Ε 50/23 τεμ.26, στη Δρομολαξιά στο οποίο υπήρχαν 7 οικόπεδα που χρησιμοποιήθηκαν για αυτοστέγαση προσφύγων.

Στην πορεία συμφωνήθηκε όπως ολόκληρο το κτήμα του Τουρκοκύπριου στη Δρομολαξιά (εμβαδού 34783 τμ.) πωληθεί στην εταιρεία Wadnic Trading Ltd, της οποίας μοναδικός μέτοχος ήταν ο κος Νίκος Λίλλης, συνεργάτης του Γιώργου Χασάπη, για το ποσό των £1.085.000,00 και υπογράφηκε η σχετική μεταξύ τους Συμφωνία.

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του κτήματος, μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των 7 οικοπέδων αυτοστέγασης εμβαδού 3400 τ.μ., υπολογίστηκε από το Κτηματολόγιο με τιμές Απριλίου 2007 σε £2.800.000,00.

Κατά τη διάρκεια των διαβουλεύσεων για την έγκριση του Κηδεμόνα η Συμφωνία τροποποιήθηκε ώστε ο Τουρκοκύπριος να πωλήσει στην Wadnic Trading Ltd μόνον τα 7/10 του κτήματος του για το ποσό των £738.580,00.

Όλο το ιστορικό που αφορά το συγκεκριμένο θέμα του Τουρκοκύπριου και του κτήματος του στη Δρομολαξιά καθώς και οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και τα ζητήματα πολιτικής σε σχέση με τουρκοκυπριακές περιουσίες, παρατίθενται και σχολιάζονται με τις διαπιστώσεις της Ερευνητικής Επιτροπής με λεπτομέρεια στο κείμενο.

Κατά τον ίδιο χρόνο, σύμφωνα με την μαρτυρία του κ. Λιοτατή, ο κος Λίλλης τον προσέγγισε εντός του 2008 για να δανειστεί λεφτά, υποσχόμενος του ως αντάλλαγμα ένα σεβαστό κέρδος, ώστε να μπορέσει ο κος Λίλλης να προχωρήσει με την ανέγερση γραφειακών χώρων στο κτήμα του Τουρκοκύπριου για το οποίο υπήρχε ενδιαφέρον να αγοραστεί από την ΑΤΗΚ.

Σύμφωνα πάντοτε με μαρτυρίες ακολούθησαν διάφορες άτυπες κοινωνικές συναντήσεις μεταξύ ιδιωτών, του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, κομματικών στελεχών και άλλων αξιωματούχων, προβλήθηκαν δε ισχυρισμοί για ανταλλάγματα, δεκάσμο και χρηματισμό διαφόρων προσώπων.

Τον Νοέμβριο του 2009 έγινε η πρώτη επίσημη υποβολή πρότασης από την εταιρεία Glarisano Enterprises Ltd, της οποίας κύριος μέτοχος ήταν ο κος Νίκος Λίλλης, προς το Ταμείο Συντάξεων και Χορηγημάτων των Υπαλλήλων της ΑΤΗΚ, για αγορά ή χρηματοδότηση της υπό διερεύνηση επένδυσης με το όνομα AERO για εννέα γραφειακές μονάδες που θα ανεγείροντο στο Τουρκοκυπριακό κτήμα.

Η πρόταση της εταιρείας Glarisano τροποποιήθηκε αργότερα σε χρηματοδότηση και τον Ιούνιο του 2010 κατάληξε σε πρόταση για την αγορά από το Ταμείο τεσσάρων γραφειακών μονάδων.

Το Φεβρουάριο του 2011 το Ταμείο προχώρησε τελικά σε υπογραφή Συμφωνίας αγοράς της επένδυσης στο AERO, 4 γραφειακών μονάδων (εμβαδού 6640 τμ.) με την εταιρεία Wadnic, της οποίας οι μετοχές κατά το χρόνο πλέον εκείνο κατέχοντο εξ ολοκλήρου από την Glarisano, για €19.600.000,00. Κατά τον ουσιώδη χρόνο υπήρχε επίσης σχετική πρόταση προς το Ταμείο από άλλη εταιρεία, η οποία όμως δεν εξετάστηκε.

Περί τα τέλη του 2010 μέχρι και τις αρχές του 2011 το θέμα του έργου AERO στη Δρομολαξιά απασχόλησε έντονα την Επιτροπή Έλεγχου της Βουλής ενώ πολλά δημοσιεύματα κυκλοφορούσαν στον εγχώριο τύπο.

Εν τω μεταξύ ο κος Λιοτατής συνέχιζε να δίνει λεφτά στον κο Νίκο Λίλλη μέχρι που το συνολικό ποσό έφτασε τα €1.600.000. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του κου Λιοτατή μόνο ένα μέρος του πιο πάνω ποσού έχει μέχρι σήμερα επιστραφεί από τον κο. Ν. Λίλλη στον κο Λιοτατή λόγω του ότι, όπως ανέφερε ο κος Λιοτατής, τα λεφτά που εισπράξε η Wadnic ως προκαταβολή από το Ταμείο δόθηκαν από την Wadnic ως “ανταλλάγματα” για την προώθηση της αγοραπωλησίας.

Η συμφωνία τέθηκε σε εφαρμογή τον Νοέμβριο του 2011 όταν εξασφαλίσθηκαν από την εταιρεία Wadnic Trading Ltd οι άδειες οικοδομής και διαχωρισμού και η πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση, αφού χρειαζόταν πολεοδομική παρέκκλιση για αλλαγή της επιτρεπόμενης χρήσης του τεμαχίου από οικιστική χρήση σε γραφειακή, καθώς και εξασφάλιση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

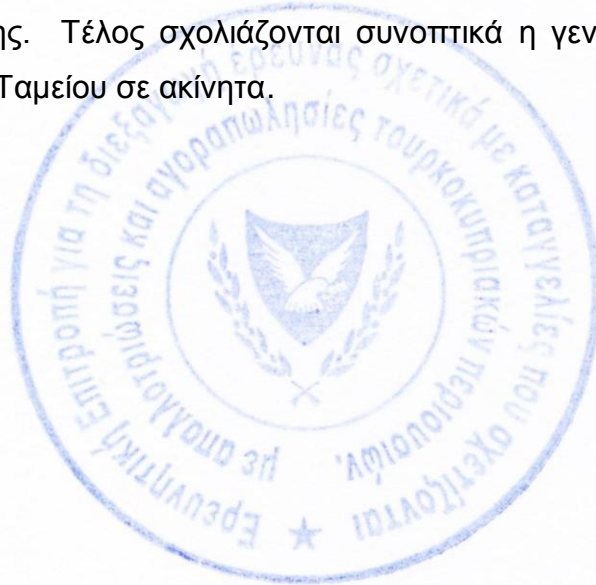
Εκτενής αναφορά γίνεται στο κείμενο σχετικά με όλα τα θέματα που αφορούν την εμπλοκή των ιδιωτών και των διάφορων δημοσίων υπηρεσιών στην έκδοση των νενομισμένων αδειών κατά παρέκκλιση και για το γενικότερο αντικείμενο της έρευνας.

Τον Απρίλιο 2012 υπογράφηκε Συμπληρωματική Συμφωνία μεταξύ Ταμείου και Wadnic στη βάση της οποίας αγοράστηκε το υπόλοιπο μέρος των 7/10 του Τ/Κ κτήματος που άνηκε στη Wadnic για €4.450.000,00.

Το έργο παρουσιάζει καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του, το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη, ενώ δεν έχει ακόμα ανατεθεί το συμβόλαιο του περιμετρικού οδικού δικτύου για

να συμπληρωθούν οι εργασίες για το έργο. Σύμφωνα με τη μαρτυρία δεν υπάρχει ακόμη σχέδιο διαχείρισης από την ΑΤΗΚ για την εκμετάλλευση της επένδυσης αυτής, ώστε να αποφέρει το αναμενόμενο εισόδημα στο Ταμείο.

Σε ότι αφορά τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν από την ΑΤΗΚ στη συγκεκριμένη περίπτωση αλλά και για τα γενικότερα θέματα της επενδυτικής πολιτικής του Ταμείου γίνεται εκτενής αναφορά στο κείμενο. Η αναφορά στην ουσία του όλου θέματος αφορά την αξιολόγηση από το Ταμείο των προτάσεων που υποβλήθηκαν, την όλη επένδυση, την αρχική και τη συμπληρωματική συμφωνία, τις εμπλεκόμενες εταιρείες, καθώς και τη μετέπειτα διαχείριση και παρακολούθηση της συμφωνίας. Παραθέτονται οι διαπιστώσεις της Επιτροπής, οι προκύπτουσες ευθύνες και τα ζητήματα που χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης. Τέλος σχολιάζονται συνοπτικά η γενικότερη πολιτική και οι άλλες επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Διορισμός και Όροι Εντολής της Ερευνητικής Επιτροπής

- I. Διάταγμα
- II. Η Καταγγελία
- III. Περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμος
- IV. Νομικό Καθεστώς
- V. Καθορισμός ευθυνών
- VI. Αρμοδιότητες και Εξουσίες Επιτροπής
- VII. Διαδικασία
- VIII. Εργασίες της Επιτροπής
- IX. Περίοδος Διορισμού της Επιτροπής
- X. Εκπροσώπηση εμπλεκόμενων προσώπων
- XI. Διερεύνηση από την Αστυνομία
- XII. Πρόσωπα που δεν εξετάστηκαν από την Επιτροπή
- XIII. Δημοσιοποίηση του πορίσματος

I. Διάταγμα

Με διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 21.6.2013 διορίστηκε η παρούσα τριμελής Ερευνητική Επιτροπή για να εξετάσει τη νομιμότητα συμφωνίας φιλικού διακανονισμού και όλων των σχετικών με αυτήν ενεργειών, που έγινε μεταξύ Κράτους και Τουρκοκύπριου ιδιοκτήτη γης, σε σχέση με ακίνητο του που βρισκόταν στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές και τη μετέπειτα συνεργασία της αγοράστριας

εταιρείας με το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ το οποίο απεφάσισε να επενδύσει στο επίμαχο τεμάχιο.

Το διάταγμα όπως δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι). Αρ.4685, ημερομηνίας 21.6.2013, έχει ως ακολούθως:

Ο ΠΕΡΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ ΝΟΜΟΣ

(ΚΕΦ. 44 ΚΑΙ ΝΟΜΟΙ 37 ΤΟΥ 1982, 84 ΤΟΥ 1983, 119(Ι) ΤΟΥ 2011, 147(Ι) ΤΟΥ 2012 ΚΑΙ 22(Ι) ΤΟΥ 2013)

Διάταγμα Υπουργικού Συμβουλίου

Θέμα: Διεξαγωγή έρευνας σχετικά με καταγγελίες που σχετίζονται με απαλλοτριώσεις και αγοραπωλησίες τουρκοκυπριακών περιουσιών στις ελεγχόμενες από την Κυπριακή Δημοκρατία περιοχές

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σ' αυτό από τα άρθρα 2 και 3 του περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμου, Κεφ. 44, και τους Νόμους με αρ. 37/1982, 84/1983, 119(Ι)/2011, 147(Ι)/ 2012 και 22(Ι) του 2013, με απόφασή του κατά τη συνεδρία της 5^{ης} Ιουνίου, 2013, διόρισε την κα Ελεονώρα Νικολαΐδου, πρώην Ανώτερη Δικηγόρο της Δημοκρατίας, ως Πρόεδρο και τους κ. Θάσο Νεοκλέους, πρώην Διευθυντή Τεχνικού Έλεγχου, Ελεγκτική Υπηρεσία, και κα Στάλω Αριστείδου, Εκτελεστικό Μηχανικό Α, Τμήμα Δημοσίων Έργων, ως Μέλη τριμελούς Ερευνητικής Επιτροπής, με όλες τις εξουσίες που προνοούν οι Νόμοι αυτοί, για να εξετάσει τη νομιμότητα συμφωνίας φιλικού διακανονισμού και όλων των σχετικών με αυτήν ενεργειών, που έγινε μεταξύ Κράτους και Τουρκοκύπριου ιδιοκτήτη γης, του οποίου μέρος ιδιοκτησίας του που βρίσκεται ή βρισκόταν στην κατοχή του στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές αξιοποιήθηκε για τις στεγαστικές ανάγκες των προσφύγων και ο οποίος κατείχε

και άλλη ελεύθερη κατοχής γη στην ίδια περιοχή, με ειδική αναφορά στα ακόλουθα ζητήματα.

(i) Το σύνολο των αποφάσεων και των ενεργειών και τη νομική βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκε ή έπρεπε να στηριχθεί κάθε μία από αυτές, που σχετίζονται, άμεσα ή/και έμμεσα, με τον ακόλουθο φιλικό διακανονισμό:

(iα) Αγοραπωλησία τουρκοκυπριακής περιουσίας στη Δρομολαξιά, μεταξύ του Τουρκοκύπριου Mustafa Mehmet Mustafa και της εταιρείας Wadnic Trading Ltd και φιλικός διακανονισμός για απόκτηση από το Κράτος επτά (7) οικοπέδων αυτοστέγασης (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 69.469 και ημερομηνία 21/10/2009).

(iβ) Σε σχέση με το μέρος που αφορά την αγοραπωλησία του πιο πάνω ακινήτου, θα διερευνηθεί περαιτέρω η μετέπειτα συνεργασία της αγοράστριας εταιρείας με την Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου / Α.ΤΗ.Κ. (Ταμείο Συντάξεων), αναφορικά με οποιαδήποτε θέματα σχετικά με την αναφερόμενη ιδιοκτησία, συγκριτικά και με άλλες προσφερόμενες επενδύσεις προς το Ταμείο Συντάξεων, περιλαμβανομένων και των ακόλουθων:

(iβ). 1 Τις συνθήκες, τον τρόπο διαπραγμάτευσης, τα γεγονότα και τις αποφάσεις που αφορούν την απόφαση της Α.ΤΗ.Κ. (Ταμείο Συντάξεων) να επενδύσει στο επίμαχο ακίνητο.

(iβ). 2 Την εμπλοκή και τη σχέση οποιωνδήποτε άλλων στη σχετική διαδικασία, όπως Κυβερνητικών Τμημάτων και Υπηρεσιών, Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομικών και φυσικών προσώπων κ.ο.κ., που περιλαμβάνει και θέματα που σχετίζονται με την εκτίμηση της αξίας, της οικοδομικής ανάπτυξης κ.λπ. του εν λόγω ακινήτου.

(iβ). 3 Τις επιπτώσεις, θετικές και αρνητικές, που είχε η πιο πάνω επένδυση για το Ταμείο Συντάξεων της Α.ΤΗ.Κ. και πού

ανήκουν οι ευθύνες για τα ζημιογόνα μέρη της εν λόγω συμφωνίας / επένδυσης.

- (ii). Η νομιμότητα των πιο πάνω θα διερευνηθεί σύμφωνα με το Σύνταγμα, τους Νόμους και Κανονισμούς της Δημοκρατίας, που μεταξύ άλλων σχετίζονται τόσο με τα καθήκοντα και τις ευθύνες των υπαλλήλων και των οργανισμών του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όσο και με τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται από το Κράτος σε σχέση με απαλλοτριώσεις ιδιωτικών περιουσιών, καθώς και σ' ότι αφορά τη διαχείριση Τουρκοκυπριακών περιουσιών.
- (iii). Τα γεγονότα και τις αποφάσεις που σχετίζονται με την ορθότητα ή/και λογικότητα ή/και επάρκεια των αποφάσεων κάθε εμπλεκόμενου οργάνου ή προσώπου (κρατικού ή άλλου αξιωματούχου, λειτουργού του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα και άλλων) κατά τη διαχείριση των υπό διερεύνηση υποθέσεων.
- (iv) Τα υπό διερεύνηση υποκείμενα, πέραν των άμεσα εμπλεκόμενων, μπορεί να είναι και οποιοδήποτε άλλο νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου καθώς και οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οργανισμός, εντός ή και εκτός των ελεγχόμενων από τη Δημοκρατία περιοχών, το οποίο ή τα οποία η Επιτροπή κρίνει σκόπιμο να καλέσει ενώπιον της και στα / στους οποία / οποίους μπορεί να καταλογιστούν και ευθύνες.
- (v) Κατά πόσο προκύπτουν οποιεσδήποτε ευθύνες και, εάν η απάντηση είναι καταφατική, ποιες είναι αυτές και πού αποδίδονται, λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των αποφάσεων και των ενεργειών ή συνδυασμού τους. Ο καταλογισμός ευθυνών θα επεκτείνεται και στις επενδύσεις του Ταμείου Συντάξεων της Α.ΤΗ.Κ. σε ακίνητη περιουσία.
- (vi) Οποιοσδήποτε άλλες συναφείς πτυχές ή ζητήματα ή θέματα που σχετίζονται με τα πιο πάνω, κατά τη κρίση της Ερευνητικής Επιτροπής.

2 Η Ερευνητική Επιτροπή περιβάλλεται με όλες τις εξουσίες που αναφέρονται στο άρθρο 7 του περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμου και θα βοηθείται στο έργο της από εμπειρογνώμονες, όπως τούτο θα κριθεί αναγκαίο.

3. Η Ερευνητική Επιτροπή πρέπει να συμπληρώσει την έρευνα και να την υποβάλει στο Υπουργικό Συμβούλιο και το Γενικό Εισαγγελέα, εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης του Διατάγματος διορισμού της.

19 Ιουνίου 2013.

II. Η Καταγγελία

Ο Υπουργός Εσωτερικών κος Σωκράτης Χάσικος, καταθέτοντας στην Επιτροπή ανάφερε ότι με την ανάληψη των καθηκόντων του είχε λάβει διάφορες καταγγελίες σε σχέση με τα υπό διερεύνηση από την Επιτροπή ζητήματα, που αφορούσαν τις συνθήκες άρσης από τον Κηδεμόνα της διαχείρισης της συγκεκριμένης τουρκοκυπριακής περιουσίας και της αγοραπωλησίας της σε ελληνοκύπριο, τη νομιμότητα της χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και τη πώληση του ακινήτου στο Ταμείο Συντάξεων της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου. Οι καταγγελίες προέρχοντο, μεταξύ άλλων, από τον δικηγόρο ενός επιχειρηματία ο οποίος είχε καταχωρήσει προσφυγή εναντίον της Κυπριακής Δημοκρατίας σε σχέση με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου να εγκρίνει τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας σε σχέση με το ακίνητο, από Λαρνακείς, από μέλη του Ταμείου Συντάξεων της ΑΤΗΚ με χρήματα του οποίου είχε αγοραστεί η συγκεκριμένη Τουρκοκυπριακή ιδιοκτησία, από επηρεαζόμενο από την πώληση εκτοπισθέντα ελληνοκύπριο γεωργό στον οποίο είχε παραχωρηθεί από το Κράτος γεωργικός κλήρος στο ακίνητο και άλλους. Γνώριζε επίσης ότι το ζήτημα είχε απασχολήσει και την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολουθήσεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών.

Από μελέτη στην οποία προχώρησε ο ίδιος, όπως εξήγησε, καθηκόντως πλέον, ως Υπουργός Εσωτερικών και Κηδεμόνας, έκρινε ότι η υπόθεση θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο έρευνας και ιδιαίτερα μάλιστα σε επίπεδο Ερευνητικής

Επιτροπής που διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο και προχώρησε σε σχετική εισήγηση προς στο Υπουργικό Συμβούλιο για διορισμό Επιτροπής.

Συγκεκριμένα αμφισβήτησε την ορθότητα των εκθέσεων της Κεντρικής Υπηρεσίας Πληροφοριών αναφορικά με τη διαμονή του Τουρκοκύπριου ιδιοκτήτη του ακινήτου και κατά πόσο αυτός πράγματι διέμενε στις ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές, που ήταν προαπαιτούμενο για να επιτρέψει ο Κηδεμόνας την άρση της κηδεμονίας για τη περιουσία. Όπως δήλωσε προς την Επιτροπή θεωρούσε την όλη υπόθεση “στημένη”.

Εξέφρασε τη διαφωνία του με τη διευθέτηση που είχε γίνει μεταξύ του Τουρκοκυπρίου ιδιοκτήτη και του κράτους, με βάση την οποία μέρος του κτήματος του Τουρκοκυπρίου, με εκτιμημένη αγοραία αξία περί τα €700.000, που είχε χρησιμοποιηθεί για σκοπούς αυτοστέγασης, χωρίς όμως να έχει απαλλοτριωθεί, απαλλοτριώθηκε στα πλαίσια της διευθέτησης αυτής και καταβλήθηκε στον Τουρκοκύπριο ποσό μόνο €70.000 ως αποζημίωση, υπό τον όρο να απελευθερωθεί η υπόλοιπη περιουσία του τουρκοκύπριου προς πώληση.

Τον προβλημάτισε επίσης, όταν στη συνέχεια το ακίνητο πωλήθηκε από τον Τουρκοκύπριο ιδιοκτήτη σε Ελληνοκύπριο, κατά πόσο δικαιολογείτο η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για αλλαγή χρήσης του ακινήτου από οικιστική χρήση σε γραφειακή και κατά πόσο χρονικά τούτο θα έπρεπε να είχε γίνει μετά την πώληση από τον Ελληνοκύπριο αγοραστή προς το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ, οπότεν θα είχε η αγορά ολιγότερο κόστος για το Ταμείο.

Αναφέρθηκε στις καταγγελίες τις οποίες είχε σχετικά με την ορθότητα της συγκεκριμένης αγοράς του ακινήτου από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ, ένα ακίνητο το οποίο κατά το χρόνο της αγοράς του από το Ταμείο δεν διέθετε καν τις απαιτούμενες άδειες, χωρίς διαδικασίες προσφορών και παρά το ότι υπήρχαν ενώπιον του Ταμείου πιο συμφέρουσες προτάσεις. Αναφέρθηκε στο ότι μετά τη σύναψη της αρχικής συμφωνίας από το Ταμείο για την αγορά μέρους του ακινήτου, στην συνέχεια το Ταμείο προχώρησε να αγοράσει και το υπόλοιπο μέρος του ακινήτου, με συνολικό κόστος περίξ των 27

εκατομμυρίων Ευρώ. Χαρακτήρισε τις επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα, ασύμφορες και υπερβολικές σε αριθμό και ως “μια λεηλασία ουσιαστικά του Ταμείου”.

III. Περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμος, Κεφ. 44

Η Επιτροπή διορίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει των άρθρων 2(1) και 3(γ) του Περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμου, Κεφ.44, όπως τροποποιήθηκε, σύμφωνα με τα οποία:

“2.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο ή, αν διαφανεί ότι στα προς διερεύνηση ζητήματα εμπλέκονται ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας ή υπουργός ή αξιωματούχος που διορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Συντάγματος από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας ή το Υπουργικό Συμβούλιο, ο Γενικός Εισαγγελέας θα έχει εξουσία-

(α) να διορίζει, με Διάταγμα, Ερευνητική Επιτροπή, που να αποτελείται από τρεις ή περισσότερους Επιτρόπους, για να εξετάζει τέτοια ζητήματα που δύνανται να αναφέρονται σε αυτήν και να αναφέρει για αυτά στο Υπουργικό Συμβούλιο ή το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ανάλογα με την περίπτωση.

.....

3. Κάθε διάταγμα που εκδίδεται δυνάμει του πιο πάνω άρθρου περιέχει -

(α) - (β)

(γ) τους όρους εντολής της Επιτροπής”

IV. Νομικό Καθεστώς

Η Επιτροπή με βάση το άρθρο 7(στ) του Νόμου είχε τη δυνατότητα να αποδεχτεί οποιαδήποτε μαρτυρία είτε γραπτή είτε προφορική που μπορούσε να μη γίνει αποδεκτή σε πολιτικές ή ποινικές διαδικασίες. Επομένως δεν δεσμεύεται από τους κανόνες μαρτυρίας εφόσον μεταξύ άλλων μπορεί να αποδεχτεί και εξ ακοής μαρτυρία.

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε ήταν ερευνητική εφόσον και όπως έχει προσδιοριστεί από την Πλήρη Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, Ερευνητική Επιτροπή που ορίζεται με βάση τον περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμο δεν συνιστά δικαστικό ή πειθαρχικό σώμα.

Σχετική είναι η απόφαση της Πλήρους Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση **A. Jet Aviation Ltd, (πρώην Helios Airways Ltd)(Αρ. 2)** (2006) 1 ΑΑΔ 1212, η οποία αφορούσε έφεση κατά της απόρριψης αιτήματος της εταιρείας για παραχώρηση άδειας για υποβολή αίτησης για έκδοση διαταγμάτων certiorari και prohibition, με τα οποία να εμποδίζεται η περαιτέρω προώθηση των εργασιών της Ερευνητικής Επιτροπής, η οποία είχε διοριστεί για να εξετάσει το θέμα της ευθύνης για το αεροπορικό ατύχημα της HELIOS. Στη σελίδα 1218 της απόφασης της η Ολομέλεια παραπέμπει στο πιο κάτω απόσπασμα από την πρωτόδική απόφαση, το οποίο υιοθετεί.

“Οι Ερευνητικές Επιτροπές εξετάζουν και δίνουν αναφορά στο Υπουργικό Συμβούλιο το οποίο, με βάση το Άρθρο 54 του Συντάγματος, ασκεί εκτελεστική εξουσία η οποία εκτείνεται και σε διοικητική λειτουργία. Δεν υπάρχει ο,τιδήποτε στο άρθρο 2(1)(α) του Νόμου που να δικαιολογεί την άποψη ότι η Ερευνητική Επιτροπή καθορίζει δικαιώματα και υποχρεώσεις οποιουδήποτε σε οποιαδήποτε σφαίρα του δικαίου.”

Σχετικές είναι επίσης οι αποφάσεις της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου στις πιο κάτω υποθέσεις:

Παναγιώτης Αντωνιάδης v. Κυπριακής Δημοκρατίας, (1997) 3 ΑΑΔ 295, στην οποία λέχθηκαν τα εξής:

“Η ερευνητική επιτροπή δεν συνιστά δικαστικό ή πειθαρχικό σώμα. Ούτε μπορεί να συσχετιστεί η σύστασή της με το διοικητικό μέτρο της διαθεσιμότητας δημοσίων υπαλλήλων κατά τη διερεύνηση πειθαρχικών αδικημάτων.

Πρόκειται, για καθαρά ερευνητικό σώμα με αποκλειστική αρμοδιότητα τη διερεύνηση του θέματος ή θεμάτων, τα οποία προσδιορίζονται στους όρους που διέπουν τη σύστασή του, και την υποβολή έκθεσης για τις διαπιστώσεις του στο Υπουργικό Συμβούλιο. Οι διαπιστώσεις και εισηγήσεις της ερευνητικής επιτροπής δεν είναι δεσμευτικές.”

Ηλίας Κυριακίδης κ.α. ν Κυπριακής Δημοκρατίας, (1997) 3 ΑΑΔ 485 όπου αναφέρονται τα εξής:

“Η Ερευνητική Επιτροπή, όπως διαπιστώσαμε στην **Αντωνιάδης** (ανωτέρω), δεν συνιστά δικαστικό ή πειθαρχικό σώμα. Πρόκειται, για καθαρά ερευνητικό σώμα οι διαπιστώσεις και εισηγήσεις του οποίου δεν είναι διαγνωστικές των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του πολίτη. Αν περιβαλλόταν με τέτοια εξουσία η λειτουργία της Ερευνητικής Επιτροπής θα προσέκρουε στις πρόνοιες του **Άρθρου 30.1 του Συντάγματος** που απαγορεύει τη σύσταση «δικαστικών επιτροπών ή εκτάκτων δικαστηρίων υπό οιονδήποτε όνομα.”

V. Καθορισμός Ευθυνών

Σύμφωνα με τους όρους εντολής της η Επιτροπή πρέπει να εξετάσει κατά πόσο προκύπτουν, οποιεσδήποτε ευθύνες και εάν η απόφαση της είναι καταφατική ποίες είναι αυτές και πού αποδίδονται, λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των αποφάσεων των εμπλεκομένων και των ενεργειών ή συνδυασμού τους (Όρος Εντολής (v))

Σύμφωνα με τη γραμματική ερμηνεία του όρου “ευθύνη”, ο όρος περιλαμβάνει κάθε είδος ευθύνης: πολιτική, νομική, ποινική, αστική και πειθαρχική. Το **Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας του Γ. Μπαμπινιώτη** (B Έκδοση), σελ. 688, αναφέρει τα ακόλουθα:

“ευθύνη (η) {ευθυνών} 1. η υποχρέωση που έχει κανείς να πραγματοποιήσει κάτι, καθώς και να δώσει λόγο γι’ αυτό: *επαγγελματική / πολιτική / κοινωνική / ηθική /*

νομική / αστική / ποινική ~ [...] 2. (συνεκδ.) οτιδήποτε αναλαμβάνει κανείς υπεύθυνα: Μην ασχοληθείς μ' αυτό! Είναι δική μου ~ 3. (ειδικότ.) το σύνολο των συνεπειών που βαρύνει κάποιον εξαιτίας της πλημμελούς τήρησης των καθηκόντων του ή της παράβασης έννομης ή ηθικής αρχής: *φέρω / επωμίζομαι / αποσείω / διαχωρίζω / αποδίδω / ρίχνω σε άλλον την ~* || (κ. στον πληθ.) *επιρρίπτω / καταλογίζω ευθύνες σε κάποιον* || για το ατύχημα θα αναζητηθούν ευθύνες (θα αναζητηθεί ποιοι πρέπει να λογοδοτήσουν) || *έχετε και εσείς μερίδιο ευθύνης για τη κατάσταση αυτή ΣΥΝ. βάρος ενοχή υπαιτιότητα*".

Με βάση την πιο πάνω γραμματική ερμηνεία, η έννοια της ευθύνης, όπως παρουσιάζεται στους Όρους Εντολής της Επιτροπής, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνει κάθε είδος ευθύνης, δηλαδή πολιτική, πολιτειακή, θεσμική, ποινική, αστική και πειθαρχική.

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω η Επιτροπή δεν συνιστά δικαστικό ή πειθαρχικό σώμα. Οι διαπιστώσεις και εισηγήσεις της δεν είναι δεσμευτικές. Ως Ερευνητική Επιτροπή είναι ένα καθαρά ερευνητικό σώμα, οι διαπιστώσεις και εισηγήσεις του οποίου δεν είναι διαγνωστικές των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του πολίτη και συνακόλουθα δεν καθορίζει νομικές ή ποινικές ευθύνες οποιουδήποτε σε σχέση με τα υπό διερεύνηση ζητήματα.

Η απόφαση για την έναρξη ποινικής διαδικασίας εναντίον οποιουδήποτε προσώπου είναι αρμοδιότητα του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, δυνάμει του Άρθρου 113 του Συντάγματος, ο οποίος αποφασίζει κατ' ελευθέραν εκτίμηση, βάσει των περισυλλεχθέντων στοιχείων κατά την αστυνομική έρευνα, κατά πόσο δικαιολογείται η ποινική δίωξη οποιουδήποτε. **(Βλ. Λ. Λουκαΐδης, Ο θεσμός του Γενικού Εισαγγελέως εν Κύπρω, Police v Athienitis (1982) 2 C.L.R. 194, στη σελ. 223).**

Η δε διαπίστωση ποινικών ευθυνών και η κρίση περί ποινικής ενοχής είναι αποκλειστική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου.

VI. Αρμοδιότητες και Εξουσίες Επιτροπής

Οι αρμοδιότητες και οι εξουσίες της Επιτροπής καθορίζονται με το Διάταγμα διορισμού της το οποίο παραπέμπει προς τούτο σε όλες τις εξουσίες που προνοεί το άρθρο 7 του Περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμου, μεταξύ των οποίων είναι η λήψη μαρτυρίας γραπτώς ή προφορικώς, ενόρκως ή με δήλωση, η συγκέντρωση εγγράφων, έστω και εάν κάποια πρόσωπα δεν έχουν κληθεί να καταθέσουν ενώπιον της. Προς τούτο η Επιτροπή δύναται να κλητεύει οποιοδήποτε πρόσωπο να εμφανιστεί να δώσει μαρτυρία ή να παρουσιάσει οποιοδήποτε έγγραφο στην κατοχή του και τον εξετάσει ως μάρτυρα ή να του ζητηθεί να παρουσιάσει οποιοδήποτε έγγραφο στην κατοχή του.

VII. Διαδικασία

Τα άρθρα 7(ζ) και (θ) του Κεφ.44 παρέχουν στην Επιτροπή την εξουσία να αποδέχεται ή να αποκλείει το κοινό και τον τύπο από οποιαδήποτε συνεδρίαση της Επιτροπής. Χάριν της διαφάνειας και του δημόσιου ενδιαφέροντος για το έργο της, η Επιτροπή αποφάσισε όπως οι συνεδριάσεις της είναι δημόσιες, εκτός όπου ειδικοί λόγοι επιβάλλουν διαφορετικά.

Όλες οι συνεδριάσεις της Επιτροπής, ήταν δημόσιες εκτός στις περιπτώσεις 2 μαρτύρων των οποίων η μαρτυρία λήφθηκε σε κλειστή συνεδρία της Επιτροπής:

- A. του κου Χαράλαμπου Λιοτατή (Μ.5) και
- B, της κας Παναγιώτας Λιοτατή (Μ.6)

οι οποίοι είχαν ζητήσει οι ίδιοι να εμφανιστούν ενώπιον της Επιτροπής. Κατά την πρώτη τους εμφάνιση ενώπιον της Επιτροπής στις 2.7.2013, η μαρτυρία τους λήφθηκε σε κλειστή συνεδρία κατόπιν αιτήματος τους και, με ορατό το ενδεχόμενο να μην καταθέσουν, η Επιτροπή αποδέχθηκε το αίτημα τους. Επί του προκειμένου,

σημειώνεται ότι οι εν λόγω δύο μάρτυρες κλητεύθηκαν σε μεταγενέστερο στάδιο να εμφανιστούν εκ νέου ενώπιον της Επιτροπής και η μαρτυρία τους δόθηκε σε δημόσια συνεδρία της Επιτροπής.

Όλοι οι μάρτυρες κατέθεσαν στην Ερευνητική Επιτροπή ενόρκως.

VIII. Εργασίες της Επιτροπής

Η Επιτροπή ορκίστηκε στις 26.6.2013 ενώπιον του Υπουργού Εσωτερικών και άρχισε άμεσα τις εργασίες της στις 27.6.2013.

Με ανακοίνωση της ημερομηνίας 26.6.2013 η Επιτροπή ανακοίνωσε τα ακόλουθα:

“Οποιοδήποτε πρόσωπο γνωρίζει οτιδήποτε σχετικό με τα υπό εξέταση ζητήματα, όπως αυτά διαλαμβάνονται στους όρους εντολής της Επιτροπής μπορεί να δώσει τα στοιχεία του στο Γραμματέα της Επιτροπής γραπτώς, είτε ταχυδρομικώς είτε με φαξ για να κληθεί να καταθέσει.

Οι ακροάσεις της Επιτροπής θα αρχίσουν στις 27 Ιουνίου 2013 και ώρα 14.00, στο κτήριο του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων.”

Ανταπόκριση υπήρξε μόνο από 6 άτομα τα οποία κλήθηκαν να δώσουν μαρτυρία, τους:

Χαράλαμπο Λιοτατή
Παναγιώτα Λιοτατή
Χάρη Παφίτη
Γιώργο Θεοδώρου
Χριστάκη Παλάοντα και
Απόστολο Ανδρέου.

Ενώπιον της Επιτροπής κλήθηκαν και παρουσιάστηκαν 48 πρόσωπα, σε 30 συνεδρίες της Επιτροπής που κατέθεσαν ενόρκως και εξετάστηκαν από την Επιτροπή. Από 8 μάρτυρες προσκομίστηκαν, κατά την εμφάνιση τους στην Επιτροπή, 10 γραπτά κείμενα καταθέσεων και εξετάστηκαν επί του περιεχομένου τους και αναφορικά με όσα άλλα ζητήματα η Επιτροπή έκρινε ότι έπρεπε να εξεταστούν. Ένας μάρτυρας ο οποίος εμφανίστηκε στην Επιτροπή 3 φορές, σε κάθε του εμφάνιση προσκόμιζε το κείμενο της αρχικής του κατάθεσης με νέες τροποποιήσεις.

Τα ονόματα των μαρτύρων που κλήθηκαν και κατάθεσαν ενώπιον της Επιτροπής και οι ημερομηνίες εξέτασης τους, φαίνονται στον κατάλογο που επισυνάπτεται ως Παράρτημα 1.

Ορισμένα πρόσωπα κλήθηκαν και εμφανίστηκαν ενώπιον της Επιτροπής πέραν της μιας φοράς, είτε γιατί έπρεπε να εξεταστούν για μεγάλο αριθμό ζητημάτων, είτε επειδή όταν μελετήθηκαν τα έγγραφα και στοιχεία τα οποία προσκόμισαν, η Επιτροπή έκρινε αναγκαίο να τους επανακλητεύσει για να απαντήσουν σε συγκεκριμένες ερωτήσεις.

Όλοι οι μάρτυρες οι οποίοι κλητεύθηκαν παρουσιάστηκαν.

Η Επιτροπή πραγματοποίησε στο χώρο του υπό ανέγερση έργου AERO στη Δρομολαξιά επίσκεψη στις 2.10.2013.

Κατατέθηκαν ενώπιον της Επιτροπής 270 τεκμήρια σε έγγραφα και φακέλους (από τα οποία τα 158 είναι φάκελοι), πέραν των 18.500 σελίδων εγγράφων, τα οποία μελετήθηκαν από την Επιτροπή. Επίσης παρελήφθησαν 3 ψηφιακοί δίσκοι (CD).

Η Επιτροπή απέστειλε 45 επιστολές προς Κυβερνητικά Τμήματα και άλλους, με σκοπό την εξασφάλιση διευκρινίσεων σε σχέση με τα υπό εξέταση ζητήματα και έλαβε αντίστοιχο αριθμό απαντητικών επιστολών.

Τα πρακτικά λήφθηκαν με το σύστημα της στενοτύπησης και καλύπτουν περίπου 1550 σελίδες.

ΙΧ. Περίοδος Διορισμού της Επιτροπής

Σύμφωνα με το Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου η Επιτροπή έπρεπε να συμπληρώσει την έρευνα και να την υποβάλει στο Υπουργικό Συμβούλιο και το Γενικό Εισαγγελέα, εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης του Διατάγματος διορισμού της, δηλαδή μέχρι τις 21.9.2013. Κρίθηκε όμως αναγκαίο η Επιτροπή να ζητήσει δύο παρατάσεις της περιόδου διορισμού της, αρχικά για 2 μήνες και στη συνέχεια για περαιτέρω 1 μήνα.

Η Επιτροπή αντιμετώπισε εξ αρχής σοβαρά λειτουργικά προβλήματα στο να διεκπεραιώσει το έργο της λόγω της μη παραχώρησης του κατάλληλου προσωπικού για το γραφείο της. Και τούτο παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες και εκκλήσεις της Επιτροπής προς τους αρμόδιους για να εξασφαλιστεί η πρέπουσα γραμματειακή υποστήριξη. Ως εκ τούτου, η γραμματειακή εργασία, περιλαμβανομένων και βασικών καθηκόντων ρουτίνας και η εργασία του γραφείου της Επιτροπής, η οποία θα έπρεπε κανονικά να διεκπεραιώνεται από τη γραμματέα, διεκπεραιώνεται αναγκαστικά από τα ίδια τα μέλη της Επιτροπής. Τούτο ήταν βεβαίως εις βάρος του περιορισμένου χρόνου που είχε στη διάθεση της η Επιτροπή για τη διεκπεραίωση της έρευνας της και γενικά των εργασιών της και είχε ως αποτέλεσμα να προκληθεί ανεπιθύμητη καθυστέρηση.

Εν τέλει ήταν στις 2.9.2013 που διευθετήθηκε το πρόβλημα, με την τοποθέτηση στην Επιτροπή μιας έμπειρης γραμματειακής λειτουργού, η οποία ανέλαβε πλήρως το γραφείο της Επιτροπής, και έτσι μπόρεσε η Επιτροπή να συνεχίσει απρόσκοπτα το έργο της.

Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι καμία διευθέτηση δεν έγινε από τους αρμοδίους για το χώρο που θα στεγάζετο η Επιτροπή. Ο χώρος που παραχωρήθηκε στην Επιτροπή, στο Τμήμα Ελέγχου του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων, παραχωρήθηκε με

πρωτοβουλία του Υπουργείου, το οποίο επωμίστηκε και όλα τα έξοδα της λειτουργίας του γραφείου της Επιτροπής.

X. Εκπροσώπηση Εμπλεκόμενων Προσώπων

Κανένα εμπλεκόμενο ή ενδιαφερόμενο πρόσωπο δεν ζήτησε να εκπροσωπηθεί από δικηγόρο στη διάρκεια της διαδικασίας ενώπιον της Επιτροπής. Τρεις μάρτυρες οι –

Γιάννος Κωνσταντίνου (Μ.16)

Πανίκος Σενέκκης (Μ.33) και

Μάριος Πολυβίου (Μ.48)

προσήλθαν και κατέθεσαν ενώπιον τη Επιτροπής συνοδευόμενοι από τους δικηγόρους τους, οι οποίοι απλά παρακάθισαν εντός της αίθουσας συνεδριάσεων και απεχώρησαν μετά το τέλος της ακρόασης μαζί με τους πελάτες τους.

XI. Διερεύνηση από την Αστυνομία

Η Επιτροπή με επιστολή της ημερομηνίας 8.7.2013 απέστειλε στο Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας αντίγραφα 2 γραπτών καταθέσεων/δηλώσεων οι οποίες είχαν δοθεί στην Επιτροπή από τους μάρτυρες κο Χαράλαμπο Λιοτατή (Μ.5) και τη σύζυγο του κα Παναγιώτα Λιοτατή (Μ.6), στα πλαίσια της μαρτυρίας που δόθηκε από αυτούς ενόρκως και, κατόπιν σχετικού αιτήματος τους, σε κλειστή συνεδρία της Επιτροπής.

Ενόψει των ισχυρισμών που προβλήθηκαν από τους προαναφερθέντες μάρτυρες, μεταξύ άλλων, περί χρηματισμού προσώπων, κρίθηκε από την Επιτροπή ότι δεν ενδείκνυτο να αναμένει τη συμπλήρωση της έρευνας της και την έκδοση του πορίσματος της, αλλά ότι επιβάλλετο, από το προκαταρκτικό στάδιο εκείνο, η ενημέρωση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, για να προωθηθεί άμεσα και με ταχείς

ρυθμούς η διερεύνηση από την Αστυνομία των ισχυρισμών αυτών και του ενδεχόμενου διάπραξης ποινικών αδικημάτων.

Στη συνέχεια δόθηκαν σχετικές οδηγίες από το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας προς την Αστυνομία για τη διεξαγωγή ποινικής έρευνας.

Στην πορεία και με βάση τη μαρτυρία του κου Λιοτατή, ηγέρθησαν υπόνοιες για το ενδεχόμενο διάπραξης σοβαρών ποινικών αδικημάτων εναντίον συγκεκριμένων προσώπων τα οποία κατονομάζοντο από το μάρτυρα, εναντίον μερικών εκ των οποίων είχαν εκδοθεί εντάλματα σύλληψης.

Επιπρόσθετα από τη μαρτυρία του κου Λιοτατή δόθηκε μαρτυρία και από άλλους μάρτυρες οι οποίοι απέδιδαν σε συγκεκριμένα πάλιν πρόσωπα πράξεις ή τα ενέπλεκαν σε ενέργειες που συνιστούν ποινικά αδικήματα.

Επειδή εναντίον των εν λόγω προσώπων ήδη ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας είχε δώσει οδηγίες για έναρξη ποινικών ανακρίσεων, κρίθηκε πρόσωπα των οποίων προφανώς η συμπεριφορά θα αποτελούσε το αντικείμενο της ποινικής διερεύνησης, να μην κληθούν να καταθέσουν ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, γιατί τούτο ενδεχομένως να οδηγούσε στη λήψη ενοχοποιητικής μαρτυρίας, αλλά εν πάση περιπτώσει θα δημιουργούσε πρόβλημα στις ποινικές ανακρίσεις.

Για τους ίδιους λόγους δεν κλήθηκαν να επανεμφανιστούν ενώπιον της Επιτροπής πρόσωπα τα οποία είχαν εμφανιστεί ενώπιον της Επιτροπής, αλλά μετά την αρχική εξέταση τους από την Επιτροπή προέκυψε μαρτυρία που τους συνέδεε με ζητήματα για τα οποία δεν είχαν δώσει μαρτυρία ή εξεταστεί και των οποίων προφανώς η συμπεριφορά θα αποτελούσε το αντικείμενο της ποινικής διερεύνησης.

Στις περιπτώσεις αυτές και για τους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω δεν αντικρούστηκε και από τα ίδια τα πρόσωπα, εναντίον των οποίων καταλογίζονται οι πράξεις, η μαρτυρία της οποίας η αξιοπιστία θα μπορεί να κριθεί μόνο από το Δικαστήριο με τις θεσμοθετημένες διαδικασίες και με τα νομολογημένα κριτήρια.

XII. Πρόσωπα τα οποία δεν εξετάστηκαν από την Επιτροπή

Εκτός από τα πρόσωπα στα οποία γίνεται αναφορά στο ΧΙ ανωτέρω δεν εξετάστηκε από την Επιτροπή ο Τουρκοκύπριος ιδιοκτήτης του ακινήτου κος Mustafa Mehmet Mustafa.

Έγιναν προσπάθειες από πλευράς της Επιτροπής να κληθεί ο κος Mustafa Mehmet Mustafa για να εμφανιστεί ενώπιον της για να δώσει μαρτυρία, μεταξύ άλλων, και μέσω των δικηγόρων του, αλλά τούτο δεν κατέστη δυνατόν. Οι δικηγόροι κκ Αργυρίδης και Συνεργάτες και ο κος Hakki Onen δήλωσαν ότι δεν τον εκπροσωπούσαν πλέον και ότι δεν είχαν επικοινωνία μαζί του. Μάλιστα σε σχετική επιστολή τους οι κκ Αργυρίδης και Συνεργάτες αναφέρουν ότι ο Τ/Κ είναι μόνιμος κάτοικος κατεχομένων. Οι δικηγόροι κκ Καμπούρης και Γιαλέλης, οι οποίοι δεν αμφισβήτησαν ότι τον εκπροσωπούσαν και στους οποίους στάληκε κλήση της Επιτροπής για να ειδοποιήσουν τον πελάτη τους να εμφανιστεί ενώπιον της Επιτροπής δεν ανταποκρίθηκαν.

Το γεγονός ότι τα προαναφερθέντα πρόσωπα δεν εξετάστηκαν από την Επιτροπή δεν επηρέασε την πορεία της έρευνας.

XIII. Δημοσιοποίηση του Πορίσματος

Το άρθρο 7(1β) του Κεφ.44 παρέχει στην Επιτροπή την εξουσία "να δημοσιοποιεί το πλήρες κείμενο της έκθεσης ή μέρος αυτής σε περιπτώσεις που σε συνεννόηση με το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας διαπιστώνει ότι τίθεται σε κίνδυνο η εθνική ασφάλεια του κράτους."

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΤΟΥΡΚΟΚΥΠΡΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Πώληση – Διαχωρισμός- Διαμονή

3.1 Ιστορικό Πώλησης και Διαχωρισμού του Κτήματος του Τουρκοκυπρίου

- I. Πώληση κτήματος
- II. Διαχωρισμός Κτήματος

I. Πώληση κτήματος

Στις 19.4.2007 προσκομίστηκε στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας, δήλωση πώλησης Τουρκοκυπριακής περιουσίας (εφεξής "το κτήμα"), η οποία ήταν εγγεγραμμένη επ' ονόματι του Τουρκοκύπριου Mustafa Mehmet Mustafa (εφεξής ο "Τ/Κ"), με αρ. ταυτότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας 35362, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά: Χωράφι αρ. εγγραφής 4309, Φ/Σχ.50/23 τεμ.367 (πρώην 69/1, 71/1, 70, 71) έκτασης 34.783 τ.μ, το όλο μερίδιο. Μέρος του ακινήτου είχε χρησιμοποιηθεί για διαχωρισμό 7 οικοπέδων για αυτοστέγαση εκτοπισθέντων, χωρίς όμως να έχει απαλλοτριωθεί.

Σύμφωνα με το πωλητήριο έγγραφο, ημερομηνίας 10.4.2007, ο αγοραστής ήταν η εταιρεία Wadnic Trading Ltd, αρ. εταιρείας HE 193193, (εφεξής "Wadnic") και ως τιμή πώλησης ολόκληρου του κτήματος, το οποίο ήταν το αντικείμενο της συμφωνίας,

δηλώθηκε το ποσό των €1.085.000,00 (ένα εκατομμύριο ογδόντα πέντε χιλιάδες Λίρες Κύπρου).

Ο Τ/Κ προσκόμισε στο Κτηματολόγιο μεταξύ άλλων:

- Ενοικιαστήριο Έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο ενοικίαζε ένα διαμέρισμα στη Δερύνεια για £100 μηνιαίο ενοίκιο, για τη περίοδο 1.6.2006 μέχρι 30.6.2007,
- αποδείξεις καταβολής ενοικίου από τον Ιούνιο 2006 μέχρι τον Μάρτιο του 2007,
- βεβαίωση της εταιρείας C & P Liotatis Co Ltd ότι εργοδοτείτο από την εταιρεία από την 1.6.2006,
- Καταστάσεις Αποδοχών και Εισφορών από την εταιρεία Liotatis και
- αποδείξεις Είσπραξης Εισφορών και Τελών από το Γραφείων Κοινωνικών Ασφαλίσεων Παραλιμνίου.

Στις 17.11.2007 το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας παρέπεμψε το θέμα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (εφεξής "το Κτηματολόγιο"), στη Λευκωσία, για έγκριση για την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης.

Το Κτηματολόγιο προχώρησε στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του κτήματος, η οποία υπολογίστηκε στις £2.800.000,00 (δύο εκατομμύρια οκτακόσιες χιλιάδες Λίρες) σε τιμές της 10.4.2007, στην οποία τιμή δεν περιλαμβάνετο η αξία των οικοπέδων αυτοστέγασης.

Όπως προκύπτει από την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία και τα στοιχεία του φακέλου του Υπουργείου Εσωτερικών με αρ. 20.03.021.002.190, στις 17.1.2008 το Κτηματολόγιο απευθύνθηκε προς το Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (με κοινοποίηση προς το Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών) για τη συγκατάθεση του Κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (εφεξής "ο Κηδεμόνας") για την αποδοχή της δήλωσης μεταβίβασης *"σύμφωνα με το περιεχόμενο της παραγράφου (Β) των Πρακτικών των συσκέψεων που πραγματοποιήθηκαν στο Γραφείο του Υπουργού Εσωτερικών στις 29.10.2004 και 24.11.2004 και της παραγράφου (β) της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου Αρ.60.821, ημερομηνίας 15.09.2004....."*

Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών με επιστολή της ημερομηνίας 30.1.2008 προς το Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών εισηγήθηκε την απόρριψη της αίτησης γιατί θεωρούσε ότι ο Τ/κ δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις και ότι η παρουσία του στις ελεύθερες περιοχές ήταν εικονική, αναφέροντας μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

"5. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών θεωρεί ότι, με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία, ο Τ/Κ ιδιοκτήτης προσπαθεί να πουλήσει την περιουσία του, γι' αυτό εγκαταστάθηκε προσωρινά στις ελεύθερες περιοχές. Δεν έχουν προσκομισθεί στοιχεία για τη διεύθυνση κατοικίας και τη διαμονή της οικογένειας του Τ/Κ ιδιοκτήτη και ούτε έγινε οποιαδήποτε έρευνα για να διαπιστωθεί αν ο Αιτητής πηγαινοέρχεται στις κατεχόμενες περιοχές, ανεξάρτητα αν εργάζεται στις ελεύθερες περιοχές. Σημειώνεται επίσης ότι ο Τ/Κ ιδιοκτήτης δεν αποτάθηκε προηγουμένως στην Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών για να ζητήσει απόδοση της περιουσίας του, για ελεύθερη κατοχή και χρήση. Αντίθετα, προχώρησε κατ' ευθείαν στην πώληση της περιουσίας του, πράγμα το οποίο θεωρώ ότι, με τον τρόπο αυτό, έγινε προηγουμένως συνεννόηση του Τ/Κ ιδιοκτήτη με τους αγοραστές, γι' αυτό ενοικίασε προσωρινά το διαμέρισμα για τη διαμονή του στη Δερύνεια, δηλ. καταβλήθηκε προσπάθεια έντεχνης εξαπάτησης και εκμετάλλευσης της έκρυθμης κατάστασης, με σκοπό τον πλουτισμό. **Θεωρώ ότι απουσιάζει το στοιχείο της καλής πίστης από την υπόθεση αυτή και από τις δύο πλευρές. Επιπρόσθετα, η τιμή αγοράς της περιουσίας είναι πολύ πιο χαμηλή από την αγοραία αξία της και είναι φανερό ότι, τόσο οι αγοραστές όσο και ο Τ/Κ ιδιοκτήτης, προσπαθούν να εκμεταλλευθούν την έκρυθμη κατάσταση με έντεχνο τρόπο, εξαπατώντας την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών, με απώτερο σκοπό την πώληση και αποξένωση της υπό κηδεμονία Τ/Κ περιουσίας και τον πλουτισμό τους. Οι αγοραστές είναι φανερό ότι γνωρίζουν την πολιτική που ακολουθείται στα θέματα αυτά και προσπαθούν να εκμεταλλευθούν την όλη κατάσταση, με σκοπό τον πλουτισμό, με έντεχνο τρόπο.**

6. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών, έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, εισηγείται να απορριφθεί, στο στάδιο αυτό, η αίτηση για αποδοχή της δήλωσης πώλησης, αφού πρόκειται για καθαρή περίπτωση εκμετάλλευσης της έκρυθμης κατάστασης με σκοπό τον πλουτισμό, γιατί απουσιάζει το στοιχείο της καλής πίστης, τόσο από πλευράς του πωλητή, όσο και από την πλευρά των αγοραστών. Ταυτόχρονα, εισηγούμαι να εξουσιοδοτηθεί η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών να διερευνήσει περαιτέρω το όλο θέμα, σε συνεργασία με την ΚΥΠ, για να προσκομισθούν πρόσθετα στοιχεία για τη μόνιμη διαμονή των μελών της οικογένειας του Τ/Κ ιδιοκτήτη και αν έχουν στην κατοχή τους οποιαδήποτε περιουσία των Ε/Κ προσφύγων, που κατέχεται στα κατεχόμενα από το παράνομο κατοχικό καθεστώς, ώστε να υποβληθεί, αν δικαιολογείται, εκ νέου η όλη υπόθεση στον Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών, για επανεξέταση και περαιτέρω οδηγίες.

7. Εν πάση περιπτώσει, η Αίτηση αυτή δεν μπορεί να εγκριθεί, στο στάδιο αυτό, γιατί η αγοραία αξία της πωλούμενης Τ/Κ περιουσίας είναι πέραν των £200.000 και η τιμή πώλησης είναι πολύ πιο χαμηλή, με αποτέλεσμα το Κράτος να απολέσει μεγάλα χρηματικά ποσά, που καταβάλλονται σε τέτοιες περιπτώσεις, ως Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών." (Ο τονισμός είναι της Επιτροπής)

Η Ανώτερη Διοικητική Λειτουργός του Υπουργείου Εσωτερικών κα Μαίρη Λάμπρου (Μ.4) σε σχετικό υπηρεσιακό σημείωμα της ημερομηνίας 4.2.2008 προς τον τότε Υπουργό Εσωτερικών, κο Νεοκλή Συλικιώτη, συμφώνησε με τις επιφυλάξεις του Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών επειδή, όπως ανέφερε, επρόκειτο για περιουσία σημαντικής έκτασης και αξίας, με μεγάλη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας και εισηγήθηκε, στο στάδιο αυτό, να εξουσιοδοτηθεί ο Διευθυντής Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών να ζητήσει περαιτέρω έρευνα/στοιχεία για τον Τ/Κ πωλητή και την οικογένεια του.

Στις 13.3.2008 η κα Μαίρη Λάμπρου, με επιστολή της προς την Κυπριακή Υπηρεσία Πληροφοριών ("ΚΥΠ") ζήτησε όπως διευκρινισθεί η διαμονή του Τουρκοκυπρίου "καθώς και των υπολοίπων μελών της οικογένειας του και εάν έχουν στην κατοχή τους

τυχόν περιουσίες Ε/Κ προσφύγων, για να μελετηθεί περαιτέρω η αίτηση αγοραπωλησίας από τον Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών."

Η ΚΥΠ σε απαντητική επιστολή της προς το Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών ημερομηνίας 31.3.2008 ανέφερε μεταξύ άλλων τα εξής:

"Εκ των εξετάσεων διαπιστώθηκε ότι το αναφερόμενο στο ως άνω θέμα πρόσωπο, Mustafa MEHMET MUSTAFA, αρ. Δ.Τ. της Κ.Δ. 35362, διαμένει από την 1.6.2006 στις ελεύθερες περιοχές Αμμοχώστου και συγκεκριμένα σε πολυκατοικία στην Λεωφόρο Ελευθερίας αρ.52, διαμέρισμα 4 στη Δερύνεια και εργάζεται στην εταιρεία C & P Liotatis Co Ltd στο Φρέναρος. Τα τελευταία δύο χρόνια όλες του οι διακινήσεις είναι από τις ελεύθερες περιοχές προς τα κατεχόμενα μέσω του οδοφράγματος Αγίου Νικολάου (Βρυσούλων) για ολιγόωρες επισκέψεις και ακολούθως επιστρέφει στις ελεύθερες περιοχές όπου και διαμένει.

Από περαιτέρω εξετάσεις στα κατεχόμενα, διαπιστώθηκε ότι ο Mustafa MEHMET MUSTAFA δεν έχει εγγεγραμμένη επ' ονόματι του οποιαδήποτε περιουσία. Πριν μετακομίσει στις ελεύθερες περιοχές, διέμενε με τον υιό του στο κατεχόμενο χωριό Λιμνιά Αμμοχώστου.

Σύμφωνα με το Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας, το τεμάχιο γης στο οποίο είναι κτισμένη η κατοικία που διαμένει ο υιός του, είναι Ε/κής ιδιοκτησίας."

Σε σχετικό σημείωμα της ημερομηνίας 3.4.2008 προς τον Υπουργό Εσωτερικών, η κα Λάμπρου αναφέρθηκε στην έκθεση της ΚΥΠ, ωστόσο εξέφραζε τις επιφυλάξεις της για τη χορήγηση συγκατάθεσης για αποδοχή του αγοραπωλητήριου, μεταξύ άλλων γιατί:

"(α) Πρόκειται για σημαντικής έκτασης και αξίας περιουσία στη Δρομολαξιά με μεγάλη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας (€1.853.832,50 σε σύγκριση με €4.784.054),

(β) Υπάρχει υποθήκη που θα πρέπει να ακυρωθεί με βάση την ισχύουσα διαδικασία (υπάρχει ισχυρισμός ότι ξοφλήθηκε στα κατεχόμενα),

(γ) λωρίδα του τεμαχίου χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για διαχωρισμό επτά οικοπέδων αυτοστέγασης (μέρος του συνοικισμού αυτοστέγασης Δρομολαξιάς). Μας προσκομίσθηκε αντίγραφο δήλωσης στο Ερ.75Α ότι ο Τ/Κ ιδιοκτήτης δεν θα έχει οποιαδήποτε απαίτηση εναντίον της Δημοκρατίας σε περίπτωση που εγκριθεί η αγοραπωλησία,

δ) το υπόλοιπο τεμάχιο είναι παραχωρημένο με άδεια προσωρινής ισχύος σε τρεις εκτοπισμένους κληρούχους για γεωργικούς σκοπούς."

καταλήγοντας ότι:

"2. Αυστηρά ομιλούντες η περίπτωση θα πρέπει να απορριφθεί, εκτός εάν συμφωνηθεί η δωρεάν παραχώρηση στο Κράτος των επτά οικοπέδων αυτοστέγασης και νοουμένου ότι η αξία του αντισταθμίζει τη μεγάλη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας ολόκληρου του τεμαχίου.

3. Εισηγούμαι να ζητήσουμε από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να μας καθορίσει την αγοραία αξία της λωρίδας του τεμαχίου 367, Φ/Σχ. 50/23 που χρησιμοποιήθηκε για το διαχωρισμό των 7 οικοπέδων και ανάλογα μετά να γίνει διαβούλευση για την απόκτηση των οικοπέδων από το Κράτος."

Σε σχετική υποσημείωση της επισημαίνεται ότι:

"Εκπρόσωπος των αγοραστών πιέζει για λήψη τελικής απόφασης (χρειάζεται απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου) μέχρι 9.4.2008 επειδή λήγει το «option» για αγορά. Πιστεύω ότι τούτο θα πρέπει να επιλυθεί μεταξύ τους για ενδεχόμενη παράταση."

Στις 4.4.2008 με σχετική χειρόγραφη σημείωση στο σημείωμα της κας Λάμπρου ο Υπουργός δήλωσε τη συμφωνία του για "να γίνουν γρήγορες διαδικασίες για την απόκτηση από το Κράτος".

Στις 7.4.2008 η κα Λάμπρου απευθύνθηκε προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για να υπολογιστεί η αγοραία αξία του μέρους του κτήματος που χρησιμοποιήθηκε για τους σκοπούς της αυτοστέγασης.

Το Κτηματολόγιο απάντησε την επομένη, στις 8.4.2008 ότι:

"η αγοραία αξία του επηρεαζόμενου τεμαχίου με αρ.367, έκτασης 3.400 τ.μ., ως χωράφι, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή επτά οικοπέδων και δρόμων προσπέλασης ανέρχεται σε €600.000 (εξακόσιες χιλιάδες). Η αγοραία αξία των επτά οικοπέδων (συνολικό εμβαδό 2.634 τ.μ.) σήμερα, ανέρχεται σε €1.100.000 (ένα εκατομμύριο εκατό χιλιάδες). Παρακαλώ σημειώστε ότι, τα έξοδα διαμόρφωσης των δρόμων και άλλων υποδομών συμπεριλήφθηκαν στο πιο πάνω ποσό και έχουν δαπανηθεί από το κράτος."

Στις 15.4.2008 η κα Λάμπρου με σημείωμα της προς τον Υπουργό Εσωτερικών τον ενημέρωσε για :

- i. το περιεχόμενο της επιστολής του Κτηματολογίου, και
- ii. το ότι ο Τ/Κ ιδιοκτήτης και οι αγοραστές προσκόμισαν δήλωση ημερομηνίας 4.4.2008, στην οποία είχε προβεί ο Τ/Κ και δήλωνε την πρόθεση του να αποποιηθεί οποιονδήποτε δικαιωμάτων είχε για την χρήση της γης του για τους σκοπούς της αυτοστέγασης, νοουμένου ότι το κτήμα του θα μεταβιβαστεί στην αγοράστρια εταιρεία Wadnic με βάση το αγοραπωλητήριο έγγραφο.

Ο Τ/Κ δήλωνε περαιτέρω στην παράγραφο 6 της Δήλωσης του τα ακόλουθα:

"6. Further we the undersigned parties we hereby declare that if the said plot of land is eventually transferred and registered at the name of WADNIC TRADING LTD then we hereby declare that I Mustafa Mehmet and WADNIC TRADING LTD will directly transfer the ownership, without demanding any consideration, of the houses mentioned in paragraph 3 above to the Republic of Cyprus and/or to any other person the Minister of Internal Affairs as Custodian upon request will request."

Σε μετάφραση:

"6. Περαιτέρω, εμείς οι κάτωθι υπογεγραμμένοι δηλώνουμε ότι εάν το προαναφερθέν κτήμα τελικά μεταβιβαστεί και εγγραφεί επ' ονόματι της Wadnic Trading Ltd, τότε δηλώνουμε ότι εγώ ο Mustafa Mehmet και η Wadnic Trading Ltd θα μεταβιβάσουμε απευθείας την ιδιοκτησία, χωρίς απαίτηση οποιασδήποτε αντιπαροχής, των κατοικιών που αναφέρονται στην παράγραφο 3 ανωτέρω, στην Κυπριακή Δημοκρατία και/ή σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο όπως ο Υπουργός Εσωτερικών ως Κηδεμόνας, ήθελε ζητήσει."

Ενόψει του περιεχομένου της παραγράφου 6 της Δήλωσης, η κα Λάμπρου έκρινε ότι η Δήλωση δεν ήταν ικανοποιητική εφόσον αυτή παρέπεμπε σε "κατοικίες" ("houses") και όχι στα οικόπεδα, καταλήγοντας στο σημείωμα της ότι παρόλο που για τέτοια θέματα διαβουλεύσεων και συμβιβασμού υπάρχει Κλιμάκιο που προεδρεύει ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Τ/Κ Περιουσιών, και μετέχουν εκπρόσωποι του Γενικού Εισαγγελέα και του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εντούτοις για επίσπευση των διαδικασιών και για την τυχόν διευθέτηση του όλου θέματος, η εισήγηση της ήταν όπως κληθεί σύσκεψη υπό την προεδρία του Υπουργού, ως Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών, στην οποία να κληθούν οι πιο πάνω και να είναι σε αναμονή την ίδια ημέρα ο Τ/Κ πωλητής για διαβούλευση και ενδεχόμενη τελική συμφωνία. Στην προτεινόμενη σύσκεψη θα πρέπει να αποφασισθεί και η διαδικασία που θα ακολουθηθεί, ενδεχομένως με τυπική απαλλοτρίωση και μετά να γίνει αποδεκτή η αγοραπωλησία/μεταβίβαση του υπολοίπου μέρους.

Υπέδειξε περαιτέρω η κα Λάμπρου ότι κατόπιν τηλεφωνικής συνομιλίας την οποία είχε με τον εκπρόσωπο του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, κο Ρίκκο Μαππουρίδη, ο κος Μαππουρίδης της είχε αναφέρει πως θα ήταν ορθότερο το μέρος του κτήματος που επηρεάζετο από την αυτοστέγαση να αποκτηθεί έναντι ενός "συμβολικού" ποσού αντί δωρεάν για να μην θεωρηθεί ως δωροδοκία προς το Κράτος με σκοπό να εξασφαλίσει έγκριση για την πώληση του κτήματος του.

Αναφορά θα πρέπει να γίνει στο σημείο αυτό στο ερυθρό 75Α στον Φάκελο του Υπουργείου Εσωτερικών με αρ.20.03.021.002.190 το οποίο είναι ένα προσχέδιο της

προαναφερθείσας της δήλωσης του Τ/Κ. Το συγκεκριμένο έγγραφο φέρει στοιχεία καταχώρησης αρχείου ημερ.2.4.2008 και ευρίσκεται στο φάκελο μεταξύ των εγγράφων ερ.75 (επιστολή του Υπουργείου Εσωτερικών προς το δικηγόρο κο Γιώργο Τ. Χριστοφίδη, ημερ.13.3.2008) και ερ.76 (επιστολή της ΚΥΠ, ημερ.31.3.2008). Κατά την κα Λάμπρου το εν λόγω προσχέδιο είχε σταλεί στο Υπουργείο από τον εκπρόσωπο της εταιρείας Wadnic τον κο Νίκο Λίλλη, με φαξ, με δική του πρωτοβουλία για παρατηρήσεις, προτού αυτό υποβληθεί κανονικά.

Στις 8.5.2008 συγκλήθηκε σύσκεψη υπό την προεδρία του Υπουργού Εσωτερικών / Κηδεμόνα στην οποία μετείχαν μεταξύ άλλων ο κος Α. Χριστοδούλου Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο κος Γ. Θεοδώρου, Διευθυντής Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών, ο κος Ρ. Μαππουρίδης, εκπρόσωπος του Γενικού Εισαγγελέα και η κα Μ. Λάμπρου.

Σύμφωνα με το πρακτικό της συνεδρίας, εκφράστηκαν επιφυλάξεις από τον Κηδεμόνα κατά πόσο ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές, η δε κα Λάμπρου αναφέρθηκε επίσης και στη μεγάλη διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης (€1,8 εκ.) και της εκτιμημένης αξίας (€4,7 εκ.).

Ο κος Γιώργος Θεοδώρου, Διευθυντής Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών (Μ.15) τοποθετήθηκε αρνητικά θεωρώντας ότι εφόσον δεν ικανοποιούνται οι όροι που έθεσε το Υπουργικό Συμβούλιο στην Απόφαση του αρ. 60.821, ημερομηνίας 15.9.2007, δεν έπρεπε να συναλλάσσονται με τον Τ/Κ. Καθ' όσον αφορά τα οικόπεδα αυτοστέγασης εξέφρασε την άποψη ότι αυτά πρέπει να απαλλοτριωθούν.

Καθοριστική κατά τη συνεδρία της 8.5.2008, σύμφωνα με τη μαρτυρία της κας Λάμπρου και του κου Θεοδώρου, ήταν η θέση του εκπροσώπου του Γενικού Εισαγγελέα κου Ρίγκου Μαππουρίδη, ότι τυχόν φήμες για τη μόνιμη ή προσωρινή διαμονή του Τ/Κ ιδιοκτήτη στις ελεγχόμενες από την Κυπριακή Δημοκρατία περιοχές δεν μπορούσαν να αποτελέσουν μέρος της αιτιολόγησης για απόρριψη του αιτήματος για την αποδοχή της δήλωσης πώλησης και ότι η όποια απόφαση του Κηδεμόνα θα έπρεπε να προκύψει μέσα από δέουσα έρευνα και επαρκή αιτιολόγηση. Γιατί, όπως ανέφερε, η τυχόν απόρριψη του αιτήματος, λόγω της μεγάλης διαφοράς που υπήρχε μεταξύ της τιμής

πώλησης και της αγοραίας αξίας, θα περιέπλεκε την υπόθεση, με ενδεχομένως αρνητική έκβαση στην περίπτωση που ο Τ/Κ θα πρόσβαλλε την απόφαση ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Ο Κηδεμόνας σύμφωνα με τα πρακτικά της συνάντησης αποφάσισε να μελετήσει περαιτέρω την υπόθεση.

Όπως πληροφόρησε την Ερευνητική Επιτροπή ο κος Θεοδώρου, στα εν λόγω πρακτικά δεν αποδίδονται όλα όσα ανέφερε κατά τη συνεδρία, ιδιαίτερα η θέση του ότι θεωρούσε τη δήλωση του Τ/Κ της 4.4.2008 ότι αποποιείτο ο Τ/Κ των δικαιωμάτων του για τη γη του, ως προϊόν συναλλαγής. Δεν ζήτησε να διορθωθούν τα πρακτικά διότι, όπως είπε, *"δεν λαμβάνετο ποτέ υπόψη η άποψη του"*.

Αξιοσημείωτο είναι ότι, σύμφωνα με τη μαρτυρία του κου Θεοδώρου, κατά το χρόνο της εν λόγω συνάντησης, έξω από το γραφείο του Υπουργού ευρίσκετο ο κος Νίκος Λίλλης, τον οποίο και αναγνώρισε επειδή ήταν αθλητικός παράγοντας.

Στις 30.6.2008 η κα Λάμπρου, με οδηγίες του Υπουργού Εσωτερικών, με επιστολή ζήτησε από το Διοικητή της ΚΥΠ ενημέρωση κατά πόσο ο Τ/Κ *"εξακολουθεί να διαμένει μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές"*.

Στις 8.7.2008 η ΚΥΠ επιβεβαίωσε ότι ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές από την 1.6.2006, και ότι από την 1.5.2008 διέμενε στην Ορόκλινη και ότι εξακολουθούσε να εργάζεται στην εταιρεία C & P Liotatis Co Ltd στη Λάρνακα αντί στο Φρέναρος όπου εργάζετο προηγουμένως. Αναφέρεται δε ότι κατά το διάστημα αυτό ο Τ/Κ διακινήθηκε προς τα κατεχόμενα μόνο 2 φορές για ολιγόωρες επισκέψεις.

Καταθέτοντας στην Επιτροπή η κα Μαίρη Λάμπρου εξήγησε ότι στην προκειμένη περίπτωση, όπως γίνεται συνήθως, ως Υπουργείο βασίστηκαν στην Κεντρική Υπηρεσία Πληροφοριών για τις πληροφορίες και την επιβεβαίωση της διαμονής του Τ/Κ. Οι επιφυλάξεις τους ικανοποιήθηκαν με την δεύτερη έκθεση της ΚΥΠ και στην καθοριστική για αυτούς θέση του εκπροσώπου της Νομικής Υπηρεσίας κου Ρίγκου Ματπουρίδη κατά τη συνεδρία της 8.5.2008.

Στη βάση της πληροφόρησης της ΚΥΠ, στις 19.8.2008 η κα Λάμπρου απέστειλε σημείωμα προς τον Υπουργό Εσωτερικών για οδηγίες και εισηγήθηκε να γίνει προκαταρκτική και χωρίς δέσμευση διαβούλευση του αρμοδίου Κλιμάκιου με εκπρόσωπο του Τ/Κ για φιλικό διακανονισμό για απόκτηση από το Κράτος σε συμφέρουσα τιμή του μέρους του τεμαχίου που χρησιμοποιήθηκε για τα οικόπεδα της αυτοστέγασης. Ο Υπουργός Εσωτερικών σημειώνει στις 19.8.2008 τη συμφωνία του.

Στις 5.1.2009 υπογράφηκε μεταξύ του Τ/Κ και της Wadhic μια "Συμπληρωματική Συμφωνία" ("*Supplementary Agreement*") με την οποία διαφοροποιείτο το αντικείμενο της αρχικής Συμφωνίας της 10.4.2007. Με βάση τη "Συμπληρωματική Συμφωνία" το αντικείμενο πώλησης, αντί ολόκληρο το κτήμα που ήταν προηγουμένως, είναι πλέον μόνο το 70% του κτήματος, έναντι του ποσού του €1.273.770,00 (ΛΚ £745.500).

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον όρο 2 της Συμφωνίας αυτής, στην περίπτωση όπου μεταβιβαστεί και θα εγγραφεί το ακίνητο επ' ονόματι της Wadhic, ο Τ/Κ ανελάμβανε να μην εγείρει οποιαδήποτε απαίτηση εναντίον της Δημοκρατίας για τη χρήση του μέρους του ακινήτου στο οποίο είχαν ανεγερθεί χωρίς την άδεια του αριθμός κατοικιών για τους σκοπούς των εκτοπισθέντων.

Όπως εξήγησε η κα Λάμπρου ο λόγος για τον οποίο ο Τ/Κ και η εταιρεία αναθεώρησαν την αρχική συμφωνία και επανήλθαν με την νέα συμφωνία της 5.1.2009 ήταν επειδή ο Υπουργός είχε ενημερώσει τον εκπρόσωπο της αγοράστριας εταιρείας, το κο Νίκο Λίλλη, ότι ήταν *“αρνητικά προδιατεθειμένος προς την έγκριση όπως υποβλήθηκε για ολόκληρο το τεμάχιο”*.

Στη συνέχεια στις 13.1.2009 το Υπουργείο Εσωτερικών ζήτησε από το Κτηματολόγιο εκτίμηση της αγοραίας αξίας του προς πώληση μέρους του ακινήτου σε τιμές 10.4.2007 και 15.1.2009.

Το Κτηματολόγιο απάντησε στις 14.7.2009 ότι η ανά τετραγωνικό μέτρο αγοραία αξία σε τιμές 10.1.2009 ανέρχεται σε 135,00 ευρώ/τ.μ και σε τιμές 10.4.2007 σε 110,00 ευρώ/τ.μ.

Στις 22.7.2009 εξασφαλίστηκε από τον Έπαρχο Λάρνακας έκθεση σχετικά με το τότε ισχύον καθεστώς κατοχής και χρήσης του κτήματος. Προέκυψε ότι μέρος του τεμαχίου εμπίπτει σε κτηνοτροφικό κλήρο και μέρος σε αρδεύσιμο κλήρο οι οποίοι είναι παραχωρημένοι σε εκτοπισθέντες. Στον αρδεύσιμο κλήρο υπήρχαν θερμοκήπια τα οποία είχε κατασκευάσει ο εκτοπισθείς κος Απόστολος Ανδρέου.

Κατά την εμφάνιση του, κατόπιν σχετικού αιτήματος του, ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, ο κος Απόστολος Ανδρέου (Μ.41) αναφέρθηκε στο ότι καλλιεργούσε τον εν λόγω κλήρο από το 1976, και ότι το αίτημα του είναι να αποζημιωθεί για τις ζημιές που θα υποστεί αν μετακινηθούν τα θερμοκήπια τα οποία διατηρεί στον κλήρο, κάπου αλλού. Αναφέρθηκε δε στις προσπάθειες του να αποφύγει την μετακίνηση. Όπως είπε συνάντησε μεταξύ άλλων και τον Υπουργό Εσωτερικών, περί τις 4.9.2009, ο οποίος κατά τον κο Ανδρέου, μέχρι εκείνη την ημέρα δεν είχε πληροφορηθεί ότι υπήρχαν στο τουρκοκυπριακό κτήμα τα θερμοκήπια του και ο κλήρος. Αναφέρθηκε σε διαβεβαιώσεις τις οποίες είχε από το Υπουργείο ότι δεν θα επηρεάζετο ο κλήρος του. Αλλά και στην περίπτωση που θα εγίνετο η πώληση, θα διευθετείτο όπως ο κλήρος του παραμείνει σε γη που θα παρέμενε στον Κηδεμόνα.

Στις 14.10.2009 ο Υπουργός Εσωτερικών, ως Κηδεμόνας Τ/Κ Περιουσιών, υπέβαλε Πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο (Αρ.1116/2009) με την εισήγηση να εγκριθεί:

- (α) η καταβολή ποσού €70.000 στον Τ/Κ ιδιοκτήτη ως συμφωνηθείσα αποζημίωση για την απαλλοτρίωση των επτά οικοπέδων αυτοστέγασης με τον επιπρόσθετο χώρο για τα έργα υποδομής, συνολικής έκτασης 3.400 τ.μ.,
- (β) η εξουσιοδότηση προς το Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την καταβολή του πιο πάνω ποσού στον Τ/Κ ιδιοκτήτη και να ενεργήσει, σε συνεργασία με το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για την απαλλοτρίωση της επηρεαζόμενης Τ/Κ γης στη συμφωνηθείσα τιμή των €70.000.
- (γ) η πώληση 7/10 αδιανέμητου μεριδίου της καθαρής έκτασης του Τ/Κ τεμαχίου αρ.367, Φ/Σχ.50/23 στη Εταιρεία Wadnic Trading Ltd με την προϋπόθεση ότι η

αγοράστρια εταιρεία θα καταβάλει την αξία του επηρεαζόμενου μέρους των θερμοκηπίων στον εκτοπισμένο κάτοχο του κλήρου που επηρεάζεται λόγω της μετακίνησης των θερμοκηπίων του από τη συγκεκριμένη Τ/Κ γη.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με την απόφαση του αρ. 69.469 ημερομηνίας 21.10.2009 ενέκρινε την πρόταση.

Σύμφωνα με την πρόταση:

- (i) η τιμή πώλησης του 7/10 μεριδίου του καθαρού εμβαδού του Τεμαχίου στη WADNIC ανέρχεται σε €1.273.770,00 με βάση το "αναθεωρημένο συμπληρωματικό" αγοραπωλητήριο της 5.1.2009.
- (ii) Η αγοραία αξία του κτήματος σε τιμές κατά τις αρχές του 2009 ανέρχεται σε €135 ανά τ.μ. ενώ σε τιμές του 2007 (όταν έγινε και το αρχικό συμβόλαιο) ανέρχεται σε €110 ανά τ.μ., οπότε η αγοραία αξία των 7/10 μεριδίων ανέρχεται σε €2.965.680 σε τιμές του 2009 και €2.416.480 σε τιμές του 2007,
- (iii) και ότι ο Τ/Κ, με την προσυπογραφή της Wadnic δηλώνει ότι παραχωρεί στην Κυπριακή Δημοκρατία έναντι συμβολικής, μόνο, τιμής τα επτά οικόπεδα και τον επιπρόσθετο χώρο του τεμαχίου που χρησιμοποιήθηκαν χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση προσφύγων. Το ποσό όπως συμφωνήθηκε κατά τις διαπραγματεύσεις ήταν €70.000 και για τα επτά οικόπεδα, το οποίο και αποδέκτηκε πλήρως ο Τ/Κ.

Αν και στην Πρόταση αναφέρεται ότι "από μόνη της η αγοραπωλησία θα αντικρίζετο με σοβαρή επιφύλαξη λόγω της διαφοράς μεταξύ της τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας", ωστόσο το ζήτημα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο επειδή "εμπλέκεται το θέμα οικοπέδων και 'ως συμφωνία πακέτο' ο Τ/Κ πωλητής παραχωρεί στο Κράτος σε πολύ συμφέρουσα τιμή τα επτά οικόπεδα αυτοστέγασης όπου υπάρχουν ισάριθμες κατοικίες εκτοπισμένων."

Μετά την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου το θέμα προωθήθηκε για τα περαιτέρω προς τα διάφορα Κυβερνητικά Τμήματα.

Μετά την απόφαση του Υπουργικού ο κος Απόστολος Ανδρέου, όπως κατέθεσε στην Επιτροπή, έλαβε επιστολή από το δικηγόρο της Wadnic κο Γιώργο Τ. Χριστοφίδη όπως εκκενώσει άμεσα το κτήμα γιατί η εταιρεία προτίθετο να αρχίσει κατασκευαστικές εργασίες εντός των επομένων 3-4 ημερών. Στα πλαίσια των προσπαθειών να διευθετηθεί το όλο ζήτημα, διευθετήθηκε συνάντηση στα γραφεία της Wadnic στην παρουσία μεταξύ άλλων του κου Μ. Πολυβίου και του κου Γιώργου Τ. Χριστοφίδη. Η κατάληξη ήταν να στείλει η δικηγόρος του κου Ανδρέου στην εταιρεία μια επιστολή στην οποία θα αναφέρετο η διευθέτηση η οποία συζητήθηκε. Η δικηγόρος του έστειλε την επιστολή στην εταιρεία, μέχρι σήμερα όμως δεν πήρε απάντηση.

Είναι ενδιαφέρον, όπως πληροφόρησε ο κος Ανδρέου την Επιτροπή, ότι στην συνάντηση στα γραφεία της εταιρείας Wadnic εκείνη την ημέρα παρευρίσκετο επίσης και ο Κοινοτάρχης της Δρομολαξιάς ο κος Κύπρος Ανδρονίκου.

Στις 19.3.2010 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας η Γνωστοποίηση Απαλλοτρίωσης για το μέρος του Κτήματος του Τ/Κ το οποίο επηρεάζεται από το διαχωρισμό των οικοπέδων αυτοστέγασης.

Στις 26.3.2010 ο Τ/Κ απευθύνθηκε προς την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών για εξάλειψη της υποθήκης με την οποία βαρύνετο το ακίνητο, δεδομένου ότι, σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της Τράπεζας, αυτή είχε εξοφληθεί από τις 13.4.2007. Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών παρέπεμψε το ζήτημα στο Υπουργείο Εσωτερικών στις 30.3.2010. Την ίδια ημέρα η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών ειδοποιήθηκε ότι ο Κηδεμόνας ενέκρινε την εξάλειψη της υποθήκης. Η επιστολή αυτή κοινοποιήθηκε επίσης προς το Κτηματολόγιο για τις περαιτέρω ενέργειες για τη μεταβίβαση των 7/10 μεριδίων του κτήματος στην αγοράστρια εταιρεία, αφαιρούμενης της έκτασης που απαλλοτριώνετο.

Δόθηκαν επίσης οδηγίες ότι θα πρέπει να καταβληθεί στον εκτοπισμένο κάτοχο του κλήρου τον κο Απόστολο Ανδρέου η αξία του επηρεαζόμενου μέρους των θερμοκηπίων του, ως η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Στις 31.3.2010, μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία Wadnic Trading Ltd με δήλωση μεταβίβασης έναντι του ποσού των €1.273.770.00 τα 7/10 αδιανέμητα μερίδια του τεμαχίου και τα υπόλοιπα 3/10 αδιανέμητα μερίδια παρέμειναν στον εγγεγραμμένο Τ/Κ ιδιοκτήτη και στις 31.5.2010 το κτήμα ενεγράφη ως συνιδιοκτήτη ιδιοκτησία επ' ονόματι των συνιδιοκτητών κατά 7/10 αδιανέμητα μερίδια στην Wadnic και 3/10 αδιανέμητα μερίδια στον Τ/Κ, στη βάση των διευκρινίσεων που στάληκαν στο μεταξύ, στις 14.4.2010, από την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών προς το Κτηματολόγιο, για να διευκρινιστεί ότι είναι από το καθαρό εμβαδόν το οποίο θα προκύψει μετά την αφαίρεση της έκτασης εμβαδού 3400 τ.μ. που θα απαλλοτριωθεί για τα επτά οικόπεδα αυτοστέγασης, που θα μεταβιβαστούν τα 7/10 στην αγοράστρια εταιρεία, ενώ τα υπόλοιπα 3/10 μερίδια θα παραμείνουν εγγεγραμμένα στο όνομα του Τ/Κ ιδιοκτήτη.

Στις 16.4.2010 δημοσιεύτηκε το Διάταγμα Απαλλοτρίωσης στη Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας για το επηρεαζόμενο από την αυτοστέγαση μέρος του κτήματος του Τ/Κ.

Ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης του μέρους του κτήματος για τους Κυβερνητικούς οικισμούς αυτοστέγασης δημιουργήθηκε νέα εγγραφή τίτλου 5697, τεμ. 568, Φ/Σχ. 50/23, Τμ. 0, το οποίο περιγράφεται ως χωράφι εμβαδού 31.433 τ.μ., με συνιδιοκτήτες την εταιρεία Wadnic Trading Ltd και τον Τ/Κ, όπως αναφέρεται πιο πάνω. Σημειώνεται ότι λόγω της αλλαγής των Τοπογραφικών Σχεδίων από κλίμακα 1:5000 σε 1:1000, η Αναφορά Κτηματικού Σχεδίου για το κτήμα διαφοροποιήθηκε εις τεμ. 31 του Νέου Κτηματικού Σχεδίου 1-2540-3600, τμήμα 3, χωρίς οποιαδήποτε αλλαγή η διαφοροποίηση στα χαρακτηριστικά και/ή διακριτικά του κτήματος, το οποίο παραμένει το ίδιο.

Στις 26.5.2010 η Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών ενημέρωσε τον Έπαρχο Λάρνακας ότι το ποσό της αποζημίωσης των €70.000 για την απαλλοτρίωση κατατέθηκε στις 11.5.2010 σε λογαριασμό κατάθεσης του Ταμείου Τ/Κ Περιουσιών, και στις 14.6.2010 το ποσό αυτό κατατέθηκε από την Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας σε κοινό λογαριασμό τον οποίο διατηρούσε ο Τ/Κ σε τράπεζα στο Παραλίμνι με τον Πανίκο Σενέκκη (Μ.17).

II. Διαχωρισμός Κτήματος

Στις 10.6.2010 υποβλήθηκε από τον Τ/Κ και την εταιρεία Wadnic, ως συνιδιοκτήτες, η αίτηση ΛΑΠ/460/2010 στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για το διαχωρισμό του εναπομείναντος μετά την απαλλοτρίωση κτήματος σε ένα οικόπεδο και ένα χωράφι, με αναλογίες 7/10 και 3/10 αντίστοιχα.

Σχεδόν 1 χρόνο μετά, στις 5.5.2011 υποβλήθηκε από τους δύο συνιδιοκτήτες προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως νέα αναθεωρημένη πρόταση για διαχωρισμό του κτήματος σε δύο οικόπεδα, χωρίς όμως η πρόταση να υποβληθεί μέσω του Κηδεμόνα.

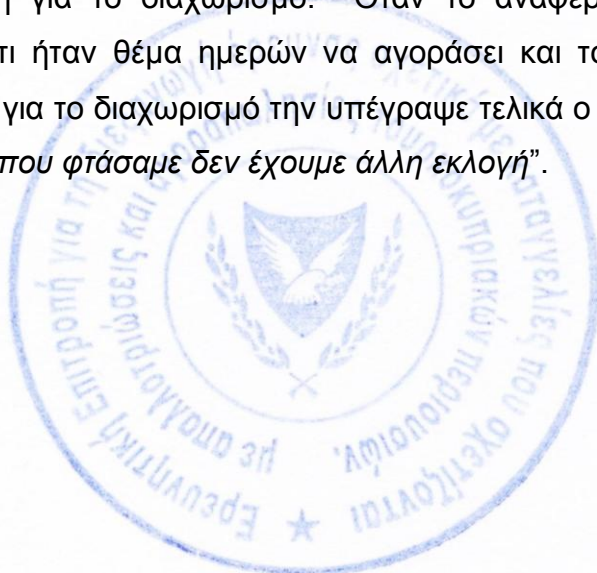
Παρά την μη πραγματοποίηση του διαχωρισμού ούτως ώστε να συγκεκριμενοποιηθεί το μέρος του κτήματος που αντιστοιχούσε στον κάθε ένα από τους δύο συνιδιοκτήτες και να εγγραφεί επ' ονόματι του κάθε ενός από αυτούς η δική του ξεχωριστή ιδιοκτησία, η εταιρεία προχώρησε με το σχεδιασμό της ανάπτυξης στο τεμάχιο, και η σχετική αίτηση για έκδοση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας που υποβλήθηκε στις 2.3.2011, υποβλήθηκε, εκ των πραγμάτων, και από τους δύο συνιδιοκτήτες.

Η αίτηση για διαχωρισμό εγκρίθηκε τελικά από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως την 10.10.2011. Σημειώνεται ότι με το διαχωρισμό το ακίνητο διατήρησε τα ίδια πολεοδομικά χαρακτηριστικά όπως και προηγουμένως, δηλαδή να εμπίπτει στη Ζώνη Κα6 που καθορίζεται για οικιστική ανάπτυξη, με ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,90.

Μετά την έγκριση του διαχωρισμού από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως το θέμα διαβιβάστηκε στην Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας για τα περαιτέρω. Το τι ακολούθησε στη συνέχεια, επειδή δεν αφορά πλέον τον Τ/Κ, αναλύεται στο Κεφάλαιο 5.

Μέχρι σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί ο διαχωρισμός γιατί εξ όσων προκύπτει δεν έχουν εκπληρωθεί ακόμη οι προϋποθέσεις που έθεσε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως στις 10.10.2011 ώστε να μπορεί να εκδοθούν ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας.

Συναφής προς το ζήτημα αυτό είναι και η κατάθεση του κ. Πανίκου Σενέκκη (Μ.33), ο οποίος θεώρησε ότι ήταν εσφαλμένη η απόφαση του Κηδεμόνα να εγκρίνει την πώληση προς την Wadnic χωρίς προηγουμένως να είχε αποφασιστεί το μέρος του κτήματος που θα ήταν το αντικείμενο της αγοράς, ούτως ώστε να συγκεκριμενοποιηθεί το μέρος του κτήματος που θα αντιστοιχούσε στον Τ/Κ και στην Wadnic μετά τον διαχωρισμό που θα έπρεπε να γίνει. Όπως υπέδειξε, η εταιρεία προχώρησε με το σχεδιασμό και την ανάπτυξη στο τεμάχιο του AERO CENTRE το οποίο πώλησε στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ, ενόσω το τεμάχιο ήταν συνιδιόκτητο. Όπως σχεδιάστηκε η ανάπτυξη, παρέμεινε στον Τ/Κ το πισινό τεμάχιο που, όπως είπε ο κ. Σενέκκης στα πλαίσια της κατάθεσης του στην Ερευνητική Επιτροπή, έχει λιγότερη αξία, οπότε ο ίδιος αρνήθηκε να υπογράψει την αίτηση για το διαχωρισμό. Όταν το ανέφερε στον Νίκο Λίλλη, ο τελευταίος του είπε ότι ήταν θέμα ημερών να αγοράσει και το υπόλοιπο μέρος του κτήματος. Την αίτηση για το διαχωρισμό την υπέγραψε τελικά ο ίδιος ο Τ/Κ έχοντας πει στον κ. Σενέκκη *“εδώ που φτάσαμε δεν έχουμε άλλη εκλογή”*.



3.2 Διαμονή του Τ/Κ

- I. Διαμονή του Τ/Κ
- II. Διαπιστώσεις

I. Διαμονή του Τ/Κ

Κύριο ζήτημα είναι η διαμονή του Τ/Κ Mustafa Mehmet Mustafa, αρ. ταυτότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας 35362, και το κατά πόσο καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο ο Τ/Κ ήταν μόνιμα εγκατεστημένος στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές.

Η σημασία του ζητήματος αυτού έγκειται στο ότι η μόνιμη διαμονή του Τ/Κ στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές ήταν απαραίτητη προϋπόθεση για την άρση της διαχείρισης από τον Κηδεμόνα της ακίνητης περιουσίας του και στη συνέχεια για την εξασφάλιση της έγκρισης του Κηδεμόνα για τη πώληση από τον Τ/Κ της περιουσίας του αυτής, στη βάση των κριτηρίων και προϋποθέσεων που ίσχυαν κατά τον ουσιώδη χρόνο.

Ο Κηδεμόνας είχε αποφασίσει ότι ο Τ/Κ πληρούσε το κριτήριο της μόνιμης διαμονής, στη βάση δύο επιστολών της ΚΥΠ, ημερομηνίας 31.3.2008 και 8.7.2008, με τις οποίες η ΚΥΠ επιβεβαίωνε ότι ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές από 1.6.2006, αρχικά στο Φρέναρος και από 1.5.2008 στην Ορόκλινη, και ότι εργοδοτείτο από την εταιρεία C & P Liotatis Confectionary Ltd αρχικά στο Φρέναρος και μετά στη Λάρνακα. Σύμφωνα δε με την ΚΥΠ, ο Τ/Κ φαίνεται να διακινήθηκε προς τα κατεχόμενα μόνο 2 φορές για ολιγόωρες επισκέψεις.

Εξ όσων ανέφερε στην Επιτροπή η Ανώτερη Διοικητική Λειτουργός του Υπουργείου Εσωτερικών κα Μαίρη Λάμπρου (Μ.4), ως Υπουργείο βασίζονται *“πάντοτε στις αρμόδιες αρχές, που είναι η Κεντρική Υπηρεσία Πληροφοριών”*, οπότε στην προκειμένη περίπτωση η πληροφόρηση από την ΚΥΠ για την διαμονή του Τ/Κ κρίθηκε αρκετή και ουδεμία άλλη διερεύνηση έγινε ή θεωρήθηκε αναγκαίο να γίνει καθ' όσον

αφορά τη διαμονή του Τ/Κ και το κατά πόσο αυτός συνέχιζε να διαμένει μόνιμα στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές. Και τούτο παρά τις κάποιες επιφυλάξεις που είχαν και οι οποίες φαίνονται σε διάφορα έγγραφα του Υπουργείου και τις γραπτές τοποθετήσεις του Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών.

Η Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών με επιστολή της ημερομηνίας 30.1.2008 προς το Γενικό Διευθυντή Υπουργείο Εσωτερικών, όπως ήδη αναφέρθηκε πιο πάνω, θεώρησε ότι στην περίπτωση αυτή υπήρχε προσυεννόηση του Τ/Κ ιδιοκτήτη με τους αγοραστές, γι' αυτό ενοίκιασε προσωρινά το διαμέρισμα για τη διαμονή του στη Δερύνεια, ότι καταβλήθηκε προσπάθεια έντεχνης εξαπάτησης και εκμετάλλευσης της έκρυθμης κατάστασης, με σκοπό τον πλουτισμό και ότι απουσιάζει το στοιχείο της καλής πίστης από την υπόθεση αυτή και από τις δύο πλευρές. Επιπρόσθετα, το γεγονός ότι η τιμή αγοράς της περιουσίας ήταν πολύ πιο χαμηλή από την αγοραία αξία της κρίθηκε για την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών ότι τόσο οι αγοραστές όσο και ο Τ/Κ ιδιοκτήτης, ως ένδειξη της προσπάθειας για εξαπάτηση των αρμοδίων για να αρθεί η κηδεμονία. Εισηγήθηκε δε την απόρριψη της αίτησης και ταυτόχρονα την περαιτέρω διερεύνηση του όλου θέματος.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία η οποία παρουσιάστηκε ενώπιον της Επιτροπής σε σχέση με τη διαμονή του Τ/Κ, όχι μόνο δεν προκύπτει ότι ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές, αλλά προκύπτει ότι δεν διέμενε καθόλου στις διευθύνσεις στις οποίες παρουσιάζεται ότι κατοικούσε. Μάλιστα, από την μαρτυρία που παρουσιάστηκε στην Επιτροπή, οι μάρτυρες Χαράλαμπος Λιοτατής (Μ.5) και Πανίκος Σενέκκης (Μ.33), και κάποιες φορές ο υπάλληλος του κου Λιοτατή, Γιάννος Ιωάννου, μετέφεραν τον Τ/Κ σχεδόν καθημερινά από και προς το οδόφραγμα των Στροβιλιών ή/και κάποιες μέρες στην κατοικία του στα Λίμνια, Αμμοχώστου, όπου ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα.

Σύμφωνα με τον μάρτυρα κο Χαράλαμπο Λιοτατή, ο οποίος έχει επιχείρηση ζαχαροπλαστείου, γνωρίστηκε με τον Τ/Κ περί το 2005 μέσω κάποιου Πανίκου Ασιώτη. Στη συνέχεια ο κος Λιοτατής με το Τ/Κ έγιναν φίλοι και ο Τ/Κ ήταν πελάτης του ζαχαροπλαστείου του. Μεταγενέστερα ο Τ/Κ ζήτησε από το κο Λιοτατή να τον

βοηθήσει να βρει εργασία και σπίτι για να μένει για να μπορέσει έτσι να πωλήσει την ακίνητη περιουσία του.

Επειδή είχε έλλειψη προσωπικού στην επιχείρησή του, ο κος Λιοτατής προσέλαβε ο ίδιος τον Τ/Κ για να εργάζεται στις αποθήκες του από την 1.6.2006 μέχρι τον Αύγουστο του 2011. Τον δήλωσε ως εργοδοτούμενο του και κατέβαλλε για αυτόν, εισφορές στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Επίσης διευθέτησε ώστε να παρουσιάζεται ότι ο Τ/Κ ενοικίαζε ένα διαμέρισμα στη Λεωφόρο Ελευθερίας αρ.52, διαμέρισμα 4, στη Δερύνεια, σε κτήριο, ιδιοκτησίας της κας Εύας Μελέκκη, στο οποίο ο κος Λιοτατής ενοικίαζε 5 διαμερίσματα, τα οποία παρείχε ως στέγη για τους ξένους εργοδοτούμενους του και για τα οποία πλήρωνε όλους τους λογαριασμούς.

Ο κος Λιοτατής ανέφερε περαιτέρω ότι ο Τ/Κ απουσίαζε κατά διαστήματα για διάφορους λόγους και για λόγους υγείας. Ο Τ/Κ είχε κατά το χρόνο εκείνο επίσης υποβληθεί σε εγχείριση ανοικτής καρδιάς, οπότε απουσίαζε περί τους 3-4 μήνες. Ο κος Λιοτατής τον επισκεπτόταν στο Νοσοκομείο στα κατεχόμενα.

Τα ίδια επιβεβαιώνει με τη δική της μαρτυρία η σύζυγος του κα Παναγιώτα Λιοτατή (Μ.6).

Επίσης ο κος Λιοτατής εξασφάλισε σχετικές αποδείξεις πληρωμής ενοικίου στο όνομα του Τ/Κ, από την Εύα Μελέκκη, τις οποίες, όπως ανέφερε στην Επιτροπή, τις έδωσε στον Τ/Κ για να τις χρησιμοποιήσει.

Η ιδιοκτήτρια του κτηρίου στη Λεωφόρο Ελευθερίας αρ.52, στη Δερύνεια, κα Εύα Μελέκκη (Μ.26), κατά την παρουσία της ενώπιον της Επιτροπής, εφάινετο απρόθυμη να απαντήσει στις ερωτήσεις της Επιτροπής επικαλούμενη άγνοια ή ότι δεν ενθυμάται ή απαντώντας με υπεκφυγές. Τελικά όμως επιβεβαίωσε ότι ο κος Λιοτατής ενοικίαζε τα διαμερίσματα για τους υπαλλήλους του από αυτήν. Όμως όπως ανέφερε δεν γνώριζε λεπτομέρειες ή ποιοι έμεναν στα διαμερίσματα, γιατί τα διαμερίσματα τα διαχειριζότο εκ μέρους της ο σύζυγος της Γιώργος Αλεξάνδρου Μελέκκης. Αναγνώρισε την υπογραφή της στο ενοικιαστήριο έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο ο Τ/Κ ενοικίαζε ένα από τα διαμερίσματα της στη Λεωφόρο Ελευθερίας αρ.52, χωρίς όμως να θυμάται, όπως

ισχυρίστηκε, περισσότερες λεπτομέρειες για αυτό. Όσον αφορά τις αποδείξεις είσπραξης ενοικίου που παρουσιάστηκαν για το συγκεκριμένο διαμέρισμα, ανέφερε ότι αυτές φέρουν την υπογραφή της υπαλλήλου της. Η δήλωση της ότι δεν είδε ποτέ της τον Τ/Κ ήταν απόλυτα σαφής.

Ο κος Γιώργος Αλεξάνδρου Μελέκκης (Μ.27), σύζυγος της κας Εύας Μελέκκη επιβεβαιώνει ότι του είχε ζητήσει ο κος Λιοτατής να υπογραφεί το ενοικιαστήριο έγγραφο, χωρίς όμως ο ίδιος να ζητήσει περισσότερη πληροφόρηση από τον κο Λιοτατή, επικαλούμενος τη στενή φιλία η οποία υπήρχε μεταξύ τους από παιδιά. Ερωτηθείς να εξηγήσει στην Επιτροπή γιατί οι αποδείξεις είσπραξης ενοικίου, οι οποίες εκδόθηκαν για το συγκεκριμένο διαμέρισμα για την περίοδο μεταξύ 1ης Ιουνίου 2006 και 1^{ης} Μαρτίου 2007, είχαν συνεχόμενο αύξοντα αριθμό 70 έως 79, αλλά διαφορετικές ημερομηνίες, εξήγησε ότι πρέπει να είχαν πληρωθεί μεν όλα τα νοίκια την ίδια ώρα, αλλά ότι επειδή οι αποδείξεις ήταν χειρόγραφες, οι ημερομηνίες που έφεραν ήταν όπως τις ήθελε ο πελάτης, εννοώντας τον κο Λιοτατή.

Σύμφωνα με τον μάρτυρα Πανίκο Σενέκκη (Μ.33) ο Τ/Κ διέμενε κατά την ουσιώδη περίοδο μόνιμα στην κατοικία του στα Λιμνιά Αμμοχώστου στις Τουρκοκρατούμενες περιοχές και διακινείτο από και προς τις Τουρκοκρατούμενες περιοχές μέσω του οδόφραγματος των Στροβιλιών. Τακτικά ο κος Σενέκκης μετέφερε τον Τ/Κ από και προς το οδόφραγμα, ή/και κάποιες μέρες στην κατοικία του στα Λίμνια. Ο Τ/Κ άφηνε το αυτοκίνητο του στο οδόφραγμα στην τουρκοκρατούμενη πλευρά και ερχόταν στις ελεύθερες περιοχές πεζός. Κατά τον κο Σενέκκη, ο Τ/Κ διατηρούσε φιλικές σχέσεις με τους Τ/Κ αστυνομικούς στο οδόφραγμα, οι οποίοι δεν σφράγιζαν το διαβατήριό του, προφανώς ώστε να μην φαίνεται η διακίνηση του από και προς τα κατεχόμενα.

Επιβεβαιώνοντας περαιτέρω την θέση του ότι ο Τ/Κ διέμενε στα κατεχόμενα, ο κος Σενέκκης στη κατάθεση του προς την Επιτροπή αναφέρει τα εξής σχετικά: *”..... όταν κάποια στιγμή έγινε έλεγχος από την αστυνομία για τη διαμονή του Τούρκου, είχα ενημερωθεί από το Νίκο Λίλλη, όπως μεταβώ στα κατεχόμενα και να τον μεταφέρω, και τη συγκεκριμένη μέρα μου είχε τηλεφωνήσει ο Νίκος Λίλλης όπως μεταβώ το*

συντομότερο σε χρόνο μηδέν, για να μεταφέρω στο να έλεγχε τη διαμονή του η αστυνομία...”

Ο κος Σενέκκης γνωρίστηκε με τον Τ/Κ τον Μάρτη του 2007 μέσω του κου Λιοτατή. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του αρχικά ενεργούσε ως ο λογιστής του Τ/Κ μεταγενέστερα δε συνδέθηκε ιδιαίτερα με τον Τ/Κ σε βαθμό που ο Τ/Κ τον εξουσιοδότησε να ενεργεί ως ο αντιπρόσωπος του. Ήταν στη βάση του σχετικού πληρεξουσίου που ο κος Σενέκκης υπέγραψε εκ μέρους του Τ/Κ για τη μεταβίβαση του κτήματος του. Μεταξύ άλλων ανέφερε ότι το ενοικιαστήριο έγγραφο που υπέγραψε η κα Εύα Μελέκκη είχε ετοιμαστεί από αυτόν, αν και όταν του ζήτησε ο Λιοτατής να το ετοιμάσει δεν γνώριζε σε τι θα χρησιμοποιείτο.

Όσον αφορά τη διερεύνηση από την ΚΥΠ περί της διαμονής του Τ/Κ ο κος Λιοτατής ανέφερε ότι κατά την περίοδο που εργαζόταν κοντά του ο Τ/Κ τον προσέγγισε ένας αστυνομικός, ο οποίος τον ερώτησε αν ο Τ/Κ εργαζόταν κοντά του και αν έμενε στις ελεύθερες περιοχές. Ο κος Λιοτατής όπως είπε στην Επιτροπή πληροφόρησε τον αστυνομικό ότι εργοδοτούσε τον Τ/Κ και ότι έμενε στη Δερύνεια. Κανένας άλλος δεν τον επισκέφτηκε ξανά.

Ο κος Γεώργιος Γεωργίου (Μ.3), Πρόεδρος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολουθήσεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών, κατέθεσε στην Επιτροπή ότι το όλο θέμα είχε απασχολήσει σοβαρά την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Ελέγχου. Κατά τον ίδιο χρόνο, μεταξύ Ιανουαρίου και Μαρτίου του 2011, είχε ο ίδιος προσπαθήσει να διερευνήσει κατά πόσο ο Τ/Κ διέμενε στις διευθύνσεις που αναφέροντο στις εκθέσεις της ΚΥΠ. Μεταξύ άλλων, επισκέφτηκε προσωπικά το Δημαρχείο Δερύνειας και το Κοινοτικό Συμβούλιο Ορόκλινης, στα οποία δεν εντόπισε κανένα στοιχείο για τον Τ/Κ. Και κάλεσε την Επιτροπή να ελέγξει την ορθότητα των δύο εκθέσεων της ΚΥΠ, τις οποίες αμφισβήτησε.

Σύμφωνα με δύο εκθέσεις της ΚΥΠ ημερομηνίας 31.2.2008 και 8.7.2008, οι οποίες ετοιμάστηκαν κατόπιν αιτήματος του Κηδεμόνα στα πλαίσια της εξέτασης από τον Κηδεμόνα του ζητήματος της πώλησης από τον Τ/Κ της εν λόγω περιουσίας του, ο Τ/Κ

παρουσιάζεται να διαμένει στις ελεύθερες περιοχές, αρχικά στη Δερύνεια από 1.6.2006 μέχρι 31.4.2008 και στη συνέχεια στην Ορόκλινη από 1.5.2008.

Η ΚΥΠ με μεταγενέστερη έκθεση της ημερομηνίας 19.8.2013, η οποία ετοιμάστηκε κατόπιν σχετικής διαταγής του Αρχηγού Αστυνομίας, ημερομηνίας 4.7.2013, στα πλαίσια διοικητικής έρευνας, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι: *"Μετά τη διεξαγωγή της διοικητικής έρευνας, κατέληξα στο συμπέρασμα ότι ο εν λόγω Τ/κος δεν διέμενε όντως στις ελεύθερες περιοχές. Η έρευνα κατέδειξε ότι δεν έγιναν οι σωστές εξετάσεις από τα μέλη της ΚΥΠ που χειρίστηκαν την εν λόγω υπόθεση, ενώ παράλληλα δεν ενημερώθηκε η αρμόδια αρχή για όλα τα στοιχεία που κατείχε για την εν λόγω υπόθεση η ΚΥΠ."*

Η έκθεση της ΚΥΠ τέθηκε υπόψη της Ερευνητικής Επιτροπής από τον Υπουργό Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξης με επιστολή του ημερομηνίας 23.8.2013 και την οποία η Ερευνητική Επιτροπή αποδέχεται ως μαρτυρία στη βάση του άρθρου 7(α) του περί Ερευνητικών Επιτροπών Νόμου, Κεφ. 44.

II. Διαπιστώσεις:

Από το σύνολο της μαρτυρίας ενώπιον της Επιτροπής και κατά παραδοχή των προαναφερθέντων μαρτύρων μπορεί με ασφάλεια να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο ο Τ/Κ δεν ήταν μόνιμα εγκατεστημένος στις ελεγχόμενες από τη Δημοκρατία περιοχές, αλλά ότι όλα τα στοιχεία περί μόνιμης εγκατάστασης του ήσαν "πλαστά" με σκοπό να παρουσιαστεί ότι πληρούσε τις προϋποθέσεις της Νομοθεσίας, ούτως ώστε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες εγκρίσεις για την πώληση της περιουσίας του. Η έκθεση της ΚΥΠ ημερομηνίας 19.8.2013, επιβεβαιώνει επίσης το πιο πάνω συμπέρασμα.

3.3 Υπουργείο Εσωτερικών / Κηδεμόνας

- I. Ισχύον Νομικό Καθεστώς
- II. Εφαρμοζόμενη Πολιτική
- III. Διοικητικές Ρυθμίσεις
- IV. Άλλοι Μάρτυρες

I. Ισχύον Νομικό Καθεστώς

Αντικείμενο του περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμου (εφεξής ο “Νόμος”) είναι οι περιουσίες που εγκαταλείφθηκαν από τους Τ/Κ ιδιοκτήτες τους στις ελεγχόμενες περιοχές και η διαχείρισή τους “διαρκούσης της έκρυθμης κατάστασης” από τον Κηδεμόνα. Συνακόλουθα οι αρμοδιότητες και οι εξουσίες του Κηδεμόνα αφορούν τη διαχείριση των περιουσιών αυτών.

Κατά τον ουσιώδη χρόνο ο Νόμος εφαρμόζεται ως είχε πριν την τροποποίηση του από το Ν.119(Ι)/2007, δεδομένου ότι οι μετέπειτα τροποποιητικοί νόμοι είναι χρονικά μεταγενέστεροι των γεγονότων της υπό διερεύνηση υπόθεσης.

Όπως ορίζει το άρθρο 5 του Νόμου -

“Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου, κατά τη διαχείριση των τουρκοκυπριακών περιουσιών και την άσκηση των αρμοδιοτήτων που του χορηγούνται με τον παρόντα Νόμο, ο Κηδεμόνας θα έχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που θα είχε ο Τουρκοκύπριος ιδιοκτήτης τους”.

Αναφορά επίσης θα πρέπει να γίνει στις ακόλουθες πρόνοιες του άρθρου 6 του Νόμου:

“Νοείται ότι προκειμένου περί ακίνητης ιδιοκτησίας, ο Κηδεμόνας, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων του με βάση το παρόν άρθρο, δεν μπορεί να προβαίνει σε ενέργειες οι οποίες θα έχουν ως αποτέλεσμα μετά τη λήξη της ισχύος του παρόντα Νόμου-

(i) Ο ιδιοκτήτης είναι άλλος από τον ιδιοκτήτη κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτό θα ήταν επωφελές για τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον· ή

(ii) το δικαίωμα του ιδιοκτήτη αναφορικά με την περιουσία έχει με οποιοδήποτε τρόπο περιοριστεί ή δεσμευτεί περισσότερο από ό,τι θα ήταν απόλυτα αναγκαίο ή επωφελές για την περιουσία αυτή ή τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον.

Νοείται περαιτέρω ότι δε θεωρείται επωφελές για τον ιδιοκτήτη ή την περιουσία του ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον η με οποιοδήποτε τρόπο αποξένωση τουρκοκυπριακής περιουσίας προς το σκοπό έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας υπέρ οποιουδήποτε προσώπου σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Εγγραφή, Διακατοχή και Εκτίμησις) Νόμου ή του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου.”

Η δυνατότητα άρσης της διαχείρισης με νόμο, δόθηκε στον Κηδεμόνα μεταγενέστερα των γεγονότων της υπόθεσης, με τον τροποποιητικό περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμο του 2010 Ν.39(Ι)/2010, με τον οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 6 του Νόμου και δίδεται ρητά διακριτική ευχέρεια στον Κηδεμόνα να άρει τη διαχείριση Τ/Κ περιουσιών αφού λάβει υπόψη τις συνθήκες και περιστάσεις της κάθε περίπτωσης και σταθμίσει όλους τους σχετικούς με το θέμα παράγοντες. Καλύπτονται μεταξύ άλλων και περιπτώσεις Τουρκοκυπρίων που εγκαθίστανται μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές μετά που η περιουσία τους περιήλθε υπό διαχείριση από τον Κηδεμόνα. Ο Ν.39(Ι)/2010 τέθηκε σε ισχύ στις 7.5.2010.

II. Εφαρμοζόμενη Πολιτική

Με βάση τη μαρτυρία που έδωσαν στην Επιτροπή ο κος Γιώργος Θεοδώρου, ο τότε Διευθυντής της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών (Μ.15) και η κα Μαίρη Λάμπρου, Ανώτερη Διοικητική Λειτουργός στο Υπουργείο Εσωτερικών (Μ.4), σε σχέση με την πολιτική που εφαρμόζετο από τον Κηδεμόνα προκύπτουν τα εξής:

Η πολιτική καθορίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο κατ' αρχήν με την απόφαση του με αρ. 60.821, ημερομηνίας 15.9.2004¹, με την οποία το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε να επιτρέψει σε ειδικές και κατάλληλες περιπτώσεις και με τη συγκατάθεση του κηδεμόνα, την πώληση και αποδοχή της Δήλωσης Μεταβίβασης τουρκοκυπριακών περιουσιών των οποίων οι ιδιοκτήτες μετέβησαν στο εξωτερικό για μόνιμη εγκατάσταση πριν την τουρκική εισβολή και κατοχή.

Όπως ορίζει η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, οι *“ειδικές κατάλληλες περιπτώσεις”* θα κρίνονται από το κατά πόσο η αίτηση γίνεται *“καλή τη πίστει”* ή ως προοίμιο για την έναρξη μέτρων κατά της Δημοκρατίας και *“δεν συνιστά σημαντική σε έκταση και αξία περιουσία”*.

Ο κος Γιώργος Θεοδώρου και η κα Μαίρη Λάμπρου παρέπεμψαν την Επιτροπή σε γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας ημερ. 10.2.2006², σύμφωνα με την οποία το στοιχείο της καλής πίστης μπορεί να χαρακτηρίζει τις περιπτώσεις εκείνες όπου οι Τ/Κ ιδιοκτήτες πωλούν και μεταβιβάζουν την περιουσία τους (i) ουσιαστικά με τίμημα την αγοραία αξία της πωλούμενης περιουσίας και (ii) σε πρόσωπα τα οποία δεν αποσκοπούν στην εκμετάλλευση της έκρυθμης κατάστασης για σκοπούς πλουτισμού. Υποδεικνύει δε ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας ότι τόσο το κριτήριο της καλής πίστης, όσο και το κριτήριο της έκτασης και αξίας πρέπει να κρίνονται με βάση τα στοιχεία της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά.

¹ Βλ. Κεφάλαιο 4

² Βλ. Κεφάλαιο 4

Στις 4 Οκτωβρίου 2006, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε ότι για πωλήσεις τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας με αγοραία αξία πέραν των £200.000 (€341.720 ευρώ) απαιτείται η έγκριση του, περιορίζοντας την εξουσία του Κηδεμόνα σε περιουσίες μέχρι τα ποσά αυτά.

Όπως κατέθεσαν περαιτέρω ο κος Γιώργος Θεοδώρου και η κα Μαίρη Λάμπρου, μετά την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην προσφυγή αρ. 125/2004, ημερομηνίας 24.9.2004, Arif Moustafa v. Υπουργείου Εσωτερικών (2004) 4 ΑΑΔ 790, στις περιπτώσεις στις οποίες ο Κηδεμόνας έδιδε τη συγκατάθεση του για άρση της κηδεμονίας προσετέθησαν και οι περιπτώσεις Τουρκοκυπρίων οι οποίοι αποδεδειγμένα επέστρεφαν από τα κατεχόμενα στις ελεύθερες περιοχές για μόνιμη εγκατάσταση. Το Δικαστήριο είχε κρίνει ότι ο ορισμός στο Νόμο του όρου “*Τουρκοκύπριος*” δεν δικαιολογούσε την διαφορετική αντιμετώπιση όσων Τουρκοκυπρίων είχαν μετακινηθεί στις ελεύθερες περιοχές και αποκτήσει συνήθη διαμονή σε αυτές, μετά την έναρξη της ισχύος του Νόμου.

Μεταγενέστερα, στις 30.12.2008, το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφαση του με αρ. 68.223³, αποφάσισε να συνεχιστεί η μέχρι τότε ακολουθούμενη διαδικασία για διαπραγματεύσεις με Τουρκοκύπριους ιδιοκτήτες που είναι εγκατεστημένοι στο εξωτερικό προ του 1974 και συνεχίζουν να διαμένουν ή που βρίσκονται μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές, με στόχο την απόκτηση Τουρκοκυπριακής περιουσίας που χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση προσφύγων. Ταυτόχρονα αποφάσισε να περιληφθούν στην διαδικασία διαπραγματεύσεων και Τουρκοκύπριοι που βρίσκονται στο εξωτερικό προ του 1974 και είναι νόμιμοι κληρονόμοι (στους οποίους έγινε μεταβίβαση) των πρωτογενών Τουρκοκυπρίων ιδιοκτητών που διέμεναν ή απεβίωσαν στις κατεχόμενες περιοχές.

³ Βλ. Κεφάλαιο 4

III. Διοικητικές ρυθμίσεις

Ο Νόμος εναποθέτει την αρμοδιότητα εφαρμογής των προνοιών του στον Κηδεμόνα, δηλαδή στον εκάστοτε Υπουργό Εσωτερικών. Κατά τον ουσιώδη χρόνο Υπουργός Εσωτερικών ήταν ο κος Νεοκλής Συλικιώτης.

Εξηγήσεις ως προς τις διοικητικές ρυθμίσεις έδωσαν στην Επιτροπή ο κος Γιώργος Θεοδώρου και η κα Μαίρη Λάμπρου, οι οποίοι ανέφεραν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα.

Στα πλαίσια εξυπηρέτησης των σκοπών του Νόμου δημιουργήθηκε η Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και σε κάθε Επαρχιακή Διοίκηση λειτουργεί Κλάδος Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών. Στο Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών ο Κηδεμόνας εκχώρησε ορισμένες από τις αρμοδιότητες του. Κατά τον ουσιώδη χρόνο Διευθυντής της Υπηρεσίας ήταν ο κος Γιώργος Θεοδώρου (Μ.15), ο οποίος όπως κατάθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή κατείχε τη συγκεκριμένη θέση από 1.7.2002 μέχρι 30.9.2012.

Όπως ανέφερε ο κος Θεοδώρου στην Ερευνητική Επιτροπή, με βάση τη διαδικασία που είχε καθοριστεί από το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφαση του 2004, όλες οι υποθέσεις που αφορούσαν αιτήματα Τουρκοκυπρίων για εκποίηση περιουσιών τους, για πωλήσεις και οποιαδήποτε άλλα περιουσιακά τους δικαιώματα, εξετάζονταν από το Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών. Οι σχετικές αιτήσεις υποβάλλονταν μέσω του Διευθυντή του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου στην Υπηρεσία του και στη συνέχεια αποστέλλονταν στον Κηδεμόνα για λήψη απόφασης, μαζί με τις απόψεις της Υπηρεσίας του.

Αργότερα όπως είπε περιορίστηκε η αρμοδιότητα του και συστήθηκε άλλος κλάδος στο Υπουργείο Εσωτερικών ως η αρμόδια πλέον υπηρεσία για τις υποθέσεις αυτές, που στελεχώνετο από λειτουργούς του Υπουργείου. Υπεύθυνη της Υπηρεσίας αυτής στο Υπουργείο ήταν η κα Μαίρη Λάμπρου. Όπως είπε ο κος Θεοδώρου υπήρχαν έτσι πολλές διαδικασίες και δύο Αρχεία.

Ο κος Θεοδώρου εξέφρασε τη διαφωνία του για τους χειρισμούς που τύγχαναν πλέον οι υποθέσεις από την Υπηρεσία του Υπουργείου, θεωρώντας πως είχαν ως αποτέλεσμα να αλλάξει η εφαρμοζόμενη πρακτική και να δίνονται περισσότερες εγκρίσεις με διαφορετικά κριτήρια. Ήταν επικριτικός γιατί όπως είπε “δεν είχαμε αρμοδιότητα να ερχόμαστε σε συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες ή με τους αγοραστές”. Ο Κηδεμόνας έπρεπε να ασκεί τις εξουσίες του με βάση τη Νομοθεσία για να προστατεύει τα συμφέροντα των ιδιοκτητών και να διαχειρίζεται περιουσίες για τις ανάγκες των προσφύγων και τίποτε άλλο.

Η κα Μαίρη Λάμπρου κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή μια εγκύκλιο επιστολή του Υπουργού Εσωτερικών, κ. Νεοκλή Συλικιώτη, ημερομηνίας 19.5.2007, η οποία απευθύνετο προς όλους τους Επάρχους και το Διευθυντή της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών και με την οποία ο Υπουργός αναθεωρούσε το μέχρι τότε σύστημα εκχώρησης εξουσιών, δυνάμει, όπως καθόριζε στην επιστολή του, των εξουσιών που του παρείχε το άρθρο 6Α του Νόμου. Ήταν στη βάση αυτής της εκχώρησης, όπως είπε η κα Λάμπρου, που οι Έπαρχοι και ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών ασκούσαν τις εξουσίες που τους εκχώρησε ο Υπουργός.

Ως προς τη διαδικασία των αιτήσεων, όπως εξήγησε η κα Λάμπρου, οι αιτήσεις που υποβάλλονται από τους Τουρκοκύπριους κατατίθενται κατ' αρχήν στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο, όπου βρίσκεται η περιουσία, το οποίο ελέγχει αν το ακίνητο επηρεάζεται από τυχόν δεσμεύσεις ή αν επηρεάστηκε από απαλλοτριώσεις, από δρόμους, τη σημερινή αγοραία αξία του, την τιμή πώλησης και υποβάλλει έκθεση στο Διευθυντή του Κτηματολογίου. Ο Διευθυντής τη διαβιβάζει στη συνέχεια, με τις δικές του απόψεις, στο Διευθυντή Υπηρεσίας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών, ο οποίος αφού αξιολογήσει τα διάφορα στοιχεία υποβάλλει τη δική του έκθεση στο Υπουργείο. Σχεδόν πάντοτε ζητείται να γίνει έρευνα από την Κεντρική Υπηρεσία Πληροφοριών για επιβεβαίωση των στοιχείων του Τ/Κ.

IV. Άλλοι Μάρτυρες

Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών κος Ανδρέας Ασιώτης (Μ.2)

Ο κος Ασιώτης καταθέτοντας στην Επιτροπή ενόρκως, ανέφερε ότι ο ίδιος δεν μπορούσε να επεκταθεί σε σχέση με το υπό διερεύνηση θέμα γιατί, όπως είπε, δεν γνώριζε τα γεγονότα, και παρέπεμψε την Επιτροπή στους φακέλους που προσκόμισε και στην κα Μαίρη Λάμπρου για πληροφόρηση. Περιορίστηκε κυρίως σε μια πολύ γενική και τυπική πληροφόρηση για ζητήματα διαδικασίας. Ο κος Ασιώτης κατέθεσε στη συνέχεια ως τεκμήρια ένα φάκελο που τηρείτο στο Υπουργείο Εσωτερικών αναφορικά με την εξέταση του αιτήματος για την πώληση της συγκεκριμένης τουρκοκυπριακής περιουσίας, τον οποίο όμως δεν είχε διεξέλθει ώστε να μπορεί να είναι κατατοπιστικός. Κατέθεσε επίσης και τους φακέλους του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων του αφορούσαν τη διαδικασία για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, την οποία είχε αιτηθεί ο Ελληνοκύπριος αγοραστής του τουρκοκυπριακού τεμαχίου, χωρίς όμως να δώσει πληροφόρηση για το περιεχόμενό τους.

Η Επιτροπή σημειώνει ότι σύμφωνα με τα στοιχεία τα οποία έχει ενώπιόν της, ο κος Ασιώτης διορίστηκε ως Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής στο Υπουργείο Εσωτερικών στις 15.7.2011 και την 1.4.2012 Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών. Δοθέντος ότι οι καταγγελίες γύρω από τα υπό διερεύνηση ζητήματα είχαν υποβληθεί προς το Υπουργείο Εσωτερικών και ο διορισμός της Ερευνητικής Επιτροπής είχε ζητηθεί από τον Υπουργό Εσωτερικών, η Επιτροπή θα ανέμενε ότι ο κος Ασιώτης κατά την εμφάνισή του στην Επιτροπή θα μπορούσε να είναι πιο κατατοπιστικός, καταβάλλοντας τουλάχιστον κάποια προσπάθεια να διεξέλθει τουλάχιστον τον φάκελο του Υπουργείου του πριν τον καταθέσει.

Η Επιτροπή παρατηρεί ωστόσο ότι από τα στοιχεία των φακέλων, και δη του φακέλου του Υπουργείου Εσωτερικών, διαφαίνεται πως ο κος Ασιώτης είχε γνώση περί του θέματος.

3.4 Ιδιώτες: Εμπλοκή – Μαρτυρίες

- I. Πώληση κτήματος T/K προς την εταιρεία Wadnic Trading Ltd
- II. Πώληση από την εταιρεία Wadnic του κτήματος που αγόρασε από τον T/K στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

I. Πώληση κτήματος T/K προς την εταιρεία Wadnic Trading Ltd

Τουρκοκύπριος Mustafa Mehmet Mustafa

Έγιναν προσπάθειες από πλευράς της Επιτροπής να κληθεί ο T/K για να εμφανιστεί ενώπιον της για να δώσει μαρτυρία, μεταξύ άλλων και μέσω των δικηγόρων του. Οι κκ Αργυρίδης και Συνεργάτες και ο κος Hakki Onen δήλωσαν ότι δεν τον εκπροσωπούσαν πλέον και ότι δεν είχαν επικοινωνία μαζί του. Μάλιστα σε σχετική επιστολή τους οι κκ Αργυρίδης και Συνεργάτες αναφέρουν ότι ο T/K είναι μόνιμος κάτοικος κατεχομένων. Οι κκ Καμπούρης και Γιαλέλης, οι οποίοι δεν αμφισβήτησαν ότι τον εκπροσωπούσαν και στους οποίους στάληκε κλήση της Επιτροπής για να ειδοποιήσουν τον πελάτη τους να εμφανιστεί ενώπιον της Επιτροπής δεν ανταποκρίθηκαν.

Από το σύνολο της μαρτυρίας που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής εξάγεται το συμπέρασμα ότι ο T/K δεν διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές. Η έκθεση της ΚΥΠ ημερομηνίας 19.8.2013 η οποία ετοιμάστηκε στα πλαίσια διοικητικής έρευνας που διατάχθηκε από τον Αρχηγό Αστυνομίας είναι σαφής επί του θέματος αυτού. Σαφείς επίσης είναι και οι μαρτυρίες των μαρτύρων Χαράλαμπου Λιοτατή (Μ.5) και Πανίκου Σενέκκη (Μ.33).

Με βάση όλα τα πιο πάνω, είναι εμφανές ότι με τις ενέργειες του ο T/K Mustafa Mehmet Mustafa σκοπό είχε να παραπλανήσει τις αρμόδιες αρχές του κράτους ως προς τις πραγματικές συνθήκες της μόνιμης διαμονής του, με σκοπό να εξασφαλίσει την

έγκριση του Κηδεμόνα να πωλήσει την περιουσία του στη βάση κριτηρίων του Νόμου τα οποία στη πραγματικότητα δεν πληρούσε.

Χαράλαμπος Λιοτατής (Μ.5)

Σύμφωνα με τον μάρτυρα κο Χαράλαμπο Λιοτατή, το 2006 ο Τ/Κ του ζήτησε να τον βοηθήσει να βρει εργασία και σπίτι για να μένει για να μπορέσει έτσι να πωλήσει την ακίνητη περιουσία του, οπότε ο κος Λιοτατής τον προσέλαβε στην επιχείρησή του, όπου ο Τ/Κ εργαζόταν από την 1.6.2006 μέχρι τον Αύγουστο του 2011. Δήλωσε τον Τ/Κ ως εργοδοτούμενο του και κατέβαλλε για αυτόν εισφορές στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Επίσης διευθέτησε με δικά του έξοδα ώστε να παρουσιάζεται ότι ο Τ/Κ ενοικίαζε ένα διαμέρισμα στη Δερύνεια, σε κτήριο, ιδιοκτησίας της κας Εύας Μελέκκη, παρότι ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στα Λιμνιά. Επιβεβαιώνει ότι τακτικά μετέφερε τον Τ/Κ από και προς το οδόφραγμα.

Σύμφωνα με την μαρτυρία του Χαράλαμπου Λιοτατή περί τον Μάρτη 2007, ο Τ/Κ του ανέφερε ότι κάποιος Αρτέμης του ζήτησε να πωλήσει το χωράφι του στην Δρομολαξιά σε κάποια εταιρεία Hassapis Developer. Σε συνάντηση που έγινε στο γραφείο της εταιρείας Hassapis στην Λάρνακα τον Μάρτιο του 2007 όπως ανέφερε ο κος Λιοτατής, παρευρέθηκαν ο ίδιος, ο Τ/Κ, ο Γεώργιος Χασάπης, ο Νίκος Λίλλης και κάποιοι άλλοι συνεργάτες του Γ. Χασάπη. Ακολούθησε νέα συνάντηση στις 10.4.2007 στο γραφείο του κου Λίλλη στη Λάρνακα, στην οποία παρευρίσκοντο επίσης οι κκ. Γ. Χασάπης, ο δικηγόρος του κου Λίλλη Γιώργος Τ. Χριστοφίδης και κάποιοι άλλοι συνεργάτες του Γ. Χασάπη. Κατά τη συνάντηση αυτή συμφωνήθηκε όπως ο Τ/Κ πωλήσει ολόκληρο το κτήμα του, έναντι του ποσού των £1.045.000,00 Λίρες Κύπρου (€1.785.000,00), πλέον οι φόροι, στην εταιρεία Wadnic Trading Ltd, μέτοχοι της οποίας ήταν οι Νίκος Λίλλης, Αντώνης Ιωακείμ και Σοφοκλής Σοφοκλέους. Δόθηκε στον Τ/Κ ως προκαταβολή το ποσό των £20.000 Λιρών Κύπρου.

Μεταγενέστερα, όπως ανέφερε ο κος Λιοτατής, κατά τη διάρκεια της εξέτασης του αιτήματος του Τ/Κ για την πώληση του κτήματος του από τον Κηδεμόνα στον οποίο είχε

υποβληθεί για την εξασφάλιση της συγκατάθεσης του για την πώληση, και συγκεκριμένα στις 5.1.2009, το αντικείμενο της συμφωνίας πώλησης διαφοροποιήθηκε έτσι ώστε ο Τ/Κ να πωλήσει προς την εταιρεία Wadnic μόνο το 7/10 του κτήματος, έναντι της νέας τιμής των £738.580,00 Λίρες Κύπρου (€1.260.000,00).

Αναφέρθηκε σε συνάντηση την οποίαν είχαν ένα βράδυ γύρω στις 8 τη νύκτα, με τον τότε Υπουργό Εσωτερικών, κο Νεοκλή Σηλικιώτη, στο γραφείο του υπουργού, όπου είχε πάει με τον κο Λίλλη, τον Τ/Κ και τον κο Σενέκκη. Η εκτίμηση του ήταν ότι ο υπουργός, ήταν ενήμερος της περίπτωσης και ότι όπως έκρινε από τη συμπεριφορά τους «πρέπει να ήταν φίλοι» με το Νίκο Λίλλη. Σύμφωνα με τον κο Λιοτατή, κατά τη συνάντηση, ο υπουργός είχε εξηγήσει στον Τ/Κ ότι πρώτα θα έπαιρνε έγκριση για τα 7/10 και σε μεταγενέστερο στάδιο θα του έδιναν έγκριση για το υπόλοιπο. *“Είναι 24 σκάλες, θα σας δώσουμε τα 7/10, τις 17 σκάλες και μετά και το άλλο κομμάτι. Μεταγενέστερα, να τελειώσει τούτη η πράξη και θα σας δώσουμε και το άλλο το κομμάτι θα σας το εγκρίνουμε”*.

Από τα γεγονότα τα οποία τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής, προκύπτει ότι σε κάποιο στάδιο, ο Τ/Κ συνδέθηκε ιδιαίτερα με τον κο Πανίκο Σενέκκη (Μ. 33) του οποίου έδωσε πληρεξούσιο για να χειρίζεται τις υποθέσεις του, μεταξύ των οποίων και τη πώληση του κτήματος του. Οπότεν εξ όσων φαίνεται ο κος Λιοτατής δεν είχε πλέον άμεση εμπλοκή στις υποθέσεις του Τ/Κ, παρόλο που η εμπλοκή του συνέχισε, αλλά από άλλη πλευρά όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια και αφορούσε τις προσπάθειες του κου Λίλλη να πωλήσει μέσω της εταιρείας Wadnic το κτήμα στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ⁴.

Όπως είπε ο κος Λιοτατής φρόντισε να είναι παρών στο Κτηματολόγιο όταν δηλώθηκε η μεταβίβαση από τον Τ/Κ προς την εταιρεία, το ίδιο και όταν υπεγράφη η συμφωνία μεταξύ της εταιρείας Wadnic και του Ταμείου Συντάξεων της ΑΤΗΚ, γιατί ήθελε να βεβαιωθεί ότι τούτο είχε γίνει, για να μπορέσει να πάρει τα λεφτά του.

Από το σύνολο της μαρτυρίας σχετικά με τις ενέργειες του κου Χαράλαμπου Λιοτατή που σχετίζονται άμεσα με τον Τ/Κ, διαφαίνεται συμβολή του εις το να διευκολύνει τον

⁴ Βλ. Κεφάλαιο 3.4.ΙΙ στη συνέχεια

Τ/κ στην προσπάθεια του να παρουσιαστεί προς τις αρμόδιες αρχές του Κράτους ότι διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές, με σκοπό να εξασφαλιστεί η συγκατάθεση του Κηδεμόνα για την πώληση του κτήματος του Τ/Κ. Διαφαίνεται επίσης ότι ο κος Λιοτατής απέβλεπε στο ότι θα είχε οικονομικό όφελος από την πώληση του κτήματος του Τ/Κ, Δεν προκύπτει όμως ότι αυτό ήταν που είχε κατά νουν εξ αρχής ή αν δημιουργήθηκε στην πορεία όταν απεφάσισε να “βοηθήσει” τον Τ/Κ να παρουσιαστεί ως μόνιμος κάτοικος των ελεύθερων περιοχών.

Παναγιώτα Λιοτατή (Μ.6)

Η κα Παναγιώτα Λιοτατή κατέθεσε ότι γνώριζε τον Τ/Κ και ότι τον εργοδοτούσαν στην επιχείρησή τους κατά το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Επιβεβαιώνει επίσης ότι ο Τ/Κ διέμενε στα κατεχόμενα και ότι χρησιμοποιούσε κάποτε για να ξεκουράζεται σε ένα από τα διαμερίσματα τα οποία ενοικίαζαν για τους υπαλλήλους τους από την κα Εύα Μελέκκη. Δεν προέκυψε από την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία ότι συνέβαλε ενεργά ή γνώριζε για τις ενέργειες να παρουσιαστεί προς τις κρατικές αρχές ότι ο Τ/Κ διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές με σκοπό να εξασφαλιστεί η έγκριση του Κηδεμόνα για την πώληση του κτήματος του.

Συνακόλουθα δεν προκύπτουν οποιαδήποτε γεγονότα τα οποία αποκαλύπτουν οποιαδήποτε ευθύνη της κας Λιοτατή.

Πανίκος Σενέκκης(Μ. 33)

Ο κος Πανίκος Σενέκκης γνωρίστηκε με τον Τ/Κ τον Μάρτη του 2007 μέσω του κου Λιοτατή. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του αρχικά ενεργούσε ως ο λογιστής του Τ/Κ, μεταγενέστερα δε συνδέθηκε ιδιαίτερα με τον Τ/Κ σε βαθμό που ο Τ/Κ τον εξουσιοδότησε να ενεργεί ως ο αντιπρόσωπος του. Ήταν στη βάση του σχετικού πληρεξουσίου που ο κος Σενέκκης υπέγραψε εκ μέρους του Τ/Κ τα έγγραφα για τη

μεταβίβαση του κτήματος του, όπως επίσης και άλλα έγγραφα. Διατηρούσε κοινό τραπεζικό λογαριασμό με τον Τ/Κ.

Τακτικά ο κος Σενέκκης μετέφερε τον Τ/Κ από και προς το οδόφραγμα, ή/και κάποιες μέρες στην κατοικία του στα Λίμνια, σε κάποιες δε περιπτώσεις όταν ενημερώνονταν ότι θα εγίνετο έλεγχος από την Αστυνομία, φρόντιζε να έρθει ο Τ/Κ “σε χρόνο μηδέν” από τα κατεχόμενα στις ελεύθερες περιοχές. Αναφέρθηκε δε σε συγκεκριμένο περιστατικό που του είχε τηλεφωνήσει ο κος Λίλλης να φέρει τον Τ/Κ από τα κατεχόμενα στις ελεύθερες περιοχές γιατί επρόκειτο να γίνει έλεγχος από τις αρχές ασφαλείας.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία του φιλοξενούσε τον Τ/Κ τακτικά στο σπίτι του, πλήρωνε πολλά έξοδα του και του πλήρωνε τους λογαριασμούς του. Του έδινε λεφτά και μαζί με τον κο Χαράλαμπο Λιοτατή μεταξύ 2008 και 2011 τον συντηρούσαν.

Απέβλεπε, όπως παραδέχτηκε “πως θα εγίνοντο και άλλες πωλήσεις τεμαχίων γης” από τον Τ/Κ.

Είχε συναντήσει τον τότε Υπουργό Εσωτερικών, κο Νεοκλή Σηλικιώτη δύο φορές για το θέμα. Επιβεβαιώνει ότι συνόδευσε τον Τ/Κ στη συνάντηση την οποία είχαν ένα βράδυ στο γραφείο του υπουργού, στην οποία αναφέρθηκε και ο κος Λιοτατής, κατά την οποία σύμφωνα με τον κο Σενέκκη, του ζητήθηκε να ετοιμάσει συμπληρωματική συμφωνία για να γίνει η πώληση για τα 6/10 του κτήματος αντί για όλο το κτήμα και όπως θα ήταν προτιμότερο να παραχωρηθούν τα 7 οικόπεδα που χρησιμοποιήθηκαν για τους σκοπούς της αυτοστέγασης. Στη συνέχεια όμως ο κος Λίλλης του ζήτησε όπως η συμφωνία αυτή αντί για τα 6/10 γίνει για τα 7/10. Αναφέρεται επίσης σε αριθμό τηλεφωνημάτων όπου είχε με τη λειτουργό του Υπουργείου Εσωτερικών κα Μαίρη Λάμπρου και πολλών επισκέψεων του στο γραφείο της, ενόσω ανέμεναν την έγκριση των πώλησης από τον Κηδεμόνα.

Όπως είπε προσπάθησε να του βρει άλλους αγοραστές και μάλιστα για διπλάσια τιμή αλλά ο Τ/Κ όπως του είχε πει φοβόταν ότι λόγω των διασυνδέσεων που είχε ο κος Νίκος Λίλλης δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες εγκρίσεις από τον Κηδεμόνα για να πωλήσει σε άλλους.

Αρνήθηκε αρχικά να υπογράψει τη δήλωση μεταβίβασης στο Κτηματολόγιο χωρίς την έγκριση του Τ/Κ, γιατί του είχε δοθεί από τον κο Λίλλη μεταχρονολογημένη προσωπική του επιταγή για το ποσό των €320.000 που είχε παραμείνει ως υπόλοιπο από το ποσό της αγοράς. Υπέγραψε μόνο μετά που ο Τ/Κ συμφώνησε. Τελικά η επιταγή παρέμεινε ακάλυπτη για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα και εξ όσων φαίνεται το ποσό πληρώθηκε στον Τ/Κ μετά που ο Τ/Κ κινήθηκε δικαστικά εναντίον του Νίκου Λίλλη και της εταιρείας Wadnic με την αγωγή αρ. 3520/2011 του Ε.Δ. Λάρνακας.

Ήταν επίσης διστακτικός να υπογράψει εκ μέρους του Τ/Κ την αίτηση για διαχωρισμό του κτήματος, γιατί όπως είχε σχεδιαστεί ο διαχωρισμός το τεμάχιο που θα έμενε στον Τ/Κ ήταν λιγότερης αξίας. Ήταν επικριτικός για την έγκριση που δόθηκε από τον Κηδεμόνα γιατί, όπως δήλωσε:

“Κανονικά ο διαχωρισμός τεμαχίων έπρεπε να γίνει από το Υπουργείο Εσωτερικών, όχι μετά από την έγκριση.

.....

Διότι δεν γνώριζε ποιο από τα δύο τεμάχια ανήκε στον Τουρκοκύπριο και ποιος είναι ο νέος αγοραστής. Αυτό είναι τελείως παράνομο.”

Τελικά όταν με τη πώληση από τον Τ/Κ υποθηκεύτηκε το τεμάχιο από τη Wadnic, πήραν με τον Χαράλαμπο Λιοτατή από τον Νίκο Λίλλη από €50 χιλιάδες ο κάθε ένας.

Η αρχική εμπλοκή του κου Πανίκου Σενέκκη σχετικά με τον Τ/Κ φαίνεται ότι ήταν σε επαγγελματικό επίπεδο. Στη συνέχεια όμως όπως παραδέχτηκε και ο ίδιος ότι θεωρούσε πως με τη δική του μεσολάβηση θα μπορούσαν να εξευρεθούν αγοραστές για τα κτήματα του Τ/Κ για την οποία μεσολάβηση ανέμενε ότι θα είχε οικονομικό όφελος.

Στη πορεία όμως τα πράγματα πήραν άλλη τροπή. Διαφαίνεται και η δική του συμβολή στο να διευκολύνει τον Τ/Κ στην προσπάθεια του να μην γίνει αντιληπτό από τις αρμόδιες αρχές του Κράτους ότι δεν διέμενε μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές, παρόλο που εξ όσων φαίνεται η εμπλοκή του αυτή σε αρκετές περιπτώσεις συνδέετο και με το γεγονός ότι ενεργούσε ως αντιπρόσωπος του Τ/Κ δυνάμει πληρεξουσίου. Η ανησυχία του για τα λεφτά τα οποία είχε ξοδέψει για τον Τ/Κ είναι επίσης εμφανής.

Εύα Μελέκκη (Μ.26)

Η ιδιοκτήτρια του κτιρίου στο οποίο παρουσιάζεται ότι διέμενε ο Τ/Κ στη Δερύνεια, κα Εύα Μελέκκη, παρά την επίκληση άγνοιας ή ότι δεν ενθυμείτο, η απροθυμία της να απαντήσει στις ερωτήσεις της Επιτροπής ήταν ιδιαίτερα εμφανής. Παρά το ότι όπως κατέθεσε ενόρκως δεν γνώριζε λεπτομέρειες ή ποιοι έμεναν στα διαμερίσματα της, γιατί τα διαχειριζέτο εκ μέρους της ο σύζυγος της Γιώργος Αλεξάνδρου Μελέκκης. Λαμβανομένου όμως υπόψη ότι το ενοικιαστήριο έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο ο Τ/Κ ενοικίαζε ένα από τα διαμερίσματα της φέρει την υπογραφή της, την οποία αναγνώρισε,

η Επιτροπή εκτιμά από όσες απαντήσεις έδωσε, ότι είναι μάλλον αμφίβολο να μην γνώριζε οτιδήποτε, όταν πλέον εμφανίστηκε ενώπιον της Επιτροπής,

Η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη της ότι σύμφωνα με την μαρτυρία της και τη μαρτυρία του συζύγου της τα περιουσιακά ζητήματα της τα χειρίζετο ο σύζυγος της. Δεν υπάρχει ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία που να οδηγεί σε διαφορετικό συμπέρασμα και επομένως η Επιτροπή καταλήγει ότι δεν προκύπτει οποιαδήποτε δική της εμπλοκή στο θέμα της διαμονής του Τ/Κ.

Γιώργος Αλεξάνδρου Μελέκκης (Μ.27)

Όσον αφορά τον κο Γιώργο Αλεξάνδρου Μελέκκη, σύζυγο της Εύας Μελέκκη, αυτός επιβεβαιώνει ότι του είχε ζητήσει ο κος Λιοτατής να μεριμνήσει να υπογραφεί το ενοικιαστήριο έγγραφο για τον Τ/Κ, χωρίς όμως, όπως ισχυρίστηκε, ο ίδιος να ζητήσει περισσότερη πληροφόρηση από τον κο Λιοτατή, επικαλούμενος τη στενή τους φιλία.

Οι εξηγήσεις που έδωσε ο κος Μελέκκης στην Επιτροπή σχετικά με τις αποδείξεις είσπραξης ενοικίου, οι οποίες εκδόθηκαν για το συγκεκριμένο διαμέρισμα για την περίοδο μεταξύ 1ης Ιουνίου 2006 και 1^{ης} Μαρτίου 2007, και είχαν συνεχόμενο αύξοντα αριθμό 70 έως 79, αλλά διαφορετικές ημερομηνίες, δεν ήταν ιδιαίτερα διαφωτιστικές ή

πειστικές. Μίλησε αόριστα με υποθέσεις, ότι δηλαδή πιθανόν να είχαν πληρωθεί όλα τα ενοίκια την ίδια ώρα και ότι οι ημερομηνίες που έφεραν πρέπει να ήταν καθ' υπόδειξη του κου Λιοτατή. Πρόβαλε δε τη θέση πως, επειδή οι αποδείξεις ήταν χειρόγραφες, αυτές μπορεί να φέρουν όποια ημερομηνία θέλει ο πελάτης, σε αντίθεση με τις αποδείξεις των ταμειακών μηχανών.

Η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη της ότι τα διαμερίσματα στο συγκεκριμένο κτήριο ενοικιάζοντο όλα από τον κο Λιοτατή για τους διάφορους υπαλλήλους του, τους οποίους δεν προκύπτει ότι γνώριζε ο κος Μελέκκης. Η Επιτροπή εκτιμά όμως ότι το γεγονός ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση ειδικά του ζητήθηκε από τον κο Λιοτατή να υπογραφεί το ενοικιαστήριο έγγραφο, ο κος Μελέκκης λογικά θα έπρεπε τουλάχιστον να είχε διερωτηθεί ή /και να ερωτήσει τον κο Λιοτατή, ακριβώς λόγω της φιλίας τους, περί τίνος επρόκειτο. Η Επιτροπή παράλληλα δεν παραγνωρίζει την προχειρότητα που υπάρχει στην αγορά μεταξύ των ιδιωτών. Στη βάση της υπάρχουσας μαρτυρίας και στην απουσία άλλης μαρτυρίας περί του αντιθέτου, δεν μπορεί να αποδοθεί στον κο Μελέκκη γνώση των πραγματικών περιστατικών γύρω από τις συνθήκες της διαμονής του T/K και το σκοπό των ενεργειών του κου Λιοτατή ή οποιαδήποτε συνέργεια.

Όσον αφορά τον τρόπο έκδοσης των αποδείξεων για την είσπραξη των ενοικίων που κατά τη δική του παραδοχή ακολουθούσε, υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι δεν εκδίδοντο κανονικά οι αποδείξεις και ότι εκδόθηκαν μεταγενέστερα καθ' υπόδειξη του κου Λιοτατή. Ο τρόπος έκδοσης τους όμως δεν αφορά τους όρους εντολής της Επιτροπής και επομένως δεν σχολιάζεται περαιτέρω.

II. Πώληση από την εταιρεία Wadnic του κτήματος που αγόρασε από τον Τ/Κ στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

Παράλληλα με τα γεγονότα τα οποία αφορούν τον Τ/Κ και την πώληση του κτήματος του στην εταιρεία Wadnic, εξελίσσονταν και γεγονότα τα οποία αφορούν την πώληση από την εταιρεία Wadnic του εν λόγω κτήματος που αγόρασε στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

Χαράλαμπος Λιοτατής – Νίκος Λίλλης

Ο κος Χαράλαμπος Λιοτατής παρουσιάστηκε ενώπιον της Επιτροπής οικειοθελώς στις 2.7.2013, κατέθεσε ενόρκως και έδωσε στην Επιτροπή δύο γραπτές καταθέσεις. Την πρώτη γραπτή κατάθεση του, η οποία έφερε ημερομηνία 27.6.2012, όπως πληροφόρησε ο κος Λιοτατής την Επιτροπή, την είχε δώσει στην Αστυνομία στις 27.6.2012, δηλαδή ακριβώς ένα χρόνο προηγουμένως. Η δεύτερη κατάθεση του ημερομηνίας 2.7.2013 όπως εξήγησε είναι διευκρινιστική της πρώτης.

Ο κος Λιοτατής κλήθηκε επίσης και έδωσε ένορκη μαρτυρία ενώπιον της Επιτροπής ξανά στις 22 και 23.7.2013.

Περί τις αρχές του Αυγούστου του 2008 ο κος Λιοτατής πληροφορήθηκε από τον κο Νίκο Λίλλη ότι το κτήμα το οποίο θα αγόραζε ο Νίκος Λίλλης από τον Τ/Κ, ενδιαφέρετο να το αγοράσει η Cyta για την ανέγερση γραφείων και ότι ο κος Λίλλης θα αναλάμβανε την εργολαβία του έργου με μεγάλο οικονομικό όφελος. Όπως είπε ο κος Λιοτατής καταθέτοντας στην Επιτροπή, ο κος Λίλλης του εξήγησε ότι για το σκοπό αυτό θα χρειαζόταν λεφτά τα οποία δεν είχε ο ίδιος, γιαυτό του ζήτησε να του τα δανείσει ο κος Λιοτατής.

Αναφέρει ο κος Λιοτατής ότι ο κος Λίλλης του είχε υποσχεθεί πως θα τον έβαζε μέτοχο στην εταιρεία Wadnic σε αντικατάσταση ενός των μετόχων της εταιρείας του, κάποιου Σοφοκλέους, μεταβιβάζοντας του τα 24% των μετοχών της εταιρείας και ότι θα είχε

“κέρδος ένα σεβαστό ποσό”, του υποσχέθηκε δε σε κάποιο στάδιο ότι θα αποκόμιζε όφελος €1 εκ. Για να τον πείσει, όπως είπε, τον διαβεβαίωνε ο Νίκος Λίλλης ότι “πίσω του βρίσκονται και κομματικά πρόσωπα” της Κυβέρνησης, κατονομάζοντας τον κο Νίκο Κατσουρίδη, και τον κο Στάθη Κιττή, πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ. Μίλησε ο κος Λιοτατής για ανοικτές τηλεφωνικές συνομιλίες που άκουσε μεταξύ του κου Νίκου Λίλλη και κου Στάθη Κιττή, και για επισκέψεις του κου Νίκου Κατσουρίδη, τον οποίο αναγνώρισε, στα γραφεία του Νίκου Λίλλη και για εργοδότηση του κου Αλέξανδρου Κατσουρίδη γιού του κου Κατσουρίδη από την εταιρεία Wadnic. Σε συναντήσεις σε εστιατόρια, σε ξεχωριστό δωμάτιο πίσω από κλειστές κουρτίνες, έφαγαν μαζί με τους Νίκο Λίλλη, Στάθη Κιττή, Χριστάκη Γερασίμου, πού ήταν αυτός που είχε φέρει σε επαφή τον Νίκο Λίλλη με τον Στάθη Κιττή περί τα τέλη του 2009.

Περί τα τέλη Νοεμβρίου, αρχές Δεκεμβρίου του 2009, παρευρέθηκε σε δεξιώσεις στις κατοικίες του κου Λίλλη και του άλλου μετόχου της Wadnic Αντώνη Ιωακείμ, στις οποίες παρευρίσκοντο όλοι οι μέτοχοι της Wadnic και, μεταξύ άλλων, ο κος Χριστάκης Γερασίμου, ο κος Σοφοκλής Σοφοκλέους, ο πιλότος, “κομματικά στελέχη του ΑΚΕΛ” οι κκ. Πάμπης Κυρίτσης, Χρίστος Αλέκου, και ο κος Στάθης Κιττής, πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, όλοι με τις συζύγους τους και ότι η περιρρέουσα ατμόσφαιρα είχε πείσει και τη σύζυγο του, κα Παναγιώτα Λιοτατή, να συγκατανεύσει στο να δανείσει ο κος Λιοτατής χρήματα στο Νίκο Λίλλη.

Για τις συγκεκριμένες δεξιώσεις μιλούν επίσης η κα Παναγιώτα Λιοτατή και ο κος Χριστάκης Γερασίμου (Μ. 47), και επιβεβαιώνει την παρουσία του εκεί ο κος Στάθης Κιττής.

Όπως ανέφερε στις καταθέσεις του ο κος Λιοτατής, σε διάφορες συναντήσεις που είχε με τον κο Λίλλη, ο τελευταίος του εξήγησε ότι «το βαρόμετρο», όπως το είχε χαρακτηρίσει, για να γίνει η πώληση του χωραφιού ήταν το σωματείο ΑΛΚΗ, γιατί συνδέετο με το ΑΚΕΛ και με το έργο αυτό θα βοηθούντο τόσο η ΑΛΚΗ όσο και το ΑΚΕΛ. Γιατί, όπως του ανέφερε ο κος Λίλλης, περί τους 11 πρώην παράγοντες της ΑΛΚΗΣ είχαν υποθηκευμένα τα σπίτια τους, για εξασφάλιση δανείων το οποία είχαν κάμει για να βοηθήσουν οικονομικά την ΑΛΚΗ. Μεταξύ αυτών ήταν και ο τότε Δήμαρχος

Λάρνακας, κος Μωυσέως, ο κος Τίτος Χριστοφίδης, Υφυπουργός παρά τω Προέδρω, ο κος Κωστάκης Νικολαΐδης, πρώην πρόεδρος της ΑΛΚΗΣ.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία του, μεταξύ Δεκεμβρίου του 2008 και Σεπτεμβρίου του 2011 ο κος Λιοτατής είτε ο ίδιος προσωπικά είτε με χρήματα της εταιρείας του C & P Liotatis Co Ltd δάνεισε στο Νίκο Λίλλη περί τα €1.600.000,00 σε μετρητά και επιταγές, και υπό μορφή εμβασμάτων μέσω τραπεζής σε κοινό προσωπικό λογαριασμό του Νίκου Λίλλη και της συζύγου του Κατερίνας Λίλλη. Του παραχώρησε επίσης περί τα 18 αυτοκίνητα για τους ποδοσφαιριστές της ΑΛΚΗΣ, με την υπόσχεση ότι ο Νίκος Λίλλης θα του επέστρεφε τόσο τα χρήματα που του δάνεισε, όσο και την αξία των αυτοκινήτων, όταν θα έπαιρνε την προκαταβολή των €9.200.000 από την ΑΤΗΚ με την πώληση προς το Ταμείο Συντάξεων.

Επειδή σε κάποιο στάδιο ο κος Λιοτατής δεν διέθετε πλέον άλλα χρήματα, δανείστηκε το ποσό των €200.000 από τον κο Γιώργο Βαρδάκη, επιχειρηματία από την Αυγόρου, δυνάμει συμφωνίας δανείου ημερομηνίας 7.1.2011 την οποία υπέγραψε με τον κο Βαρδάκη.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τον Μάρτιο του 2011 ο Νίκος Λίλλης είχε φροντίσει να εγκριθεί αύξηση του ορίου παρατραβήγματος του κοινού τρεχουμένου λογαριασμού που διατηρούσε ο κος Λιοτατής με τη σύζυγο του στην Τράπεζα Κύπρου, **εν αγνοία τους**, κατά €400.000, με τη μεσολάβηση του κου Βάσου Σιαρλή, ο οποίος ήταν τότε ανώτερο διευθυντικό στέλεχος της Τράπεζας Κύπρου. Ο κος Λιοτατής κατέθεσε ότι ο κος Λίλλης είχε επικοινωνήσει τηλεφωνικώς μαζί του γύρω στις 8.3.2011 για να τον πληροφορήσει για την έγκριση του παρατραβήγματος λέγοντας του ότι το είχε διευθετήσει ο κος Σιαρλή, με τον οποίο, όπως είπε, ήταν φίλοι. Αναφέρθηκε συναφώς σε επίσκεψη την οποία είχαν κάμει στον κο Σιαρλή με τον Νίκο Λίλλη λίγο καιρό προηγουμένως: *“Με πήρε μια φορά στο γραφείο του στην Τράπεζα Κύπρου ένα απόγευμα που ήταν κλειστές οι Τράπεζες, μπήκαμε από την πίσω πόρτα και εφκήκαμε τον όροφο και κάτσαμε στο γραφείο του Σιαρλή.”* Εξ όσων είχε αντιληφτεί ο κος Λιοτατής από τη συνομιλία μεταξύ του κου Σιαρλή και του κου Λίλλη, ο κος Σιαρλή ήταν

ενήμερος της “δουλείας της Δρομολαξιάς”, εφόσον, όπως είπε ειδικά ερωτήσει τον κο Λίλλη για αυτή.

Όπως κατέθεσε ο κος Λιοτατής στην Ερευνητική Επιτροπή και αναφέρει επίσης και στη γραπτή του κατάθεση, ημερομηνίας 27.6.2012, όταν στις 8.3.2011 παρουσιάστηκε στην τράπεζα για να υπογράψει τη συμφωνία για την υπέρβαση του ορίου παρατραβήγματος, υπάλληλος της τράπεζας του επιβεβαίωσε τη μεσολάβηση του κου Σιαρλή. Στη συνέχεια την ίδια ημέρα στις 8.3.2011, ο κος Λιοτατής από το λογαριασμό αυτό έδωσε στο Νίκο Λίλλη το ποσό των €200.000.

Ο κος Λιοτατής, όπως είπε, πίεζε συνεχώς τον Νίκο Λίλλη να του επιστρέψει τα λεφτά που του είχε δώσει. Όταν τελικά τον Νοέμβριο του 2011 ο κος Λίλλης είσπραξε την προκαταβολή των €9.200.000 από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ και ο κος Λιοτατής του ζήτησε και το €1 εκατομμύριο που ο Νίκος Λίλλης του είχε υποσχεθεί, ο Νίκος Λίλλης τον πληροφόρησε ότι έπρεπε να περιμένει γιατί τα λεφτά είχαν πάει “στις μίζες” και είχε να δώσει και σε διάφορους άλλους. Αναφέρει ότι ο Νίκος Λίλλης του είπε ότι έδωσε €500.000 στην ΑΛΚΗ, €50.000 ως δώρο στον Αλέξανδρο Κατσουρίδη, ότι έδωσε μίζες στους κκ Νίκο Κατσουρίδη και Στάθη Κιπτή και ότι είχε να “βγάλει” και 11 σπίτια από υποθήκη.

Χαράλαμπος Λιοτατής:

i. Προκαλεί εντύπωση η ευκολία με την οποία ο κος Λιοτατής έδινε λεφτά στο Νίκο Λίλλη και τα μεγάλα ποσά τα οποία έδινε και μάλιστα χωρίς απόδειξη, με αποτέλεσμα να προκαλέσει σοβαρό οικονομικό πρόβλημα στις επιχειρήσεις του, όπως και στον ίδιο σε προσωπικό επίπεδο. Τούτο από μόνο του δεν αποκαλύπτει ευθύνη.

ii. Επίσης σε όση έκταση τούτο αφορά τις σχέσεις και τη συνεργασία του με το Νίκο Λίλλη τούτο συνιστά ιδιωτική διαφορά που θα πρέπει να επιλυθεί στα πλαίσια των αγωγών με αρ. 4370 - 4372/2012, 2252 - 2254/2013 και 2663/2013 του Ε. Δ. Λάρνακας που ο κος Λιοτατής και η εταιρεία του έχουν καταχωρήσει εναντίον του Νίκου Λίλλη, της Κατερίνας Λίλλη, συζύγου του κου Λίλλη και της Wadnic Trading Ltd.

iii. Από τη μαρτυρία η οποία τέθηκε ενώπιον της Επιτροπής, δεν προκύπτει ότι ο κος Λιοτατής γνώριζε κατά το χρόνο που έδινε τα χρήματα στον Νίκο Λίλλη ότι ενδεχομένως αυτά να εδίδοντο ως “μίξεις”. Χρονικά ο κος Λιοτατής τοποθετεί την πληροφόρηση περί τούτου μετά την υπογραφή της συμφωνίας της πώλησης του κτήματος από την Wadnic στο Ταμείο Συντάξεων, και ακριβώς μετά την είσπραξη της προκαταβολής τον Νοέμβριο του 2011. Στο στάδιο όμως εκείνο είχε σταματήσει να δίνει λεφτά στον Νίκο Λίλλη και προσπαθούσε, σύμφωνα με τη μαρτυρία του ίδιου και της γυναίκας του να βρει τρόπο να πάρει τα λεφτά του. Και αυτός ήταν ένας λόγος, όπως εξήγησε, που δεν απέκοψε τους δεσμούς γιατί ήθελε να είναι κοντά στα γεγονότα για να γνωρίζει πότε θα είχε τα λεφτά ο Νίκος Λίλλης για να τον ξεχρεώσει.

Νίκος Λίλλης

Πρόθεση της Επιτροπής ήταν να καλέσει τον κο Νίκο Λίλλη να εμφανιστεί ενώπιον της για να δώσει μαρτυρία, δεδομένου ότι ενώπιον της Επιτροπής τέθηκε μαρτυρία η οποία τον συνδέει τόσο με το θέμα του Τουρκοκύπριου, όσο και με το θέμα που αφορά το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ. Ωστόσο πριν κληθεί ο κος Λίλλης να καταθέσει στην Ερευνητική Επιτροπή άρχισε η διερεύνηση για τις συγκεκριμένες ενέργειες του για το ενδεχόμενο διάπραξης ποινικών αδικημάτων και κατέληξε, εν τέλει, στην καταχώρηση συγκεκριμένων κατηγοριών εναντίον του από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας. Για τους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω στο Κεφάλαιο 1, υπό XI, η Επιτροπή δεν τον κλήτευσε. Ενόψει του γεγονότος ότι ήδη έχει διωχθεί ποινικά και του ότι δεν έχει δώσει την δική του εκδοχή για τα γεγονότα, παρέλκει ο οποιοσδήποτε σχολιασμός από την Ερευνητική Επιτροπή.

Παναγιώτα Λιοτατή (Μ.6)

Την ίδια πληροφόρηση από την Τράπεζα Κύπρου σε σχέση με τη μεσολάβηση του κου Σιαρλή επιβεβαιώνει ότι είχε και η σύζυγος του κου Λιοτατή, η κα Παναγιώτα Λιοτατή,

όταν επισκέφτηκε τη τράπεζα στις 8.3.2011, για να υπογράψει και εκείνη τα σχετικά έγγραφα για τη διευθέτηση του παρατραβήγματος του κοινού λογαριασμού τους.

Επί του ιδίου ζητήματος, σύμφωνα με τη μαρτυρία της, η κα Παναγιώτα Λιοτατή με δεδομένα πλέον τα χρέη στα οποία έκαμε ο σύζυγος της για να χρηματοδοτεί το Νίκο Λίλλη και τις οικονομικές δυσκολίες που άρχισε να αντιμετωπίζει η επιχείρησή τους, είχε αριθμό τηλεφωνικών συνομιλιών με τον κο Βάσο Σιαρλή, η τελευταία την ίδια ημέρα που ο κος Σιαρλής ανέλαβε ως Υπουργός Οικονομικών, ζητώντας από αυτόν να πείσει τον Νίκο Λίλλη να τους επιστρέψει τα χρήματα που του είχαν δανείσει από την υπέρβαση του λογαριασμού τους. Κατά την κα Λιοτατή, ο κος Σιαρλή είχε αναλάβει να μιλήσει με τον Νίκο Λίλλη. Ωστόσο χωρίς κανένα αποτέλεσμα.

Από τη δική της μαρτυρία διαφαίνονται έντονα οι ενδοιασμοί της να εμπλακούν αυτή και ο σύζυγος της στην όλη υπόθεση. Ζήτησε να γνωρίσει τον κο Λίλλη ο οποίος αναφέρθηκε στην παρουσία της στην υποστήριξη την οποία είχε από το ΑΚΕΛ και τον κο Κατσοουρίδη. Πείσθηκε, όπως είπε, γιατί θεώρησε πως τα πρόσωπα που αντιλήφθηκε ότι σχετίζοντο με το όλο θέμα και το Νίκο Λίλλη ήταν γνωστά ονόματα, *“με αξιώματα σεβαστοί”* οπότε *“θα επέλεγαν τους συνεργάτες τους”*, εννοώντας τον Κο Λίλλη.

Έχοντας σε κάποια φάση αντιληφθεί τα μεγάλα χρηματικά ποσά που έδινε ο σύζυγος της στον Νίκο Λίλλη, και μάλιστα χωρίς απόδειξη, προσπάθησε να βοηθήσει για να τους επιστραφούν τα λεφτά που έδωκαν. *“Κτύπησα πόρτες παντού μέχρι Προεδρικό ζήτησα συνάντηση με τον τέως Πρόεδρο ...”*. Στο Προεδρικό συναντήθηκε με τον Διευθυντή του γραφείου του Προέδρου κο Χρίστο Χριστοφίδη ο οποίος την παρέπεμψε στον γενικό Γραμματέα του ΑΚΕΛ, κο Άντρο Κυπριανού. Σύμφωνα πάντοτε με τη κα Λιοτατή, την ίδια η μέρα επισκέφτηκε τα γραφεία του ΑΚΕΛ και εξιστόρησε την όλη κατάσταση στην γραμματέα του κου Κυπριανού, ονόματι Μαρίνα. Στη συνέχεια σύμφωνα με τη μαρτυρία της επικοινωνήσε τηλεφωνικώς μαζί της ο κος Κυπριανού ο οποίος της ανέφερε πως δεν γνώριζε τον Νίκο Λίλλη και ότι τη διαβεβαίωσε ότι θα επικοινωνήσει ξανά μαζί της όταν διερευνήσει το θέμα. Σε μεταγενέστερη τηλεφωνική επικοινωνία την οποία είχε η κα Λιοτατή με τον κο Κυπριανού πληροφορήθηκε από αυτόν πως κατά το

Νίκο Λίλλη το ποσό που όφειλε ο τελευταίος στο Χαράλαμπο Λιοτατή ήταν μόνο €65.000. Σύμφωνα με τη κατάθεση της η κα Λιοτατή είχε αναφέρει στον κο Χρίστο Χριστοφίδη και στον κο Άντρο Κυπριανού ότι η δικαιολογία την οποία τους είχε δώσει ο Νίκος Λίλλης για το ότι δεν μπορούσε να τους επιστρέψει τα λεφτά του ήτα ότι είχε δώσει “μίζες” στον κο Κατσουρίδη και τον κο Κιπή, και δεν του είχαν μείνει λεφτά από την προκαταβολή που είχε πάρει για την πώληση στο ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

Όπως επίσης ανέφερε, η κα Λιοτατή προσπάθησε να επικοινωνήσει και με τον κο Νίκο Κατσουρίδη χωρίς όμως τούτο να γίνει κατορθωτό.

Καθ’ όσον αφορά την κα Λιοτατή δεν προκύπτουν οποιαδήποτε γεγονότα τα οποία αποκαλύπτουν οποιαδήποτε ευθύνη.

Βάσος Σιαρλή

Ο κος Βάσος Σιαρλή, σύμφωνα με τη μαρτυρία του κου Χ. Λιοτατή και της κας Π. Λιοτατή, μεσολάβησε στο να δοθεί σε αυτούς έγκριση υπέρβασης του κοινού λογαριασμού παρατραβήγματος που διατηρούσαν στην Τράπεζα Κύπρου, διευκόλυνση την οποία οι ίδιοι δεν είχαν αιτηθεί. Σύμφωνα με τους εν λόγω μάρτυρες, αυτή ήταν η πληροφόρηση την οποίαν είχαν αρχικά από τον κο Νίκο Λίλλη και στη συνέχεια από το προσωπικό του καταστήματος της τράπεζας τους, όπου διατηρούσαν τους λογαριασμούς τους.

Δεν υπάρχει ενώπιον της Επιτροπής οποιαδήποτε μαρτυρία που να οδηγεί σε συμπέρασμα περί προσωπικής εμπλοκής του κου Σιαρλή στο όλο ζήτημα, αν και κατά τον κο Λιοτατή ήταν γνώστης της περίπτωσης “της Δρομολαξιάς”. Τούτο όμως δεν οδηγεί την Επιτροπή σε συμπέρασμα ότι ο κος Σιαρλή γνώριζε πώς θα χρησιμοποιούντο τα λεφτά του θα δανείζετο ο κος Λιοτατής και σε ποιους θα εδίδοντο. Προκαλεί πάντως εντύπωση η ευκολία με την οποία ο κος Σιαρλή διευθέτησε να χορηγηθεί δάνειο στον κο Λιοτατή κατόπιν συνεννόησης με τον Νίκο Λίλλη.

Και πάλιν όμως το κατά πόσο η παραχώρηση δανείων σε πελάτες της τράπεζας, χωρίς οι ίδιοι να το αιτηθούν και/ή εν αγνοία τους είναι ορθή και πρέπουσα τραπεζική πρακτική είναι ζήτημα που ευρίσκεται εκτός των όρων της εντολής της Επιτροπής.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Πολιτική σε σχέση με Τουρκοκυπριακές Περιουσίες

4.1 Οι Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου

- I. Αποφάσεις σχετικές με το καθορισμό της γενικότερης πολιτικής σε ότι αφορά τις Τουρκοκυπριακές περιουσίες οι οποίες ευρίσκονται στις ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές
- II. Αποφάσεις που αφορούν ειδικές περιπτώσεις
- III. Οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση.

Κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Επιτροπής, ο κος Σωτήρης Κωνσταντίνου (Μ.13) Λειτουργός στη Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου, κατέθεσε στην Επιτροπή αριθμό αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου οι οποίες διαχωρίζονται σε τρεις ενότητες:

- I. αυτές που σχετίζονται με το καθορισμό της γενικότερης πολιτικής σε ότι αφορά τις Τουρκοκυπριακές περιουσίες οι οποίες ευρίσκονται στις ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές,
 - II. αυτές που αφορούν ειδικές περιπτώσεις, όπως η παρούσα και
 - III. αυτές που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση.
- I. **Αποφάσεις σχετικές με το καθορισμό της γενικότερης πολιτικής σε ότι αφορά τις Τουρκοκυπριακές Περιουσίες οι οποίες ευρίσκονται στις ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές:**

1. Στην πρώτη κατηγορία ανήκει η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 60.821 (Πρόταση αρ.1238/2004), ημερομηνίας 15.9.2004, με την οποία αποφάσισε,

μεταξύ άλλων, να επιτρέψει σε “ειδικές κατάλληλες περιπτώσεις” και με τη συγκατάθεση του κηδεμόνα,

- α) την εγγραφή στους νόμιμους κληρονόμους της περιουσίας αποβιωσάντων Τ/Κ οι οποίοι μετέβησαν στο εξωτερικό για μόνιμη εγκατάσταση πριν την τουρκική εισβολή και κατοχή,
- β) την πώληση και αποδοχή της Δήλωσης Μεταβίβασης τουρκοκυπριακών περιουσιών των οποίων οι ιδιοκτήτες μετέβησαν στο εξωτερικό για μόνιμη εγκατάσταση πριν την τουρκική εισβολή και κατοχή,
- γ) την πώληση ή/και μεταβίβαση από το διαχειριστή περιουσίας αποθανόντος τουρκοκυπρίου, ο οποίος είχε τη συνήθη διαμονή του στο εξωτερικό πριν από την τουρκική εισβολή και κατοχή.

Όπως ορίζει η απόφαση, οι “ειδικές κατάλληλες περιπτώσεις” θα κρίνονται από το κατά πόσο η αίτηση γίνεται “καλή τη πίστει” ή ως προοίμιο για την έναρξη μέτρων κατά της Δημοκρατίας και “δεν συνιστά σημαντική σε έκταση και αξία περιουσία”.

Σύμφωνα με γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας ημερ. 10.2.2006, το στοιχείο της καλής πίστης μπορεί να χαρακτηρίζει τις περιπτώσεις εκείνες όπου οι Τ/Κ ιδιοκτήτες πωλούν και μεταβιβάζουν την περιουσία τους (i) ουσιαστικά με τίμημα την αγοραία αξία της πωλούμενης περιουσίας και (ii) σε πρόσωπα τα οποία δεν αποσκοπούν στην εκμετάλλευση της έκρυθμης κατάστασης για σκοπούς πλουτισμού. Υποδεικνύει δε ότι τόσο το κριτήριο της καλής πίστης, όσο και το κριτήριο της έκτασης και αξίας πρέπει να κρίνονται με βάση τα στοιχεία της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά.

2. Στις 4 Οκτωβρίου 2006, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε ότι για πωλήσεις τουρκοκυπριακής ακίνητης ιδιοκτησίας με αγοραία αξία πέραν των £200.000 (€341.720 ευρώ) απαιτείται η έγκριση του, περιορίζοντας την εξουσία του Κηδεμόνα σε περιουσίες μέχρι τα ποσά αυτά.

3. Στις 30.12.2008 το Υπουργικό Συμβούλιο με απόφαση του με αρ. 68.223, (Πρόταση αρ. 1364/2008, ημερ.11.12.2008) αποφάσισε σε σχέση με την απόκτηση Τουρκοκυπριακής περιουσίας που χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση προσφύγων -

“α) Να συνεχιστεί η μέχρι τότε ακολουθούμενη διαδικασία για διαπραγματεύσεις μόνο με Τουρκοκύπριους ιδιοκτήτες που είναι εγκατεστημένοι στο εξωτερικό προ του 1974 και συνεχίζουν να διαμένουν ή βρίσκονται μόνιμα στις ελεύθερες περιοχές.

β) Να περιληφθούν στην διαδικασία διαπραγματεύσεων και Τουρκοκύπριοι που βρίσκονται στο εξωτερικό προ του 1974 και είναι νόμιμοι κληρονόμοι, στους οποίους έγινε μεταβίβαση, των πρωτογενών Τουρκοκυπρίων ιδιοκτητών που διέμεναν ή απεβίωσαν στις κατεχόμενες περιοχές.”

Η σχετική πρόταση του Υπουργείου Εσωτερικών, αφορούσε, μεταξύ άλλων, την επίτευξη "φιλικών διακανονισμών" για την απόκτηση από το Κράτος σε συμφωνηθείσα τιμή Τ/Κ περιουσίας που χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση των εκτοπισμένων.

Σημειώνεται συναφώς ότι στις διάφορες περιπτώσεις που παρατίθενται στη συγκεκριμένη Πρόταση, μόνο μια περιλαμβάνεται που αφορά ταυτόχρονα και έγκριση για την πώληση γης από Τ/Κ ιδιοκτήτες σε τρίτους. Σημειώνεται επίσης ότι στις παραγράφους 4 - 5 της Πρότασης που αναφέρονται στις περιπτώσεις περιουσιών που χρησιμοποιήθηκαν χωρίς απαλλοτριώσεις για τους σκοπούς των προσφύγων (αυτοστέγασης και οικισμών) και των οποίων οι ιδιοκτήτες εκδήλωσαν ενδιαφέρον για διαπραγματεύσεις με τη Κυπριακή Δημοκρατία, επισημαίνεται ότι: *"με βάση το Άρθρο 6(η) των περί Τ/Κ Περιουσιών Νόμων 139/91 – 119(I)/07, ο Κηδεμόνας δεν μπορεί να προβαίνει σε ενέργειες που θα έχουν ως αποτέλεσμα, μετά τη λήξη της ισχύος των Νόμων, ο ιδιοκτήτης Τ/Κ περιουσίας να είναι άλλος από τον ιδιοκτήτη κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος των Νόμων, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτό θα ήταν επωφελές για τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον. "*

Περαιτέρω αναφέρεται στην Πρόταση ότι στη βάση του ίδιου άρθρου, το δικαίωμα του ιδιοκτήτη αναφορικά με την περιουσία "δεν μπορεί να περιοριστεί ή δεσμευτεί περισσότερο από ότι θα ήταν απόλυτα αναγκαίο ή επωφελές για τη περιουσία αυτή ή τον ιδιοκτήτη ή αναγκαίο για το δημόσιο συμφέρον. "

Και καταλήγει η Πρόταση ότι ως εκ τούτου και με βάση "την αυστηρότερη πολιτική που εφαρμόζεται από το 2004, Τ/Κ περιουσίες δεν απαλλοτριώνονται εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις για απαραίτητα έργα υποδομής κοινής ωφελείας και νοουμένου ότι θα αποδειχθεί από τεχνικής πλευράς ότι δεν υπάρχει άλλη υπαλλακτική λύση. Όπως είναι γνωστό, απαλλοτριώσεις Τ/Κ περιουσιών για διαχωρισμό οικοπέδων ή/και ανέγερση οικισμών για στέγαση εκτοπισμένων, δεν προωθούνται πλέον, εκτός από τις περιπτώσεις των αναφερομένων φιλικών διακανονισμών με Τ/Κ ιδιοκτήτες όπου προωθείται απαλλοτρίωση με το συμφωνηθέν ποσό αποζημίωσης."

Στην Πρόταση γίνεται επίσης αναφορά στις περιπτώσεις τουρκοκυπριακής γης που χρησιμοποιήθηκε για οικιστικές μονάδες/οικίες αυτοστέγασης και σε σχετική γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας "ότι είναι ορθό να διασφαλίζεται ότι η διάθεση της Τ/Κ γης ύστερα από απαλλοτρίωση είναι επωφελής και για τον Τ/Κ ιδιοκτήτη και τούτο θα κρίνεται στη βάση της καταβολής δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο."

Η Επιτροπή παρατηρεί επίσης ότι συνημμένο στην Πρόταση είναι σημείωμα του Υπουργείου Εσωτερικών ημερ. 29.11.2006, με αρ. 332/2006, για το οποίο είχε ενημερωθεί το Υπουργικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρία του της 29.11.2006, με το οποίο ο τότε Υπουργός Εσωτερικών εισηγείτο προς το Υπουργικό Συμβούλιο αναφορικά με Τ/Κ περιουσία που χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση προσφύγων (α) στην περίπτωση που οι Τ/Κ ιδιοκτήτες διέμεναν στο εξωτερικό να εξουσιοδοτήσει "την άμεση έναρξη διαπραγματεύσεων" για απόκτηση Τ/Κ περιουσίας και (β) στην περίπτωση που οι Τ/Κ ιδιοκτήτες διέμεναν στις κατεχόμενες περιοχές να καθορίσει πολιτική για την απόκτηση των εν λόγω περιουσιών "σε συμφέρουσες για το Κράτος τιμές, ίσως κάτω από την αγοραία αξία τους. "

II. Αποφάσεις που αφορούν ειδικές περιπτώσεις:

Ο κος Σωτήρης Κωνσταντίνου κατέθεσε στην Επιτροπή αριθμό αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου που ανήκουν στη δεύτερη κατηγορία και αφορούν ειδικές περιπτώσεις, μεταξύ των οποίων και τις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση.

Επίσης η κα Μαίρη Λάμπρου, Αν. Διευθύντρια Υπηρεσίας Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Μ.4) έθεσε υπόψη της Επιτροπής φακέλους 15 περιπτώσεων φιλικού διακανονισμού. Ερωτηθείσα για την έννοια του “φιλικού διακανονισμού”, παρέπεμψε στις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και ιδιαίτερα στο συνημμένο στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 68.223, της 30.12.2008, προαναφερθέν σημείωμα του Υπουργού Εσωτερικών, κ. Ν. Συλικιώτη, με το οποίο εισηγείτο προς το Υπουργικό Συμβούλιο αναφορικά με Τ/Κ περιουσία που χρησιμοποιήθηκε χωρίς απαλλοτρίωση για τη στέγαση προσφύγων *"την άμεση έναρξη διαπραγματεύσεων"* για απόκτηση της Τ/Κ περιουσίας και *"σε συμφέρουσες για το Κράτος τιμές, ίσως κάτω από την αγοραία αξία τους."*

Είναι εκτός των όρων εντολής της Ερευνητικής Επιτροπής η διερεύνηση των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορούν άλλες υποθέσεις και των συνθηκών που οδήγησαν σε αυτές. Εναπόκειται στους αρμόδιους, εάν και εφόσον κρίνουν ότι αυτές χρήζουν ειδικής διερεύνησης, να αποφασίσουν καταλλήλως. Ανεξάρτητα προς τούτο η Επιτροπή κρίνει ότι οι αποφάσεις αυτές μπορούν να σχολιαστούν σε όση έκταση από αυτές μπορούν να εξαχθούν συμπεράσματα αναφορικά με την σχετική πολιτική που εφαρμόστηκε στην υπό διερεύνηση υπόθεση συγκρινόμενη με την γενική πολιτική που εφαρμόζετο κατά τον ουσιώδη χρόνο από τα αρμόδια όργανα, δηλαδή το Υπουργικό Συμβούλιο, τον Κηδεμόνα και την Υπηρεσία Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών.

Οι περισσότερες από τις περιπτώσεις που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής αφορούν αιτήματα Τουρκοκυπρίων για πώληση περιουσίας η οποία κληρονομήθηκε από αυτούς. Σε άλλες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες ήσαν μόνιμοι κάτοικοι εξωτερικού. Στις περισσότερες περιπτώσεις όπου η τουρκοκυπριακή περιουσία είχε χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς των εκτοπισθέντων / ήταν το αντικείμενο απαλλοτρίωσης, τα ποσά που δόθηκαν ως αποζημίωση δεν απέχουν σημαντικά από την εκτιμηθείσα αγοραία αξία της γης. Σε μερικές υποθέσεις τα ποσά κυμαίνονται μεταξύ 60% και 90%. Σε κάποιες, παράλληλα με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση, εγκρίθηκε και η πώληση άλλης τουρκοκυπριακής περιουσίας. Στις περιπτώσεις των πωλήσεων, τα ποσά πώλησης κυμαίνονται μεταξύ περίπου 65% μέχρι 100% της εκτιμηθείσας αγοραίας αξίας της γης.

Η Επιτροπή παρατηρεί ότι στις περισσότερες από τις Προτάσεις που συνοδεύουν τις αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου παρατίθενται και οι λόγοι που εισηγείται το Υπουργείο ότι προσμετρούν υπέρ της ύπαρξης των κριτηρίων που καθορίστηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο στις προαναφερθείσες αποφάσεις του σχετικά με την εφαρμοστέα πολιτική και συνακόλουθα υπέρ της άρσης της διαχείρισης.

Η Επιτροπή διαπιστώνει πως μεταξύ των περιπτώσεων που τέθηκαν υπόψη της υπάρχουν κάποιες στις οποίες φαίνεται να παρατηρείται απόκλιση από την καθορισθείσα πολιτική ότι η γη δεν πρέπει να συνιστά σημαντική σε έκταση και αξία περιουσία.

Στις ακόλουθες αποφάσεις η Επιτροπή παρατηρεί ότι το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την πώληση τουρκοκυπριακής γης σημαντικής έκτασης και αξίας:

Απόφαση αρ.71.718, ημερ. 8.2.2011 (Πρόταση αρ.134/2011) με την οποία ενέκρινε την πώληση της περιουσίας του αποβιώσαντα Tossun Bayzade Redliep στο Πεντάκωμο, στον Ν. Χατζημάρκου, ο οποίος ήταν και ο εκμισθωτής του εστιατορίου του Κ.Ο.Τ. και του κατασκηνωτικού χώρου που ευρίσκοντο στην τουρκοκυπριακή γη. Η τιμή πώλησης ήταν περίπου το ½ της αγοραίας αξίας της γης που ανήρχετο σε €4.1 εκατομμύρια, θεωρώντας μεταξύ άλλων ότι το Κράτος θα έχει οικονομικό όφελος από τη διευθέτηση των διαφόρων φόρων. Σύμφωνα με την Πρόταση, λόγω της πώλησης,

επηρεάζετο αρνητικά εκτός του εστιατορίου και συνακόλουθα η σύμβαση μίσθωσης μέρους του χώρου από τον ΚΟΤ, ο χώρος στάθμευσης του εστιατορίου ο κατασκηνωτικός χώρος που ευρίσκετο εκεί, και ο βιολογικός σταθμός. Μετά τη διευθέτηση των διαφόρων οικονομικών εκκρεμοτήτων και άλλων εξόδων, περιλαμβανομένων και των εξόδων της διαχείρισης, το πλεόνασμα το οποίο προέκυψε από την πώληση της Τ/Κ περιουσίας, ύψους περίπου €300.000 κατατέθηκε στο Ταμείο του Κηδεμόνα προς πίστη των νομίμων κληρονόμων οι οποίοι ευρίσκοντο στα κατεχόμενα. Η περίπτωση αυτή δεν σχετίζεται με ζητήματα απαλλοτρίωσης.

Απόφαση αρ. 73.375 ημερ.23.3.2012 (Πρόταση αρ.358/2012) με την οποία ενέκρινε το αίτημα κληρονόμου για πώληση ακίνητης περιουσίας (μεταξύ άλλων για να πληρωθούν οι φόροι που βάρυναν το ακίνητο, φόροι κληρονομίας και άλλοι φόροι) φιλικό διακανονισμό για την απόκτηση από το Κράτος τουρκοκυπριακής περιουσίας που είχε χρησιμοποιηθεί για στέγαση προσφύγων και παράλληλα να εγκρίνει την πώληση τουρκοκυπριακής περιουσίας αγοραίας αξίας €10.915.000 έναντι του ποσού πωλήσεως €9.990.000.

Η γη ανήκε στον κληρονόμο του αποβιώσαντα Ali Husseyin Hindo, Husseyin Ali από το Ηνωμένο Βασίλειο, προς όφελος του οποίου οι άλλοι κληρονόμοι είχαν αποποιηθεί των κληρονομικών δικαιωμάτων τους.

Η Επιτροπή κρίνει ότι οι πιο πάνω περιπτώσεις δεν έτυχαν χειρισμού από τον Κηδεμόνα κατά ενιαίο τρόπο, ώστε να δημιουργούν νέα πολιτική για τον χειρισμό των ζητημάτων αυτών ή να διαφοροποιούν την πολιτική που χάραξαν οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου από το 2004, σε συνδυασμό με την καθοδήγηση που δόθηκε στον Κηδεμόνα από το Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις του και την επί του θέματος νομολογία του Δικαστηρίου και επομένως δεν μπορεί να γίνει παραλληλισμός τους με την υπό διερεύνηση υπόθεση.

III. Οι αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση.

Απόφαση αρ. 69.469, ημερ.21.10.2009 (Πρόταση αρ.1116/2009): Στις 21.10.2009 το Υπουργικό Συμβούλιο έλαβε την απόφαση του με αρ.69.469 με την οποία ενέκρινε: 1^ο την καταβολή στον Τ/Κ του συμβολικού ποσού €70.000 για την απόκτηση από το Κράτος του μέρους του κτήματος του το οποίο είχε χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς της αυτοστέγασης και 2^ο την πώληση των 7/10 αδιανέμητων μεριδίων της καθαρής έκτασης, μετά την αφαίρεση του αντικειμένου της απαλλοτρίωσης, στην εταιρεία Wadhic έναντι του ποσού €1.273.770.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα πρακτικά της εν λόγω συνεδρίας, κατά τη συνεδρία παρόντες, εκτός από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τους Υπουργούς, ήσαν ο Κυβερνητικός Εκπρόσωπος, κος Στέφανος Στεφάνου, και ο Υφυπουργός παρά τω Προέδρω, κος Τίτος Χριστοφίδης, και ότι επομένως εγείρεται ζήτημα νομιμότητας της σύνθεσης του Υπουργικού Συμβουλίου κατά το χρόνο λήψης της απόφασης αυτής.

Απόφαση αρ.72.595, ημερ.27.9.2011 (Πρόταση αρ.522/2011): Στις 27.9.2011, το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση του με αρ.72.595 ενέκρινε τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας για την ανέγερση γραφειακής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας από την εταιρεία Wadhic στο μέρος του κτήματος που είχε πωληθεί σε αυτήν από τον Τ/Κ.

Εναντίον της απόφασης αυτής του Υπουργικού Συμβουλίου καταχωρήθηκε στο Ανώτατο Δικαστήριο η προσφυγή αρ. 1490/2011 από την εταιρεία New Dimensions Development Ltd. Στα πλαίσια εκδίκασης της προσφυγής ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας, με επιστολή του ημερ. 28.11.2012, υπέδειξε προς το Υπουργείο Εσωτερικών ότι η σύνθεση του Υπουργικού Συμβουλίου κατά την συγκεκριμένη συνεδρία της 27.9.2011 έπασχε σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, λόγω της παρουσίας κατά τη συνεδρία του Κυβερνητικού Εκπροσώπου, κος Στέφανου Στεφάνου, και του Υφυπουργού παρά τω Προέδρω, κος Τίτου Χριστοφίδη, και ότι

επιβάλλετο για το λόγο αυτό να εξεταστεί το ενδεχόμενο ανάκλησης της ληφθείσας απόφασης.

Ως εκ τούτου, στις 21.2.2013 το Υπουργείο Εσωτερικών απέστειλε προς το Υπουργικό Συμβούλιο σχετική Πρόταση με αρ. 262/2013 με την οποία εισηγείτο την ανάκληση της απόφασης με αρ. 72.595 της 27.9.2011 και επανεξέταση του θέματος.

Απόφαση αρ.74.767, ημερ. 22.2.2013 (Πρόταση αρ. 262/2013): Στις 22.2.2013 το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε την ανάκληση της προηγούμενης απόφασης του με αρ. 72.595 και ημερ. 27.9.2011, λόγω του προβλήματος της μη νόμιμης σύνθεσης του κατά το χρόνο λήψης της. Στη συνέχεια, κατά την ίδια συνεδρία αποφάσισε να εγκρίνει εκ νέου την αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας για την ανέγερση της προτεινόμενης ανάπτυξης με βάση τις εισηγήσεις του ΣΥΜΕΠΑ και εξουσιοδότησε εκ νέου την οικεία Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την πολεοδομική άδεια.

Σύμφωνα με τα πρακτικά της εν λόγω συνεδρίας, κατά τη συνεδρία αυτή παρόντες, εκτός από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τους Υπουργούς, ήσαν και πάλιν ο Κυβερνητικός Εκπρόσωπος, κος Στέφανος Στεφάνου, και ο Υφυπουργός παρά τω Πρόεδρω, κος Τίτος Χριστοφίδης. Σύμφωνα δε με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής από τη Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου, δεν προκύπτει ότι κος Στέφανος Στεφάνου και ο κος Τίτος Χριστοφίδης αποχώρησαν από τη συνεδρία, αλλά παρευρίσκοντο τόσο κατά το χρόνο της ανάκλησης της απόφασης με αρ. 72.595, όσο και κατά το χρόνο λήψης της νέας απόφασης.

4.2 Διαπιστώσεις Επιτροπής

Υπουργικό Συμβούλιο - Κηδεμόνας - Υπουργείο Εσωτερικών -

- I. Σύνθεση Υπουργικού Συμβουλίου
- II. Συμπεράσματα σε σχέση με τις αποφάσεις και τους χειρισμούς που σχετίζονται με τη πώληση του κτήματος του Τ/Κ

I. Σύνθεση Υπουργικού Συμβουλίου

Καμία από τις προαναφερθείσες αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου οι οποίες σχετίζονται με την υπό διερεύνηση υπόθεση δεν λήφθηκε με την πρέπουσα σύνθεση και σε όλες για τον ίδιο λόγο, δηλαδή λόγω της συμμετοχής του Κυβερνητικού Εκπροσώπου, κου Στέφανου Στεφάνου, και του Υφυπουργού παρά τω Προέδρω, κου Τίτου Χριστοφίδη, όπως τούτο αβίαστα προκύπτει από τα πρακτικά των σχετικών συνεδριάσεων τα οποία τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής

Ιδιαίτερη όμως εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι κατά την συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου της 22.2.2013, κατά την οποία αποφασίστηκε η ανάκληση της Απόφασης αρ. 72.595, ημερ. 27.9.2011, με την οποία είχε εγκριθεί η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, παρά το πρόβλημα νομιμότητας που είχε τεθεί υπόψη του Υπουργικού Συμβουλίου λόγω της παρουσίας του κου Στέφανου Στεφάνου και του κου Τίτου Χριστοφίδη, εντούτοις αντί αυτοί να αποχωρήσουν, ως όφειλαν, σύμφωνα με τα στοιχεία το οποία έθεσε υπόψη της Επιτροπής από τη Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου, δεν προκύπτει ότι αυτοί απεχώρησαν από τη συνεδρία, τόσο κατά τον χρόνο της απόφασης για ανάκληση όσο και της νέας απόφασης με αρ.74.767, η οποία αντικατέστησε την ανακληθείσα. Η παραμονή τους αναπόφευκτα επηρεάζει την νομιμότητα της νέας απόφασης που λήφθηκε.

Σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου η οποία οδήγησε σε ακύρωση την πρώτη απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, είναι αμφίβολο ότι η απόφαση της 22.2.2013 θα τύχει διαφορετικής αντιμετώπισης στα πλαίσια της νέας προσφυγής με αρ. 1249/2013 την οποία καταχώρησε εναντίον της η εταιρεία New Dimensions Development Ltd.

Η παραμονή κατά τις συνεδρίες του Υπουργικού Συμβουλίου των προαναφερθέντων προσώπων, δηλαδή του Κυβερνητικού Εκπροσώπου, του Στέφανου Στεφάνου, και του Υφυπουργού παρά τω Προέδρω του Χρίστου Χριστοφίδη, δεν μπορεί να κριθεί με καμία επιείκεια καθ' όσον αφορά την ευθύνη που τούτο εναποθέτει όχι μόνο σε αυτούς αλλά σε όλους ανεξαιρέτως τους παρευρισκόμενους. Η παράλειψη αποχώρησης τους καθίσταται ακόμη σοβαρότερη κατά τη συνεδρία ημερομηνίας 22.2.2013, κατά την οποία είχε τεθεί προς όλους το πρόβλημα νομιμότητας που η παρουσία των προαναφερθέντων προσώπων είχε ήδη προκαλέσει και είχε οδηγήσει το Υπουργικό Συμβούλιο, κατά την ίδια συνεδρία, να ανακαλέσει την απόφαση του της 27.9.2011. Είναι άξιοι απορίας γιατί τα δύο αυτά πρόσωπα παρέμειναν κατά τη συνεδρία, εφόσον αυτοί και όλοι οι υπόλοιποι παρευρισκόμενοι όφειλαν να γνωρίζουν με μαθηματική ακρίβεια τις συνέπειες που η παραμονή του Στεφάνου και του Χριστοφίδη θα επέφερε στις αποφάσεις που θα λαμβάνοντο.

Καταληκτικά η Επιτροπή κρίνει ότι όλοι οι παρευρισκόμενοι βαρύνονται με την ευθύνη για τον τρόπο λειτουργίας του Υπουργικού Συμβουλίου κατά τις συγκεκριμένες συνεδρίες γιατί διαφαίνεται πλήρης αδιαφορία να αντιμετωπίσουν το υπέρτατο καθήκον τους για τη λήψη νομίμων αποφάσεων.

II. Συμπεράσματα σε σχέση με τις αποφάσεις και τους χειρισμούς που σχετίζονται με τη πώληση του κτήματος του Τ/Κ

Όσον αφορά τη έγκριση που δόθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο για την πώληση του κτήματος του Τ/Κ στη εταιρεία Wadnic, και την καταβολή προς τον Τ/Κ του συγκεκριμένου ποσού για την απαλλοτρίωση του μέρους αυτού που είχε

χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς της αυτοστέγασης, όπως επίσης και από το χειρισμό που έτυχε η υπόθεση για το ίδιο ζήτημα από τον Κηδεμόνα και όλους τους εμπλεκόμενους σύμφωνα με τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής, προκύπτουν τα ακόλουθα:

Με βάση τις υπάρχουσες εκτιμήσεις, η αγοραία αξία του μέρους του κτήματος που χρησιμοποιήθηκε για την αυτοστέγαση εκτιμήθηκε σε €1.100.000 με τις κατοικίες της αυτοστέγασης και €600.000 για τη γη μόνο. Η δε αγοραία αξία των 7/10 μεριδίων της καθαρής έκτασης μετά την αφαίρεση του αντικειμένου της απαλλοτρίωσης, που πωλήθηκαν στην εταιρεία Wadnic ήταν €2.965.680 σε τιμές 2009 και €2.416.480 σε τιμές 2007.

Σύμφωνα με τα στοιχεία τα οποία τέθηκαν ενώπιον της Επιτροπής, ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας είχε υποδείξει προς τον Κηδεμόνα την αναγκαιότητα στις περιπτώσεις αυτές για καταβολή στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες *“δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης”* σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο.

Η καταβολή *“δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης”* είναι προαπαιτούμενο με βάση το Άρθρο 23.4 του Συντάγματος για κάθε απαλλοτρίωση, το οποίο προβλέπει τα εξής:

“Οιαδήποτε κινητή ή ακίνητος ιδιοκτησία ή οιονδήποτε δικαίωμα ή συμφέρον επί τοιαύτης ιδιοκτησίας δύναται να απαλλοτριωθεί αναγκαστικώς υπό της Δημοκρατίας μόνον:

(α) προς εξυπηρέτησιν σκοπού δημοσίας ωφελείας, ειδικώς καθορισθησομένου διά γενικού περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως νόμου, όστις θέλει θεσπισθή εντός έτους από της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του Συντάγματος,

.....

(γ) επί καταβολή τοις μετρητοίς και προκαταβολικώς δίκαιας και ευλόγου αποζημιώσεως καθοριζομένης εν περιπτώσει διαφωνίας υπό πολιτικού δικαστηρίου”

Στην υπόθεση Σεργίδης v. Δημοκρατίας (1991) 1 ΑΑΔ 119, το Ανώτατο Δικαστήριο αναφέρει τα ακόλουθα ως προς την έννοια της δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης, στη σελίδα 128:

“..... ο όρος "δίκαιη και εύλογη αποζημίωση" συνεπάγεται την εξίσωση της αποζημίωσης με την απώλεια του ιδιοκτήτη αποτιμούμενης σε χρήμα.

.....

Εννοιολογικά ο όρος "εύλογη" υποδηλώνει συσχετισμό της αποζημίωσης με τη ζημιά την οποία επιφέρει η απαλλοτρίωση. Ο λόγος είναι η αποζημίωση: ευσταθεί εφόσον αποκαθιστά την ζημιά. Η παράγραφος (στ) του άρθρου 10 σε συνάρτηση με την παράγραφο (ζ) του ίδιου άρθρου έχουν ως αντικείμενο την ανεύρεση της ουσιαστικής ζημιάς του ιδιοκτήτη. Ετυμολογικά ο όρος "δίκαιη" συναρτάται με τον ίσον, που στο πλαίσιο του άρθρου 10 δε μπορεί να πάρει άλλη διάσταση από την εξίσωση της αποζημίωσης με την ουσιαστική απώλεια.”

Ο Τουρκοκύπριος ιδιοκτήτης δεν ζήτησε απόδοση της περιουσίας του, αλλά άρση της κηδεμονίας για να την πωλήσει. Αυτός ήταν που δήλωσε ότι ήταν διατεθειμένος να παραχωρήσει δωρεάν στο Κράτος το μέρος του κτήματος του που επηρεάζετο από την αυτοστέγαση, νοούμενου ότι θα εγκρίνετο η πώληση του υπολοίπου μέρους του κτήματος του προς την Wadnic Trading Ltd. Στη συνέχεια ο Τ/Κ αποδέκτηκε από την Κυβέρνηση το “*συμβολικό ποσό*”, όπως χαρακτηρίστηκε, των €70.000 για την απαλλοτρίωση αυτή

Η άποψη του Υπουργείου ότι με την καταβολή ενός “*συμβολικού ποσού*” ως αποζημίωση για την απαλλοτρίωση αποφεύγεται το ενδεχόμενο να χαρακτηριστεί ως χαριστική ενέργεια προς το Κράτος από τον Τ/Κ για να εξασφαλίσει ως αντάλλαγμα

έγκριση για την πώληση του κτήματος του, είναι ανακόλουθη και εσφαλμένη. Η καταβολή ενός πολύ χαμηλού ποσού αποζημίωσης σε σύγκριση με την εκτιμηθείσα αγοραία αξία του κτήματος δεν διαφέρει πολύ από την δωρεάν απόκτηση του κτήματος από το Κράτος.

Με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής ο καθορισμός του ποσού έγινε με την πλήρη συμφωνία του Τ/Κ ως μέρος μιας γενικότερης διευθέτησης που στόχευε στην πώληση της γης του, η οποία εν πάση περιπτώσει ως διευθέτηση ήταν καλύτερη για αυτόν από αυτή που είχε προτείνει ο ίδιος, δηλαδή να παραχωρήσει τη γη του που χρησιμοποιήθηκε για την αυτοστέγαση δωρεάν προς το Κράτος.

Επίσης δεν μπορεί να λεχθεί ότι η αποζημίωση των €70.000 η οποία καταβλήθηκε προς τον Τ/Κ δεν ήταν συμφέρουσα για το Κράτος.

Η όλη συναλλαγή τόσο για την πώληση του κτήματος του όσο και για την απαλλοτρίωση για τα συγκεκριμένα ποσά, τα οποία ήταν σημαντικά μικρότερα την αγοραία αξία της γης, φαίνεται ότι έγινε με την πλήρη συγκατάθεση του Τ/Κ. Σημαντικό στοιχείο μαάλιστα ήταν το ότι οι ενέργειες του Τ/Κ σε σχέση με το ζήτημα της διαμονής του στόχευαν ακριβώς στην πώληση της γης του.

Όσον αφορά την τιμή που αποδέχτηκε ο Τ/Κ να πωλήσει τα 7/10 του κτήματος του στην Wadnic, δεδομένης της επιδίωξης του να πωλήσει τη γη του, η μαρτυρία επί του προκειμένου του κου Πανίκου Σενέκκη (Μ.33) ότι ο Τ/Κ, όπως του είχε πει, ανησυχούσε ότι λόγω των διασυνδέσεων που είχε ο Νίκος Λίλλης δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες εγκρίσεις από τον Κηδεμόνα για να πωλήσει σε άλλους, δεν αναιρεί το ότι ο Τ/Κ είχε προχωρήσει στην πώληση αυτή έναντι του συγκεκριμένου ποσού με ελεύθερη βούληση.

Η Επιτροπή σημειώνει όσον αφορά την συγκατάθεση του Κηδεμόνα για την αποδοχή του αγοραπωλητηρίου μεταξύ του Τ/Κ και της εταιρείας ότι σε σχετικό σημείωμα της, ημερομηνίας 3.4.2008, προς τον Υπουργό Εσωτερικών, η Λειτουργός του Υπουργείου Εσωτερικών, κα Μ. Λάμπρου, εκφράζει τις επιφυλάξεις της για τη χορήγηση

συγκατάθεσης για αποδοχή του αγοραπωλητήριου, μεταξύ άλλων γιατί όπως επισημαίνει:

“Αυστηρά ομιλούντες η περίπτωση θα πρέπει να απορριφθεί, εκτός εάν συμφωνηθεί η δωρεάν παραχώρηση στο Κράτος των επτά οικοπέδων αυτοστέγασης και νοουμένου ότι η αξία του αντισταθμίζει τη μεγάλη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας ολόκληρου του τεμαχίου.”

Η Επιτροπή σημειώνει περαιτέρω ότι στην Πρόταση του Υπουργείου Οικονομικών προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με αρ. 1116/2009, ημερομηνίας 14.10.2009, αναφέρεται ότι *“από μόνη της η αγοραπωλησία θα αντικρίζετο με σοβαρή επιφύλαξη λόγω της διαφοράς μεταξύ της τιμής πώλησης και αγοραίας αξίας”*, ωστόσο το ζήτημα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο επειδή *“εμπλέκεται το θέμα οικοπέδων και ‘ως συμφωνία πακέτο’ ο Τ/Κ πωλητής παραχωρεί στο Κράτος σε πολύ συμφέρουσα τιμή τα επτά οικόπεδα αυτοστέγασης όπου υπάρχουν ισάριθμες κατοικίες εκτοπισμένων*.

Οι πιο πάνω τοποθετήσεις είναι ανακόλουθες. Γιατί ως θέμα κοινής λογικής το αντιστάθμισμα του ωφελήματος που θα αποκόμιζε η Κυβέρνηση με την απόκτηση είτε δωρεάν ή με πολύ χαμηλή τιμή του μέρους του κτήματος του Τ/Κ που είχε χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς της αυτοστέγασης και που θα ήταν το αντικείμενο της απαλλοτρίωσης, θα ήταν η πώληση του εναπομείναντος (μετά την απαλλοτρίωση) κτήματος του σε συμφέρουσα για αυτόν τιμή. Στην προκειμένη περίπτωση η τιμή πώλησης του κτήματος του Τ/Κ στην εταιρεία Wadhic ήταν χαμηλότερη της εκτιμηθείσας αγοραίας αξίας της γης. Επομένως συνέβαινε ακριβώς το αντίθετο, γιατί και η τιμή πώλησης του κτήματος του ήταν χαμηλή και η αποζημίωση για την απαλλοτρίωση που ο Τ/Κ θα έπαιρνε από το Κράτος.

Όσον αφορά την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 69.469, ημερομηνίας 21.10.2009, να εγκρίνει την Πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών στην υπό διερεύνηση περίπτωση, παρά το γεγονός του ότι τα ποσά δεν ανταποκρίνοντο στην πραγματική αξία του ακινήτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι αφ’ ης στιγμής το Υπουργικό Συμβούλιο έκρινε πως η οποιαδήποτε υπόθεση που τέθηκε ενώπιον του για απόφαση

ικανοποιούσε τα κριτήρια τα οποία διαχρονικά το ίδιο είχε θέσει στις μέχρι τότε αποφάσεις του, δεν ήταν έργο του να επεμβαίνει στις μεταξύ ιδιωτών συναλλαγές, για το αγοραίο τίμημα, με το ίδιο σκεπτικό ότι ούτε το Κτηματολόγιο επεμβαίνει στο ζήτημα αυτό, πλην μόνο για να καθορίσει τα πληρωτέα τέλη και δικαιώματα για την συγκεκριμένη αγοραπωλησία.

Η τιμή πώλησης συμφωνήθηκε από τον Τ/Κ ιδιοκτήτη και τους αγοραστές της περιουσίας. Η προστασία του Τ/Κ ιδιοκτήτη από εκμετάλλευση σε συμφωνίες που συνάπτει με τρίτους για την περιουσία του, όταν αποτείνεται για άρση της διαχείρισης προκειμένου να μπορέσει να τις υλοποιήσει, νοουμένου όπως στην προκειμένη περίπτωση είναι ενήμερος για την αγοραία αξία της δεν είναι θέμα διαχείρισης περιουσίας που να αφορά το Νόμο για τον Κηδεμόνα ή το Υπουργικό Συμβούλιο.



ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ, ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1 Πολεοδομική Άδεια κατά Παρέκκλιση

- I. Προκαταρκτικές απόψεις Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως: Γεγονότα - Διαπιστώσεις
- II. Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
- III. Σχολιασμός - Διαπιστώσεις
- IV. Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων
- V, Σχολιασμός - Διαπιστώσεις
- VI. Υπουργικό Συμβούλιο

I. Προκαταρκτικές απόψεις Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κατά το χρόνο της πώλησης του από τον Τ/Κ στην εταιρεία Wadnic, το τεμάχιο με αρ. 367, Φ/Σχ.50/23 (όπως ήταν τότε) στην Δρομολαξιά, περιλαμβάνετο σε περιοχή για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες του Εγκεκριμένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας (2006) καθορίζετο για οικιστική ανάπτυξη και εντάσσετο στη Ζώνη με επικρατούσα χρήση τη κατοικία Κα6, με ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,90:1.

Στις 22.12.2010, οι δύο συνιδιοκτήτες, η εταιρεία Wadnic και ο Τ/Κ (μέσω του Κηδεμόνα), με επιστολή τους ίδιας ημερομηνίας, ζήτησαν από το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας στη Λάρνακα, τις προκαταρκτικές απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας για τη δυνατότητα αλλαγής χρήσης του κτήματος για σκοπούς ανάπτυξης γραφειακών

χώρων, έκτασης 6640 τ.μ., και για ανάπτυξη, σε μεταγενέστερη φάση, που θα αποτελούσε μέρος εκπαιδευτικού ιδρύματος σε επίπεδο Πανεπιστημίου.

Σύμφωνα με την εν λόγω επιστολή η προτεινόμενη ανάπτυξη και η χρήση της ανάπτυξης *"έχει προσδιοριστεί μετά από ζήτηση συγκεκριμένου επενδυτή για 6640 τ.μ. γραφειακούς χώρους. Ο κυριότερος λόγος για την επιλογή του χώρου είναι η εύκολη πρόσβαση από το Οδικό Δίκτυο της περιοχής και απόσταση από τον Αερολιμένα Λάρνακας"*.

Επειδή η προτεινόμενη ανάπτυξη ενέπιπτε στη κατηγορία αναπτύξεων για τις οποίες ο Υπουργός Εσωτερικών είχε εκχωρήσει τις αρμοδιότητες για πολεοδομικό έλεγχο σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 725/2004, στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (εφεξής "ο Διευθυντής"), το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας Λάρνακας διαβίβασε την αίτηση προς το Διευθυντή, με επιστολή ημερ. 23.12.2010. Στην επιστολή αυτή η οποία είναι καταχωρημένη στους φακέλους του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως⁵ (εφεξής το "Τμήμα Πολεοδομίας" υπάρχει το εξής χειρόγραφο σημείωμα *"Επείγον..... Παρ. να ετοιμαστεί σύντομα έκθεση στα πλαίσια παρέκκλισης"*.

Στις 27.12.2010 ο Διευθυντής κος Χριστόδουλος Κτωρίδης παρέπεμψε το θέμα προς στην κα Α. Χατζηπαναγή, Επαρχιακό Λειτουργό Λάρνακας, με τηλεμοιότυπο, με δακτυλογραφημένη ένδειξη *"Επείγον"* και με επιπρόσθετη χειρόγραφη σημείωση του κου Κτωρίδη *"Επείγον"*.

Επί του προκειμένου σημειώνεται ότι ο κος Κτωρίδης κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Επιτροπής αναγνώρισε τις χειρόγραφες σημειώσεις ως δικές του.

Στις 4.1.2011 η Επαρχιακή Λειτουργός Λάρνακας, απάντησε στον Διευθυντή με τις σχετικές πληροφορίες για το οδικό δίκτυο.

Στις 21.1.2011, ο Διευθυντής με επιστολή η οποία απευθύνετο μόνο προς την εταιρεία Wadnic, όχι όμως προς τον συνιδιοκτήτη Τ/Κ ή τον Κηδεμόνα, όπως θα έπρεπε δεδομένου ότι η αίτηση για προκαταρτικές απόψεις είχε υποβληθεί και από αυτόν, διατύπωσε την άποψη ότι θα ήταν διατεθειμένος να συστήσει θετικά τυχόν πολεοδομική

⁵ Φάκελος αρ. ΛΑΠ/Π460/10

αίτηση που θα υποβληθεί για την ανέγερση γραφείων κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, υπό προϋποθέσεις, μεταξύ άλλων, ότι θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση, δηλαδή 0,63:1. (0,90 X 70%). Αναφέρει στην επιστολή συναφώς τα ακόλουθα:

"Λαμβάνοντας υπόψη την εγγύτητα του τεμαχίου με τον Διεθνή Αερολιμένα Λάρνακας και το ενδεχόμενο εξυπηρέτησης των αναγκών του Αερολιμένα με γραφειακή ανάπτυξη, το Τμήμα αυτό (Πολεοδομική Αρχή) είναι διατεθειμένο να συστήσει θετικά τυχόν πολεοδομική αίτηση που θα υποβληθεί για την ανέγερση γραφείων (χρήση) κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας....." (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Η Επιτροπή παρατηρεί σχετικά ότι στο αίτημα των συνιδιοκτητών του κτήματος για προκαταρκτικές απόψεις δεν γίνεται αναφορά σε *"ενδεχόμενο εξυπηρέτησης των αναγκών του Αερολιμένα με γραφειακή ανάπτυξη"*, αλλά, όπως το αντιλαμβάνεται η Επιτροπή με βάση τη διατύπωση του, η αναφορά στον Αερολιμένα Λάρνακας αφορούσε τη γεινίαση του κτήματος με το αεροδρόμιο.

Κατά την εξέταση του από την Επιτροπή ο κος Κτωρίδης (Μ.28), ο οποίος στο μεταξύ αφυπηρέτησε από τη Δημόσια Υπηρεσία, απαντώντας σε ερωτήσεις της Επιτροπής όσον αφορά ποία στοιχεία είχαν τεθεί υπόψη του, στην βάση των οποίων κατέληξε στην επιστολή του με τις προκαταρκτικές απόψεις ότι υφίστατο ζήτημα *"εξυπηρέτησης των αναγκών του Αερολιμένα"*, παραδέχθηκε εν τέλει ότι δεν είχε διερευνήσει το ζήτημα αυτό ούτε από την διαχειρίστρια εταιρεία του Αερολιμένα Λάρνακας Hermes Airports Ltd, ούτε από το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων το οποίο είναι το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο για τους Αερολιμένες Λάρνακας και Πάφου. Προέβαλε ενώπιον της Επιτροπής διάφορες θεωρητικές θέσεις οι οποίες κατά την άποψη του συνηγορούσαν υπέρ της ανάγκης του Αερολιμένα για γραφειακούς χώρους.

Μεταξύ άλλων αναφέρθηκε στην ύπαρξη αιτήματος της Διαχειρίστριας Εταιρείας του Αερολιμένα για νέες γραφειακές αναπτύξεις, το οποίο σύμφωνα με τον κο Κτωρίδη

απερρίφθη μεν, αλλά από το οποίο ο ίδιος εξήγε το συμπέρασμα ότι ο Αερολιμένας Λάρνακας είχε τέτοιες ανάγκες, απάντηση την οποία μετά αναίρεσε.

Στη συνέχεια ανέφερε ότι δεν είχε χειριστεί ο ίδιος τέτοιο αίτημα, δεν γνώριζε στα σίγουρα ότι υπήρχε, δεν είχε προτρέξει στους φακέλους του Τμήματος του για να διερευνήσει το ζήτημα, αλλά ότι "έτσι είχε ακούσει".

Σημειώνεται επίσης ότι το αίτημα αυτό το οποίο επικαλέσθηκε, το τοποθέτησε χρονικά περί το 2003. Επισημάνεται όμως ότι σύμφωνα με τα στοιχεία τα οποία τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής, η Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Διαχειρίστριας Εταιρείας Hermes Airports Ltd υπογράφηκε στις 12.5.2006, οι διαπραγματεύσεις δε μαζί της άρχισαν τον Αύγουστο του 6.8.2005 και επομένως εκ των πραγμάτων η Hermes δεν μπορούσε να είχε υποβάλει αίτημα για επιπρόσθετους γραφειακούς χώρους 3 χρόνια πριν την συνομολόγηση της Συμφωνίας Παραχώρησης.

Επί του προκειμένου πρέπει να αναφερθεί ότι οι απαντήσεις του κ. Κτωρίδη προς την Επιτροπή περιείχαν αντιφάσεις και ανακρίβειες, ήταν ασυνεπείς και/ή διαφοροποιούνταν αν χρειαζόταν να επαναλάβει την απάντησή του.

Το συμπέρασμα στο οποίο οδηγήθηκε η Επιτροπή είναι ότι ο κ. Κτωρίδης δεν είχε προβεί σε καμία διερεύνηση των αναγκών του Αερολιμένα Λάρνακας και συνακόλουθα σε καμία διαπίστωση περί της ύπαρξης τέτοιων αναγκών. Εφόσον, καμία από τις απαντήσεις τις οποίες έδωσε στην Επιτροπή δεν απαντούσε στο βασικό ερώτημα για το τι είχε ενώπιον του κατά τον ουσιώδη χρόνο, στη βάση του οποίου κατέληξε στο συμπέρασμα στην επιστολή του ότι υπήρχε ανάγκη εξυπηρέτησης του Αερολιμένα.

Αναφορά επίσης πρέπει να γίνει σε συνάντηση την οποία είχε ο κ. Κτωρίδης, ενόσω ήταν Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας με τον κ. Χαράλαμπο Τσουρή, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και Διαχειριστή του Ταμείου Συντάξεων της ΑΤΗΚ, περί το τέλος του 2009, κατά την οποία ο κ. Τσουρής τον είχε ερωτήσει σχετικά με την δυνατότητα έγκρισης της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Σε σχετική Έκθεση του προς την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Ελέγχου για ενημέρωση της Επιτροπής ο κ. Κτωρίδης, ως Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας αναφέρεται

σε συνάντηση την οποία είχε με τον κο Χαράλαμπο Τσουρή πριν την υποβολή του γραπτού ερωτήματος για προκαταρκτικές απόψεις από την εταιρεία, ότι ο κος Τσουρής του είχε θέσει το προφορικό ερώτημα για τη δυνατότητα έγκρισης της ανάπτυξης (γραφεία), και ότι πληροφόρησε τον κο Τσουρή πως αξιολογώντας εκ πρώτης όψεως τις πολεοδομικές παραμέτρους το Τμήμα Πολεοδομίας θα ήταν σε θέση να τοποθετηθεί θετικά στο πλαίσιο παρέκκλισης από τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

Σύμφωνα με τα πρακτικά της συνεδρίας της Επιτροπής Ελέγχου, ημερ.25.1.2011, τα ίδια είχε αναφέρει και ο κος Τσουρής στην Επιτροπή Ελέγχου για τη συνάντηση την οποίαν είχε, όπως ανέφερε, εκ μέρους της Ad hoc Επιτροπής που είχε οριστεί από τη Συμβουλευτική Επιτροπή των Διαχειριστών του Ταμείου να μελετήσει το ζήτημα.

Κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, στις 24.7.2012, ο κος Κτωρίδης αρχικά τοποθέτησε τη συνάντηση με τον κο Τσουρή μετά την υποβολή του αιτήματος από την εταιρεία για προκαταρκτικές απόψεις, κατά τη διάρκεια ενός διαλείμματος συνεδρίας του Πολεοδομικού Συμβουλίου και ότι ο κος Τσουρής τον είχε ρωτήσει κατά πόσο θα προχωρήσει *"την αίτηση της CYTA για θέμα γραφειακής ανάπτυξης"*. Στη συνέχεια διαφοροποίησε την απάντηση του λέγοντας ότι δεν θυμόταν τι του είχε πει ο κος Τσουρής κατά τη συνάντησή τους και ότι αυτή ήταν στα πλαίσια αποχαιρετιστήριου του κ. Τσουρή που αποχωρούσε από το Πολεοδομικό Συμβούλιο λόγω του διορισμού του ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ.

Ο κος Τσουρής στη δική του κατάθεση ενώπιον της Επιτροπής και αυτός τοποθετεί τη συνάντηση την οποία είχε με τον κο Κτωρίδη σε συνεδρία του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

Οι αντιφάσεις που διαπιστώνονται στην μαρτυρία του κου Κτωρίδη και του κου Τσουρή αναφορικά με τις λεπτομέρειες της συνάντησής τους, δεν αναιρούν το γεγονός ότι έλαβε χώρα η συγκεκριμένη συνομιλία.

II. Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Στις 2.3.2011 η εταιρεία Wadnic και ο Τ/Κ (εκ μέρους του οποίου υπέγραφε ο Διαχειριστής Τ/Κ Περιουσιών), ως συνιδιοκτήτες του κτήματος, υπέβαλαν την αίτηση υπ' αρ. ΛΑΡ/0162/2011, στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως η Πολεοδομική Αρχή (Τεκμήριο 114Β), για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση σε μέρος του τεμαχίου ενιαίας γραφειακής ανάπτυξης, κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, σύμφωνα με το άρθρο 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 1972 και τον Κανονισμό 13(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999 και 2005 (Κ.Δ.Π. 309/99 και Κ.Δ.Π. 120/2005) (εφεξής οι "Κανονισμοί").

Η προτεινόμενη ανάπτυξη αποτελείτο από 4 ανεξάρτητα τριώροφα συγκροτήματα, 1660 τ.μ. έκαστο, συνολικού εμβαδού 6640 τ.μ., με 179 υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Στις 28.3.2011 το Τμήμα Πολεοδομίας διαβίβασε την αίτηση προς το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων (εφεξής "ΣΥΜΕΠΑ") σύμφωνα με τον Κανονισμό 13(7). Πρέπει δε να σημειωθεί ότι μόλις τρεις βδομάδες μετά, στις 18.4.2011, το Υπουργείο Εσωτερικών ζήτησε με επιστολή του από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας επίσπευση της ετοιμασίας της σχετικής έκθεσης. Οι λόγοι για την επίσπευση της συγκεκριμένης περίπτωσης δεν προκύπτουν.

Η σχετική Έκθεση του Τμήματος Πολεοδομίας, ημερομηνίας 30.6.2011, διαβιβάστηκε με επιστολή ίδιας ημερομηνίας και αρ. φακ, ΛΑΡ/0162/2011, προς το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων. Σύμφωνα με την Έκθεση, η αιτούμενη ανάπτυξη εξετάστηκε κατά παρέκκλιση, γιατί δεν ήταν σύμφωνη με τις ακόλουθες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, από τις οποίες, ως εκ τούτου, απαιτείτο παρέκκλιση:

(α) Τις πρόνοιες της παραγράφου 7.5.2 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, σύμφωνα με την οποία ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό προϋποθέσεις σε καθορισμένες οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται μεταξύ άλλων και

τα γραφεία της τάξης των 130 τ.μ. Στην προκειμένη περίπτωση, η προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη η οποία χωροθετείτο σε οικιστική Ζώνη Κα6, ήταν μεγάλης κλίμακας, εμβαδού της τάξης των 7000 τ.μ.

(β) Τις πρόνοιες της παραγράφου 8.18.3 του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, σύμφωνα με την οποία γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της αστικής περιοχής ή και στην περιφέρεια της, θα επιτρέπονται κατά κανόνα και κατά προτεραιότητα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας 1. Στην προκειμένη περίπτωση, η προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, εμβαδού της τάξης των 7000 τ.μ., χωροθετείτο σε οικιστική Ζώνη Κα6, εκτός των καθορισμένων Ζωνών.

Σημειώνεται ότι κατά το χρόνο αυτό εκκρεμούσε η αίτηση ΛΑΡ/460/2010 ενώπιον της Πολεοδομικής Αρχής, η οποία είχε υποβληθεί από τους δύο συνιδιοκτήτες του κτήματος για διαχωρισμό του και όπως επισημαίνεται στην πιο πάνω Έκθεση της 30.6.2011, η Πολεοδομική Αρχή είχε αποφασίσει κατ' αρχήν το διαχωρισμό του

Στην έκθεση του προς το ΣΥΜΕΠΑ το Τμήμα Πολεοδομίας, συστήνει θετική αντιμετώπιση της αίτησης αναφέροντας ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη αιτιολογείται με βάση τα κριτήρια (δ) και (ε) του Κανονισμού 19(1) που αφορούν:

- το κριτήριο (δ) “στην προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης”, και
- το κριτήριο (ε) “στην προσαρμογή της ανάπτυξης σε χαρακτηριστικά του χώρου όπου αυτή προτείνεται (το τεμάχιο βρίσκεται κοντά στο διεθνές αεροδρόμιο Λάρνακας, είναι μεγάλου εμβαδού και διαθέτει εύκολη πρόσβαση προς το αεροδρόμιο με το οποίο η λειτουργία της ανάπτυξης φαίνεται ότι θα σχετίζεται).”
(Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Και καταλήγει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη “δεν επηρεάζει ουσιωδώς τη γενική στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης (Κανονισμός 19(2)), γιατί το μέγεθος του

τεμαχίου και η μικρή του απόσταση από το αεροδρόμιο του αποδίδει μοναδικά χαρακτηριστικά.”

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως εισηγήθηκε τέλος στην έκθεση του όπως, στην περίπτωση θετικής αντιμετώπισης από το ΣΥΜΕΠΑ, επιβληθούν, στο πλαίσιο του Κανονισμού 20, αντισταθμιστικά μέτρα που αφορούν:

- (α) Έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού στην εγγύς περιοχή, ή/και
- (β) αυξημένους ανοικτούς δημόσιους χώρους πρασίνου και οργανωμένα πάρκα ή/και
- (γ) δημόσιους χώρους στάθμευσης ή/και
- (δ) παροχή κοινοτικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών.

Όπως αναφέρεται στην Έκθεση, κατά την μελέτη της αίτησης είχαν ζητηθεί οι απόψεις της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, του Τμήματος Δημοσίων Έργων, του Τμήματος Περιβάλλοντος, του Τμήματος Αρχαιοτήτων, της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και του Επάρχου Λάρνακας ο οποίος όμως, μέχρι τότε, δεν είχε απαντήσει.

Η εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας ήταν όπως η αίτηση αντιμετωπιστεί θετικά λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων ότι:

"Σύμφωνα με τη θέση του Τμήματος Περιβάλλοντος και του Τμήματος Δημοσίων Έργων η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν αναμένεται να επηρεάσει, πέραν του λογικά αποδεκτού ως ανάγκες της φιλοξενούσας περιοχής.χωροθετείται σε περιοχή κοντά στο αεροδρόμιο Λάρνακας με το οποίο σύμφωνα με τους Αιτητές η προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη θα έχει σχέση" (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

και λόγω του ότι

"το μεγάλο μέγεθος του τεμαχίου επιτρέπει τη δημιουργία της προτεινόμενης μεγάλης γραφειακής ανάπτυξης".

Η Επιτροπή σημειώνει επί του προκειμένου ότι το Τμήμα Δημοσίων Έργων στη σχετική επιστολή του ημερ.13.4.2011, με αρ.φακ. 5.33.7, πληροφόρησε το Τμήμα Πολεοδομίας ότι σε περίπτωση που η αίτηση θα προωθηθεί για την έκδοση άδειας θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι απόψεις τις οποίες παραθέτει στην επιστολή του αυτή αναφορικά με την κυκλοφοριακή διαχείριση και την οδική ασφάλεια.

Το δε Τμήμα Περιβάλλοντος σε επιστολή του ημερομηνίας 13.4.2011, με αρ.φακ.63/94/Δ, ανέφερε μεν ότι δεν φέρει ένσταση, αλλά εξέφραζε ταυτόχρονα τους προβληματισμούς του *"για την κυκλοφοριακή επίπτωση στις γύρω κατοικίες ιδιαίτερα κατά τη λειτουργία του έργου."* Τόνιζε ότι θεωρεί για το λόγο αυτό την εφαρμογή των εισηγήσεων του Κλάδου Κυκλοφοριακών Μελετών του Τμήματος Δημοσίων Έργων και εισηγήθηκε όπως σε περίπτωση που θα χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια, ενσωματωθούν σε αυτή συγκεκριμένοι όροι *"ως μέτρα για σχεδιασμό των επιπτώσεων στο περιβάλλον κατά την διάρκεια της κατασκευής και κατά τη λειτουργία του έργου."* Και απαριθμούνται 17 μέτρα.

III. Σχολιασμός - Διαπιστώσεις:

Σε καμία από τις δύο πιο πάνω επιστολές δεν αναφέρεται ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν αναμένεται να επηρεάσει πέραν του λογικά αποδεκτού τις ανάγκες της φιλοξενούσας περιοχής. Ερωτηθείς ο κος Κτωρίδης από που προέκυπτε ότι οι απόψεις των δύο αυτών Τμημάτων ήταν όπως τις περιέγραφε ο ίδιος, δεν έδωσε οποιαδήποτε εξήγηση ή σαφή απάντηση.

Σαφής ωστόσο ήταν η θέση του κου Κτωρίδη ότι εφόσον είχε τύχει έγκρισης από το Υπουργείο Εσωτερικών η πώληση του τεμαχίου από τον Τ/Κ, θεώρησε *"ότι θετική θέση της Κυβέρνησης, του Υπουργικού, ήταν μια ενθάρρυνση προς μια ανάπτυξη του τεμαχίου"*.

Ανάφερε ότι έλαβε επίσης υπόψη του ότι κατά τον ίδιο χρόνο ήταν υπό εξέλιξη η δημιουργία ζωνών γραφείων στην περιοχή του Αεροδρομίου και εξέφρασε "ως πολεοδόμος", όπως είπε, τη διαφωνία του με τις κρατικές υπηρεσίες οι οποίες δεν είχαν συμπεριλάβει την οικιστική περιοχή αυτή στη ζώνη γραφείων. Θεωρούσε την προτεινόμενη ανάπτυξη "το καλύτερο για την περιοχή" και πως η περιοχή αυτή δεν ήταν ιδανική για οικιστική ανάπτυξη, λέγοντας χαρακτηριστικά "Αν εξαρτάτο από εμένα θα έβαζα και αυτή τη ζώνη στην περιοχή σαν ζώνη γραφείων και οικιστική ανάπτυξη."

Όσον αφορά το ζήτημα των αναγκών του Αερολιμένα ο κος Κτωρίδης παρέπεμψε την Επιτροπή στην προσωπική γνώση που είχε περί του θέματος, η οποία αναφέρεται πιο πάνω για την ύπαρξη αναγκών του Αερολιμένα και την ανάγκη για εξυπηρέτηση του.

Στο σημείο αυτό πρέπει βέβαια να σημειωθεί ότι στην σχετική αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, στους λόγους τους οποίους παρέθεσαν οι αιτητές γιατί δικαιολογείται η χορήγηση της άδειας, επικαλέστηκαν τις θετικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής και παρέπεμψαν στην εξυπηρέτηση των αναγκών του Αερολιμένα Λάρνακας και στον Κανονισμό 19(δ)(ε)(θ). Και αυτό ο κος Κτωρίδης το επικαλέστηκε για να εξηγήσει την δική του αναφορά στο αεροδρόμιο. Δεν πρέπει όμως να διαφεύγει της προσοχής ότι ο αρχικός συσχετισμός με τις ανάγκες του Αερολιμένα Λάρνακας έγινε από τον κο Κτωρίδη στο στάδιο των προκαταρκτικών απόψεων και προτού τεθεί από τους αιτητές στην αίτηση τους. Η μεταγενέστερη αναφορά από τους αιτητές πλέον, δεν διαφοροποιεί το ότι δεν ήταν εκείνοι που το έθεσαν πρώτοι και το ότι ο κος Κτωρίδης δεν προέβη σε καμιά διερεύνηση των αναγκών του Αερολιμένα Λάρνακας και συνακόλουθα σε καμιά διαπίστωση περί της ύπαρξης τέτοιων αναγκών.

Η παράλειψη διερεύνησης καθίσταται ακόμα πιο σημαντική στα πλαίσια της Έκθεσης του Τμήματος εφόσον με αυτή προέβαινε σε θετικές συστάσεις προς το ΣΥΜΕΠΑ, στη βάση μεταξύ άλλων του ζητήματος αυτού, χωρίς να έχει στοιχεία κατά πόσο στην πραγματικότητα υφίστατο τέτοιο ζήτημα.

Πρέπει να σημειωθούν επί του προκειμένου ο τρόπος αντιμετώπισης του όλου ζητήματος από τον κο Κτωρίδη και η θέση που εξέφρασε προς την Επιτροπή ότι εν πάση περιπτώσει οι απόψεις του ήταν μέρος ενός μηχανισμού και ότι το ΣΥΜΕΠΑ

εξετάζοντας τις θα μπορούσε να μην τις αποδεχτεί. Ιδιαίτερη δε εντύπωση προκαλεί η θέση του ότι αν είχε κάμει λάθος στις απόψεις του, στα πλαίσια της δημόσιας ακρόασης που είχε διεξαχθεί από το ΣΥΜΕΠΑ, κάποιος θα μπορούσε να τον “διαψεύσει”.

Η Επιτροπή θα ανέμενε περισσότερη σοβαρότητα και συναίσθηση ευθύνης κατά την άσκηση καθηκόντων μιας θέσης υψηλά στη ιεραρχία της Δημόσιας Υπηρεσίας. Η θέση που εκφράστηκε δεν συνάδει με τις υποχρεώσεις του κατόχου της συγκεκριμένης θέσης, μεταξύ των οποίων η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος έχει πρωταρχικό ρόλο. Στην προκειμένη περίπτωση δεν προκύπτει ότι λόγοι δημοσίου συμφέροντος επέβαλλαν την έγκριση του αιτήματος του ιδιώτη. Το γεγονός μάλιστα ότι οι αρμόδιες αρχές κατά τον ίδιο συγκεκριμένο χρόνο δεν θεώρησαν σκόπιμο να περιλάβουν τη συγκεκριμένη περιοχή στις περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, συνηγορεί υπέρ της απουσίας λόγων δημοσίου συμφέροντος.

Όσον αφορά την ταχύτητα με τη οποία έτυχε χειρισμού από πλευράς Πολεοδομίας το όλο ζήτημα, ο κος Κτωρίδης υπεραμύνθηκε των ενεργειών του Τμήματος λέγοντας ότι είχαν οδηγίες από το Υπουργείο για επιτάχυνση των διαδικασιών.

Η Επιτροπή κρίνει ότι πρέπει να καταγραφεί στο σημείο αυτό ότι μετά τη εμφάνιση του στην Επιτροπή ο κος Κτωρίδης ζήτησε στις 31.7.2013 τηλεφωνικώς από την Επιτροπή να καταθέσει ξανά, αφού όμως προηγουμένως του επιτραπεί να μελετήσει τους φακέλους του Τμήματος Πολεοδομίας που είχαν κατατεθεί ως τεκμήρια, επειδή όπως είπε ένιωθε ενοχλημένος για τη δημοσιότητα που είχε δοθεί από τα ΜΜΕ ιδιαίτερα γύρω από το θέμα της ταχύτητας που διεκπεραιώθηκε η υπόθεση στο τμήμα του. Η Επιτροπή δεν αποδέχτηκε το αίτημα του.

Επί του προκειμένου η Επιτροπή σημειώνει ότι η αδυναμία του κος Κτωρίδη να δώσει σαφείς απαντήσεις κατά την εμφάνιση του ενώπιον της για τους χειρισμούς που έτυχε το ζήτημα από αυτόν ήταν εμφανής. Όμως ο κος Κτωρίδης δεν επικαλέστηκε ότι αδυνατούσε να απαντήσει λόγω της παρέλευσης χρόνου από τα γεγονότα.

Στις 30.10.2013 ο κος Κτωρίδης επανήλθε με επιστολή για το ίδιο ζήτημα, επειδή όπως αναφέρει στην επιστολή του, παρερμηνεύτηκαν από τα ΜΜΕ τα όσα είχε αναφέρει κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Επιτροπής σε σχέση με τη ταχύτητα που είχε διεκπεραιωθεί το όλο ζήτημα, επικαλούμενος και πάλιν τις οδηγίες που είχε από το Υπουργείο για επιτάχυνση των διαδικασιών. Επίσης προέβαλε και πάλιν τη θέση ότι ανεξάρτητα από τις απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας, το ΣΥΜΕΠΑ είναι σε θέση να διαμορφώσει τη δική του γνώμη.

Σχετικό με την ταχύτητα διεκπεραίωσης της υπόθεσης είναι το Μητρώο Αιτήσεων και Αποφάσεων του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων για το έτος 2011⁶, στο οποίο περιλαμβάνονται τα στοιχεία των αιτήσεων που εξετάστηκαν από το ΣΥΜΕΠΑ το 2011, με τις ημερομηνίες υποβολής των αιτήσεων και τις ημερομηνίες υποβολής της έκθεσης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας. Το συμπέρασμα στο οποίο οδηγείται κάποιος, από σύνολο 182 περιπτώσεων, δεν είναι ότι οι χειρισμοί από το Τμήμα Πολεοδομίας εγίνοντο με τη ταχύτητα και σπουδή που είχε διεκπεραιωθεί η παρούσα περίπτωση. Σημειώνεται ότι οι περισσότερες αιτήσεις εκκρεμούσαν στο ΣΥΜΕΠΑ για σημαντικό χρονικό διάστημα μέχρι να υποβληθούν οι εκθέσεις του Τμήματος Πολεοδομίας.

Επίσης από τους φακέλους του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως που κατατέθηκαν στην Επιτροπή και που αφορούν την υπό διερεύνηση υπόθεση εντοπίζονται αριθμός χειρόγραφων σημειώσεων από τις οποίες προκύπτει πως η περισσότερη αλληλογραφία μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και της εταιρείας Wadnic διαβιβάζετο με το χέρι ή/και, ακόμη πιο σημαντικό, ειδοποιείτο η εταιρεία να την παραλάβει, συνήθως αυθημερόν. Εύλογα συνάγεται ότι πρόκειται για ειδική μεταχείριση, εφόσον τούτο δεν είναι σύνηθες να γίνεται με την αλληλογραφία που αποστέλλεται από τα κυβερνητικά τμήματα προς τους ιδιώτες.

6

[http://www.symepa.gov.cy/symepa/symepa.nsf/All/D1C7DC9D0195B5D2C2257BD5001EE2B9/\\$file/Μητρωο%202011.pdf](http://www.symepa.gov.cy/symepa/symepa.nsf/All/D1C7DC9D0195B5D2C2257BD5001EE2B9/$file/Μητρωο%202011.pdf)

Στο σημείο αυτό η Επιτροπή εκτιμά ότι αναφορά θα πρέπει να γίνει στη μαρτυρία που έδωσε ενώπιον της Επιτροπής ο κος Χριστάκης Γερασίμου⁷ (Μ.47). Ο κος Γερασίμου αναφέρθηκε στην περίπτωση ενός κτήματος το οποίο ο κος Κιττής είχε αγοράσει στη Λάρνακα, για το οποίο παρά τις επίμονες προσπάθειες του παρέμενε περικλειστο, επειδή ο κος Κιττής δεν μπορούσε να εξασφαλίσει από την Πολεοδομία έγκριση να είναι προτεινόμενο το κτήμα για δρόμο. Περί τα τέλη του 2009 σύμφωνα με τον κο Γερασίμου, μετά από μεσολάβηση του κου Λίλλη προς τον τότε Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τον κο Χριστόδουλο Κτωρίδη, τον οποίον εξ όσων αντιλήφθηκε ο κος Γερασίμου γνώριζε ο κος Λίλλης, διευθετήθηκε το πρόβλημα σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα Όπως είπε: *“Πράγματι, μετά από ένα μήνα περίπου, το κτήμα τούτο προτάθηκε για να γίνει δρόμος”*.

Η μαρτυρία του κου Γερασίμου είναι ενδιαφέρουσα για δύο λόγους, πρώτον γιατί σύμφωνα με αυτήν ο κος Κτωρίδης και ο κος Λίλλης δεν ήταν άγνωστοι, και δεύτερον η μεσολάβηση του κου Λίλλη προς τον κο Κτωρίδη ήταν καθοριστική στο να επιλυθεί το πρόβλημα, και μάλιστα άμεσα, το οποίο αντιμετώπιζε ο κος Κιττής με το κτήμα του για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Στη βάση της μαρτυρίας αυτής, η Επιτροπή δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο ο ευνοϊκός τρόπος χειρισμού και η ταχύτητα με τη οποία έτυχε χειρισμού το όλο ζήτημα να συνδέεται με το γεγονός ότι πίσω από την εταιρεία ήταν ο κος Νίκος Λίλλης.

Όσον αφορά τη διευκόλυνση να προωθηθεί η παρέκκλιση για την οποία δεν φαίνεται να πληρούνταν οι προϋποθέσεις και υπό το φως της μαρτυρίας του κου Γερασίμου, η Επιτροπή κρίνει ότι οι δραστηριότητες που σχετίζονται με το ζήτημα αυτό χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης από τους αρμόδιους για το ενδεχόμενο να προκύπτουν οποιαδήποτε αδικήματα.

⁷ Βλ πιο κάτω Κεφάλαιο 10, σελ. 228-230

IV. Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια κατά παρέκκλιση – Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων

Μετά την παραλαβή της Έκθεσης του Τμήματος Πολεοδομίας, η Υπηρεσία Υποστήριξης Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων ετοίμασε στις 7.7.2011 σχετικό σημείωμα για το ΣΥΜΕΠΑ στο οποίο συνοψίζει και παραπέμπει στα στοιχεία τα οποία είχαν υποβληθεί προς το ΣΥΜΕΠΑ και υποδεικνύει, εφόσον η περίπτωση αφορούσε προτεινόμενη ανάπτυξη άνω των 2000 τ.μ., ότι ήταν αναγκαία η διενέργεια Δημόσιας Ακρόασης σύμφωνα με τον Κανονισμό 16 και το Παράρτημα 3, παραγρ. 9(α) των Κανονισμών.

Κατά τη συνεδρία του ημερ. 15.7.2011, το ΣΥΜΕΠΑ αποφάσισε τη διεξαγωγή Δημόσιας Ακρόασης στις 28.7.2011, στην οποία κλήθηκαν να συμμετάσχουν οι αιτητές, η οικεία Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως), η οικεία Τοπική Αρχή (Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Δρομολαξιάς), ο Πρόεδρος του Πολεοδομικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου, ο Έπαρχος Λάρνακας, ο Διευθυντής Τμήματος Δημοσίων Έργων, ο Διευθυντής Τμήματος Περιβάλλοντος, ο Διευθυντής Τμήματος Αρχαιοτήτων και ο Διευθυντής Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

Στις 19.7.2011 εκδόθηκε επίσης και σχετική ανακοίνωση από το ΣΥΜΕΠΑ για τη διενέργεια της Δημόσιας Ακρόασης, η οποία προωθήθηκε για δημοσίευση εις τον ημερήσιο τύπο.

Κατά τη Δημόσια Ακρόαση στις 28.7.2011, ο Πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ, κος Τάκης Πεττεμερίδης (Μ.21), προέβη σε Εναρκτήρια Δήλωση στην οποία παρουσίασε την υπόθεση, αναφέρθηκε σε έκταση στην έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής, δηλ. του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, σύμφωνα με την οποία η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν αναμένετο να επηρεάσει πέραν του λογικού τις ανέσεις της περιοχής και ότι φαίνεται ότι θα έχει σχέση με το Αεροδρόμιο Λάρνακας. Στην Εναρκτήρια Δήλωση του, ο Πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ έκανε επίσης ειδική αναφορά στο περιεχόμενο των επιστολών του Τμήματος Δημοσίων Έργων και του Τμήματος Περιβάλλοντος, ημερ.13.4.2011.

Κατά τη Δημόσια Ακρόαση λέχθηκαν και συζητήθηκαν από τους παρευρισκόμενους διάφορα ζητήματα, τονίστηκε ιδιαίτερα η σχέση που θα είχε η προτεινόμενη ανάπτυξη με το Αεροδρόμιο Λάρνακας, το ψηλό κόστος ενοικίασης γραφειακού χώρου στο αεροδρόμιο και το ότι πλέον δεν υπήρχε διαθέσιμος γραφειακός χώρος εκεί.

Ο Πρόεδρος του Κοινοτικού Συμβουλίου της Δρομολαξιάς, κος Κύπρος Ανδρονίκου, υποστήριξε την προτεινόμενη ανάπτυξη γραφειακών χώρων "επειδή έχει άμεση σχέση με τη λειτουργία του αεροδρομίου" και αναφέρθηκε στο αίτημα της κοινότητας Δρομολαξιάς για αντισταθμιστικά μέτρα *"όσον αφορά τις επιπτώσεις από τη λειτουργία του αεροδρομίου."*

Ανέφερε περαιτέρω ότι μέχρι την ημερομηνία της ακρόασης δεν είχε υποβληθεί κανένα παράπονο ή ένσταση από τους κατοίκους της περιοχής και ότι, *"αντιθέτως, στο βαθμό που έχει γίνει γνωστό η συγκεκριμένη ανάπτυξη"*, ο κάτοικοι τοποθετούνταν θετικά.

Είναι αξιοσημείωτο ότι στους φακέλους του ΣΥΜΕΠΑ υπάρχει καταχωρημένη επιστολή του προέδρου του Κοινοτικού Συμβουλίου Δρομολαξιάς, ημερομηνίας 26.7.2011⁸, με την οποία ο κος Ανδρονίκου πληροφορεί το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ότι στις 26.7.2011 είχε παραδοθεί στους περίοικους σχετική ειδοποίηση περί της προτεινόμενης ανάπτυξης, καλώντας τους να υποβάλουν εντός 14 ημερών τυχόν απόψεις προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Στις σχετικές επιστολές τους, με ημερομηνία 29.7.2011, προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, οι περίοικοι του τεμαχίου ανέφεραν ότι θα ήταν διατεθειμένοι να δεχθούν την παρέκκλιση μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και επεφύλαξαν τα δικαιώματά τους. Οι εν λόγω επιστολές διαβιβάστηκαν στο ΣΥΜΕΠΑ από το Τμήμα Πολεοδομίας στις 1.9.2011.

Υπό το φως των πιο πάνω, **εύλογα τίθεται το ερώτημα πώς υπό τις περιστάσεις ο κος Ανδρονίκου προέβηκε στη συγκεκριμένη δήλωση κατά τη δημόσια ακρόαση, όταν γνώριζε πως οι κάτοικοι της περιοχής είχαν ειδοποιηθεί μόλις 2 ημέρες**

⁸ Βλ. Τεκμήριο 3B, Φάκελος αρ.5.33.6.4.92/2, Ερ.135

προηγουμένως και ότι τους είχαν δοθεί 14 ημέρες από τη λήψη της Ειδοποίησης για να απαντήσουν. Γιατί επομένως δεν έκρινε σκόπιμο να θέσει υπόψην του ΣΥΜΕΠΑ την πραγματικότητα για το πότε είχαν παραδοθεί οι ειδοποιήσεις προς τους κατοίκους της περιοχής.

Πρέπει συναφώς να σημειωθεί ότι ο Κοινοτάρχης της Δρομολαξιάς είχε προ πολλού εκφράσει την υποστήριξη του Κοινοτικού Συμβουλίου για την ανάπτυξη γραφειακών χώρων με επιστολή του ημερ. 6.5.2010 η οποία είχε τεθεί υπόψη της Πολεοδομικής Αρχής με την αίτηση της εταιρείας για παρέκκλιση την 10.3.2011, δηλαδή σχεδόν ένα χρόνο προηγουμένως.

Την ίδια ημέρα κατά την οποία διεξήχθη η Δημόσια Ακρόαση, δηλαδή στις 28.7.2011, το ΣΥΜΕΠΑ συνεδρίασε στη συνέχεια και έκρινε ομόφωνα ότι η αίτηση για παρέκκλιση της εταιρείας Wadnic αιτιολογείτο με βάση τα κριτήρια (δ) και (ε) του Κανονισμού 19(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999 (Κ.Δ.Π. 309/99), που αφορούν αντίστοιχα *“στην προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης και στην προσαρμογή της ανάπτυξης σε χαρακτηριστικά του χώρου όπου προτείνεται αφού κατά την άποψη του Συμβουλίου το τεμάχιο βρίσκεται κοντά στο διεθνές αεροδρόμιο Λάρνακας, είναι μεγάλου εμβαδού και διαθέτει εύκολη πρόσβαση προς το αεροδρόμιο με το οποίο η λειτουργία της ανάπτυξης φαίνεται ότι θα σχετίζεται.”* Αποφάσισε για το λόγο αυτό να εισηγηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο όπως εγκρίνει την αίτηση της εταιρείας Wadnic για παρέκκλιση. (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Όπως αναφέρεται στα σχετικά πρακτικά της εν λόγω συνεδρίας το ΣΥΜΕΠΑ έλαβε υπόψη του μεταξύ άλλων ότι

“(α) Η προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη χωροθετείται σε περιοχή κοντά στο αεροδρόμιο Λάρνακας με το οποίο διαφαίνεται ότι θα έχει σχέση,

(β) Το μεγάλο μέγεθος του τεμαχίου επιτρέπει τη δημιουργία της προτεινόμενης μεγάλης γραφειακής ανάπτυξης, χωρίς αυτή να αναμένεται να

επιηρεάσει πέραν του λογικού αποδεκτού τις ανέσεις της φιλοξενούσας περιοχής, όπως προκύπτει από τις θέσεις του Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος και του Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων.”

Στις 28.7.2011 ο πρόεδρος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (εφεξής “ΕΤΕΚ”), κος Στέλιος Αχνιώτης (Μ.23), απέστειλε σχετική επιστολή προς το ΣΥΜΕΠΑ με θετικές απόψεις, αλλά υπό προϋποθέσεις για την προτεινόμενη ανάπτυξη με εισήγηση για την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων. Συγκεκριμένα στην επιστολή είχε εισηγηθεί -

- i. όπως η αίτηση αντιμετωπιστεί θετικά, στη βάση των κριτηρίων (δ) και (ε) του Κανονισμού 19(1) της Κ.Δ.Π 309/99 και ότι
- ii. σε περίπτωση που το ΣΥΜΕΠΑ εισηγηθεί την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας, στα πλαίσια της νομοθεσίας και σύμφωνα με τον Κανονισμό 20, το συνακόλουθο όφελος του αιτητή θα έπρεπε να αποδοθεί πίσω στην κοινωνία με την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων.
- iii. Είχε δε τοποθετηθεί ότι η ανάπτυξη δεν αναμένεται να επιηρεάσει ουσιωδώς τη γενική στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι στην επιστολή του το ΕΤΕΚ έκρινε σκόπιμα να εκφράσει την ικανοποίησή του

“για τη σημαντική μείωση του χρόνου εξέτασης των κατά παρέκκλιση αδειών, που φαίνεται να έχει επιτευχθεί κατά τη διαδικασία εξέτασης της αίτησης αυτής, η οποία έχει υποβληθεί στις 02/03/2011. Ευελπιστούμε ότι η προσπάθεια αυτή θα συνεχιστεί και εντατικοποιηθεί για την επίτευξη καλύτερων αποτελεσμάτων.”

Στη συνέχεια, όπως λέχθηκε πιο πάνω, στις 1.9.2011, διαβιβάστηκαν από το Τμήμα Πολεοδομίας προς το ΣΥΜΕΠΑ οι επιστολές των περιόικων του τεμαχίου με τις απόψεις τους, ότι θα ήταν διατεθειμένοι να δεχθούν την παρέκκλιση μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και επεφύλαξαν τα δικαιώματά τους.

Τα πρακτικά της συνεδρίας της 28.7.2011 με την απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ εγκρίθηκαν τελικά κατά τη επόμενη συνεδρία του Συμβουλίου στις 8.9.2011 γιατί, όπως έκρινε ότι έπρεπε να δικαιολογήσει ο κος Πεττεμερίδης (Μ.21) όταν εμφανίστηκε ενώπιον της Επιτροπής, είχαν μεσολαβήσει οι διακοπές του Αυγούστου.

Στις 9.9.2011, ο πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ με επιστολή του απέστειλε προς τον Υπουργό Εσωτερικών την εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη.

Στις 14.9.2011, το Υπουργείο Εσωτερικών διαβίβασε προς το Υπουργικό Συμβούλιο σχετική Πρόταση του με αριθμό 922/2011, με εισήγηση για την χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας για την ανέγερση της προτεινόμενης ανάπτυξης. Στις 27.9.2011 το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση του με αρ. 72.595 ενέκρινε την αίτηση στη βάση των εισηγήσεων του ΣΥΜΕΠΑ και εξουσιοδότησε την οικεία Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την πολεοδομική άδεια.

Ο πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ, κος Τάκης Πεττεμερίδης (Μ.21), κατά την εμφάνιση του στην Επιτροπή αναφέρθηκε στους λόγους που λήφθηκαν υπόψη από το ΣΥΜΕΠΑ κατά την εξέταση της αίτησης, μεταξύ άλλων στις πρόνοιες του Νόμου ότι αιτήσεις κατά παρέκκλιση εξετάζονται σε έκταση αιτιολογημένα προς το δημόσιο συμφέρον.

Ερωτηθείς από την Επιτροπή να προσδιορίσει ποίο ήταν το δημόσιο συμφέρον την ύπαρξη του οποίου επικαλέστηκε και το οποίο επέβαλλε στην προκειμένη περίπτωση τη χορήγηση της παρέκκλισης, ο κος Πεττεμερίδης παρέπεμψε γενικά σε πρόνοιες της Κ.Δ.Π. 309/99, όπως πχ την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης, χωρίς όμως να συγκεκριμενοποιήσει ειδικά τους λόγους δημοσίου συμφέροντος την ύπαρξη των οποίων επικαλείτο. Αναφέρθηκε περαιτέρω στο ότι *“ήταν μια γραφειακή ανάπτυξη σε ένα τεμάχιο, η οποία υπάρχει ανάγκη να προωθηθεί”* *“ότι τέτοιες γραφειακές αναπτύξεις μεγάλου μεγέθους δεν είναι εύκολο να χορηγηθούν οπουδήποτε”* και ότι *“θα συσχετίζεται με το αεροδρόμιο Λάρνακας”*.

Παραδέχθηκε ωστόσο ότι το ΣΥΜΕΠΑ δεν είχε προβεί σε οποιαδήποτε διερεύνηση. Όπως είπε *“δεν υπάρχει διερεύνηση λεπτομερών στοιχείων.”* Παρέπεμψε μόνο στις

απόψεις της αιτήτριας εταιρείας και σε δηλώσεις διαφόρων που αναφέροντο στο αεροδρόμιο και στο ότι ο ίδιος γνώριζε ότι “γύρω από το αεροδρόμιο υπήρχε ανάγκη τέτοιων αναπτύξεων.” (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Όσον αφορά το ποσό των €100.000 το οποίο το ΣΥΜΕΠΑ είχε αποφασίσει να καταβληθεί από την εταιρεία ως αντισταθμιστικά μέτρα στην κοινότητα Δρομολαξιάς, όπως εξήγησε ο κος Πεττεμερίδης, αυτό επιβλήθηκε στην εταιρεία λόγω του οφέλους που η εταιρεία είχε αποκομίσει από την παρέκκλιση και ότι αυτό αποφασίστηκε αφού το ΣΥΜΕΠΑ εξέτασε υπό το φως του Κανονισμού 20 της Κ.Δ.Π.309/99 τα αντισταθμιστικά μέτρα που εισηγήθηκε η πολεοδομική αρχή. Από αυτά, υιοθετήθηκε εκείνο το οποίο ήταν το πλέον αναγκαίο για να βελτιωθεί η ανάπτυξη και η κοινότητα, και που αφορούσε την βελτίωση του οδικού δικτύου λόγω των πιθανών επιπτώσεων που θα δημιουργούσε αυτή η ανάπτυξη.

Επί του ίδιου θέματος ο κος Χρίστος Μαραθοβουνιώτης (Μ.22), εκπρόσωπος του ΕΤΕΚ, κατέθεσε ότι επειδή είναι δύσκολο να υπολογιστεί το μέρος του οφέλους που θα επιδοθεί στο δημόσιο, ως πρακτική το ΕΤΕΚ εισηγείται όπως η τοπική αρχή σε συνεννόηση με την αρμόδια πολεοδομική αρχή και τον αιτητή αποφασίσουν κάποια έργα τα οποία μπορούν να γίνουν με την χρηματοδότηση του αιτητή ή με συγχρηματοδότηση από την τοπική αρχή και τον αιτητή, κοινωφελή κατά κύριο λόγο και περιβαλλοντικά έργα στην περιοχή, στην οποία θα γίνεται η αίτηση για την πολεοδομική άδεια.

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, κος Στέλιος Αχνιώτης (Μ.23), εξέφρασε και αυτός την άποψη ότι θα πρέπει να υπάρχει κάποιος συσχετισμός των αντισταθμιστικών μέτρων με την έκταση του οφέλους που αποκομίζει ο ιδιοκτήτης της γης από τη χορήγηση της παρέκκλισης, αν και αναγνωρίζει ότι μπορεί να υπάρχουν δυσκολίες στο να ποσοτικοποιηθούν τα οφέλη που αποκομίζονται από τη χαλάρωση.

Ο κος Πεττεμερίδης επίσης διευκρίνισε ότι η αίτηση η οποία υποβλήθηκε από την εταιρεία και για την οποία χορηγήθηκε η έγκριση, ήταν για μια συγκεκριμένη ενιαία ανάπτυξη σε ολόκληρο το τεμάχιο και ήταν για λιγότερο εμβαδόν από το επιτρεπόμενο

σε σχέση με το τεμάχιο. Πρόσθεσε επίσης ότι οποιαδήποτε άλλη πρόσθετη ανάπτυξη στο τεμάχιο θα πρέπει να εξεταστεί εκ νέου, **δεδομένου ότι η έγκριση για παρέκκλιση είχε δοθεί μόνο για αυτή τη συγκεκριμένη ανάπτυξη, σύμφωνα με το αίτημα το οποίο είχε υποβληθεί.**

Επί του ιδίου θέματος η Αν. Διευθύντρια Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κα Αθηνά Αριστοτέλους (Μ.24), με επιστολή της ημερομηνίας 27.8.2013 προς την Ερευνητική Επιτροπή, επιβεβαίωσε ότι το υπολειπόμενο εμβαδόν του τεμαχίου το οποίο παραμένει αχρησιμοποίητο μετά την συγκεκριμένη γραφειακή ανάπτυξη εμπίπτει στην κρατούσα για την περιοχή Ζώνη Κα6 για οικιστική χρήση και ότι για να αξιοποιηθεί θα πρέπει προηγουμένως να εξασφαλιστούν όλες οι απαιτούμενες άδειες, περιλαμβανομένης και της πολεοδομικής άδειας.

Πρέπει να σημειωθεί ότι στις 29.7.2011, δηλαδή την επόμενη ημέρα της συνεδρίας του ΣΥΜΕΠΑ, δημοσιεύτηκε τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 4432, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος ΙΙ, Ατομικές Διοικητικές Πράξεις, η Γνωστοποίηση με αρ. 692, με βάση το άρθρο 18(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Σύμφωνα με το τροποποιημένο Τοπικό Σχέδιο το τεμάχιο με την προτεινόμενη ανάπτυξη παρέμεινε στην οικιστική Ζώνη Κα6.

Το Εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λάρνακας, δημοσιεύτηκε στις 4.1.2013 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 4522, Παράρτημα Τρίτο, Μέρος ΙΙ, Ατομικές Διοικητικές Πράξεις, Γνωστοποίηση αρ. 4, με βάση το άρθρο 18(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, **χωρίς να επέλθει οποιαδήποτε αλλαγή αναφορικά με το πολεοδομικό καθεστώς της Ζώνης Κα6 στη οποία ενέπιπτε το τεμάχιο.**

Όπως υπέδειξε η κα Αριστοτέλους, η όλη μελέτη για την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου μπορεί να διαρκέσει 2 -2½ χρόνια πριν την δημοσίευσή του, αν και αυτό που λαμβάνεται υπόψη είναι πάντοτε το ισχύον Σχέδιο.

V. Σχολιασμός – Διαπιστώσεις:

Όλοι όσοι υπεστήριξαν την προώθηση της παρέκκλισης επικαλέστηκαν το Αεροδρόμιο Λάρνακας ως ένα βασικό λόγο: “το ενδεχόμενο εξυπηρέτησης των αναγκών του Αεροδρομίου Λάρνακας”, “με το οποίο η λειτουργία της ανάπτυξης φαίνεται ότι θα σχετίζεται”, “φαίνεται ότι θα έχει σχέση”.

Η έννοια της “εξυπηρέτησης των αναγκών του Αεροδρομίου Λάρνακας” δεν μπορεί να ερμηνευτεί διαφορετικά παρά ότι το Αεροδρόμιο το ίδιο είχε τέτοιες ανάγκες. Η έννοια του “θα έχει σχέση” και πάλιν αφορά το ίδιο το Αεροδρόμιο.

Η αναφορά σε “ενδεχόμενο” ή σε “φαίνεται ότι” καταδεικνύει αφενός μια προσπάθεια προσεκτικής τοποθέτησης, προφανώς προς αποποίηση ευθύνης για την ορθότητα της αναφοράς, αφετέρου διαφαίνεται και το αβέβαιο της τοποθέτησης.

Ο κος Κύπρος Ανδρονίκου, από την άλλη, δήλωσε καθαρά ότι η ανάπτυξη θα είχε “άμεση σχέση” με τη λειτουργία του Αεροδρομίου.

Αυτό που προκαλεί ιδιαίτερη εντύπωση είναι το γεγονός ότι δεν υπήρχε κανένα αντικειμενικό στοιχείο που να μπορεί να εκληφθεί ως ένδειξη για την ύπαρξη τέτοιων αναγκών του Αεροδρομίου.

Από την μαρτυρία μάλιστα είναι σαφές ότι δεν έγινε καμία έρευνα από κανένα για να διαπιστωθεί αν υφίστατο τέτοιο ζήτημα. Καθ’ όσον αφορά το ΣΥΜΕΠΑ υπάρχει η σαφής παραδοχή του κ. Πεττεμερίδη ότι το Συμβούλιο δεν έκανε έρευνα. Παρέπεμψε απλώς στις θέσεις που εκφράστηκαν από άλλους, είπε όμως ότι και προσωπικά γνώριζε ότι “γύρω από το Αεροδρόμιο” υπήρχε ανάγκη τέτοιων αναπτύξεων. Η Επιτροπή εκτιμά όμως ότι το “γύρω από το Αεροδρόμιο” δεν σχετίζεται με το ίδιο το Αεροδρόμιο, αλλά με τη γύρω περιοχή.

Ο κος Πεττεμερίδης στην Εναρκτήρια του Δήλωση κατά τη δημόσια ακρόαση επικαλέστηκε τις θέσεις επί του προκειμένου του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας, χρησιμοποίησε δε την έκφραση “**φαίνεται** ότι θα έχει σχέση με το Αεροδρόμιο

Λάρνακας”. Το ΣΥΜΕΠΑ στην απόφαση του χρησιμοποιεί παρόμοια φράση. Ο Πρόεδρος του Κοινοτικού Συμβουλίου Δρομολαξιάς, ο κος Κύπρος Ανδρονίκου μιλά για άμεση σχέση. (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Είναι πάντως άξιον απορίας το τι είχε ο κάθε ένας από αυτούς υπόψη του όταν συσχέτιζε την προτεινόμενη ανάπτυξη με το Αεροδρόμιο Λάρνακας, δεδομένου ότι κανένας δεν προσδιόρισε τι εννοούσε, κανένας δεν παρουσίασε οποιαδήποτε στοιχεία και κανένας δεν διερεύνησε το θέμα, ως λόγος δε που υποστήριζε την παρέκκλιση η σχέση με το Αεροδρόμιο παρουσιάζετο παντελώς αόριστα και χωρίς συγκεκριμένη βάση.

Το εύλογο συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει η Επιτροπή είναι ότι η επίκληση από όλους των αναγκών και της εξυπηρέτησης του Αεροδρομίου έγινε απλώς και μόνο για να προσθέσει υπόσταση στις αποφάσεις και εισηγήσεις τους ούτως ώστε για να δικαιολογηθεί και να προωθηθεί η παρέκκλιση, δεδομένου ότι αντικειμενικά τέτοιοι λόγοι δεν προέκυπταν από την υπάρχουσα μαρτυρία ότι υπήρχαν ενώπιον τους.

Επί του προκειμένου η Επιτροπή κρίνει ότι διαφωτιστική για το θέμα του Αεροδρομίου Λάρνακας ήταν η μαρτυρία του κου Αντώνη Λοΐζου (Μ.40)⁹, σύμφωνα με τον οποίο η προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη στη Δρομολαξιά, λόγω του είδους και μεγέθους των γραφείων τα οποία θα πρόσφερε και της εκτός του χώρου του Αεροδρομίου Λάρνακας τοποθεσίας του, δεν είναι συγκρίσιμη με τα χαρακτηριστικά, τους χώρους και τις υπηρεσίες που διαθέτει το Αεροδρόμιο. Πέραν τούτου η “παρουσία” στο αεροδρόμιο δεν είναι κάτι που μπορεί να προσφερθεί εκτός του αεροδρομίου και επομένως, όπως εξήγησε, οι λόγοι για τους οποίους επιλέγει κάποιος ένα χώρο εντός του αεροδρομίου είναι ακριβώς για να έχει αυτή την παρουσία.

Ο κος Πεττεμερίδης επίσης επικαλέστηκε για να δικαιολογήσει την απόφαση του Συμβουλίου αλλά και τη δική του, μεταξύ άλλων, λόγους δημοσίου συμφέροντος τους οποίους όμως, ερωτηθείς, δεν μπόρεσε να συγκεκριμενοποιήσει.

⁹ Βλ. πιο κάτω Κεφάλαιο 7.3.III

Οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος αναφέρονται στο άρθρο 26 (2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 1072 (Ν. 90/1972), το οποίο προβλέπει τα εξής:

“Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί με απόφαση του να χορηγεί πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του σχεδίου ανάπτυξης, ανεξάρτητα αν η ανάπτυξη έχει συντελεστεί ή όχι, σε έκτακτες και δικαιολογημένες προς το δημόσιο συμφέρον περιπτώσεις ή άλλες ειδικές περιπτώσεις, που θα καθοριστούν με Κανονισμούς τους οποίους εκδίδει το Υπουργικό Συμβούλιο και εγκρίνει η Βουλή των Αντιπροσώπων.”

Η έννοια του δημοσίου συμφέροντος σε συνδυασμό με την δυνατότητα χορήγησης παρέκκλισης στα πλαίσια του άρθρου 26 του Νόμου, ήταν το αντικείμενο αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου.. Διαφωτιστικό είναι το ακόλουθο απόσπασμα από την υπόθεση **Hawaii Hotels Limited v. Δημοκρατίας** (1995) 4 ΑΑΔ 2835, όπου το Δικαστήριο είπε τα ακόλουθα σε σχέση με την εφαρμογή του άρθρου 26 του Νόμου:

“Παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου εξ ονόματος του δημόσιου συμφέροντος, δικαιολογείται μόνο όπου καταδεικνύεται ότι το συμφέρον του δημοσίου καλύτερα εξυπηρετείται στη συγκεκριμένη περίπτωση με τη μη αυστηρή εφαρμογή του. Εξαίρεση από το νόμο χάριν του δημόσιου συμφέροντος, αποτελεί μέσο για μετριασμό των συνεπειών της εφαρμογής του, όπου τούτο επιβάλλεται από τα γεγονότα της υπόθεσης και δικαιολογείται από τους αυστηρούς στόχους της νομοθεσίας.”

Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμοί του 1999 (Κ.Δ.Π. 309/99), εκδόθηκαν για θέματα παρεκκλίσεων και ρυθμίζουν τις διαδικασίες χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των σχεδίων ανάπτυξης. Ο Κανονισμός 19(1) καθορίζει τα κριτήρια και τις αρχές εξέτασης αιτήσεων από τα αρμόδια όργανα, δηλαδή την Πολεοδομική Αρχή, το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων και το Υπουργικό Συμβούλιο με βάση τις οποίες οι αποφάσεις τους θα πρέπει να τεκμηριώνονται και να αιτιολογούνται.

Ο Κανονισμός 19(2) θέτει ως βασική προϋπόθεση για τη εφαρμογή του Κανονισμού 19(1) ότι –

“Δε χορηγείται πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση για ανάπτυξη, η οποία επηρεάζει ουσιαστικά τη γενική στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης:”

Όπως καταλήγει δε το Ανώτατο Δικαστήριο στην απόφαση του στην υπόθεση **Χαράλαμπος Μακρίδης κ.α. ν. Δημοκρατίας** (2005) 4 ΑΑΔ 849:

“Απαιτείται συνεπώς, θετική διαπίστωση πως δεν προκύπτει τέτοιος επηρεασμός, βεβαίως μετά από κατάλληλη έρευνα και με ειδική αιτιολογία, ώστε να είναι εφικτός ο δικαστικός έλεγχος. Αυτά ελλείπουν από την εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ και στη συνέχεια από την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.”

Η απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ δεν προσδιορίζει κανένα λόγο δημοσίου συμφέροντος. Στην δε περίπτωση που η απόφαση θα αφορούσε “άλλη ειδική περίπτωση” τότε η απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ και η επίκληση των κριτηρίων (δ) και (ε) τελούσε υπό την προϋπόθεση του Κανονισμού 19(2).

Όμως από τα στοιχεία τα οποία τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής δεν προκύπτει ότι οι πρόνοιες του Κανονισμού 19(2) προβλημάτισαν καθ’ οιονδήποτε τρόπο είτε το ΣΥΜΕΠΑ είτε οποιονδήποτε άλλο. Η Επιτροπή παρατηρεί μιν ότι το ΕΤΕΚ στην επιστολή του της 28.7.2011 και η Πολεοδομική αρχή στην έκθεση της ακροθιγώς αναφέρουν ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιαστικά τη γενική στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Το μιν ΕΤΕΚ δεν προσδιορίζει τίποτε άλλο, η δε Πολεοδομία στη παράγραφο 9.3 της έκθεσης της αναφέρει ότι “γιατί το μέγεθος του τεμαχίου και η μικρή του απόσταση από το αεροδρόμιο του αποδίδει μοναδικά χαρακτηριστικά.” Αυτό που προσδιορίζει η Πολεοδομία αφορά αποκλειστικά και μόνο το συγκεκριμένο ακίνητο και τα δικά του χαρακτηριστικά, όχι όμως σε

συνάρτηση με τον ευρύτερο χώρο στον οποίο ευρίσκετο ή την ζώνη στην οποία ήταν ενταγμένο.¹⁰

Είναι σημαντικό στην προκειμένη περίπτωση ότι κατά τον ίδιο χρόνο οι αρμόδιες αρχές, για τους σκοπούς της αναθεώρησης του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, έκριναν ότι η ζώνη στην οποία εντάσσεται το ακίνητο έπρεπε να παραμείνει οικιστική, ενώ πρόβλεψαν ειδικά για ζώνη γραφείων και δημιούργησαν νέα ζώνη για τέτοιου είδους αναπτύξεις στη γειτονική του Αεροδρομίου περιοχή, στα πλαίσια του αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, το οποίο δεν πρέπει να διαφεύγει της προσοχής ότι δημοσιεύτηκε ακριβώς την επομένη ημέρα της απόφασης του ΣΥΜΕΠΑ.

Στη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Ερευνητικής Επιτροπής δεν περιλαμβάνονται στοιχεία τα οποία να δικαιολογούν και/ή να υποστηρίζουν τη θετική αντιμετώπιση από την Πολεοδομική Αρχή και το ΣΥΜΕΠΑ της αίτησης της εταιρείας Wadnic Trading Ltd για την χορήγηση κατά παρέκκλιση πολεοδομικής άδειας ανέγερσης γραφείων στο τεμάχιο τους στη Δρομολαξιά.

Αναφορά θα πρέπει επίσης να γίνει στη μαρτυρία που έδωσε στην Επιτροπή ο μάρτυρας κος Χαράλαμπος Λιοτατής (Μ.5) στις 23.7.2013, ο οποίος μεταξύ άλλων αναφέρθηκε σε συνομιλία την οποία είχε με τον κο Νίκο Λίλλη ο οποίος θεωρούσε ότι παρατηρείτο κάποια καθυστέρηση από τον κο Πεττεμερίδη. Όπως του είχε πει ο κος Λίλλης:

“... είσαι παιχνίδι, διότι ο Πεττεμερίδης σε κάποιο στάδιο αρκούσε να τους κάμει τη δουλειά τζιαί είπε μου ο Λίλλης, εμένα ας πούμε, άσε εν να τον κανονίσει ο Κατσουρίδης τούτο, λαλεί μου, ο Κατσουρίδης τον έκατσε τζιαμέ, λαλεί μου, τζιαί δεν υπακούει ...”

“... έπρεπε ας πούμε να το βάλουν μπρός, τζιαί καθυστέραν κάποια πράγματα, ήταν, θυμούμαι, επήαν τζιαί με άδεια, τζιαί λαλώ του “ρε κουμπάρε, εν θα το τελειώσετε, αφού ο Πεττεμερίδης εν να τα κανονίσει”, Λαλεί μου “άφηστον να τον

¹⁰ Βλ. Δημητριάδης κ.α. ν. Δημοκρατία, Υπόθεση αρ. 887/2006, απόφαση ημερ. 1.3.2006

κανονίσει ο Κατσουρίδης, εν να πάει η ιδιαίτερα του με άδεια τζιαί εν μπορεί να της κόψει την άδεια”. Τζιαί έπρεπε να τελειώσει από την άδεια η ιδιαίτερα τζιαί να έρτουν το Σεπτέμβρη, θυμούμαι πολλά καλά, τζιαί να έρτουν από την άδεια να ξεκινήσουν διαδικασία. Τζιαί λαλεί “άφηστον τζιαί εν να τον στρώσει ο Κατσουρίδης, γιατί εν τζιείνος που τον έκατσε τζιαμέ τζιαί εν υπακούει”.

Αναμφίβολα η υπόθεση διεκπεραιώθηκε με εντυπωσιακή ταχύτητα σε βαθμό που ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ έκρινε σκόπιμο να κάμει ειδική μνεία στην επιστολή του της 28.7.2011. Ο κος Πεττεμερίδης ερωτηθείς για το σχόλιο του ΕΤΕΚ άφησε να νοηθεί ότι οι υποθέσεις διεκπεραιώνονται από το ΣΥΜΕΠΑ πάντοτε με ταχύτητα. Στοιχεία για το χρόνο διεκπεραίωσης των υποθέσεων από το ΣΥΜΕΠΑ φαίνονται στο Μητρώο Αιτήσεων και Αποφάσεων του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων για το έτος 2011¹¹, στο οποίο περιλαμβάνονται τα στοιχεία των αιτήσεων που εξετάστηκαν από το ΣΥΜΕΠΑ το 2011, με τις ημερομηνίες υποβολής των αιτήσεων και τις ημερομηνίες υποβολής της έκθεσης του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας. Δεν είναι αυτό το συμπέρασμα που οδηγούν τα στοιχεία του Μητρώου. Η ταχύτητα και η σπουδή που παρατηρήθηκαν στην παρούσα περίπτωση, είναι πράγματι εντυπωσιακές.

Πέραν των όσων έχουν αναφερθεί πιο πάνω, εγείρονται σοβαρά ερωτήματα

(α) για τον τρόπο και τους λόγους που λήφθηκε η απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ υπό το φως των πιο πάνω διαπιστώσεων και επίσης:

- i. της σπουδής και ταχύτητας που διεκπεραιώθηκε το όλο ζήτημα,
- ii. του ότι η απόφαση λήφθηκε την παραμονή της δημοσίευσης του αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας, ενόσω εκκρεμούσαν οι απόψεις των περιοίκων οι οποίες τους είχαν ζητηθεί 2 ημέρες προηγουμένως,

(β) για την έλλειψη προβληματισμού από πλευράς του ΣΥΜΕΠΑ, όταν τελικά εγκρίθηκαν τα πρακτικά της συνεδρίας του στις 8.9.2013, έχοντας πλέον ενώπιον του

¹¹

[http://www.symepa.gov.cy/symepa/symepa.nsf/All/D1C7DC9D0195B5D2C2257BD5001EE2B9/\\$file/Μητρωο%202011.pdf](http://www.symepa.gov.cy/symepa/symepa.nsf/All/D1C7DC9D0195B5D2C2257BD5001EE2B9/$file/Μητρωο%202011.pdf)

τις απόψεις των περιοίκων του τεμαχίου και κυρίως ως δεδομένο τις πρόνοιες του αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας με τις οποίες η απόφαση του να εγκρίνει την παρέκκλιση δεν ταυτίζετο,

(γ) για τους, κατά τον κο Λιοτατή, ισχυρισμούς του κου Νίκου Λίλλη αναφορικά με τον κο Πεττεμερίδη,

(γ) για τις ανακόλουθες θέσεις και/ή δηλώσεις του Κοινοτάρχη της Δρομολαξιάς, κου Κύπρου Ανδρονίκου, που δεν ανταποκρίνοντο προς τα πραγματικά γεγονότα. Υπό το φώς των πιο πάνω σε συνδυασμό με τη μαρτυρία του κου Απόστολου Ανδρέου (Μ.41), είναι η εισήγηση της Ερευνητικής Επιτροπής ότι θα πρέπει να διερευνηθεί η σχέση του κου Ανδρονίκου με την εταιρεία Wadnic¹² για το ενδεχόμενο να προκύπτουν ποινικά αδικήματα αναφορικά με τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τη διευκόλυνση να προωθηθεί η συγκεκριμένη παρέκκλιση.

VI. Υπουργικό Συμβούλιο

Στις 9.9.2011, ο πρόεδρος του ΣΥΜΕΠΑ με επιστολή του διαβίβασε προς τον Υπουργό Εσωτερικών την εισήγηση του ΣΥΜΕΠΑ για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση για τη συγκεκριμένη ανάπτυξη.

Στις 14.9.2011, το Υπουργείο Εσωτερικών διαβίβασε προς το Υπουργικό Συμβούλιο σχετική Πρόταση του με αριθμό 922/2011, με εισήγηση για την χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας για την ανέγερση της προτεινόμενης ανάπτυξης. Στις 27.9.2011 το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση του με αρ. 72.595 ενέκρινε την αίτηση στη βάση των εισηγήσεων του ΣΥΜΕΠΑ και εξουσιοδότησε την οικεία Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την πολεοδομική άδεια.

Επί του προκειμένου αναφέρεται ότι παρόντες κατά τη συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου, εκτός από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τους Υπουργούς ήσαν επίσης

¹² Βλ. Κεφάλαιο 2, σελ 39 πιο πάνω

ο Κυβερνητικός Εκπρόσωπος, κος Στέφανος Στεφάνου, και ο Υφυπουργός παρά τω Προέδρω, κος Τίτος Χριστοφίδης.

Εναντίον της απόφασης αυτής του Υπουργικού Συμβουλίου, όπως αναφέρεται πιο πάνω¹³, καταχωρήθηκε στο Ανώτατο Δικαστήριο η προσφυγή αρ. 1490/2011 από την εταιρεία New Dimensions Development Ltd, στα πλαίσια εκδίκασης της οποίας ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας με επιστολή του ημερ. 28.11.2012, υπέδειξε προς το Υπουργείο Εσωτερικών ότι η σύνθεση του Υπουργικού Συμβουλίου κατά την συγκριμένη συνεδρία της 27.9.2011 έπασχε σύμφωνα με τη νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου, λόγω της παρουσίας κατά τη συνεδρία του Κυβερνητικού Εκπροσώπου και του Υφυπουργού παρά τω Προέδρω και ότι επιβάλλετο για το λόγο αυτό να εξεταστεί το ενδεχόμενο ανάκλησης της ληφθείσας απόφασης.

Ως εκ τούτου, στις 21.2.2013 το Υπουργείο Εσωτερικών απέστειλε προς το Υπουργικό Συμβούλιο σχετική Πρόταση με αρ. 262/2013 με την οποία εισηγείτο την ανάκληση της απόφασης με αρ. 72.595 της 27.9.2011 και επανεξέταση του θέματος.

Στις 22.2.2013 στην παρουσία όμως των ιδίων πραναφερθέντων προσώπων, το Υπουργικό Συμβούλιο απεφάσισε την ανάκληση της προηγούμενης απόφασης του με αρ. 72.595 και ημερ. 27.9.2011. Κατά την ίδια δε συνεδρία αποφάσισε να εγκρίνει εκ νέου την αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας για την ανέγερση της προτεινόμενης ανάπτυξης με βάση τις εισηγήσεις του ΣΥΜΕΠΑ και εξουσιοδότησε εκ νέου την οικεία Πολεοδομική Αρχή να χορηγήσει την πολεοδομική άδεια.

Τα σχόλια της Επιτροπής για την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου παρατίθενται στις σελίδες 79-80 πιο πάνω.

¹³ Βλ. Κεφάλαιο 4 πιο πάνω

5.2 Άδειες Οικοδομής και Διαίρεσης

I. Η Άδεια Οικοδομής

Στη βάση της πολεοδομικής άδειας, η οποία εκδόθηκε στις 10.10.2011 και η οποία αφορούσε την ανέγερση γραφειακών χώρων εμβαδού 6640 τ.μ., η εταιρεία Wadnic υπέβαλε αίτηση για την χορήγηση άδειας οικοδομής στην Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας, στις 11.10.2011, για την ανέγερση της οικοδομής δηλώνοντας ότι αυτή θα είχε εμβαδόν 6620 τ.μ.

Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε στις 26.10.2011 με βάση τα εγκριθέντα σχέδια της Πολεοδομικής Άδειας για την ανέγερση οικοδομής 8951.54 τ.μ.

Η Επιτροπή ζήτησε διευκρινίσεις από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για τη διαφορά που παρατήρησε στα τ.μ. των δύο αδειών.

Η κα Αθηνά Αριστοτέλους Αναπληρώτρια Διευθύντρια του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως διευκρίνισε κατά την εμφάνιση της στην Επιτροπή ότι το εμβαδόν 6640 τ.μ. είναι οι καθαροί χώροι που υπολογίζονται για τους σκοπούς της Πολεοδομικής Άδειας, στην οποία περίπτωση όπως εξήγησε πολλές χρήσεις δεν μετρούν στο εμβαδόν, όπως για παράδειγμα οι καλυμμένες βεράντες μέχρι 20% και το υπόγειο, ενώ στην περίπτωση της άδειας οικοδομής οι χρήσεις αυτές περιλαμβάνονται στο συνολικό εμβαδόν για σκοπούς υπολογισμού των δικαιωμάτων που θα καταβληθούν από τον αιτητή της άδειας.

Όπως προκύπτει από το περιεχόμενο των φακέλων της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας, δίδονται οι ίδιες επεξηγήσεις για τον τρόπο υπολογισμού των δικαιωμάτων που πρέπει να πληρωθούν για την έκδοση άδειας οικοδομής.

Όσον αφορά την προκειμένη περίπτωση η Επαρχιακή Διοίκηση επιβεβαιώνει ότι η οικοδομή για την οποία χορηγήθηκε η άδεια οικοδομής στις 26.10.2011, είναι η

οικοδομή για την οποία χορηγήθηκε η πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση, εμβαδού 6640 τ.μ., με τα συγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια που εγκρίθηκαν από την Πολεοδομική Άδεια.

II. Η διαδικασία έκδοσης των αδειών

Με παραδειγματική ταχύτητα εκδόθηκε επίσης και η Άδεια Οικοδομής για το έργο. Η κα Φλώρα Γεωργίου (Μ.17). Διοικητικός Λειτουργός στο Τμήμα Οικοδομών της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας, πληροφόρησε την Επιτροπή ότι η πολεοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε στις 10.10.2011, λήφθηκε στην Επαρχιακή Διοίκηση στις 11.10.2011. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε 15 ημέρες μετά, στις 26.10.2011.

Συγκεκριμένα στις 13.10.2011 ο φάκελος στάληκε στις τεχνικές υπηρεσίες της Επαρχιακής Διοίκησης. Στις 18.10.2011 επεστράφη ο φάκελος από τις τεχνικές υπηρεσίες όπου είχε ελεγχθεί από τον τεχνικό μηχανικό και τον πολιτικό μηχανικό. Στις 19.10.2011 ο φάκελος διαβιβάστηκε στην ΑΗΚ η οποία τον εξέτασε αυθημερόν και απάντησε γραπτώς στις 20.10.2011 ότι απαιτούνται σχέδια για υποσταθμό. Στις 20.10.2011 ο φάκελος διαβιβάστηκε στο Υγειονομείο το οποίο τον εξέτασε και απάντησε αυθημερόν.

Στις 25.10.2011 επεβλήθησαν από την εταιρεία Wadnic στην Επαρχιακή Διοίκηση τα σχέδια για τον υποσταθμό της ΑΗΚ, χωρίς όμως να την έχει πληροφορήσει προηγουμένως η Επαρχιακή Διοίκηση για τον όρο αυτό. Την ίδια μέρα οι τεχνικές υπηρεσίες της Επαρχιακής Διοίκησης υπολόγισαν τα δικαιώματα για τον υποσταθμό και εγκρίθηκε η άδεια.

Όπως πληροφόρησε την Επιτροπή η κα Γεωργίου, επειδή σύμφωνα με τη νομοθεσία πριν την έκδοση άδειας οικοδομής έπρεπε να προηγηθεί η έκδοση της άδειας διαίρεσης της γης, η αίτηση της εταιρείας η οποία είχε υποβληθεί στις 11.10.2011 εγκρίθηκε στις 21.10.2011 αφού και για εκείνη εξασφαλίστηκαν οι απόψεις των Cable Net και Primetel στις 17.10.2011, του Τμήματος Υδάτων, του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας και της ΑΗΚ στις 18.10.2011, της ΑΤΗΚ στις 19.10.2011 και της Πυροσβεστικής στις 20.11.2011.

Δεδομένου του μεγέθους του Έργου και της πολυπλοκότητας του, η ταχύτητα με την οποία διεκπεραιώθηκαν όλα, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι στο χρονικό διάστημα αυτό παρεμβάλλοντο και δύο Σαββατοκύριακα είναι εντυπωσιακή σε βαθμό που έχει προβληματίσει την Επιτροπή κατά πόσο επρόκειτο για ειδική και ευνοϊκή μεταχείριση της εταιρείας Wadnic, γεγονός που χρήζει περαιτέρω διερεύνησης για πιθανές ευθύνες.



ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΑΤΗΚ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Εισαγωγή

Για να μπορεί να εκτιμηθεί και να αξιολογηθεί η σημασία των γεγονότων όπως αυτά επεσυνέβησαν στα πλαίσια εξέτασης των ζητημάτων που αφορούν την Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν και των ενεργειών των Διαχειριστών του Σχεδίου Συντάξεων και Χορηγημάτων εις Υπαλλήλους της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου και των υπολοίπων επιτροπών, και γενικά όλων των εμπλεκομένων, κρίθηκε αναγκαίο να παρατεθεί πρώτα το Κεφάλαιο 7 πριν τα γεγονότα τα οποία παρατίθενται στα Κεφάλαια 8 και συνέχεια, παρά το ότι διακόπτεται η ροή των γεγονότων.

Το Κεφάλαιο 7 αναφέρεται στο Σχέδιο Συντάξεων και στο Ταμείο και επεξηγούνται ο τρόπος λειτουργίας του, η διαχείριση του και η επενδυτική πολιτική που έπρεπε να ακολουθείται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Το Σχέδιο Συντάξεων

7.1 Σχέδιο και Ταμείο Συντάξεων

- I. Νομικό πλαίσιο
- II. Το Σχέδιο Συντάξεων - Ταμείο
- III. Εγγραφή
- IV. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα

I. Νομικό πλαίσιο

Στις 17.11.2006 τέθηκε σε ισχύ ο περί της Ίδρυσης, των Δραστηριοτήτων και της Εποπτείας των Ταμείων Επαγγελματικών Συνταξιοδοτικών Παροχών Νόμος του 2006 (Ν. 146(I)/2006) για σκοπούς εναρμόνισης με την Οδηγία 2003/41/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, σύμφωνα με τον οποίο επιβάλλετο η εγγραφή των ιδρυμάτων επαγγελματικών συνταξιοδοτικών παροχών που λειτουργούν στη Δημοκρατία, με σκοπό να ανταποκρίνονται σε ορισμένα ελάχιστα εποπτικά πρότυπα όσον αφορά της δραστηριότητες και τους όρους εντολής τους. Το άρθρο 49(1) του Νόμου επέβαλλε στο κάθε ταμείο που εμπίπτει στον Νόμο και που λειτουργούσε κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου, την υποχρέωση, εντός 2 μηνών από την έναρξη της ισχύος του Νόμου, να υποβάλει αίτηση εγγραφής του στο μητρώο το οποίο τηρείται στην “Αρμοδία Αρχή”. Ως η Αρμοδία Αρχή ορίστηκε ο Διευθυντής των Υπηρεσιών Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης ταμείου για εγγραφή, κατά τα διαλαμβανόμενα στο εδάφιο (2) του άρθρου 49, το ταμείο παύει να λειτουργεί και τίθεται σε εκκαθάριση εντός εύλογου χρονικού διαστήματος κατά την κρίση της Αρμόδιας Αρχής.

Κατά δε τα διαλαμβανόμενα στο εδάφιο (3) του άρθρου 49, ταμείο το οποίο δεν υποβάλλει αίτηση για εγγραφή εντός της προθεσμίας των 2 μηνών, παύει πάραυτα την είσπραξη εισφοράς και λειτουργία, και τίθεται σε εκκαθάριση εντός ευλόγου χρόνου, που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες.

Αναφορά επίσης πρέπει να γίνει στο άρθρο 43 σύμφωνα με το οποίο παράλειψη συμμόρφωσης προς τις διατάξεις του Νόμου συνιστά ποινικό αδίκημα.

Ο Νόμος 146(I)/2006 καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε με τον περί της Ίδρυσης, των Δραστηριοτήτων και της Εποπτείας των Ταμείων Επαγγελματικών Συνταξιοδοτικών Παροχών Νόμο του 2012 (Ν. 208(I)/2012), στις 28.12.2012.

Με τον νέο νόμο Ν. 208(I)/2012, οι εποπτικές αρμοδιότητες ασκούνται από τον “Έφορο”, ο οποίος και πάλιν έχει οριστεί να είναι ο Διευθυντής των Υπηρεσιών Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

Η υποχρέωση για εγγραφή, η παύση άσκησης δραστηριοτήτων και η απαγόρευση είσπραξης εισφορών από μη εγγεγραμμένα Ταμεία και οι πρόνοιες περί εκκαθάρισης αυτών, όπως και αυτές που αποποινοικοποιούν την παράλειψη εγγραφής, παραμένουν και στον νέο νόμο.

Την ευθύνη εγγραφής ενός ταμείου στο μητρώο το οποίο τηρείται στην Αρμοδία Αρχή, και τώρα στον Έφορο, τη φέρει σύμφωνα και με τους δύο νόμους η Διαχειριστική Επιτροπή του ταμείου, ή στην περίπτωση νεοϊδρυθέντος ταμείου οι ιδρυτές του.

II. Το Σχέδιο Συντάξεων - Ταμείο

Το Σχέδιο Συντάξεων και Χορηγημάτων εις Υπαλλήλους της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (εφεξής το “Σχέδιο”) ιδρύθηκε με βάση τον Κανονισμό 3(1) των περί Συντάξεων Υπαλλήλων Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου Κανονισμών του 1983 (Κ.Δ.Π. 124/83). Σύμφωνα με τον Κανονισμό 3(2) το Σχέδιο έχει ως ημερομηνία ισχύος την 1.1.1982 και

ως σκοπό να παρέχει ωφελήματα προς ή εν σχέσει με μέλη της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου (εφεξής η “ΑΤΗΚ” ή η “Αρχή”). Οι Κανονισμοί, όπως τροποποιήθηκαν, εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι σήμερα ως οι περί Συντάξεων Υπαλλήλων Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου Κανονισμοί του 1983 μέχρι 2005 (εφεξής οι “Κανονισμοί”).

Για τους σκοπούς του Σχεδίου ιδρύθηκε με βάση τον Κανονισμό 9 (που προστέθηκε στους Κανονισμούς με την Κ.Δ.Π. 217/87) το “Ταμείο”, εις πίστιν του οποίου κατατίθενται οι συνεισφορές των μελών, οι μηνιαίες εισφορές της Αρχής και τα εισπραττόμενα υπό μορφή μερισμάτων και τόκων και τα άλλα έσοδα τα οποία προέρχονται από τις επενδύσεις κεφαλαίων ή τη διαχείριση του Ταμείου.

Την ευθύνη διαχείρισης των επενδύσεων του Ταμείου σύμφωνα με τους κανόνες λειτουργίας του την έχουν οι Διαχειριστές. Συγκεκριμένα ο Κανονισμός 11 προβλέπει ότι οι Διαχειριστές του Ταμείου, οι οποίοι διορίζονται από την Αρχή, θα προβαίνουν εις επενδύσεις των κεφαλαίων του Ταμείου. Σχετική με το ζήτημα αυτό είναι η επιστολή των Δικηγόρων Άντης Τριανταφυλλίδης & Υιοί, ημερομηνίας 15.3.2011 (Κυανούν 6 στο φάκελο LGLE04/-2400/5 των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ), η οποία απευθύνεται προς τον πρόεδρο της ΑΤΗΚ και στην οποία υποδεικνύεται ότι *“η αρμοδιότητα της Διαχειριστικής Επιτροπής περιορίζεται στις επενδύσεις του Ταμείου ...”*. Αναφορά επίσης γίνεται στον Κανονισμό 10(2) ο οποίος επιτρέπει στους Διαχειριστές του Ταμείου να παραχωρούν δάνεια εις την Αρχήν, *“νοουμένου ότι δια τα τοιαύτα δάνεια θα εξασφαλίζεται εκάστοτε Κυβερνητική εγγύησης”*.

III. Εγγραφή

Το Σχέδιο δεν είναι εγγεγραμμένο όπως προνοείται από την προαναφερθείσα νομοθεσία. Και τούτο παρά την παρέλευση σχεδόν 7 ετών από την θέσπιση του αρχικού νόμου του Ν. 146(Ι)/2006.

Σύμφωνα με τα στοιχεία τα οποία κατέθεσε στην Επιτροπή ο κος Θεοφάνης Τρύφωνος (Μ.43.), Διευθυντής Υπηρεσιών Κοινωνικών Ασφαλίσεων, ο οποίος κατά τον ουσιώδη χρόνο ενεργούσε ως η προβλεπόμενη εποπτική Αρμοδία Αρχή για τους σκοπούς του Ν.146(Ι)/2006, η αίτηση για εγγραφή του Σχεδίου υποβλήθηκε από τους διαχειριστές του Σχεδίου στις 3.9.2007. Κατά τον κο Τρύφωνος, *“ακολούθησαν συναντήσεις, τηλεφωνήματα, ανταλλαγή πληροφοριών και ήρθαμε εμείς στις 21.7.2008 και απαντήσαμε στο Ταμείο τι χρειαζόταν να αλλάξει για να συνεχιστεί η εξέταση της αίτησης”*.

Στη συνέχεια, από τη μελέτη των φακέλων των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ, των σχετικών με το Ταμείο της ΑΤΗΚ φακέλων που κατέθεσε ο κος Τρύφωνος της Υπηρεσίας του προκύπτει ότι οι Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ επανήλθαν και υπέβαλαν στην Αρμοδία Αρχή τα τροποποιημένα έγγραφα στις 2.10.2008. Στις 24.11.2008 η Αρμοδία Αρχή απευθύνεται προς την ΑΤΗΚ με τελικές παρατηρήσεις.

Στις 12.12.2008 υποβλήθηκε από τις Νομικές Υπηρεσίες το κείμενο των προτεινόμενων κανονισμών στους οποίους είχαν ενσωματωθεί οι παρατηρήσεις της Αρμοδίας Αρχής στον Ανώτερο Διευθυντή - Οικονομική Διαχείριση και το Γραμματέα - Διευθυντή Διοικητικών Υπηρεσιών.

Στις 28.1.2010 το κείμενο των προτεινόμενων κανονισμών στάληκε από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ στον Υπουργό Οικονομικών.

Επικριτικός για τη καθυστέρηση που διαπίστωνε ο κος Τρύφωνος, ως η Αρμοδία Αρχή απευθύνθηκε προς την Υπουργό Εργασίας για να αποσταλούν επιστολές προς τους καθ' ύλην αρμόδιους υπουργούς για τα διάφορα ταμεία, για επίσπευση των διαδικασιών εγγραφής. Για τη περίπτωση της ΑΤΗΚ στάληκε επιστολή προς το Υπουργείο Οικονομικών στις 14.9.2010, το οποίο στις 18.1.2011 υπέβαλε τους τροποποιημένους κανονισμούς στο Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για νομοτεχνικό έλεγχο. Το επεξεργασμένο κείμενο των κανονισμών τελικά υποβλήθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση στις 30.6.2011, με τη Πρόταση αρ.

724/2011. Κατόπιν αλληπάλληλων αναβολών το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε τους κανονισμούς κατά τη συνεδρία του της 9.9.2011, με την απόφαση του με αρ. 72.549.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι σύμφωνα με στοιχεία τα οποία έθεσε υπόψη της Επιτροπής η Γραμματεία του Υπουργικού Συμβουλίου, προκύπτει ότι ο τότε Γραμματέας του Υπουργικού Συμβουλίου, κος Γιώργος Γεωργίου, ενημέρωσε το Υπουργείο Οικονομικών για την απόφαση αυτή με σχετική επιστολή του που φέρει ημερομηνία 29.3.2012 και χειρόγραφη σημείωση ότι “Στάληκε στο Υπουργείο Οικονομικών στις 8.5.2012”, δηλαδή με καθυστέρηση 8 μηνών από την ημερομηνία της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου.

Η Ερευνητική Επιτροπή με επιστολή της ημερομηνίας 30.10.2013 ζήτησε από το Υπουργείο Οικονομικών να πληροφορηθεί τι έγινε στη συνέχεια. Το Τμήμα Δημόσιας Διοίκησης και Προσωπικού (εφεξής “ΤΔΔΠ”) σε απαντητική επιστολή του επιβεβαιώνει ότι παρέλαβε την επιστολή του Υπουργικού Συμβουλίου στις 18.5.2012. Επειδή όμως στο μεταξύ είχε θεσπιστεί στις 31.8.2011 ο περί Συνταξιοδοτικών Ωφελημάτων Κρατικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων του Ευρύτερου Δημόσιου Τομέα περιλαμβανομένων και των Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Διατάξεις Γενικής Εφαρμογής) Νόμος του 2011 (Ν. 113(Ι)/2011) και το ΤΔΔΠ στις 9.4.2012 είχε ήδη απευθύνει προς όλους τους επηρεαζόμενους Οργανισμούς, περιλαμβανομένης και της ΑΤΗΚ, εγκύκλιο επιστολή του με την οποία υποδεικνυε πως έπρεπε να διαμορφώσουν ανάλογα τους κανονισμούς τους, δεν θεώρησε σκόπιμο *“να κοινοποιηθεί τυπικά η σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου”*.

Η ΑΤΗΚ πληροφορήθηκε τελικά για την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για πρώτη φορά στις 19.2.2013 με επιστολή του Τμήματος Δημόσιας Διοίκησης και Προσωπικού ημερομηνίας 12.2.2013 που απευθύνετο προς τον Έφορο και που της κοινοποιήθηκε.

Στο μεταξύ όμως λόγω της θέσπισης του Ν. 113(Ι)/2011, προέκυψαν νέα νομοθετικά δεδομένα, τα οποία υπέδειξαν οι Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ σε σημείωμα τους ημερ. 19.12.2011 προς τη Διεύθυνση της ΑΤΗΚ, με εισήγηση ότι θα έπρεπε να

ενσωματωθούν στους προτεινόμενους κανονισμούς, με δεδομένο ότι μέχρι το χρόνο εκείνο εξ όσων γνώριζαν οι κανονισμοί δεν είχαν ακόμη εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο. Και ζήτησαν οδηγίες για τα περαιτέρω.

Στις 11.9.2012, δηλαδή 9 μήνες μετά το εσωτερικό σημείωμα των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ, και 5 μήνες μετά την εγκύκλιο του ΤΔΔΠ, δόθηκαν οδηγίες από τη Διοίκηση της ΑΤΗΚ προς τις Νομικές Υπηρεσίες να προχωρήσουν στη σχετική διαμόρφωση των κανονισμών.

Προσχέδιο των εκ νέου τροποποιημένων κανονισμών υποβλήθηκε από τις Νομικές Υπηρεσίες, προς τον Γραμματέα και Διευθυντή Διοικητικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ στις 2.11.2012, ο οποίος με τη σειρά του το προώθησε στις 5.11.2012 προς τις συνδικαλιστικές οργανώσεις για σχολιασμό.

Στην πορεία, στις 28.12.2012, τέθηκε σε ισχύ ο περί της Ίδρυσης, των Δραστηριοτήτων και της Εποπτείας των Ταμείων Επαγγελματικών Συνταξιοδοτικών Παροχών Νόμος του 2012 (Ν. 208(Ι)/2012), οπότε στις 11.1.2013 οι Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ ζήτησαν νέες οδηγίες για να προβούν σε αναθεώρηση των κανονισμών ούτως ώστε να συνάδουν με τον νέο Νόμο 208(Ι)/2012.

Στις 13.2.2013 υποβλήθηκε από τις Νομικές Υπηρεσίες προς τους ανωτέρους τους το αναθεωρημένο κείμενο των κανονισμών, το οποίο αποστάληκε στον Έφορο στις 20.2.2013. Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω η ΑΤΗΚ πληροφορήθηκε για πρώτη φορά από το Υπουργείο Οικονομικών στις 19.2.2013, ότι το κείμενο των προηγούμενων προτεινόμενων κανονισμών είχε εγκριθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο από τις 9.9.2011.

Στις 28.3.2013 ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών, κος Χρίστος Πατσαλίδης, με επιστολή του πληροφόρησε τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ για τη πρόθεση του Υπουργείου του να προωθηθούν προς τη Βουλή οι κανονισμοί ως είχαν εγκριθεί με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 9.9.2011, θεωρώντας ότι τούτο μπορούσε να γίνει επειδή ούτως ή άλλως οι πρόνοιες

του Νόμου 208(Ι)/2012 θα υπερίσχυαν εν πάση περιπτώσει ενός μη συμβατού με τη νομοθεσία κειμένου κανονισμών. Και τούτο παρά τη διαφωνία της ΑΤΗΚ.

Τελικά στις 30.5.2013, το Υπουργείο Οικονομικών αναγκάστηκε να αποσύρει τους Κανονισμούς από τη Βουλή των Αντιπροσώπων κατόπιν γνωμάτευσης του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας ημερ. 14.5.2013 ότι προτού οι κανονισμοί κατατεθούν ενώπιον της Βουλής για έγκριση, οι πρόνοιες τους θα πρέπει να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του ισχύοντος νομικού πλαισίου.

Στις 6.6.2013 ο κος Τρύφωνος, ως ο Έφορος πλέον με βάση το Ν.208(1)/2012, ενημέρωσε την ΑΤΗΚ για τη συμφωνία του με το αναθεωρημένο κείμενο των κανονισμών και εισηγήθηκε κάποιες επιπρόσθετες τροποποιήσεις οι οποίες ενσωματώθηκαν από τις Νομικές Υπηρεσίες.

Τελικά στις 27.6.2013 το νέο κείμενο των προτεινόμενων κανονισμών αποστάληκε από το ΤΔΔΠ στο Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ο οποίος τους επέστρεψε στο ΤΔΔΠ μετά τον νενομισμένο νομοτεχνικό έλεγχο στις 15.10.2013.

IV. Διαπιστώσεις

Μέχρι σήμερα το Σχέδιο δεν είναι εγγεγραμμένο όπως προνοείται από την προαναφερθείσα νομοθεσία παρά την παρέλευση σχεδόν 7 ετών από την θέσπιση του αρχικού νόμου του Ν. 146(Ι)/2006.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής προκύπτει ότι υπήρξε καθυστέρηση από όλους τους εμπλεκομένους, από μερικούς δε η καθυστέρηση είναι παντελώς αδικαιολόγητη.

Η καθυστέρηση του κάθε ενός από αυτούς δηλαδή των Διαχειριστών του Ταμείου, του Υπουργείου Οικονομικών και του Γραμματέα του Υπουργικού Συμβουλίου, συνέβαλε τα μέγιστα στη μέχρι σήμερα μη εγγραφή του Σχεδίου Συντάξεων της ΑΤΗΚ, δεδομένου ότι εάν προωθούντο οι κανονισμοί εν ευθέτω χρόνω θα είχαν εγκριθεί από τη Βουλή των

Αντιπροσώπων πολύ πριν τη θέσπιση του Ν. 208(Ι)/20012, και επομένως δεν θα αντιμετώπιζαν σήμερα το πρόβλημα της μη εγγραφής.

Ειδικότερα η Επιτροπή διαπίστωσε τα εξής:

(Ι) Έφορος

Η αίτηση εγγραφής υποβλήθηκε περίπου εντός της προθεσμίας που έδιδε ο Νόμος για την υποβολή αίτησης για εγγραφή. Στη συνέχεια όμως ο Έφορος χρειάστηκε περί τους 10 μήνες να αξιολογήσει την αίτηση. Η σχετική του απάντηση στάληκε στο Ταμείο στις 21.7.2008. Αναγνωρίζεται στον Έφορο ότι κατά το χρόνο εκείνο είχε, όπως είπε, να ελέγξει ένα μεγάλο αριθμό αιτήσεων ταμείων και τους κανονισμούς τους, με πολύ λίγο προσωπικό. Παρόλο που αυτό είναι ελαφρυντικό για το τον Έφορο και η Επιτροπή αναγνωρίζει τα προβλήματα στελέχωσης που κατά καιρούς παρατηρούντο σε συγκεκριμένες υπηρεσίες στο δημόσιο, εντούτοις δεν μπορεί παρά η Επιτροπή να το σχολιαστεί αρνητικά, εφόσον δεν ήταν λογικό οι αρμόδιοι και/ή τα αρμόδια υπουργεία να αναμένουν ότι το γραφείο του Εφόρου θα μπορούσε να ανταποκριθεί μέσα σε λογικά πλαίσια στο επιπρόσθετο βάρος που θα είχε να αντιμετωπίσει κατά το χρόνο αξιολόγησης όλων των αιτήσεων, ούτως ώστε να μη καθυστερεί η εγγραφή των ταμείων συντάξεων και προνοίας.

Ανεξάρτητα προς τα πιο πάνω, η Επιτροπή διαφωνεί με τη θέση που εξέφρασε ο κος Τρύφωνος ότι δεν είναι υποχρέωση του γραφείου του να ελέγξει τους κανονισμούς των ταμείων που υποβάλλονται στον Έφορο. Η Επιτροπή διερωτάται, αν όντως έτσι είχαν τα πράγματα, πώς θα ήταν δυνατό για τον Έφορο να αποφασίσει να εγκρίνει ή να απορρίψει οποιαδήποτε αίτηση ταμείου για εγγραφή χωρίς να έχει προηγουμένως ελέγξει τη συμβατότητα των κανονισμών λειτουργίας του με την νομοθεσία.

Όσον αφορά την μέχρι σήμερα παρατεταμένη εκκρεμότητα εγγραφής, εξ όσων προκύπτει αριθμού ταμείων, ο κος Τρύφωνος επικαλέστηκε προς τούτο θέση που είχε εκφράσει προς αυτόν εκπρόσωπος του Γενικού Εισαγγελέα, ότι εκτός από τις δύο περιπτώσεις που μιλά ο Νόμος της έγκρισης της εγγραφής και της απόρριψης αίτησης για εγγραφή, υπάρχει και μια τρίτη διάσταση, ενδιάμεση, αυτή κατά την οποία οι

κανόνες λειτουργίας ενός ταμείου ευρίσκονται υπό συζήτηση μεταξύ του Εφόρου και των διαχειριστών του.

Αναμφίβολα σε ένα νομοθέτημα δίδεται πάντοτε μια λογική ερμηνεία ούτως ώστε να μην οδηγούμεθα σε παράλογα αποτελέσματα, και στην προκειμένη περίπτωση μια αυστηρή αντιμετώπιση ενδεχομένως να οδηγούσε, σε κάποιο στάδιο, στην διαγραφή των ταμείων αυτών.

Η Επιτροπή θεωρεί όμως ότι η παρατεταμένη εκκρεμότητα εγγραφής συνιστά ένα έμμεσο τρόπο μη συμμόρφωσης με το Νόμο από τα διάφορα ταμεία και τα οποία μπορούν να συνεχίζουν να λειτουργούν χωρίς κανένα έλεγχο, σε κάποιες περιπτώσεις μάλιστα με εξαιρετικά δυσμενείς συνέπειες, υπό τη συγκάλυψη της εκκρεμότητας της εγγραφής.

(ii) ΑΤΗΚ

Ακολούθησε σχετική αλληλογραφία και οι τελικές εισηγήσεις του Εφόρου ενσωματώθηκαν **άμεσα και χωρίς καθυστέρηση** από τις Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ και υποβλήθηκαν στις 12.12.2008 στην Διεύθυνση της ΑΤΗΚ. Εξ όσων όμως προκύπτει από το έγγραφο υλικό το οποίο παρουσιάστηκε στην Επιτροπή και ιδιαίτερα τους φακέλους των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ που κατατέθηκαν στην Επιτροπή, **δεν διαφαίνεται να υπήρξε στη συνέχεια οποιαδήποτε επικοινωνία της Διεύθυνσης με τις Νομικές Υπηρεσίες.**

Σχεδόν 14 μήνες μετά, στις 28.1.2010, ο Πρόεδρος του ΔΣ της ΑΤΗΚ έστειλε τους προτεινόμενους κανονισμούς στον Υπουργό Οικονομικών για τα περαιτέρω. Δεν υπάρχουν στοιχεία για τους λόγους της καθυστέρησης αυτής και επομένως από πλευράς της Διεύθυνσης της ΑΤΗΚ δεν μπορεί να θεωρηθεί ως δικαιολογημένη, δοθέντος μάλιστα ότι η ετοιμασία του προσχεδίου των κανονισμών από τις Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ είχε γίνει άμεσα.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει μεν ότι ενόψει του τι ακολούθησε στη συνέχεια, με την καθυστέρηση και από άλλους να προωθηθούν οι κανονισμοί, ενδεχομένως να προβληθεί ισχυρισμός ότι να καθιστά την καθυστέρηση αυτή από πλευράς της Διεύθυνσης της ΑΤΗΚ δευτερευούσης σημασίας για το ότι μέχρι σήμερα δεν έχει εγγραφεί το Σχέδιο, όμως η παρατεταμένη μη εγγραφή συνιστά έμμεσο τρόπο της Διεύθυνσης της ΑΤΗΚ και των Διαχειριστών του Ταμείου μη συμμόρφωσης με το Νόμο.

Οι συνέπειες της μη εγγραφής δεν είναι τυπικές. Γιατί όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια οι Διαχειριστές του Ταμείου έδρασαν χωρίς κανένα έλεγχο¹⁴ κατά τη διαχείριση των λεφτών του Ταμείου, στερήθηκαν δε οι εργαζόμενοι / τα μέλη του Ταμείου της εκπροσώπησης στην προβλεπόμενη από τη νομοθεσία Διαχειριστική Επιτροπή

Επομένως οι Διαχειριστές του Ταμείου και γενικά η Διεύθυνση της ΑΤΗΚ βαρύνονται με την ευθύνη για τη δική τους μη έγκαιρη προώθηση των κανονισμών του Ταμείου για έγκριση.

(iii) Γραμματέας του Υπουργικού Συμβουλίου

Στις 30.6.2011 οι κανονισμοί υποβλήθηκαν από το Υπουργείο Οικονομικών στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση, το οποίο μετά από διάφορες αναβολές τελικά τους ενέκρινε στις 9.9.2011.

Αυτό που είναι κατακριτέο είναι το ότι ο τότε Γραμματέας του Υπουργικού Συμβουλίου, κος Γιώργος Γεωργίου, ενημέρωσε το Υπουργείο Οικονομικών για την απόφαση αυτή με σχετική επιστολή του που φέρει ημερομηνία 29.3.2012 και χειρόγραφη σημείωση ότι “*Στάληκε στο Υπουργείο Οικονομικών στις 8.5.2012*”, δηλαδή με καθυστέρηση 8 μηνών από την ημερομηνία της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου . Δεν προκύπτει κανένα στοιχείο που να δικαιολογεί την καθυστέρηση αυτή από πλευράς του κ. Γεωργίου.

¹⁴ Βλ Κεφάλαιο 7.2.

Η σύσταση και λειτουργία της Γραμματείας του Υπουργικού Συμβουλίου διέπεται από της πρόνοιες του άρθρου 60 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η διαβίβαση των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου στις αρμόδιες αρχές ή στα αρμόδια όργανα ή πρόσωπα είναι καθήκον του Γραμματέα το οποίο ρητά ορίζεται από το Άρθρο 60 του Συντάγματος. Οι ευθύνες του Γραμματέα δεν εξαντλούνται με την απλή διαβίβαση των αποφάσεων, αλλά είναι καθήκον και υποχρέωση του να τις διαβιβάζει έγκαιρα και στον πρόπτοντα χρόνο. Άλλως δυνατόν με την καθυστέρηση να συμβάλει εις την έμμεση αναίρεση των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου τις οποίες υποχρεούται να διαβιβάζει, εφόσον η καθυστέρηση αυτή δυνατόν να τις καταστήσει άνευ αντικειμένου ή ανεφάρμοστες, όπως στην προκειμένη περίπτωση που εάν η ενημέρωση για την έγκριση των κανονισμών από το Υπουργικό Συμβούλιο εγένετο έγκαιρα, θα μπορούσαν να είχαν προωθηθεί προς την Βουλή για σε ευθετότερο χρόνο.

Το ότι ενδεχομένως στην παρούσα περίπτωση να συνέβαλαν τελικά και άλλοι στην καθυστέρηση που παρατηρήθηκε για το όλο ζήτημα, δεν συνιστά ελαφρυντικό ή αναιρεί ή μειώνει τις ευθύνες του κ. Γ. Γεωργίου, ως Γραμματέα του Υπουργικού Συμβουλίου κατά τον ουσιώδη χρόνο. Ο κ. Γεωργίου κατά τον ουσιώδη χρόνο κατείχε τη θέση Γενικού Διευθυντή, είναι επομένως δημόσιος υπάλληλος.

Βασικό καθήκον των δημοσίων υπαλλήλων κατά την εκτέλεση οποιασδήποτε μορφής εργασίας είναι να αντιμετωπίζουν με επάρκεια και αποτελεσματικότητα τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους και να ενεργούν με υπευθυνότητα, συναίσθηση καθήκοντος και ευθύνης. Σε θέσεις υψηλά στην ιεραρχία οι υποχρεώσεις αυτές σε σχέση με παράλειψη καθήκοντος είναι ακόμη μεγαλύτερες.

(iv) Υπουργείο Οικονομικών

Μετά την ενημέρωση του Υπουργείου Οικονομικών/ΤΔΔΠ από το Γραμματέα του Υπουργικού Συμβουλίου στις 8.5.2012 ότι εγκρίθηκαν οι Κανονισμοί, το ΤΔΔΠ έκρινε ότι

η τροποποίηση του νομικού πλαισίου που μεσολάβησε καθιστούσε την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου “άνευ ουσίας” και την ενημέρωση της ΑΤΗΚ αχρείαστη.

Η Επιτροπή διαφωνεί με την θέση αυτή. Ήταν υποχρέωση του ΤΔΔΠ να ενημερώσει την ΑΤΗΚ για την κατάσταση πραγμάτων, έστω και αν η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου ήταν “άνευ ουσίας”.

Περαιτέρω η Επιτροπή κρίνει αδικαιολόγητη την αρχική καθυστέρηση του Υπουργείου Οικονομικών όπου οι κανονισμοί παρέμειναν στο Υπουργείο Οικονομικών ένα ολόκληρο χρόνο, από τις 28.1.2010 μέχρι τις 18.1.2011, προτού προωθηθούν στη Νομική Υπηρεσία για τον νενομισμένο νομοτεχνικό έλεγχο, παρά τη σχετική υπενθύμιση της Υπουργού Εργασίας ημερομηνίας 14.9.2010.

Η Επιτροπή ως εκ τούτου εισηγείται όπως διερευνηθούν από τα αρμόδια όργανα οι ενέργειες ή παραλείψεις του Υπουργείου Οικονομικών με σκοπό να διαπιστωθεί ποίοι ευθύνονται για την καθυστέρηση να προωθηθούν οι κανονισμοί για τον νενομισμένο νομοτεχνικό έλεγχο και γιατί.

(v) Η καθυστέρηση του κάθε ενός από τους προαναφερθέντες, των Διαχειριστών του Ταμείου, του Υπουργείου Οικονομικών και του Γραμματέα του Υπουργικού Συμβουλίου, συνέβαλε τα μέγιστα στη μέχρι σήμερα μη εγγραφή του Σχεδίου Συντάξεων της ΑΤΗΚ, δεδομένου ότι εάν προωθούντο οι κανονισμοί κατά τον πρόποντα χρόνο θα είχαν εγκριθεί από τη Βουλή των Αντιπροσώπων πολύ πριν τη θέσπιση του Ν. 208(Ι)/20012, και επομένως δεν θα αντιμετώπιζαν σήμερα το πρόβλημα της μη εγγραφής.

7.2 Διαχείριση του Ταμείου

- I. Διαχειριστές του Ταμείου
- II. Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων
- III. Διαδικασία
- IV. Εγκρίσεις για τις Επενδύσεις
- V. Εισφορές ΑΤΗΚ στο Ταμείο

I. Διαχειριστές του Ταμείου

Σύμφωνα με τους κανόνες λειτουργίας του Ταμείου την ευθύνη διαχείρισης των επενδύσεων του την έχουν οι Διαχειριστές. Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω¹⁵ ο Κανονισμός 11 προβλέπει ότι οι Διαχειριστές του Ταμείου, οι οποίοι διορίζονται από την Αρχή, θα προβαίνουν εις επενδύσεις των κεφαλαίων του Ταμείου.

Οι Διαχειριστές του Ταμείου, οι οποίοι αναφέρονται επίσης σε έγγραφα και ως η “Διαχειριστική Επιτροπή”, επεκράτησε να είναι ο πρόεδρος και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και επιπρόσθετα ο εκάστοτε Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής της ΑΤΗΚ.

Με το διορισμό του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ την 1.8.2009, οι Διαχειριστές του Ταμείου καταρτίστηκαν σε σώμα στις 3.11.2009 ως ακολούθως:

Πρόεδρος: Στάθης Κιπτής,

Αναπληρωτής Πρόεδρος: Λοΐζος Παπαχαλαράμπους

Μέλη: Στέλιος Αμερικάνος

Χριστάκης Αντούνας

¹⁵ βλ. Κεφάλαιο 7.1.II

Νικόλας Γεωργιάδης

Χρίστος Κυριάκου

Γιώργος Κωνσταντίνου

Γιώργος Τσακκιστός

Γεώργιος Χαρή, και

Φώτης Σαββίδης (Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής της ΑΤΗΚ).

Σε μεταγενέστερο στάδιο, στις 14.7.2010, διορίστηκαν ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, και συνακόλουθα ως Διαχειριστές του Ταμείου, οι κκ. Χαράλαμπος Τσουρής και Αντώνης Αντωνίου στη θέση των κκ. Χρίστου Κυριάκου και Γιώργου Κωνσταντίνου.

Για τους σκοπούς της παρούσας έρευνας αυτοί ήσαν οι Διαχειριστές του Ταμείου κατά τον ουσιώδη χρόνο.

II. Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και Πρόεδρος των Διαχειριστών, κος Στάθης Κιττής (Μ.30), εμφανίστηκε και έδωσε μαρτυρία ενώπιον της Επιτροπής στις 30.7.2013, 2.8.2013 και 5.8.2013. Κατά τις ημερομηνίες αυτές κατέθεσε επίσης 3 κείμενα γραπτής κατάθεσης, τα οποία σύμφωνα με τον κο Κιττή ήταν το ίδιο βασικό κείμενο αλλά με κάποιες διαφοροποιήσεις κάθε φορά. Κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Επιτροπής στις 30.7.2013 ανάγνωση το πρώτο κείμενο, το οποίο στη συνέχεια κατέθεσε στην Επιτροπή. Τα επόμενα δύο απλώς τα κατέθεσε υποδεικνύοντας κάθε φορά ότι το κείμενο που κατάθετε είχε κάποιες διαφοροποιήσεις από το προηγούμενο.

Σύμφωνα με τις γραπτές καταθέσεις του κο Κιττή, οι Διαχειριστές στο έργο τους υποστηρίζονται από τη Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων (εφεξής “ΣΕΕ”), η οποία

απαρτίζεται από τον Πρόεδρο των Διαχειριστών, 5 Μέλη των Διαχειριστών και από 4 υπηρεσιακά στελέχη της ανώτερης βαθμίδας της ΑΤΗΚ.

Από τα στοιχεία τα οποία τέθηκαν υπόψη της Ερευνητικής Επιτροπής, κατά τον ουσιώδη χρόνο που σχετίζεται με τους όρους Εντολής της Επιτροπής, η ΣΕΕ απαρτίζεται από τους ακόλουθους:

Πρόεδρος: Στάθης Κιττής, Πρόεδρος των Διαχειριστών

Μέλη: τα ακόλουθα 5 μέλη των Διαχειριστών:

Χριστάκη Αντούνα

Γεώργιο Χαρή

Νικόλα Γεωργιάδη

Αντώνη Αντωνίου και

Χαράλαμπο Τσουρή

και τα ακόλουθα 4 υπηρεσιακά στελέχη της ανώτερης βαθμίδας της ΑΤΗΚ,

Γιώργο Κουφάρη, Αναπληρωτή Ανώτατο Εκτελεστικό Διευθυντή, ο οποίος προΐσταται της Διεύθυνσης Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και της Διεύθυνσης Προσωπικού,

και τους ακόλουθους 3 Ανώτερους Διευθυντές:

Μάριο Καρατζιά, Ανώτερο Διευθυντή – Υπηρεσίες Πελατών

Μιχάλη Αχιλλέως, Ανώτερο Διευθυντή “Θυγατρικές και Επενδύσεων” (Μηχανικός Τηλεπικοινωνιών) και

Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου, Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης.

III. Διαδικασία

Ο κος Κιττής αναφέρθηκε ειδικά στη διαδικασία που ακολουθείτο για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Όπως εξήγησε, για την υποβολή των προτάσεων για αγορά ή χρηματοδότηση ακινήτων δεν δημοσιεύεται από το Ταμείο εκδήλωση ενδιαφέροντος με συγκεκριμένα κριτήρια αξιολόγησης των προτάσεων, αλλά οι προτάσεις υποβάλλονται απευθείας από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο επιχειρηματία ή επενδυτή στο Σχέδιο Συντάξεων. Στη συνέχεια η ΣΕΕ εξετάζει σε πρώτο στάδιο όλες τις αιτήσεις/προτάσεις για επένδυση που υποβάλλονται. Στη συνέχεια όσες προτάσεις κρίνονται από τους Διαχειριστές ότι ενδεχομένως να παρουσιάζουν ενδιαφέρον, εξετάζονται περαιτέρω από τη ΣΕΕ, η οποία προβαίνει σε ανάλυση των δεδομένων της κάθε πρότασης με βοήθεια εμπειρογνομόνων του Οργανισμού ή/και εξωτερικών συμβούλων και στη συνέχεια πραγματοποιεί επαφές με τους διάφορους ενδιαφερόμενους επιχειρηματίες, διεξάγει διαπραγματεύσεις, και ενημερώνει για όλες αυτές τις δραστηριότητες της, κατά καιρούς, τους Διαχειριστές.

Όπως είπε ο κος Κιττής, για την εξέταση των προτάσεων που κρίνουν ότι ενδιαφέρουν, ζητούνται εκθέσεις από εξωτερικούς συμβούλους εμπειρογνώμονες και από τουλάχιστον δύο ανεξάρτητους εκτιμητές γης ή εκτιμητές έργων, οι απόψεις των οποίων μαζί με τις απόψεις του Οργανισμού αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία στηρίζονται οι εκτιμήσεις και αποφάσεις.

Το μέλος της ΣΕΕ κος Γεώργιος Κουφάρης (Μ.37), Ανώτερος Διευθυντής – Διοίκηση ο οποίος προΐσταται της Διεύθυνσης Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και της Διεύθυνσης Προσωπικού, και εκτελεί τα καθήκοντα του Αν. Ανώτατου Εκτελεστικού Διευθυντή της ΑΤΗΚ, κατέθεσε στην Επιτροπή ότι διορίστηκε μέλος της ΣΕΕ περί τα τέλη του 2003. Όπως ανέφερε, η ΣΕΕ συνέρχεται σε συνεδρίες που συγκαλούνται από τον Πρόεδρο της, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση τον κο Κιττή, ο οποίος καθορίζει και τα θέματα της ημερησίας διάταξης. Η ΣΕΕ δεν έχει καθορισμένους όρους εντολής αλλά ο πρόεδρος της μπορεί να παραπέμψει θέματα απευθείας στους Διαχειριστές, χωρίς να προηγηθεί συζήτηση στη ΣΕΕ. Τέλος δε ανέφερε ότι όλες οι προτάσεις για επενδύσεις

σε ακίνητα πήγαιναν στον Πρόεδρο, ο οποίος ήταν εκείνος που αποφάσιζε για τα περαιτέρω.

Επίσης το μέλος της ΣΕΕ κα Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου (Μ.35), Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και γραμματέας της ΣΕΕ, καταθέτοντας στην Επιτροπή, ανέφερε και αυτή ότι δεν υπήρχε καθορισμένη θεματολογία για τη ΣΕΕ, αλλά ότι τα θέματα που θα εξετάζοντο από τη ΣΕΕ αποφασίζοντο από τον Πρόεδρο της, ενώ αρκετά θέματα υποβάλλοντο απευθείας στους Διαχειριστές χωρίς να περάσουν από την ΣΕΕ.

Ένα τέτοιο θέμα που όπως υπέδειξε δεν παραπέμφθηκε στη ΣΕΕ ήταν και η «Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης» με την οποία το Ταμείο αγόρασε την υπόλοιπη γη του τεμαχίου της εταιρείας Wadnic στη Δρομολαξιά.

Κατά την εξέταση της από την Επιτροπή, η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός ότι όλα τα πρακτικά της ΣΕΕ από τον Οκτώβριο του 2011, τα οποία ετοίμασε ως γραμματέας της ΣΕΕ και υπέβαλε για επικύρωση, μέχρι την ημέρα που η ίδια εμφανίστηκε ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, δηλαδή στις 2.9.2013, δεν είχαν επικυρωθεί από τη ΣΕΕ, παρά τις πολλαπλές υπενθυμίσεις της προς τούτο.

Το γεγονός αυτό το επιβεβαίωσε επίσης και ο Γραμματέας των Διαχειριστών, κος Πέτρος Χατζηαντωνίου (Μ.31) στη δική του μαρτυρία.

Εξ όσων επίσης προκύπτει παραμένουν ανεπικύρωτα και τα πρακτικά των Διαχειριστών για περίπου την ίδια περίοδο τα οποία τηρούσε ο κος Χατζηαντωνίου, ως ο Γραμματέας των Διαχειριστών.

Σύμφωνα με τα πρακτικά της συνεδρίας της ΣΕΕ (Αρ.6/2010) ημερομηνίας 24.9.2010, τα οποία κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή ο κος Χατζηαντωνίου, η ΣΕΕ είχε υιοθετήσει τα ακόλουθα κριτήρια που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση προτάσεων χρηματοδότησης: το κύρος, φερεγγυότητα και αξιοπιστία της

εταιρείας, η απόδοση του έργου, η εξασφάλιση της επένδυσης π.χ. με τη μορφή υποθήκης, η πολιτική εξόδου, το ποσοστό συμμετοχής στο προτεινόμενο έργο και το ποσοστό ανάληψης κινδύνου από το Ταμείο.

IV. Εγκρίσεις για τις Επενδύσεις

Ο μάρτυρας κος Χάρης Παφίτης (Μ.29), Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και Μηχανικός Ηλεκτρονικών Υπολογιστών και Πληροφορικής στην ΑΤΗΚ, ο οποίος είναι ο Πρόεδρος της Συντεχνίας Επιστημονικού Προσωπικού της ΑΤΗΚ, ΣΕΠ-ΑΤΗΚ, κατέθεσε στην Επιτροπή ότι οι επενδύσεις του Ταμείου έγινοντο από τους Διαχειριστές χωρίς να εξασφαλίζεται καμία έγκριση, ενώ τούτο απαιτείτο από τους ίδιους τους κανονισμούς της λειτουργίας του Ταμείου.

Όπως ανέφερε, το γεγονός αυτό καταγγέλλθηκε από τη Συντεχνία του γραπτώς στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολούθησεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών με επιστολή της Συντεχνίας ως αποτέλεσμα της οποίας το θέμα ενεγράφη και συζητήθηκε σε 3 συνεδρίες της Επιτροπής στις 25.1.2011, 1.2.2011 και 15.2.2011.

Ο κος Παφίτης επιρρίπτει την ευθύνη για την έλλειψη έλεγχου των Διαχειριστών και των επενδύσεων στις οποίες προέβαιναν, στον Έφορο Ταμείων Επαγγελματικών Συνταξιοδοτικών Παροχών, στο Υπουργείο Οικονομικών και στους ίδιους τους Διαχειριστές λόγω, αφενός, της μεγάλης καθυστέρησης να εγγραφεί το Ταμείο και, αφετέρου, της παράλειψης να ασκηθεί η προβλεπόμενη εποπτεία. Τις θέσεις αυτές τις επαναλαμβάνει και σε γραπτό κείμενο το οποίο ανέγνωσε και κατέθεσε στην Επιτροπή (Τεκμ. 29Α) κατά την εμφάνιση του ενώπιον της.

Επί του ίδιου ζητήματος, κος Κιτής επικαλέστηκε δύο επιστολές του Υπουργείου Οικονομικών με ημερομηνίες 18.5.2005 και 20.11.2008, σύμφωνα με τις οποίες, όπως ισχυρίστηκε, δεν χρειάζετο πλέον να εξασφαλίζουν οποιοσδήποτε εγκρίσεις για τις

επενδύσεις του Ταμείου. Κατά τον κο Κιττή δεν μπορούσαν παρά να σεβαστούν τις θέσεις που εκφράζοντο από το Υπουργείο Οικονομικών.

Την ίδια ακριβώς θέση ο κος Κιττής είχε προβάλει στις 15.2.2011 όταν εμφανίστηκε ενώπιον της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Παρακολούθησεως Σχεδίων Αναπτύξεως και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών, κατά τη συζήτηση των καταγγελιών της Συντεχνίας Επιστημονικού Προσωπικού της ΑΤΗΚ, ΣΕΠ-ΑΤΗΚ.

Στην επιστολή του Υπουργείου Οικονομικών, ημερομηνίας 18.5.2005, η οποία στάληκε σε απάντηση επιστολής των τότε Διαχειριστών του Ταμείου, το Υπουργείο ενέκρινε απόφαση των Διαχειριστών για επενδύσεις κεφαλαίων σε χρηματιστήρια και σε ακίνητα “αλλά όχι σε δραστηριότητες ανάπτυξης γης”. Πρέπει να σημειωθεί δε ότι δεν ενέκρινε επενδύσεις σε επιχειρηματικές δραστηριότητες (BOT και PFI) κρίνοντας ότι δεν ήταν ορθό “να εμπλακεί το Ταμείο Συντάξεων σε επιχειρηματικά προγράμματα που προφανώς το ίδιο το ταμείο δεν θα είναι σε θέση να παρακολουθεί και να αξιολογεί.”

Το Υπουργείο αναφέρεται επίσης και στο σχετικό νομοσχέδιο που είχε ετοιμαστεί για σκοπούς εναρμόνισης με την Οδηγία 2003/41/ΕΚ και σε συντομία στις πρόνοιες αυτού, και ότι δεν θα απαιτείται η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών για τα ταμεία συντάξεων, περιλαμβανομένου και αυτού της ΑΤΗΚ και ότι ο σχετικός έλεγχος και η εποπτεία θα γίνονται πλέον από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Όμως η Επιτροπή κρίνει με βάση το περιεχόμενο της επιστολής αυτής ότι η αναφορά ως προς το ότι δεν θα απαιτείται η έγκριση του Υπουργείου, γίνεται μόνο για να υποδειχθεί ότι ο σχετικός έλεγχος και η εποπτεία θα γίνονται πλέον από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (όπως προβλέπετο τότε στο νομοσχέδιο). Δεν προκύπτει ότι το νόημα ήταν ότι δεν θα χρειάζεται το Ταμείο της ΑΤΗΚ να εξασφαλίζει οποιεσδήποτε εγκρίσεις. Σημειώνεται εν πάση περιπτώσει η σχετική νομοθεσία τότε δεν είχε ακόμη εγκριθεί, ούτως ώστε να είναι δεδομένες οι τελικές της διατάξεις.

Στην επιστολή του ημερομηνίας 20.1.2008, το Υπουργείο Οικονομικών όντως αναφέρει, όπως είπε και ο κος Κιπτής, “*ότι την ευθύνη για την διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής του Σχεδίου, τη φέρουν αποκλειστικά οι Διαχειριστές του.*” Τούτο όμως δεν μπορεί να ερμηνευτεί ότι το Υπουργείο Οικονομικών πληροφόρησε το Ταμείο πως δεν χρειάζεται να εξασφαλίζει οποιεσδήποτε εγκρίσεις, και ιδιαίτερα όταν τούτο επιβάλλεται από τον νόμο, ταυτόχρονα δε το Υπουργείο επικρίνει και την καθυστέρηση εγγραφής του Ταμείου. Παρά ταύτα διαφαίνεται στην επιστολή του Υπουργείου Οικονομικών κάποια απροθυμία για την περαιτέρω ενασχόληση τους με το θέμα.

Ο Κανονισμός 12 των περί Συντάξεων Υπαλλήλων Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου Κανονισμών του 1983 (Κ.Δ.Π. 124/83) ρυθμίζει τα των επενδύσεων του Ταμείου. Ο Κανονισμός 12(1) επιτρέπει τις επενδύσεις σε χρεόγραφα, ομόλογα, ομολογίες ή μετοχές με μόνη προϋπόθεση “*εφόσον τούτο κρίνεται αναγκαίον δια τα συμφέροντα του Ταμείου.*”

Αντίθετα, ο Κανονισμός 12(2), ο οποίος ρυθμίζει τις υπόλοιπες επενδύσεις, οι οποίες γίνονται σε μη ρυθμιζόμενες αγορές, επιτρέπει στους Διαχειριστές να προβαίνουν σε άλλες επενδύσεις μόνο υπό την προϋπόθεση της εξασφάλισης της έγκρισης του Υπουργείου Οικονομικών.

Όσον αφορά τη νέα νομοθεσία, το άρθρο 32 (4) του Ν.146(I)/2006 και το άρθρο 36(5) του Ν.208(I)/2012 προβλέπουν ότι “*..... οι επενδυτικές αποφάσεις του Ταμείου δεν υπόκεινται σε προηγούμενη έγκριση ή υποχρεωτική γνωστοποίηση, εκτός όπου αυτό απαιτείται από τους κανόνες λειτουργίας του Ταμείου*”. (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Ερωτηθείς ο κος Κιπτής πώς θεωρήθηκε ότι οι Διαχειριστές δεν είχαν την υποχρέωση να εξασφαλίζουν καμία έγκριση όταν με το νέο θεσμικό πλαίσιο η υποχρέωση εξασφάλισης άδειας παραμένει στις περιπτώσεις όπου υπήρχε τέτοια υποχρέωση προηγουμένως, όπως δηλαδή και στην προκειμένη περίπτωση με βάση τους κανόνες λειτουργίας του Ταμείου, δεν έδωσε καμία σαφή απάντηση ή απάντηση επί του ερωτήματος. Επικαλέστηκε και πάλιν τις επιστολές του Υπουργείου Οικονομικών, λέγοντας ότι το

Υπουργείο Οικονομικών αυτό τους είχε πει. Επικαλέστηκε επίσης επιστολές του Νομικού τους Συμβούλου που υποστήριζαν, όπως είπε, την ίδια θέση, οι οποίες όμως αφορούν άλλα ζητήματα.

Άκρως διαφωτιστικές για τις θέσεις του εξωτερικού Νομικού Συμβούλου της ΑΤΗΚ, του κου Κ. Χατζηγιάννου, είναι επίσης δύο γνωμοδοτήσεις του, ημερομηνίας 20 και 27.1.2011, τις οποίες έδωσε όταν είχαν αποταθεί προς αυτόν οι Νομικές Υπηρεσίες για συμβουλή στα πλαίσια άλλης επένδυσης του Ταμείου¹⁶. Σε αυτές αφενός υποδεικνύετο μεταξύ άλλων ότι για επενδύσεις χρηματοδότησης έπρεπε να εξασφαλιστεί η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών με βάση τους παλιούς κανονισμούς του Ταμείου. Όπως υποδεικνύεται σε Έκθεση προς την Ερευνητική Επιτροπή του Γραμματέα των Διαχειριστών, του Χατζηαντωνίου, ημερομηνίας 25.10.2013, ο κος Κιπτής είχε αποφασίσει ότι εφόσον οι γνωμοδοτήσεις αυτές δεν είχαν ζητηθεί από τους Διαχειριστές δεν θα ελαμβάνοντο υπόψη. Το ασφαλές συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει η Επιτροπή είναι ότι η θέση του Νομικού Συμβούλου της ΑΤΗΚ ήταν ότι η υποχρέωση για την εξασφάλιση εγκρίσεων υφίστατο.

Ο Έφορος Ταμείων Επαγγελματικών Συνταξιοδοτικών Παροχών, όπως είπε στην Επιτροπή, δεδομένου ότι το Ταμείο δεν είχε εγγραφεί ακόμα δεν μπορούσε να ασκήσει οποιαδήποτε εποπτεία επί αυτού. Επιβεβαιώνει όμως την αναγκαιότητα για την εξασφάλιση έγκρισης όπου αυτό το απαιτεί το ιδρυτικό έγγραφο του ταμείου ή οι κανονισμοί λειτουργίας του.

Η μη εγγραφή του Σχεδίου είχε ως άμεσο αποτέλεσμα την διαχείριση του από τους Διαχειριστές χωρίς να ελέγχονται από κανένα. Όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια¹⁷ οι συνέπειες ήταν δυσμενέστατες για το Ταμείο.

¹⁶ Βλ Κεφάλαιο 11.2

¹⁷ Βλ. Κεφάλαιο 11.2

V. Εισφορές ΑΤΗΚ στο Ταμείο

Σύμφωνα με τους Κανονισμούς (Καν. 18(1)-(3)), εάν κατά την αναλογιστική εκτίμηση του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Σχεδίου, διαπιστωθεί υστέρηση των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του Ταμείου έναντι των αναμενόμενων υποχρεώσεων του σε μακροχρόνια βάση, η ΑΤΗΚ υποχρεούται να καταβάλει στο Ταμείο, ως πρόσθετη ετήσια ελλειμματική εισφορά τέτοιο ποσό το οποίο υπολογίζεται ότι θα καλύπτει το έλλειμμα.

Κατά τον κο Κιττή η συνεισφορά της ΑΤΗΚ στο Ταμείο με βάση τις μελέτες κυμαινόταν μεταξύ 20-26% ετησίως επί του μισθολογίου της ενώ αν ληφθεί υπόψη και η πρόσθετη συνεισφορά για κάλυψη των ελλειμμάτων λόγω του ότι οι αποδόσεις ήταν χαμηλότερες του κόστους, η συνεισφορά της ΑΤΗΚ κατά την τελευταία δεκαετία κυμάνθηκε σε 40 – 50% ετησίως επί του μισθολογίου της.

Όπως ανέφερε επίσης, σύμφωνα με την τελευταία αναλογιστική εκτίμηση με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2012, η αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου ανήρχετο σε €745 εκ και το επίπεδο χρηματοδότησης σε 116,5% των αναλογιστικών υποχρεώσεων του Ταμείου. Ως εκ τούτου, κατά τον κο Κιττή, αν το Ταμείο τερματιζόταν την ημερομηνία αυτή τα κεφάλαια θα ήταν επαρκή για να καλύψουν το κόστος των ωφελημάτων σε σχέση με την υπηρεσία μέχρι την εν λόγω ημερομηνία.

7.3 Επενδύσεις – Επενδυτική Πολιτική

- I. Επενδυτική Πολιτική
- II. Οι συστάσεις των AON Hewitt Associates SA
- III. Οι συστάσεις των Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ
- IV. Οι συστάσεις των PCM Advisers Ltd
- V. Τοποθετήσεις Μαρτύρων
- VI. Διαπιστώσεις

Οι Διαχειριστές οφείλουν σύμφωνα με τους ισχύοντες Κανονισμούς να ενεργούν στα πλαίσια επενδυτικής πολιτικής που στοχεύει στη διασφάλιση των συμφερόντων του Ταμείου και στην εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων αναφορικά με την ασφάλεια των επενδύσεων και το ύψος των εισοδημάτων προς όφελος του Ταμείου. Συγκεκριμένα το εδάφιο (1) του Κανονισμού 12, μεταξύ άλλων, προβλέπει:

“Οι Διαχειρισταί θα έχουν το δικαίωμα να επενδύουν τα κεφάλαια του Ταμείου, να διακινούν, να διαφοροποιούν τας επενδύσεις και να ρευστοποιούν τα κεφάλαια όταν τούτο κρίνεται αναγκαίον δια τα συμφέροντα του Ταμείου.”

Το δε εδάφιο (2) του ίδιου άρθρου ρητά επιβάλλει ότι οι οποιοσδήποτε άλλες επενδύσεις πέραν των αναφερομένων στο εδάφιο (1) επιτρέπονται –

“ ... με σκοπόν την εξασφάλισιν των καλύτερων δυνατών όρων αναφορικά με την ασφάλειαν της επενδύσεως και το ύψος του εισοδήματος προς όφελος του Ταμείου.”

I. Επενδυτική Πολιτική

Για τον καθορισμό της επενδυτικής πολιτικής του Ταμείου και την εφαρμογή της, όπως ανέφερε ο κος Κιττής, οι ακόλουθοι σύμβουλοι υποβοηθούσαν τους Διαχειριστές:

Ο συμβουλευτικός οίκος AON Hewitt συμβουλεύει τους Διαχειριστές για τον καθορισμό και τη περιοδική αναθεώρηση της γενικής επενδυτικής πολιτικής και της στρατηγικής κατανομής του χαρτοφυλακίου του Ταμείου.

Ο οίκος Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες συμβουλεύει τους Διαχειριστές για τον καθορισμό και περιοδική αναθεώρηση της επενδυτικής πολιτικής στον τομέα των ακινήτων.

Πέντε οίκοι (Marfin CLR, Cisco, Εθνική, Argus και Eurobank) διαχειρίζονται τις μετοχές του Ταμείου στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και Αθηνών με συγκεκριμένους όρους εντολής.

Επίσης, ανάφερε, το Ταμείο εργοδοτεί εσωτερικό συνεργάτη, ειδικό σε θέματα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, για πρόσθετες συμβουλές σε θέματα κινητών αξιών.

Για την υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής εξασφαλίζονται από τη 1.6.2012 υπηρεσίες από τον οίκο PCM Advisers Ltd, οι οποίοι, όπως ανάφερε ο κος Κιττής, είναι εμπειρογνώμονες στον τομέα αυτό, και σύμφωνα με έκθεση τους ημερ. 22.10.2012, η πραγματική κατανομή των στοιχείων του Ταμείου ικανοποιεί πλήρως.

Όπως υποστήριξε ο κος Κιττής, το Ταμείο *“λειτουργεί στη βάση επενδυτικής πολιτικής που καθορίζεται μετά από υποδείξεις εμπειρογνώμωνων διεθνούς κύρους και με γνώμονα πάντοτε την επίτευξη των καλύτερων δυνατών αποτελεσμάτων, δηλαδή αποδόσεων του ενεργητικού Ταμείου ώστε να μειώνονται κατά το δυνατό τα ελλείμματα τα οποία έχει δεσμευτεί να καλύπτει η ΑΤΗΚ.”*

Ανάφερε συναφώς ο κος Κιττής, ότι σύμφωνα με τη Δήλωση Αρχών Επενδυτικής Πολιτικής του Ταμείου, η οποία καταρτίστηκε με τη βοήθεια των Hewitt, καθορίστηκαν στόχοι σχετικά με την χρηματοδότηση των υποχρεώσεων του Ταμείου, της απόδοσης των επενδύσεων και τους κινδύνους. Με βάση τους στόχους αυτούς και λαμβάνοντας υπόψη τις εισηγήσεις των Hewitt, οι Διαχειριστές αποφάσισαν στις 9.3.2012 την ακόλουθη κατανομή επενδύσεων:

Τύπος Επένδυσης	Στοχευόμενη Κατανομή (%)	Επιτρεπτή Διακύμανση (%)
Εγχώριες μετοχές	5	0-10
Παγκόσμιες μετοχές	5	0-10
Ακίνητη Περιουσία	20	15-25
Ομόλογα	35	30-40
Καταθέσεις	20	15-25
Εναλλακτικές Επενδύσεις	15	10-20
Σύνολο	100	

Υποστήριξε δε ότι όλες οι επενδύσεις στις οποίες προέβαιναν οι Διαχειριστές πάντοτε βρίσκονταν στα πλαίσια των υποδείξεων των συμβούλων και στόχευαν σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των Διαχειριστών σε απόδοση που αναμενόταν να κυμανθεί μεταξύ 6.2% - 8% ανάλογα με τη περίπτωση και το είδος της επένδυσης.

Δήλωσε emphatically ότι οι Διαχειριστές κατάφεραν να τοποθετήσουν σε ασφαλείς *“και αδιαμφισβήτητα εγγυημένες επενδύσεις σε ακίνητα ή έργα υποδομής, που βοηθούν και τον τόπο, προσφέροντας θέσεις εργασίας, αλλά και ενισχύοντας με ρευστότητα την οικονομία του τόπου σε στιγμές δύσκολες για την χώρα μας, αποθέματα του ύψους των €250 εκ. και πλέον, που άλλως θα είχαν χαθεί σαν αποτέλεσμα της απόφασης του Eurogroup του Μαρτίου 2013, όπως έχουν ήδη χαθεί €156 εκ. που παρέμεναν στις δύο μεγάλες τράπεζες, Λαϊκή και Τράπεζα Κύπρου, κατά το χρόνο εκείνο.”*

Δήλωσε περαιτέρω ότι ενσυνείδητα οι Διαχειριστές αρνήθηκαν να επενδύσουν σε παγκόσμιες μετοχές *«γιατί θεωρήσαμε ότι θα άγγιζε τα όρια της προδοσίας»* οι επενδύσεις εκτός της Κυπριακής αγοράς. Για το λόγο αυτό επένδυσαν σε επενδύσεις κάτω από τη κατηγορία των εναλλακτικών επενδύσεων σε αυξημένο βαθμό για να ενισχύσουν έργα υποδομής και θέσεις εργασίας.

Με την απόφαση αυτή όπως επικριτικά ανέφερε διαφωνούσε κάθετα και μόνιμα ο Αντιπρόεδρος του ΔΣ και των Διαχειριστών ο κος Λ. Παπαχαραλάμπους.

Υποστήριξε τέλος ότι η απόφαση αυτή των Διαχειριστών ενισχύετο από την εμπειρία την οποία είχαν από επένδυση που είχε γίνει από το προηγούμενο Συμβούλιο σε μετοχές της Goldman Sachs από την οποία χάθηκαν κάποιες δεκάδες εκατομμύρια.

Η θέση του ήταν καθαρή ότι οι Hewitt δεν αποφάσιζαν για τους Διαχειριστές, αλλά μόνο τους συμβούλευαν. Όπως δε εξήγησε κατά την εξέταση του από την Επιτροπή, οι Διαχειριστές διαφώνησαν με τις εισηγήσεις των Hewitt για έμμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, δηλαδή μέσω τρίτων οργανισμών, γιατί δεν θεωρούσαν “ότι ήταν σωστή αυτή η εισήγηση” και ότι ήταν επικίνδυνο να γίνεται μέσω τρίτων τους οποίους δεν θα μπορούσαν να ελέγξουν. Όπως έκριναν οι Διαχειριστές:

“το ακίνητο στην Κύπρο από ανέκαθεν θεωρείται μια επένδυση η οποία είναι ασφαλής, η οποία μπορεί να έχει κάποιες διακυμάνσεις ανάλογα με την εποχή, αλλά πάντοτε στην Κύπρο τα ακίνητα, αποδίδουν πολύ καλύτερα απ’ ότι άλλες επενδύσεις σε άλλους τομείς”.

II. Οι συστάσεις των AON Hewitt Associates SA

Ο κ. Φίλιππος Μαννάρης, (Μ.46) Διευθυντής των AON Hewitt Cyprus Ltd (εφεξής “Hewitt”). ανέφερε μεταξύ άλλων στην Επιτροπή ότι η εταιρεία του επελέγη κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού ως σύμβουλοι επενδύσεων γενικής φύσης του Ταμείου από το Νοέμβριο 2007, με σκοπό να καταρτίσουν τη γενική μακροπρόθεσμη στρατηγική επενδύσεων για το Ταμείο και να παρέχουν γενικές συμβουλές όσον αφορά τον τρόπο υλοποίησης τους.

Διευκρίνισε δε emphaticά ότι δεν είναι αρμόδιοι ή έχουν άδεια να παρέχουν συμβουλές για εξειδικευμένες επενδύσεις, δηλαδή να υποδείξουν συγκεκριμένες επενδύσεις ή πού θα πρέπει να γίνουν οι επενδύσεις σε οποιαδήποτε από τις κατηγορίες.

Στις 28.1.2008 παραδόθηκε στους τότε Διαχειριστές η πρώτη μελέτη των Hewitt, η οποία καθόριζε ποια θα ήταν η βέλτιστη στρατηγική επενδύσεων, ούτως ώστε να

μπορεί το Ταμείο να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του, με εισηγούμενη κατανομή του χαρτοφυλακίου μεταξύ άλλων 35% σε μετοχικές αγορές, 30% σε μετοχές, 5-10% σε ακίνητα, 5% σε εναλλακτικές επενδύσεις.

Στις 13.6.2008 ακολούθησαν τρεις εκθέσεις από τους Hewitt, μια για μετοχές, μια για ομόλογα και μια για ακίνητα, με συμβουλές πώς εντός της κάθε κατηγορίας θα έπρεπε να γίνει η βέλτιστη διάρθρωση του χαρτοφυλακίου.

Όπως πληροφόρησε την Επιτροπή ο κος Μαννάρης, οι Διαχειριστές αποφάσισαν να αναβάλουν την έναρξη της υλοποίησης της πιο πάνω στρατηγικής πολιτικής λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008 και της αβεβαιότητας που διέκρινε τις παγκόσμιες χρηματοοικονομικές αγορές.

Μετά την αλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου το 2009, η επόμενη εμπλοκή των Hewitt αρχίζει στις 12.10.2010 με τη παρουσίαση στους νέους Διαχειριστές τους στόχους που είχαν θέσει στο προηγούμενο Συμβούλιο, τη στρατηγική κατανομή σε όλες τις κατηγορίες επενδύσεων και τον καλύτερο τρόπο υλοποίησης της. Ειδικά με την πολιτική επενδύσεων σε ακίνητα αναφέρουν οι Hewitt σε γραπτή έκθεση τους ημερομηνίας 13.10.2010:

*“Prices of individual properties are sizable. It is unlikely, therefore, to gain appropriate diversification by location and type of property when investing directly. Thus, we recommend that property investment is effected through the use of **funds of funds** (indirectly invest in properties) thus maximizing diversification”.*

(Σε ελεύθερη μετάφραση:

“Οι τιμές των ακινήτων, του κάθε ενός ξεχωριστά, είναι σημαντικές. Είναι συνεπώς απίθανο να επιτευχθεί ικανοποιητική διασπορά κατά τοποθεσία και είδος ακινήτου με απευθείας επένδυση. Επομένως εισηγούμαστε όπως οι επενδύσεις σε ακίνητα

υλοποιηθούν μέσω ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων [fund of funds]¹⁸, μεγιστοποιώντας έτσι τη διασπορά”.

Το Δεκέμβριο του 2010 μετά από οδηγίες των Διαχειριστών διευθετήθηκε από τους Hewitt μια άσκηση επιλογής διαχειριστών κεφαλαίων για παγκόσμια ομόλογα και παγκόσμιες μετοχές. Ήρθαν στην Κύπρο ξένοι οίκοι διαχείρισης κεφαλαίων οι οποίοι έκαναν παρουσιάσεις στους Διαχειριστές οι οποίοι όμως δεν προχώρησαν στην πρόσληψη οποιουδήποτε οίκου.

Στις αρχές του 2011 όπως ανέφερε ο κος Μαννάρης, κατόπιν αιτήματος των Διαχειριστών οι Hewitt προέβησαν σε μια παρουσίαση στους Διαχειριστές και στην ετοιμασία δύο εκθέσεων για παγκόσμιες μετοχές και για παγκόσμια ομόλογα, ωστόσο οι Διαχειριστές και πάλιν δεν προχώρησαν σε καμία τέτοια επένδυση στο εξωτερικό, σε καμία επενδυτική κατηγορία, έχοντας αποφασίσει να μην προβούν σε καμία επένδυση στο εξωτερικό.

Στα πλαίσια επικαιροποίησης της επενδυτικής στρατηγικής που είχαν προτείνει, στις 24.1.2012 οι Hewitt παρέδωσαν στους Διαχειριστές νέα μελέτη ενεργητικού παθητικού για μια νέα μακροχρόνια επενδυτική στρατηγική στη βάση ανανεωμένων δεδομένων του Ταμείου, όμως δεν υπήρξε οποιαδήποτε συνέχεια από πλευράς των Διαχειριστών. Αναφέρει χαρακτηριστικά ο κος Μαννάρης:

“Στις 30.3.2012 αποστείλαμε μια επιστολή προς το Ταμείο που τους λέγαμε ποια είναι τα επόμενα βήματα αν οι διαχειριστές θέλουν να προχωρήσουν σε υλοποίηση της ανανεωμένης επενδυτικής στρατηγικής και εκεί σταμάτησε ουσιαστικά η ενασχόληση μας με την επενδυτική λειτουργία του Ταμείου.” (ο τονισμός είναι της Επιτροπής)

Όσον αφορά τις απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα ο κος Μαννάρης εξήγησε ότι είχε υποδειχθεί προς τους Διαχειριστές ότι ο ενδεικνυόμενος τρόπος υλοποίησης

¹⁸ Fund of funds: ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια τα οποία επενδύονται σε άλλα επενδυτικά κεφάλαια με σκοπό να παρέχουν στους επενδυτές ένα προϊόν χαμηλότερου ρίσκου

οποιασδήποτε επένδυσης σε ακίνητα ήταν μέσω εξειδικευμένων διαχειριστών, μέσω ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων [*Fund of funds*]. Διότι, όπως διευκρίνισε, δεν μπορεί να κτιστεί ένα επαρκώς διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων με απευθείας επένδυση σε ακίνητα, πρώτον γιατί δεν διασφαλίζεται η αναγκαία ρευστότητα, δεδομένου ότι τα ακίνητα δεν είναι εύκολο να πουληθούν και δεύτερον εφόσον η αγορά ακινήτων, η διαχείριση και η συντήρησή τους προϋποθέτει σημαντικά έξοδα. Επομένως σύμφωνα με τις εισηγήσεις των Hewitt, η έμμεση οδός έκθεσης σε ακίνητα διασφάλιζε και την ρευστότητα και τη διασπορά των ακινήτων.

Ειδικότερα ο κος Μαννάρης επεσήμανε ότι:

- Οι διάφορες κατηγορίες επενδύσεων συσχετίζονται μεταξύ τους και επομένως η διαφοροποίηση του συνδυασμού τους μπορεί να γίνει μόνο αφού επιμετρηθεί η επίδραση που η διαφοροποίηση αυτή θα έχει στο στόχο που προδιαγράφεται με την συγκεκριμένη πολιτική. Και για τούτο θα έπρεπε οι Διαχειριστές να επανέλθουν στους Hewitt για να επιμετρηθεί η επίδραση αυτή.
- Η χρηματοδότηση ακινήτων δεν εμπίπτει στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Οι απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα προϋποθέτουν την ύπαρξη και επένδυση μεγάλων κεφαλαίων, της τάξης των €300 - €400 εκατομμυρίων, κάτι που στη περίπτωση του Ταμείου δεν ενδείκνυτο γιατί θα εσήμαινε να επενδυθεί το μισό χαρτοφυλάκιο.

Ο κος Μαννάρης ήταν σαφής στο ότι -

- Οι προτάσεις για τη διαμόρφωση του χαρτοφυλακίου που οι Hewitt είχαν εισηγηθεί προς τους Διαχειριστές δεν υλοποιήθηκαν καθόλου. Πιο συγκεκριμένα δεν υλοποιήθηκαν οι μεγάλες τομές που οι προτάσεις θα έφερναν στο Ταμείο, όπως η διαφοροποίηση σε παγκόσμιες αγορές σε όλες τις κατηγορίες. Και τούτο γιατί από τους Διαχειριστές προβάλλετο η θέση ότι υπήρχε τόση αβεβαιότητα στο εξωτερικό που δεν ήθελαν να φύγουν λεφτά από την Κύπρο.

- Πως με τη μη υλοποίηση των εισηγήσεων των Hewitt επηρεάστηκε η διασπορά κινδύνων του Ταμείου και συσσωρεύτηκαν κίνδυνοι στη εγχώρια αγορά οι οποίοι εξαργυρώθηκαν, ιδιαίτερα αν ληφθούν υπόψη οι ζημιές του Μάρτη 2013.

III. Οι συστάσεις των Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ

Ο κ. Αντώνης Π. Λοΐζου (Μ.40), Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ, Εκτιμητών Ακινήτων και Διαχειριστών Έργων Ανάπτυξης, καταθέτοντας στην Επιτροπή ανέφερε ότι μετά από αίτημα του Σχεδίου Συντάξεων υπέβαλε προς αυτό δύο εκθέσεις, την πρώτη στις 10.2.2009, με σκοπό την υποβολή πρότασης επενδυτικής στρατηγικής για σκοπούς δημιουργίας επενδυτικού ταμείου ακινήτων, και τη δεύτερη στις 4.10.2010 ως συμπλήρωμα και επικαιροποίηση της πρώτης.

Όπως διευκρίνισε του είχε προκαθοριστεί πως υπήρχε διαθέσιμο για επένδυση σε ακίνητα από το Ταμείο το ποσό των €50 εκατομμυρίων. Συγκεκριμένα του ζητήθηκε πληροφόρηση για την κατάσταση της αγοράς των ακινήτων στην Κύπρο και, μεταξύ άλλων, να δώσει κατευθυντήριες γραμμές που να επενδύσουν, σε ποιο χρονικό όριο να επενδύσουν και τα ποσά που μπορούσαν να επενδύσουν για κάθε χρόνο.

Στις εκθέσεις του αυτές εισηγείτο ότι οι επενδύσεις έπρεπε να στοχεύουν σε κτήρια υψηλής τεχνολογίας σε κέντρα πόλεων, λόγω της ζήτησης που υπήρχε για αυτό το είδος για ενοικίαση, και σε επενδύσεις που είχαν ήδη τον ενοικιαστή ή τον αγοραστή τους.

Ανάφερε στην Επιτροπή ότι υπήρχε ζήτηση την εποχή εκείνη για επενδύσεις σε ακίνητα στα κέντρα πόλεων, όπου μπορούσαν να χτιστούν γραφεία για τα οποία είχε ψηλή ζήτηση, είχαν δε δοθεί από πλευράς κυβέρνησης διάφορα κίνητρα με σκοπό να αναβιώσουν τα κέντρα των πόλεων, με αποτέλεσμα να αυξηθούν οι συντελεστές

δόμησης από 220% σε 400%. Χαρακτήρισε μάλιστα τις επενδύσεις αυτές ως πιο σίγουρες για ένα ταμείο το οποίο δεν ήταν επενδυτικό που “μπορεί να πιάνει παραπάνω ρίσκα” με προτάσεις τις οποίες χαρακτήρισε ως “*speculative*” - κερδοσκοπικές.

Εισηγήθηκε επίσης ότι θα μπορούσαν να αποκτηθούν γραφειακοί χώροι που θα μπορούσαν να ενοικιαστούν από το Ταμείο στην ΑΤΗΚ, την οποία θεωρούσε ως μια σίγουρη επένδυση που εξυπηρετούσε ταυτόχρονα και την ΑΤΗΚ και το Ταμείο.

Εξήγησε ότι οι συμβουλές του περιορίζονταν σε ζητήματα γενικής επενδυτικής πολιτικής. Όπως είπε “*Εγώ το μόνο που έκανα είναι να εισηγούμουν το overall investment policy*”.

Τόνισε δε ότι σε καμία περίπτωση δεν είχε ζητηθεί συμβουλή από αυτόν για την επένδυση στη Δρομολαξιά, για την οποία ήταν επικριτικός αναφέροντας σχετικά “έννεν τόπος τζιαμέ για να κτίσεις γραφεία”.

Σύμφωνα με τον κο Λοϊζου η συγκεκριμένη επένδυση δεν εμπίπτει στις εισηγήσεις του, εφόσον δεν είναι στο κέντρο πόλεως, λόγω δε του μεγέθους της ανάπτυξης κρίνει ότι εκεί δύσκολα θα ενοικιαστεί, χαρακτηρίζοντας τα αναμενόμενα από τους Διαχειριστές ενοίκια των €15 το τ.μ. ως υπερβολικά. Κρίνει πώς η επένδυση στο έργο αυτό για γραφεία έχει αυξημένο ρίσκο επειδή δεν βρίσκεται στο κέντρο πόλεως, θεωρώντας επίσης ότι ούτως ή άλλως η Λεωφόρος Αρτέμιδος, δηλαδή η λεωφόρος που οδηγεί από τη Λάρνακα προς το αεροδρόμιο, όπου τα ενοίκια είναι χαμηλότερα, δεν είναι μακριά.

Αξιοσημείωτη όμως ήταν και η τοποθέτηση του κου Λοϊζου ότι εσφαλμένα γίνεται σύγκριση της συγκεκριμένης ανάπτυξης στη Δρομολαξιά με το Αεροδρόμιο Λάρνακας γιατί, όπως εξήγησε, οι δύο περιπτώσεις δεν είναι σε καμία περίπτωση συγκρίσιμες.

Τα ενοίκια στη συγκεκριμένη επένδυση δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά που ισχύουν για γραφεία εντός του αεροδρομίου γιατί στο αεροδρόμιο υπάρχουν χαρακτηριστικά που δεν υπάρχουν εκτός του χώρου του αεροδρομίου. Όπως είπε:

“Υπάρχει μια παρεξήγηση. Τα ενοίκια της Hermes εντός του αεροδρομίου τα καθόρισα εγώ και είναι πολύ ψηλά. Είναι ψηλά γιατί αναφέρονται σε πολύ μικρούς

χώρους, πες ότι είσαι εσύ η Ryanair και θέλεις μια παρουσία στο αεροδρόμιο, θέλεις 20 μέτρα για ένα computer και μια κοπέλα να απαντά στις ερωτήσεις, με αυτά τα 20 μέτρα και 1500 ευρώ να σας χρεώσω, 50 ευρώ το μέτρο, λέεις, εν να μπεις στο αεροδρόμιο. Έννεν έτσι; Εν μπορείς να πιάσεις τα ενοίκια και να πεις αφού μέσα στο αεροδρόμιο ενοικιάζουν 50, 30, 40, εγώ που είμαι εκτός αεροδρομίου θα ενοικιάσω 20, Και μην ξεχνάτε ότι το αεροδρόμιο προσφέρει air condition, ρεύμα, security και όλα αυτά τα πράγματα τα οποία δεν προσφέρει ένα γραφείο που ενοικιάζεις, δεν είναι υπόχρεος ο ιδιοκτήτης να σου έχει ασφάλεια, Group 4, οποιοσδήποτε έξω, ή air condition ή το φως.”

IV. Οι συστάσεις των PCM Advisers Ltd

Εξ όσων προκύπτει από τα έγγραφα τα οποία κατατέθηκαν στην Επιτροπή οι Σύμβουλοι PCM Advisers Ltd σε έκθεση τους ημερομηνίας 22.10.2012 προς τον κο Κιπή, ως πρόεδρο των Διαχειριστών του Ταμείου παραθέτουν τις εισηγήσεις και απόψεις τους σε σχέση με την κατηγοριοποίηση των στοιχείων ενεργητικού του Ταμείου, υποδεικνύουν όμως ότι η ανάλυση τους περιορίζεται μόνο στα κύρια χαρακτηριστικά της κάθε επένδυσης και ότι δεν έχουν προβεί σε νομοτεχνική αξιολόγηση (legal due diligence) των επενδύσεων αυτών.

Θεωρούν ότι η πραγματική κατανομή των στοιχείων, τα οποία κατά το χρόνο εκείνο ήταν συνολικής αξίας 804 εκατομμυρίων Ευρώ, ικανοποιεί τις θεσμικές υποχρεώσεις του Ταμείου

Στην αναλυτική κατανομή οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία υπολογίζονται στο 11.6%.

Σημειώνουν ωστόσο όσον αφορά τις χρηματοδοτήσεις τα εξής:

«Με εξαίρεση τα έργα χρηματοδότησης, θεωρούμε ότι η πιο πάνω κατηγοριοποίηση των στοιχείων ενεργητικού έχει γίνει σε απόλυτα αντικειμενική

βάση σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές και δεν απαιτείται να εκφράσουμε συγκεκριμένη γνώμη

1.

2. αποτελούν υβριδική χρηματοδότηση με τις αποδόσεις να συνδέονται εν μέρει με την επιτυχή εξέλιξη του έργου »

Ο κος Πέτρος Χατζηαντωνίου, Διευθυντής Διοικητικών Υπηρεσιών και Γραμματέας των Διαχειριστών (Μ.31), σε σχετική έκθεση του προς την Ερευνητική Επιτροπή, ημερομηνίας 25.10.2013 (Τεκμ. 193), αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα (στην οποία έκθεση έχουν περιληφθεί και επενδύσεις υπό μορφή χρηματοδότησης σε ακίνητα), αναφέρεται σε έκθεση των PCM, ημερομηνίας 22.10.2012, την οποία παρουσίασε ο κος Σ. Ορφανίδης εκ μέρους των PCM στη συνεδρία της ΣΕΕ (αρ.8/2012) ημερ. 22.10.2012.

Σύμφωνα με τα πρακτικά της εν λόγω συνεδρίας, ο κος Ορφανίδης είχε αναφέρει, λαμβάνοντας υπόψη το γενικότερο μακροοικονομικό περιβάλλον αλλά και την ιδιομορφία των χρηματοδοτήσεων, “που δεν είχαν προβλεφθεί κατά την έγκριση της επενδυτικής πολιτικής, δημιουργείται η ανάγκη για επανεξέταση της επενδυτικής πολιτικής ιδιαίτερα σε σχέση με τις υποθέσεις που αφορούν τα χαρακτηριστικά κινδύνου/απόδοσης έκαστης κατηγορίας κατανομής όπως αυτά είχαν προσδιοριστεί κατά το χρόνο που η στρατηγική είχε εγκριθεί.” Και θεωρεί ότι η επανεξέταση θα πρέπει να στοχεύει στην επαναξιολόγηση και επιμέτρηση του κινδύνου για κάθε κατηγορία επενδύσεων όσο και στο σύνολο του ενεργητικού του Ταμείου.

Ο κος Χατζηαντωνίου υποδεικνύει στην έκθεση του ότι σύμφωνα με το πρακτικό της προαναφερθείσας συνεδρίας της ΣΕΕ (αρ.8/2012), ημερ. 22.10.2012, ο κος Κιπτής εισηγήθηκε υπό το φώς των θέσεων που είχε εκφράσει ο κος Ορφανίδης, όπως γίνει εισήγηση στη Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου να επανεξετάσει την επενδυτική πολιτική.

Στις 6.11.2012 υποβλήθηκε δεύτερη έκθεση των PCM, συμπληρωματική της έκθεσης της 22.10.2012. Σε αυτήν υποδεικνύεται ότι οι χρηματοδοτήσεις αποτελούν σημαντικό ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού (16.5%) και εισηγούνται οι PCM όπως, με στόχο την πλήρη εφαρμογή του Νόμου 146(Ι)/2006, εξασφαλιστούν από τους Διαχειριστές οι απόψεις της Αρμοδίας Αρχής για τη συγκεκριμένη κατηγορία, ιδιαίτερα σε σχέση με τους ποσοτικούς περιορισμούς που έθετε η Οδηγία της Αρμοδίας Αρχής. Επισημαίνουν δε ότι οι διεθνείς πρακτικές επιβάλλουν όπως οι επενδύσεις διαχωρίζονται στη βάση των χαρακτηριστικών κινδύνου / απόδοσης *“που αποτελεί τη μοναδική και ορθολογιστική προσέγγιση”* για αξιολόγηση των κινδύνων, ενώ αντίθετα η κατηγοριοποίηση με γνώμονα τα νομοτεχνικά χαρακτηριστικά των επενδύσεων *“πιθανόν να διαστρεβλώνει την πραγματική εικόνα του συνολικού κινδύνου στον οποίο εκτίθεται το ενεργητικό του Ταμείου.”*

Όπως ο κος Χατζηαντωνίου σημειώνει στην έκθεση του, η δεύτερη έκθεση των PCM, δεν συζητήθηκε σε συνεδρίαση των Διαχειριστών ή της ΣΕΕ.

V. Τοποθετήσεις Μαρτύρων

Λοΐζος Παπαχαραλάμπους (Μ.44)

Ο κος Λοΐζος Παπαχαραλάμπους (Μ.44) ο οποίος διετέλεσε Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και Αναπληρωτής Πρόεδρος των Διαχειριστών μεταξύ 1.8.2009 και 6.7.2013, ημερομηνία κατά την οποία υπέβαλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατέθεσε στην Επιτροπή ότι κατά την πρώτη συνεδρία των Διαχειριστών του τότε νέου Διοικητικού Συμβουλίου, που έγινε στις 2.11.2010, έγινε ενημέρωση των Διαχειριστών από τους συμβούλους Hewitt, για την επενδυτική στρατηγική που είχε εκπονηθεί από τους Hewitt.

Ιδιαίτερα καθ' όσον αφορά επενδύσεις σε ακίνητα, όπως ανέφερε ο κος Παπαχαραλάμπους, οι Hewitt συνέστησαν όπως όλες οι επενδύσεις που γίνονται σε

ακίνητα να γίνονται “*indirectly via a Fund of Funds approach*” που σήμαινε ότι θα έπρεπε να γίνονται μέσω Διεθνών Ταμείων τα οποία επένδυαν αυτά σε ακίνητα, για σκοπούς καθαρά μέγιστης διασποράς του κινδύνου. Περαιτέρω, όπως ανέφερε, η θέση των Hewitt ήταν εναντίον της απευθείας αγοράς ακινήτων, γιατί αυτή η μέθοδος σύμφωνα με τη μελέτη τους δεν ήταν η ενδεικνυόμενη λόγω του μικρού μεγέθους του Ταμείου, γιατί μεταξύ άλλων η ρευστοποίηση, ειδικά σε περιόδους κρίσης είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Έστω και αν δικαιολογείτο η αγορά κάποιων ακινήτων όπως είπε, “η αγορά ακινήτων κατέληξε να είναι η μόνη ενασχόλησης τη Διαχειριστικής Επιτροπής του Ταμείου Συντάξεων”. (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Υπολογίζει δε ότι από τις αρχές του 2011 μέχρι τον Ιούλιο του 2012 η πλειοψηφία των Διαχειριστών επένδυσε περίπου 180 εκατομμύρια ευρώ σε ακίνητα στην Κύπρο.

Αναφέρει συναφώς σε γραπτή κατάθεση του, την οποία κατέθεσε στην Επιτροπή:

“Δυστυχώς ουδέποτε εισακούστηκα και η πλειοψηφία των Διαχειριστών προχωρούσε με την αγορά και/ή χρηματοδότηση ακινήτων στην Κύπρο ακάθεκτη αγνοώντας εντελώς την επενδυτική πολιτική και τις συμβουλές των Hewitt.”

Πίστευε είπε πως οι Διαχειριστές λειτουργούσαν βεβιασμένα και χωρίς να δίδεται επαρκής χρόνος για μελέτη των διαφόρων προτάσεων ιδιαίτερα για όσους από τους Διαχειριστές δεν συμμετείχαν στην ΣΕΕ, οι οποίοι ήταν η μειοψηφία.

Είχε, όπως ανέφερε, εκφράσει τη διαχρονική διαφωνία του με αυτού του είδους τις επενδύσεις, γιατί το Ταμείο δεν είχε τους μηχανισμούς ούτε να παρακολουθεί επαρκώς την επένδυση κατά τη διάρκεια της αποπεράτωσης του έργου ούτε μετά τη διαχείριση και συντήρηση του. Ήταν δε κατά την άποψη του σχεδόν ανέφικτο με τον όγκο των κτιρίων που αγοράστηκαν, το Ταμείο μόνο μέσω των Διαχειριστών και βασιζόμενο αποκλειστικά σε μηχανισμούς του Οργανισμού να παρακολουθεί τις επενδύσεις.

Όπως υπέδειξε, στις 25.10.2010 οι Διαχειριστές είχαν εγκρίνει και υιοθετήσει στην επενδυτική πολιτική την οποία είχαν εισηγηθεί οι Hewitt και η οποία καθόριζε ότι οποιοσδήποτε επενδύσεις στα ακίνητα έπρεπε να γίνονται μέσω fund of funds και

αποφάσισαν τη σταδιακή υλοποίηση της στην ολότητα της. Μεταξύ άλλων ενέκριναν την επένδυση σε παγκόσμιες μετοχές και ομόλογα. Ωστόσο καμία επένδυση σε παγκόσμιες μετοχές και ομόλογα δεν έγινε, αντί τούτου μεγάλο μέρος των λεφτών του Ταμείου διοχετεύτηκαν σε αμφίβολες επενδύσεις σε ακίνητα στη Κύπρο.

Ιδιαίτερη έμφαση έδωσε ο κος Παπαχαραλάμπους στην επόμενη συνεδρία των Διαχειριστών, στις 10.1.2011, κατά την οποία, κατόπιν εισήγησης του κου Κιττή όπως οι επενδύσεις σε ακίνητα να προσεγγίσουν το 15% αντί το 10% που ήταν μέχρι τότε και όπως καθόριζε η Επενδυτική Πολιτική των Hewitt, η πλειοψηφία των Διαχειριστών αποδέχτηκαν την εισήγηση, διαφωνούντων μόνο του κου Παπαχαραλάμπους και του κου Αμερικάνου. Ο λόγος της διαφωνίας τους, όπως είπε, έγκειτο στην επιλεκτική και λανθασμένη εφαρμογή από τους υπόλοιπους Διαχειριστές της Επενδυτικής Πολιτικής των Hewitt. Η πλειοψηφία θεώρησε επίσης ότι η εισήγηση των Hewitt να γίνονται οι επενδύσεις στα ακίνητα μέσω fund of funds ήταν *“νέο στοιχείο που δεν υπήρχε στη συγκεκριμένη επενδυτική πολιτική του Σχεδίου Συντάξεων”*, ενώ, όπως υπέδειξε ο κος Παπαχαραλάμπους, δύο μήνες προηγουμένως οι ίδιοι Διαχειριστές είχαν εγκρίνει την πολιτική αυτή.

Εξέφρασε συναφώς την άποψη ότι στα πλαίσια μιας καθορισμένης επενδυτικής πολιτικής δεν μπορεί να διαφοροποιείται μόνο μια κατηγορία χωρίς σχετική συνεννόηση με αυτούς που συνέταξαν την πολιτική για το πώς διαφοροποιούνται οι υπόλοιπες κατηγορίες επενδύσεων.

Ο κος Παπαχαραλάμπους παρέπεμψε επίσης σε επιστολή των Hewitt ημερομηνίας 30.3.2012, η οποία απευθύνετο προς τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, τον κο Κιττή, και την οποία, όπως είπε ο κος Παπαχαραλάμπους, ο κος Κιττής ουδέποτε έθεσε ενώπιον των Διαχειριστών. Ο κος Παπαχαραλάμπους, διευκρίνισε, πως πληροφορήθηκε για την ύπαρξη της επιστολής αυτής από τον κο Μαννάρη στα πλαίσια κάποιας συνάντησης τους και μετά την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΤΗΚ. Στην επιστολή τους αυτή οι Hewitt επανακαθόριζαν την επενδυτική πολιτική του Ταμείου δίδοντας ιδιαίτερη έμφαση στην ανάγκη το Ταμείο να επενδύει για όλες τις κατηγορίες επενδύσεων μέσω funds (*“It is our recommendation that the pension Fund*

of the size of CYTA invests mainly through the fund approach on all classes in order to gain maximum diversification.”). Υπεδείκνυαν δε πως σε περίπτωση διαφοροποίησης της στρατηγικής θα έπρεπε να εξετάσουν τους συνεπακόλουθους κινδύνους απόδοση και στόχους.

Όπως ανέφερε ο κος Παπαχαραλάμπους, αντί να τεθεί η επιστολή αυτή υπόψη των Διαχειριστών, με πρωτοβουλία του κου Κιτή στις 3.4.2012 εμφανίστηκαν ως νέοι σύμβουλοι για θέματα επενδύσεων η εταιρεία PCM Advisers Ltd, χωρίς να προκύπτει πως επελέγησαν, οι οποίοι στη συνέχεια συνέχισαν να συμβουλεύουν τους Διαχειριστές. Ο κος Παπαχαραλάμπους εξέφρασε την άποψη ότι με τους PCM Advisers Ltd απλώς παρακάμπτοντο οι Hewitt και τα πράγματα περιπλέκοντο, όπως πληροφόρησε την Επιτροπή, είχε εκφράσει προς τους υπόλοιπους Διαχειριστές τη διαφωνία του για τους PCM τόσο γραπτώς, όσο και προφορικά.

Σημαντική ήταν η δήλωση του ότι ως Ταμείο Συντάξεων *“παίρνεις ρίσκο για λεφτά ξένα. οι επενδύσεις είναι πιο συνετές Το μόνο που αποβλέπεις είναι να καλύπτονται οι συντάξεις και τα χορηγήματα από τις επενδύσεις και σταδιακά να μειώσει ο Οργανισμός το contribution”*...[συνεισφορά]... *Αυτό ήταν το όλο σκεπτικό.”*

Ο κος Παπαχαραλάμπους υπέβαλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΤΗΚ στις 6.7.2013, όπως είπε, για λόγους ευθιξίας. Εξέφρασε την άποψη ότι έπρεπε όλο το Συμβούλιο να παραιτηθεί *“ή τουλάχιστον αυτοί που δεν είχαν κάτι να κρύψουν. Δεν μπορείς να συνεχίζεις να είσαι, ενώ είσαι υπό έρευνα σε συγκεκριμένη θέση για πολλούς και διάφορους λόγους. Δεν λέω ότι έγινε, αλλά θα μπορούσες να επηρεάσεις μάρτυρες γιατί είναι υφιστάμενοι σου, παρέλασαν από την Επιτροπή σας υπαλλήλοι κτλ. Μπορεί να επηρεάσεις μάρτυρες, στοιχεία, οτιδήποτε. Δεν λέω πως έγινε αλλά η σωστή διαδικασία είναι να αποχωρήσεις να διερευνηθείς και να αναμένεις το πόρισμα.”*

Στέλιος Αμερικάνος

Ο κος Στέλιος Αμερικάνος (Μ.38) ο οποίος διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ για δύο τριετίες από το 2006 μέχρι το 2012. Με τη λήξη της θητείας του

Διοικητικού Συμβουλίου τον Ιούλιο του 2012, επαναδιορίστηκαν όλα τα υπόλοιπα μέλη εκτός του κ. Αμερικάνου.

Περιέγραψε την πολιτική των Hewitt, ως *“μια συνολική πολιτική και μια πολιτική η οποία περιλάμβανε διασπορά επενδύσεων και διασπορά σε συγκεκριμένους τύπους επενδύσεων και για να μπορέσει αυτή η επενδυτική πολιτική να αποδώσει θα έπρεπε πρώτα να εφαρμοστεί στο σύνολο της και χωρίς παρεκκλίσεις να υπάρξει σωστή ταξινόμηση των επενδύσεων.”*

Όπως εξήγησε στην Επιτροπή διαφωνούσε με την επενδυτική πολιτική που ακολουθούσαν οι Διαχειριστές επειδή δεν ήταν σύμφωνη με την επενδυτική πολιτική που είχαν προσδιορίσει οι Hewitt, την οποία είχαν υιοθετήσει οι ίδιοι οι Διαχειριστές κατά τη συνεδρία τους ημερομηνίας 25.10.2010.

Ήταν ιδιαίτερα επικριτικός των άλλων Διαχειριστών που διαφοροποίησαν την επενδυτική πολιτική των Hewitt εκφράζοντας τη θέση στη γραπτή κατάθεση του ότι *“υποκαταστάθηκαν οι ειδικοί, που ίδιοι οι Διαχειριστές επέλεξαν από την ανύπαρκτη εμπειρογνωμοσύνη μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.”*

Διαφωνούσε επίσης κάθετα με τις απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα ως αντίθετες προς τις συστάσεις των Hewitt, αλλά και γιατί το Ταμείο δεν είχε τη δυνατότητα να επενδύσει τόσα εκατομμύρια σε ακίνητα απευθείας στην Κύπρο, δηλαδή 35% του ενεργητικού του, επειδή έτσι έχανε τη δυνατότητα της ρευστότητας του.

Όπως ανέφερε στην Επιτροπή, είχε υποβάλει προς τους υπόλοιπους Διαχειριστές τη γραπτή διαφωνία του με ηλεκτρονικά μηνύματα και με σχετικό σημείωμα, αντίγραφα των οποίων κατέθεσε στην Επιτροπή. Σε αυτά αναλύει σε έκταση τους λόγους της διαφωνίας του, εκφράζοντας ταυτόχρονα τη δυσφορία του για τον τρόπο που εγίνοντο οι επενδύσεις σε ακίνητα, για την επιλεκτική διαφοροποίηση των συστάσεων των Hewitt, για την έλλειψη ενημέρωσης, για τις *“ανύπαρκτες διαδικασίες επιλογής και ελέγχου των επενδύσεων”* σε ακίνητα και για τη έλλειψη τεχνογνωσίας. Χαρακτηρίζει τις επενδύσεις υπό μορφή χρηματοδότησης ως δραστηριότητα που υποκαθιστούν τις τράπεζες, με το να δανείζουν *“διάφορες, κατά κανόνα προβληματικές επιχειρήσεις που*

δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων”, μάλιστα, όπως υποδεικνύει, σε περιπτώσεις που οι ίδιες οι τράπεζες αρνούνται να χρηματοδοτήσουν.

Επικριτικός ήταν επίσης γενικά για την επιφανειακή εξέταση από όλους των προτάσεων για επενδύσεις σε ακίνητα, όπως επίσης και για τους χειρισμούς από τον κο Στάθη Κιττή, ο οποίος απέρριπτε τα αιτήματα των άλλων για χρόνο για μελέτη, προωθώντας έτσι την άμεση λήψη αποφάσεων για τις επενδύσεις.

Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου (Μ.35)

Το μέλος της ΣΕΕ, κα Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου (Μ.35), καταθέτοντας στην Επιτροπή, όσον αφορά την επενδυτική πολιτική την οποία εφάρμοζαν οι Διαχειριστές, όπως ανέφερε, είχε αλλάξει η κατανομή του χαρτοφυλακίου στις διάφορες κατηγορίες επενδύσεων. Θέση της ήταν ότι δεν μπορεί να προχωρεί η εφαρμογή της επενδυτικής πολιτικής επιλεκτικά γιατί η κάθε κατηγορία έχει μια συγκεκριμένη απόδοση και ένα συγκεκριμένο κίνδυνο που τη συνοδεύει.

Γεώργιος Κουφάρης (Μ.37)

Το μέλος της ΣΕΕ κος Γεώργιος Κουφάρης (Μ.37) σε σχέση με την Επενδυτική Πολιτική του Ταμείου, διευκρίνισε ότι δεν είναι μέλος των Διαχειριστών οι οποίοι αποφασίζουν για τα ζητήματα αυτά, εξήγησε όμως ότι η Δήλωση Αρχών Επενδυτικής Πολιτικής εγκρίθηκε από τους Διαχειριστές, στη βάση μελετών που ετοιμάστηκαν από τους Hewitt. Στη συνέχεια όμως οι Διαχειριστές αποφάσισαν να αναβάλουν την υλοποίηση της και να μην επενδύσουν στο εξωτερικό, διαφοροποιώντας ταυτόχρονα και το όριο για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Περιορίζοντας γενικά τις επενδύσεις εντός Κύπρου, κατά τον κο Κουφάρη, η διαφοροποίηση ήταν μεγάλη, γιατί *“εντός Κύπρου οι ευκαιρίες που προσφέρονται να επενδύσουν σύμφωνα και με την πολιτική ήταν στο χρηματιστήριο, στα ακίνητα ή στα ομόλογα, κυβερνητικά χρεόγραφα”*. Εξήγησε ότι η καλύτερη διαχείριση των κινδύνων

είναι η διασπορά σε διαφορετικές μορφές επενδύσεων, αν και στην Κύπρο η διασπορά είναι μειωμένη και οι κίνδυνοι αυξανόμενοι και άρα, όπως είπε, οποιαδήποτε αλλαγή στην πολιτική συνεπάγεται και διαφοροποίηση των κινδύνων που αντιμετωπίζει το Σχέδιο Συντάξεως. Υποστήριξε δε πως η θέση του ήταν ότι έπρεπε σταδιακά να υλοποιηθεί η πολιτική που καθορίστηκε από τους Hewitt και σταδιακά να επενδυθούν κάποια λεφτά στο εξωτερικό.

Αναφερόμενος στις χρηματοδοτήσεις, τις χαρακτήρισε ως μια υβριδική κατηγορία γιατί, όπως είπε, δεν υπάρχει κατηγορία για αυτή τη μορφή επένδυσης, δηλαδή να παραχωρούνται δάνεια σε κάποιες εταιρείες ή να χρηματοδοτούνται έργα. Τη χαρακτήρισε ως έμμεση επένδυση σε ακίνητα σε σχέση με την οποία ο άμεσος κίνδυνος προέρχεται από άλλους παράγοντες.

Αν και απέφυγε να τοποθετηθεί ευθέως κατά πόσο η πολιτική που εφαρμόζετο από τους Διαχειριστές ήταν σύμφωνη με τις εισηγήσεις των Hewitt, από τις απαντήσεις του η Επιτροπή κρίνει πως η θέση του ήταν πως οι εισηγήσεις των Hewitt δεν ακολουθούντο.

VI. Διαπιστώσεις

Σε ερωτήσεις της Ερευνητικής Επιτροπής προς τους κους Κιτή, Κουφάρη, Παπαχαραλάμπους, Αμερικάνο και την κα Χατζηγεωργίου για τα κριτήρια που υπήρχαν για την προεπιλογή των προτάσεων για μελέτη για επένδυση σε ακίνητα από το Ταμείο, όλοι οι ερωτηθέντες αναφέρθηκαν στις εισηγήσεις των Hewitt και του Αντώνη Λοΐζου μεν, αλλά και στο γεγονός ότι δεν υπήρχαν ιδιαίτερα προκαθορισμένα κριτήρια για την προεπιλογή και ιεράρχηση των προτάσεων που υπήρχαν.

Είναι πάρα ταύτα προφανές ότι η επιλεκτική επιλογή από τους Διαχειριστές ορισμένων μόνον από τα κριτήρια που είχαν τεθεί από τους ειδικούς οίκους, στους οποίους είχε ανατεθεί από την ΑΤΗΚ ο καθορισμός της επενδυτικής πολιτικής του Ταμείου, δεν μεταφράζεται σε τήρηση της όποιας επενδυτικής πολιτικής είχε καθοριστεί ή προταθεί.

Από το σύνολο της ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρίας και κατά γενική ομολογία όλων, εκτός του κου Κιπτή, προκύπτει ότι οι Διαχειριστές του Ταμείου δεν εφάρμοζαν την επενδυτική πολιτική που είχαν εισηγηθεί προς αυτούς οι ειδικοί σύμβουλοι τους οποίους είχαν οι ίδιοι επιλέξει για να τους υποβοηθούν σε σχέση με τις επενδύσεις του Ταμείου. Αντίθετα οι ενέργειες των Διαχειριστών στο τομέα των επενδύσεων ευρίσκοντο σε διάσταση με την επενδυτική πολιτική που εισηγήθηκαν οι Hewitt και η οποία επιβεβαιώθηκε από τους ίδιους Διαχειριστές στις 25.10.2010.

Οι προτάσεις που οι Hewitt είχαν υποβάλει στο Ταμείο, δεν υλοποιήθηκαν καθόλου. Πιο συγκεκριμένα δεν υλοποιήθηκαν οι μεγάλες τομές που οι προτάσεις των Hewitt θα έφερναν στο Ταμείο, με επενδύσεις σε παγκόσμιες αγορές σε όλες τις κατηγορίες, σε μετοχές, ομόλογα, ακίνητα και στις εναλλακτικές επενδύσεις.

Η κατανομή του χαρτοφυλακίου εγίνετο επιλεκτικά, σε συγκεκριμένες μόνο επενδύσεις, και τούτο κατ' επιλογή των Διαχειριστών, χωρίς να συσχετίζονται μεταξύ τους και χωρίς να επιμετρείται η επίδραση που η διαφοροποίηση θα είχε στους στόχους που προδιαγράφοντο από την επενδυτική πολιτική στο σύνολο της, όπως αυτή είχε υιοθετηθεί στη βάση των εισηγήσεων των συμβούλων. Συνακόλουθα η διασπορά των κινδύνων επηρεάστηκε αρνητικά εφόσον συσσωρεύτηκαν κίνδυνοι στην εγχώρια αγορά.

Περαιτέρω προκύπτει ότι οι επενδύσεις εν πάση περιπτώσει δεν εγίνοντο με τον ενδεικνυόμενο τρόπο που είχαν εισηγηθεί οι Σύμβουλοι προς αποφυγή άμεσης έκθεσης στους κινδύνους που η κάθε συγκεκριμένη επένδυση εμπεριέκλειε.

Η σοβαρότερη απόκλιση από την πολιτική που είχαν προδιαγράψει οι σύμβουλοι ήταν οι απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα στην Κύπρο. Ενώ οι εισηγήσεις αναφορικά με αυτό το είδος των επενδύσεων ήταν να γίνονται έμμεσα μέσω εξειδικευμένων διαχειριστών, μέσω επενδυτικών κεφαλαίων - "fund of funds" – ώστε να επιτυγχάνεται η προσδοκώμενη και ικανοποιητική διασπορά, οι Διαχειριστές επέλεξαν τις απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα, αντίθετα προς κάθε συμβουλή.

Με τις ενέργειες των Διαχειριστών να επενδύουν απ' ευθείας σε ακίνητα, με την αγορά ακινήτων, όπως διαπιστώνετο στις εκθέσεις τις οποίες υπέβαλλαν κατά καιρούς προς

τους Διαχειριστές οι Hewitt, ήταν δύσκολο να επιτευχθεί η πρέπουσα διασπορά γεωγραφικά και σε είδος των ακινήτων, ώστε να μειώνεται ο κίνδυνος απωλειών. Όπως υπέδειξαν οι Hewitt τα ακίνητα δεν είναι εύκολο να αξιοποιηθούν, η αγορά τους δεσμεύει μεγάλα κεφάλαια, τα οποία εκ των πραγμάτων δεν αποδίδουν κανένα έσοδο για μεγάλο χρονικό διάστημα, η διαχείριση τους επιβάλλει την ύπαρξη διαχειριστών σε πλήρη βάση, η δε συντήρησή τους συνεπάγεται σημαντικά έξοδα.

Είναι δε σημαντικό να αναφερθεί ότι σύμφωνα με την επιστολή τους της 30.3.2012 οι Hewitt υποδείκνυαν στους Διαχειριστές ότι καθόσον αφορά επενδύσεις σε ακίνητα η Στοχευόμενη Κατανομή (μέσω fund of funds) προσδιορίζεται στο 15% με Επιτρεπτή Διακύμανση 10-20%. Αξιοσημείωτη δε είναι και η αναφορά στη σελίδα 4 της επιστολής, ότι είχαν ήδη καλυφθεί τα ποσοστά για απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα (*"The Fund has already implemented most of its strategic allocation to Property via direct investments"*). Παρά ταύτα οι Διαχειριστές συνέχισαν να επενδύουν σε ακίνητα.

Επίσης προκαλεί εντύπωση ότι εξ όσων προκύπτει από τα έγγραφα τα οποία κατατέθηκαν στην Επιτροπή, ο κος Κιπτής, ως πρόεδρος των Διαχειριστών είχε απευθυνθεί προς τους PCM Advisers Ltd με επιστολή του ημερομηνίας 29.3.2012, με την οποία ουσιαστικά αμφισβητούσε την ορθότητα εισηγήσεων των Hewitt και ζητούσε ειδικά τις θέσεις των PCM σε σχέση με επενδύσεις υπό τη μορφή "joint financing with put option". Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά στην επιστολή του ο κος Κιπτής: *"Το Συμβούλιο έκρινε στη συντριπτική του πλειοψηφία ότι επί του παρόντος η προτροπή των συμβούλων [AON Hewitt] δεν ενδείκνυται για πολλούς σοβαρούς λόγους που έχουν να κάνουν κυρίως με την υψηλή επικινδυνότητα των επενδύσεων που χαρακτηρίζει τον τομέα αυτό ..."*

Τίθεται συνεπώς το ερώτημα εάν όντως οι Διαχειριστές έκριναν πως οι εισηγήσεις των Hewitt εμπεριέκλειαν τέτοιους κινδύνους, γιατί δεν συζήτησαν τις ανησυχίες τους αυτές με τους Hewitt, αλλά επέλεξε ο κος Κιπτής ανορθόδοξα να θέσει το ζήτημα για συμβουλή προς τους PCM.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

Η Επένδυση στο Έργο AERO στη Δρομολαξιά

8.1 Η Αγορά του Έργου AERO

- I. Πρόταση εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd προς το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ
- II. Μελέτη από το Ταμείο της πρότασης της Glarisano Enterprises Ltd και απόφαση για την αγορά της επένδυσης AERO
- III. Αξία έργου που αγόρασε το Ταμείο
- IV. Το ποσό της Προκαταβολής που συμφωνήθηκε να καταβληθεί από το Ταμείο στον Πωλητή
- V. Συμπεράσματα - Διαπιστώσεις

I. Πρόταση εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd προς το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ

Σύμφωνα με επιστολή της εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd (εφεξής η “εταιρεία” ή η “Glarisano”), ημερομηνίας 12.11.2009, η οποία απευθύνεται προς τον Πρόεδρο των Διαχειριστών του Ταμείου Σχεδίου Συντάξεων Υπαλλήλων ΑΤΗΚ τον κο Στάθη Κιπτή, προκύπτει ότι στις 23.10.2009 είχε γίνει προκαταρκτική παρουσίαση του έργου AERO CENTER (εφεξής “AERO”) από την εταιρεία, στα γραφεία της ΑΤΗΚ. Με την εν λόγω επιστολή η εταιρεία εξέφραζε την πρόθεση της για πώληση ή χρηματοδότηση του έργου από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ. Στην επιστολή της αναφέρετο μεταξύ άλλων ότι:

"-..... είναι σε θέση να ξεκινήσει εργασίες στο εν λόγω έργο σε 3 μήνες"

και ότι

"... είναι σε θέση να πωλήσει ολόκληρο το έργο ή να προχωρήσει σε κοινοπραξία με το Ταμείο Συντάξεων για την ολοκλήρωση της κατασκευής"

Σε γραπτή του κατάθεση ο κος Στάθης Κιττής (Μ.30), Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και Πρόεδρος των Διαχειριστών του Ταμείου Συντάξεων, που δόθηκε στην Ερευνητική Επιτροπή στις 30.7.2013, ανέφερε ότι *"η πρώτη φορά που τέθηκε ενώπιον της ΣΕΕ η πρόταση της εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd που ήταν 100% μέτοχος της εταιρείας Wadhic Trading Ltd ιδιοκτήτριας του συγκεκριμένου ακινήτου, ήταν στις 10/2/2010"*.

Ερωτηθείς για την αναφορά που γίνεται στο πρακτικό της εν λόγω συνεδρίας της 10.2.2010 για προηγούμενη συνάντηση της εταιρείας με την ΑΤΗΚ, ο κος Κιττής δεν μπορούσε να θυμηθεί ακριβώς πότε ήταν, αλλά είπε ότι πρέπει να ήταν λίγες μέρες πριν τη συνεδρία.

Αναφέρθηκε δε, αόριστα, ότι κατά τη συνάντηση του με την εταιρεία πρέπει να του δόθηκε κάποια επιστολή. Όταν του ζητήθηκε να την υποδείξει, παρέπεμψε αρχικά σε μια μεταγενέστερη επιστολή της εταιρείας ημερομηνίας 11.3.2010. Τελικά δεν ήταν σε θέση να προσδιορίσει ποια ήταν η επιστολή.

Προκύπτει όμως από τα πρακτικά της συνάντησης (Αρ. 8/2009) της Συμβουλευτικής Επιτροπής Επενδύσεων, ημερομηνίας 28.12.2009, ότι η πρόταση της εταιρείας απασχόλησε την ΣΕΕ πριν τη συνεδρία της 10.2.2010 και επομένως η σχετική αναφορά στην κατάθεση του κου Κιττή δεν υποστηρίζεται από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Ερευνητικής Επιτροπής.

Συγκεκριμένα στις 28.12.2009 η ΣΕΕ, υπό την προεδρία του κου Κιττή, προχώρησε σε *"κατ' αρχήν μελέτη"* των προτάσεων που είχε ενώπιον της και αφού απέκλεισε από περαιτέρω μελέτη προτάσεις που δεν ικανοποιούσαν τις παραμέτρους που

καθορίσθηκαν στην στρατηγική για ακίνητα¹⁹, παρέμειναν υπό μελέτη οκτώ προτάσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνετο και η πρόταση της Glarisano για το έργο AERO Center.

Μάλιστα, στις 5.2.2010 η γραμματέας της ΣΕΕ κα Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου, Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης στην ΑΤΗΚ, απέστειλε προς την ΣΕΕ σημείωμα της με θέμα *"Επενδυτικές προτάσεις σε ακίνητα"* στο οποίο παρέπεμπε σε νεότερη επιστολή από την Glarisano για το έργο, ημερομηνίας 25.1.2010.

Στην επιστολή της αυτή, η Glarisano διευκρίνιζε ότι η πρόταση της αφορούσε χρηματοδότηση του έργου από το Ταμείο Συντάξεων *"όπου αναμένει ότι ο Στρατηγικός Επενδυτής θα καταβάλει το ποσό των €30.000.000 (ήτοι το 67% της συνολικής αξίας του έργου που ανέρχεται σε €44.880.000)"* και ότι *"σε περίπτωση συμφωνίας ο επενδυτής θα πληρώσει σαν προκαταβολή το ποσό των €15.000.000 που αντιπροσωπεύει την αξία της γης και των προκαταρκτικών κατασκευαστικών εξόδων του έργου...."*

Στη συνέχεια, σύμφωνα με το πρακτικό της συνεδρίας της ΣΕΕ (Αρ. 2/2010), με ημερομηνία 10.2.2010, υπό τον τίτλο *"Πρόταση από Glarisano Enterprises Ltd για το έργο AERO Space"* αναφέρεται ότι ο Πρόεδρος ενημέρωσε την Επιτροπή για τη συνάντηση την οποία είχε με την εταιρεία, κατά την οποία η εταιρεία είχε προτείνει πιθανή συνεργασία υπό τη μορφή είτε κοινοπραξίας, είτε χρηματοδότησης, είτε και άλλη μορφή που θα συμφωνηθεί. Η ΣΕΕ όρισε ως εκ τούτου ομάδα από τους κ.κ. Στ. Κιττή, Ν. Γεωργιάδη και Γ. Κουφάρη να διερευνήσει το θέμα και να ζητήσει από την εταιρεία επιχειρησιακό σχέδιο για το έργο.

Στις 12.2.2010 ακολούθησε η συνεδρίαση των Διαχειριστών του Ταμείου (Αρ.2/2010), οι οποίοι, σύμφωνα με το σχετικό πρακτικό, ενημερώθηκαν για την απόφαση της ΣΕΕ να μελετηθεί περαιτέρω η πρόταση της Glarisano. Αξιοσημείωτη όμως είναι η μαρτυρία

¹⁹ Για το θέμα της επενδυτικής πολιτικής για ακίνητα αλλά και γενικότερα βλ. Κεφάλαιο 7.3

του κου Γ. Κουφάρη που έδωσε στην Ερευνητική Επιτροπή, ότι η ομάδα αυτή ουδέποτε συνεδρίασε λόγω του ότι ο κος Κιττής, ως πρόεδρος της, ουδέποτε την συγκάλεσε.

Στις 11.3.2010 σε νέα επιστολή της προς το Ταμείο Συντάξεων η εταιρεία Glarisano αναφέρεται σε συνάντηση την οποία είχε στα γραφεία της ΑΤΗΚ στις 8.3.2010 και παραθέτει την πρόταση της για τον τρόπο συμμετοχής του Ταμείου στην χρηματοδότηση του έργου.

"..... μετά από ανταλλαγή απόψεων για τον τρόπο συμμετοχής του ταμείου της Αρχής στην χρηματοδότηση του έργου, σας αποστέλλουμε τις δικές μας προτάσεις όσον αφορά το πλαίσιο πιθανής συνεργασίας χρηματοδότησης".

Στην επιστολή της η εταιρεία αναφερόταν σε εγγυημένη απόδοση του κεφαλαίου, με προκαθορισμένο ποσοστό 10% επί των εισπράξεων στις πωλήσεις του έργου, με την εγγραφή προς όφελος του χρηματοδότη 1^{ης} και μοναδικής υποθήκης επί του ακινήτου και με την εκχώρηση τραπεζικής εγγύησης πιστής εκτέλεσης και προκαταβολής για το κατασκευαστικό συμβόλαιο. Το ύψος της χρηματοδότησης παρέμεινε μεν στα €30.000.000 ενώ μειώθηκε, σε σχέση με τι ζητούσε με την επιστολή της στις 25.1.2010, το ύψος της προκαταβολής σε €10.000.000, και με την αποπληρωμή να γίνεται με την σταδιακή πώληση του έργου. Ανέμενε, τέλος, η εταιρεία από την ΑΤΗΚ με την ολοκλήρωση του Έργου να αγοράσει τουλάχιστον 3 μονάδες από τις 9 συνολικά μονάδες που αποτελείτο το έργο.

Στις 24.3.2010, η κα Μαρία Δάμαλου-Χατζηγεωργίου ετοίμασε σχετικό σημείωμα για το έργο με τα στοιχεία της πρότασης της εταιρείας, στην οποία διαπίστωνε κενά και αδυναμίες και ως εκ τούτου έκρινε ότι δεν μπορούσε να αξιολογηθεί. Μεταξύ άλλων επεσήμανε τα ακόλουθα:

"Δεν μας δίδεται χρονοπλάνο πωλήσεων ούτε αναλυτικές τιμές για την κάθε μονάδα του έργου. Ως αποτέλεσμα δεν μπορεί να αξιολογηθεί η απόδοση της επένδυσης... Δεν υπάρχει οποιαδήποτε πρόνοια για έξοδο του Σχεδίου Συντάξεων από το Συμβόλαιο.... Συγκρίνοντας το ποσό που ζητάνε από το Σχέδιο Συντάξεων

για χρηματοδότηση του Έργου το οποίο ανέρχεται σε €30 εκ με την αναμενόμενη τιμή πώλησης του έργου η οποία ανέρχεται σε €44,88 εκ. φαίνεται ότι ολόκληρο το κόστος του έργου αναλαμβάνεται από το σχέδιο Συντάξεων καθώς και ο συνεπαγόμενος επενδυτικός κίνδυνος. Η διαφορά μεταξύ των δύο ποσών φαίνεται να αφορά την αξία της γης καθώς και το κέρδος της εταιρείας...." (η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Σημείωσε επίσης η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου ότι ήταν απαραίτητο να υπάρχει λεπτομερές Επιχειρηματικό Σχέδιο για να υπολογισθεί η αναμενόμενη παρούσα αξία και απόδοση.

Ακολούθησε από την εταιρεία η υποβολή του Επιχειρησιακού Σχεδίου της (Business Plan) ημερομηνίας 'Απρίλιος 2010', σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία δημιουργήθηκε το 2009 με σκοπό την αγορά του συγκεκριμένου τεμαχίου και στόχο την κατασκευή και πώληση μοντέρνων γραφειακών χώρων για τις ανάγκες του Αεροδρομίου Λάρνακας. Εκδήλωση ενδιαφέροντος για απόκτηση γραφείων στο προτεινόμενο έργο είχε εκφράσει, όπως αναφέρετο στο Επιχειρησιακό Σχέδιο, και η εταιρεία Eurocypria. Διευκρίνιζε ότι το τεμάχιο, με έκταση 34 δεκάρια και 783 τ.μ., ήταν ιδιοκτησία της θυγατρικής της εταιρείας Wadnic Trading Ltd. Παρέπεμπε δε σε εκτίμηση του που έγινε από τους Landtourist Valuations Ltd, τους εκτιμητές της Wadnic, σύμφωνα με τους οποίους η αξία της γης υπολογιζέτο σε €12 εκατομμύρια, το κόστος κατασκευής γύρω στα €27 εκατομμύρια και με τη συνολική αξία στα €39 εκατομμύρια.

Σύμφωνα με την Glarisano, τα συνολικά αναμενόμενα έσοδα από την ανάπτυξη αυτή υπολογίζοντο σε περίπου €52 εκατομμύρια: ήτοι (9 μονάδες X 1660 τ.μ.) 14.940 τ.μ. @ €4.000 τ.μ. μείον 15% ΦΠΑ.

Στις 26.4.2010 ακολούθησε δεύτερο σημείωμα της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου, στο οποίο ανέλυε τα συμπληρωματικά στοιχεία που δόθηκαν από την εταιρεία, αλλά και πάλιν σχολίαζε ότι απουσίαζαν πληροφορίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για τον υπολογισμό της απόδοσης του έργου.

Στις 7.5.2010 η εταιρεία απευθύνθηκε με νέα επιστολή προς τον Πρόεδρο των Διαχειριστών στην οποία αναφέρετο σε συμφωνία της με την εταιρεία Hassapis Land Developers για την διαχείριση της κατασκευής και διάθεσης του έργου, λόγω, όπως ανέφερε, της πολύχρονης εμπειρίας της Hassapis στον τομέα των κατασκευών και της ανάπτυξης και διαχείρισης περιουσιών. Ιδίου περιεχομένου επιστολή προς το Ταμείο στάληκε επίσης στις 7.5.2010 και από την ίδια την εταιρεία Hassapis Developers Ltd. Εξ όσων όμως προκύπτει από την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία δεν υπήρξε οποιαδήποτε περαιτέρω εμπλοκή της.

Ακολούθησε στις 21.5.2010, συνάντηση της ΣΕΕ (Αρ. 3/2010), κατά τη οποία αποφασίστηκε όπως η ομάδα που ορίστηκε στις 10.2.2010 συναντηθεί με την εταιρεία για να διευκρινίσει διάφορα θέματα, επίσης ότι θα έπρεπε να γίνει έρευνα αγοράς για τους πιθανούς πελάτες, να δοθούν επαρκείς εξασφαλίσεις για το έργο και να γίνει εκτίμηση για το ακίνητο. Ειδική δε αναφορά στο πρακτικό γίνεται στο ότι “η εμπειρία της εταιρείας αναφορικά με την ανάπτυξη αλλά και με τις πωλήσεις είναι σημαντική.”

Παρά την απόφαση αυτή, η μαρτυρία που έδωσαν στην Ερευνητική Επιτροπή όλοι οι μάρτυρες που προέρχοντο από την ΑΤΗΚ σε σχέση με την εμπειρία της εταιρείας προκαλούν εντύπωση. Θέση όλων ήταν ότι η εταιρεία ήταν νεοσυσταθείσα που ιδρύθηκε ειδικά για την ανάπτυξη και αγοραπωλησία του συγκεκριμένου κτήματος και χωρίς καμία προηγούμενη εμπειρία. Σύμφωνα δε με τον κο Κιττή θεωρήθηκε ότι η εταιρεία θα είχε τη δυνατότητα να εκτελέσει το έργο γιατί, όπως είπε, υπήρχαν οι εργολάβοι και το έργο θα **“έμπαινε σε υποθήκη που θα εξασφάλιζε την οποιαδήποτε πληρωμή μας”**. Διευκρίνισε ωστόσο ότι αν και δεν γνώριζαν ποιοι ήταν οι εργολάβοι, τούτο **“Λήφθηκε υπόψην εκ των υστέρων”**.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι κατά το χρόνο που ο κος Κιττής έδιδε μαρτυρία στην Ερευνητική Επιτροπή, ήδη το Ταμείο είχε προχωρήσει στην υπογραφή δύο συμφωνιών εκχώρησης προς τρίτους για οφειλές της Wadnic, συγκεκριμένα προς τον εργολάβο του έργου και προς την εταιρεία Χιάλα Λτδ²⁰, λόγω

²⁰ Βλ Κεφάλαιο 9 για τις δύο Συμφωνίες Εκχώρησης και το Παράρτημα 2 για τους μετόχους της Χιάλα Λτδ.

της αδυναμίας της Wadnic να αντεπεξέλθει με τις πληρωμές προς τον εργολάβο του έργου, αλλά και προς τρίτους, γεγονότα τα οποία ήταν σε γνώση του κου Κιπτή όταν έδιδε ένορκη μαρτυρία στην Επιτροπή.

Στις 4.6.2010 η Glarisano απέστειλε νέα επιστολή της προς το Ταμείο Συντάξεων στην οποία αναφέρετο σε πιθανή χρηματοδότηση του έργου από το Ταμείο και έδινε στοιχεία για τη “Διάρθρωση του Group” και τις εταιρείες Wadnic Trading Ltd και Glarisano Enterprises Ltd, των οποίων μοναδικός Διευθυντής ήταν ο κος Νίκος Λίλλης.²¹

Σύμφωνα με την επιστολή αυτή το σύνολο του έργου αναμένετο ότι θα πωληθεί το αργότερο σε 2 χρόνια, αλλά για σκοπούς της συμφωνίας χρηματοδότησης η εταιρεία εισηγείτο χρονική διάρκεια της συμφωνίας για 8 χρόνια με τόκο πληρωτέο από την εταιρεία προς το Ταμείο επί του εκάστοτε οφειλόμενου ποσού κάθε τέλος του έτους.

Η συζήτηση της πρότασης της εταιρείας για χρηματοδότηση ορίστηκε για να συζητηθεί από τη ΣΣΕ για τις 14.6.2010. Όμως η συνάντηση αυτή της ΣΕΕ της 14.6.2010 ακυρώθηκε. Τελικά ορίστηκε και πραγματοποιήθηκε στις 6.8.2010.

Είναι σημαντικό ότι μεταξύ των δύο αυτών ημερομηνιών, η εταιρεία επανήλθε στις 22.7.2010, με νέα επιστολή της προς τους Διαχειριστές με την οποία καθαρά διαφοροποίησε την αρχική πρόταση της από χρηματοδότηση σε πρόταση για αγορά. Σύμφωνα με την εταιρεία, επειδή υπήρξε ενδιαφέρον εκ μέρους άλλων οργανισμών για αγορά και επένδυση στο AERO, “η ανάγκη για χρηματοδότηση του έργου δεν είναι πλέον αναγκαία”. Οπότε προσέφερε τώρα –

“για πώληση μέρος του Έργου και συγκεκριμένα 4 units των 1660 τ.μ. έκαστο στην προνομιακή τιμή των €3.000 (τριών χιλιάδων Ευρώ) ανά τ.μ. – δηλαδή 4 X 1660=6640 τ.μ. γραφειακού χώρου προς €19.920.000 (δέκα εννέα εκατομμύρια εννιακόσιες είκοσι χιλιάδες Ευρώ) πλέον Φ.Π.Α.”,

τονίζοντας μάλιστα ότι η τιμή που πρόσφερε ήταν “κατά €1.000 το τ.μ. χαμηλότερη από τον επίσημο τιμοκατάλογο της Glarisano που βρισκόταν στα €4.000 ανά τ.μ.”

²¹ βλ. Παράρτημα 2 για λεπτομέρειες αναφορικά με τις εταιρείες και τους μετόχους τους

Κατά την εμφάνιση της ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου θεώρησε σκόπιμο να επισημάνει ειδικά προς την Ερευνητική Επιτροπή, το γεγονός ότι η συνεδρία της ΣΕΕ της 14.6.2010 ακυρώθηκε και όταν πραγματοποιήθηκε τελικά στις 6.8.2010, ήταν μετά την αποστολή της επιστολής της Glarisano της 22.7.2010, με την οποία άλλαζε πλέον η πρόταση της εταιρείας. Όπως είπε:

“Ο λόγος που ανέφερα ότι είναι σημαντικές οι ημερομηνίες είναι επειδή μεταξύ της προγραμματισθείσας ημερομηνίας και εκείνης που πραγματοποιήθηκε, ήρθε τούτη η επιστολή. Επομένως η συνεδρία είχε μπροστά της μια επιστολή της εταιρείας που έλεγε "αποσύρω την πρόταση χρηματοδότησης, προτείνω κάτι άλλο". ”

Η ΣΕΕ στις 6.8.2010 αποφάσισε όπως η νέα πρόταση της Glarisano εξεταστεί από Ad hoc Επιτροπή αποτελούμενη από πέντε μέλη της ΣΕΕ τους κ.κ. Χ. Τσουρή, Α. Αντωνίου, Γ. Χαρή, Χρ. Αντούνα και Γ. Κουφάρη.

II. Μελέτη από το Ταμείο της πρότασης της Glarisano Enterprises Ltd και απόφαση για την αγορά της επένδυσης AERO

Μετά την απόφαση της ΣΕΕ στις 6.8.2010 για την εξέταση της νέας πρότασης της εταιρείας Glarisano για την αγορά 4 κτηριακών μονάδων, η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου ζήτησε στις 16.9.2010 γραπτώς από δύο εκτιμητές ακινήτων, τους George Georgiades Ltd και τους Rois Nicolaidis, K. Talattinis, Ph. Christodoulou, να εκτιμήσουν την αγορά του ακινήτου και να σχολιάσουν τις προοπτικές του Έργου.

[Αξίζει στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι για την επιλογή των εκτιμητών ακολουθείτο μια πρακτική και πάλιν χωρίς κριτήρια σε ότι αφορά το σε ποιους εκτιμητές να αποτείνονται κάθε φορά, όπως αναφέρθηκε στη μαρτυρία της ενώπιον της Επιτροπής της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου και του κου Π. Χατζηαντωνίου.]

Σύμφωνα με τα έγγραφα που κατατέθηκαν, αλλά και την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία, η επόμενη συνεδρία κατά την οποία έγινε ξανά αναφορά για το έργο AERO ήταν στη συνάντηση της ΣΕΕ στις 24.9.2010 (Αρ.6/2010), κατά την οποία αποφασίστηκε όπως για τέσσερα (4) από τα δεκαεννέα (19) ακίνητα τα οποία βρίσκονταν υπό μελέτη, μεταξύ των οποίων και το AERO της Glarisano να καθορισθεί ξεχωριστή συνεδρία.

Στις 5 και 6.10.2010 οι δύο εκτιμητές έστειλαν τις εκθέσεις τους προς το Ταμείο, επειδή όμως σε αυτές δεν αναφέρετο η ενοικιαστική αξία του ακινήτου, μετά από σχετικό αίτημα του κου Γ. Κουφάρη και οι δύο εκτιμητές έστειλαν συμπληρωματικά σημειώματα, αποσπάσματα από τα οποία παραθέτονται πιο κάτω.

Σημείωμα που δεν φέρει ούτε ημερομηνία ούτε υπογραφή, αλλά που σύμφωνα με την μαρτυρία του κου Π. Χατζηαντωνίου και του κου Γ. Κουφάρη στάληκε από τους George Georgiades Ltd, αναφέρει ότι:

"Είναι πολύ δύσκολο να υπολογιστεί η ενοικιαστική αξία των ακινήτων διότι δεν υπάρχουν συγκριτικά ενοίκια στην γύρω και ευρύτερη περιοχή. Το δε ύψος της ενοικιαστικής αξίας θα εξαρτηθεί πολύ από την προσφορά και την ζήτηση στην γύρω και ευρύτερη περιοχή τα επόμενα μερικά χρόνια ως επίσης κατά πόσο ή όχι θα υπάρξει έξοδος από την οικονομική κρίση. Για την ώρα η ζήτηση είναι σχετικά χαμηλή αλλά σταθερή κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης ενώ η προσφορά γραφείων πολυτελείας στην γύρω και ευρύτερη περιοχή είναι ανύπαρκτη.

Αν τελικά προχωρήσετε με την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου, εισηγούμαστε λόγω του μεγάλου ποσού της αγοράς, να ζητήσετε από τον πωλητή μερικά χρόνια εγγυημένο ενοίκιο στα πιο πάνω επίπεδα, αίτημα που θεωρούμε λογικό για την εποχή."

Οι Rois Nicolaidis, K.Talattinis, Ph. Chistodoulou σε διευκρινιστική επιστολή τους, ημερομηνίας 2.11.2010, προς τον κο Κουφάρη ανέφεραν μεταξύ άλλων ότι -

"Τονίζεται ιδιαίτερα ότι το Ταμείο θα πρέπει να εξασφαλίσει σοβαρές, φερέγγυες εγγυήσεις για την ενοικίαση των 4 μπλοκς, τουλάχιστο για τα πρώτα χρόνια μετά την αποπεράτωση τους."

Στη συνέχεια, σύμφωνα πάντοτε με την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία, στις 23.11.2010 η εταιρεία Glarisano, με νέα επιστολή της προς τον κο Γ. Κουφάρη, στην οποία παρέπεμπε στη συνάντησή τους, στις 16.11.2010, για την πιθανή πώληση του έργου AERO προς το Ταμείο και έδινε διάφορα στοιχεία για το έργο. Συγκεκριμένα αναφέρθηκε μεταξύ άλλων στο ότι το ακίνητο εμπίπτει σε οικιστική ζώνη Κα6, αλλά ότι ετοιμάζετο αίτηση για να εξασφαλίσει άδεια κατά παρέκκλιση για την ανέγερση γραφειακών χώρων, ότι εκκρεμούσε αίτηση της για διαχωρισμό του τεμαχίου, αναμένετο η έκδοση ξεχωριστού τίτλου και ότι υπήρχε ενδιαφέρον από άλλους για την αγορά μέρους της ανάπτυξης.

Ακολούθησε στις 7.12.2010 συνεδρίαση της ΣΕΕ (Αρ.9/2010) κατά την οποία η 5 μελής Ad hoc Επιτροπή που είχε οριστεί για να αξιολογήσει το έργο AERO παρουσίασε σχετική Έκθεση και τις εισηγήσεις της στον πρόεδρο και τα υπόλοιπα 3 μέλη της ΣΕΕ (το μέλος κος Μ. Αχιλλέως απουσίαζε).

Στην έκθεση της η Ad hoc Επιτροπή παρέθετε τα στοιχεία που είχαν δοθεί από την Glarisano στην επιστολή της ημερομηνίας 23.11.2010 και στις γραπτές διαβεβαιώσεις της για τις ενέργειες στις οποίες είχε ήδη προβεί. Σύμφωνα με την επιστολή της εταιρείας -

- το τεμάχιο ήταν εγγεγραμμένο κατά 7/10 (επτά δέκατα) στο όνομα της εταιρείας Wadnic Trading Ltd (θυγατρική της Glarisano)
- βρίσκετο στα διοικητικά όρια του χωριού Δρομολαξιά σε απόσταση περίπου ενός χιλιομέτρου από το Νέο Αεροδρόμιο Λάρνακας, εντός του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας και στην Πολεοδομική Ζώνη Κα6 που είναι Οικιστική ζώνη,
- και ότι επομένως η επιτρεπόμενη ανάπτυξη σε αυτό ήταν αμιγώς οικιστική με συντελεστή δόμησης 90%, συντελεστή κάλυψης 50% και αριθμό ορόφων 2.

Όπως εξηγούσε η εταιρεία το προτεινόμενο έργο θα ήταν για 14.940 τ.μ. γραφειακών χώρων και θα αποτελείτο από 9 ξεχωριστά αυτοδύναμα κτήρια των 1660 τ.μ. έκαστο. Δήλωνε δε πρόθυμη να εγγυηθεί μια ελάχιστη απόδοση του έργου 6% για τα πρώτα 2 χρόνια λειτουργίας του έργου με τρόπους που θα της υποδείκνυαν.

Η Ad hoc Επιτροπή στην έκθεση της παράπεμψε επίσης στις εκθέσεις που λήφθηκαν από τους δύο εκτιμητές γης, τους George Georgiades Ltd και τους Rois Nicolaidis, K. Talattinis, Ph. Christodoulou, σύμφωνα με τις οποίες η αγοραία αξία των τεσσάρων (4) κτιρίων συνολικού εμβαδού 6640 τ.μ. είχε υπολογιστεί από τον πρώτο στα €21.760.000 και τον δεύτερο στα €19.660.000. Οι δύο εκτιμητές είχαν επίσης υπολογίσει ότι τα μηνιαία ενοίκια κυμαίνονταν ο μιν ένας σε €15 - €20/τ.μ., ο δε άλλος σε €15 - €18/τ.μ. με αναμενόμενες αποδόσεις του έργου από τα ενοίκια μόνο, 5,3% και 6,2% αντίστοιχα.

Η Ad hoc Επιτροπή αναφέρθηκε επίσης στα πλεονεκτήματα της επένδυσης που σύμφωνα και με τους εκτιμητές ήταν η θέση του ακινήτου και ιδιαίτερα η γειτνίαση του με το Αεροδρόμιο Λάρνακας, η εύκολη προσπελασιμότητα λόγω γειτνίασης με τον αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας / Λάρνακας / Αεροδρόμιο, το μέγεθος και ο σχεδιασμός των μπλοκς καθώς και το γεγονός ότι θα ήταν τα πρώτα που θα ανεγείροντο και θα μπορούσαν να ικανοποιήσουν όλα τα μεγέθη εταιρειών και ότι το έργο θα προσφέρει λύσεις με συγκριτικά χαμηλότερες τιμές από αυτές που προσφέρει η Hermes Airports, καθώς και τιμές στα ίδια επίπεδα περίπου με γραφεία ποιότητας εντός της πόλης της Λάρνακας.

Ως μειονεκτήματα, αδυναμίες και κίνδυνοι είχαν υποδειχθεί από τους εκτιμητές το ότι η περιοχή ήταν για οικιστική ανάπτυξη και επομένως το ακίνητο ευρίσκετο σε οικιστική πολεοδομική ζώνη, το ότι το οδικό δίκτυο δεν είχε ολοκληρωθεί και το μεγάλο μέγεθος του συνολικού έργου (9 μπλοκ). Υποδείχθηκε δε ότι η υφιστάμενη οικονομική κρίση ενδεχομένως να επηρέαζε την ενοικίαση και το ύψος των ενοικίων.

Σημαντική ήταν η θέση της Ad hoc Επιτροπής ότι το ακίνητο εμπίπτει στα κριτήρια για απόκτηση ακινήτων που εισηγούνται στην έκθεση τους οι σύμβουλοι

του Ταμείου Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ, Εκτιμητές Ακινήτων και Διαχειριστών Έργων Ανάπτυξης²².

Η Επιτροπή εισηγήθηκε τέλος να δοθεί από την εταιρεία, ως εγγύηση ελάχιστης απόδοσης του έργου 6% για τα πρώτα 2 χρόνια λειτουργίας του έργου, και να ζητηθούν τα ακόλουθα:

- i. Πρώτη υποθήκη στο τεμάχιο και στα υπό ανέγερση κτήρια σε όφελος του Ταμείου.
- ii. Να κρατηθεί σε Τραπεζικό λογαριασμό (escrow account) ποσό για την διαφορά ενοικίου σε περίπτωση που δεν εξασφαλίζετο η υποσχεθείσα απόδοση
- iii. Να αποδεχθεί την ανέγερση και των άλλων 5 μπλοκ, επειδή η συνολική ανάπτυξη θα είναι προς όφελος του ακινήτου, με την προϋπόθεση όμως ότι δεν θα προσφέρονται ανταγωνιστικά προς ενοικίαση.
- iv. Να διαπραγματευτεί την τιμή αγοράς.
- v. Υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις και αφού συμφωνηθεί η τιμή αγοράς, οι Διαχειριστές να συνάψουν συμφωνία αγοραπωλησίας, υπό την αίρεση της εξασφάλισης της Άδειας Οικοδομής.

Πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι στην έκθεση της Ad hoc Επιτροπής είχαν επισυναφθεί πρότυπες προδιαγραφές ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών που δόθηκαν από το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και Διαχειριστή κο Χαρή για υιοθέτηση στο έργο, ενέργεια τη οποία η Ερευνητική Επιτροπή **θεωρεί ως άτοπη και πρόωρη δεδομένου ότι στο χρονικό στάδιο εκείνο δεν είχε ακόμη αποφασιστεί κατά πόσο το Ταμείο θα προχωρούσε με την επένδυση στο AERO και που ως εκ τούτου εγείρει εύλογα ερωτήματα γιατί η Ad hoc Επιτροπή προέτρεχε ή/και προκατάβαλλε τις αποφάσεις της ΣΕΕ και των Διαχειριστών ή/και το κυριότερο**

²² Σε ότι αφορά την πολιτική που καθόρισε ο Αντώνης Λοΐζου καθώς και την μαρτυρία του στην Ερευνητική Επιτροπή βλέπε Κεφάλαιο 7.3.III

θεωρούσε τη θετική απόφαση τους δεδομένη. Περαιτέρω πρέπει να σημειωθεί ότι καμία αναφορά δεν έγινε για τις προδιαγραφές των υπολοίπων εργασιών.

Σύμφωνα με το πρακτικό της συνεδρίας της ΣΕΕ της 7.12.2010 (Αρ. 9/2010) όπως επίσης και τη μαρτυρία της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου, μετά την παρουσίαση της Έκθεσης της Ad hoc Επιτροπής από τον κο Τσουρή, ο πρόεδρος της ΣΕΕ κος Κιττής έχοντας τη θέση ότι η μελέτη του θέματος ολοκληρώθηκε, έθεσε το θέμα σε ψηφοφορία όπου τα πέντε μέλη της Ad hoc, ο Πρόεδρος και ο Ν. Γεωργιάδης ψήφισαν υπέρ της πρότασης.

Τα υπόλοιπα δύο παρευρισκόμενα μέλη της ΣΕΕ ο κος Μ. Καρατζιάς και κα Μ. Δάμαλου Χατζηγεωργίου ζήτησαν η λήψη απόφασης να αναβληθεί για την επόμενη συνεδρία της ΣΕΕ ώστε να δοθεί ο απαραίτητος χρόνος για μελέτη του θέματος, λαμβάνομένου υπόψη ότι η Έκθεση της Ad hoc Επιτροπής είχε τεθεί ενώπιον της ΣΕΕ εκείνη την ημέρα, κατά την διάρκεια της συγκεκριμένης συνεδρίας.

Η ΣΕΕ όμως αποφάσισε, κατά πλειοψηφία, να προχωρήσουν στη διαπραγμάτευση με την ενδιαφερόμενη εταιρεία, και όρισε υποεπιτροπή από τους Στ. Κιττή, Χ. Τσουρή, Ν. Γεωργιάδη, Χρ. Αντούνα και Γ. Χαρή για να διαπραγματευτεί με την εταιρεία, μεταξύ άλλων, τη τιμή, την απόδοση του έργου και τον τρόπο διασφάλισης της.

Διαφορά απόψεων εκφράστηκε για το αποτέλεσμα της συνεδρίας της 7.12.2010. Ο κος Κιττής κατά την εμφάνιση του στην Ερευνητική Επιτροπή υπέδειξε ότι στο πρακτικό της συνεδρίας δεν αναφέρεται ότι απορρίφθηκε το αίτημα της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου και του κου Καρατζιά για αναβολή. Θέση του δε ήταν και ότι εν πάση περιπτώσει δεν εμποδίζετο η υποεπιτροπή από το να προχωρήσει σε διαπραγματεύσεις για να κερδίζουν χρόνο. Αντίθετη ήταν η θέση της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου, για την οποία ήταν ξεκάθαρο ότι δεν δόθηκε η αναβολή που είχε ζητήσει. Όπως είπε

“Στο δικό μου το μυαλό, αυτό το πράγμα ήταν κατ’ αρχή έγκριση της ενώπιον της Επιτροπής πρότασης. Δεν μπορείς να προχωρείς σε διαπραγμάτευση εάν θέλεις χρόνο να το σκεφτείς ...”

Στη συνέχεια, στις 21.12.2010, η υποεπιτροπή που διορίστηκε για να διαπραγματευτεί την πρόταση της Glarisano παρουσίασε στην συνεδρία της ΣΕΕ (Αρ.10/2010) επιστολή της εταιρείας, ημερομηνίας 15.12.2010, με την οποία η εταιρεία είχε εγγυηθεί μια ελάχιστη απόδοση του έργου της τάξης του 6% ανά έτος για περίοδο 2 χρόνων από την ημερομηνία ολοκλήρωσης και παράδοσης του έργου. Η εισήγηση της εταιρείας ήταν όπως τούτο διασφαλιστεί μεταξύ άλλων με την κατακράτηση από μέρους τους Ταμείου ποσού ύψους €1.000.000 από την τελευταία πληρωμή του έργου το οποίο θα κατατίθετο σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό "Escrow Account" για περίοδο 2 ετών από την ημερομηνία παράδοσης.

Κατά την ίδια συνεδρία ο πρόεδρος της ΣΕΕ, ο κος Κιπής, ενημέρωσε τη ΣΕΕ ότι κατά τη διαπραγμάτευση η τιμή αγοράς είχε μειωθεί από τα €19.920.000 που ήταν η αρχική πρόταση στα €19.600.000. Η ΣΕΕ αποφάσισε όπως καταλήξει στην εισήγηση τους προς τους Διαχειριστές, για το θέμα, κατά την επόμενη συνεδρία της, η οποία ορίστηκε στις 28.12.2010.

Κατά τη συνεδρία της ΣΕΕ της 28.12.2010 όλα τα μέλη, εκτός της κας Δάμαλου Χατζηγεωργίου η οποία απουσίαζε, αποφάσισαν να εισηγηθούν προς τους Διαχειριστές την αποδοχή της πρότασης της Glarisano.

Στα πρακτικά της συνεδρίας της ΣΕΕ της 28.12.2010 (Αρ.11/2010) αναφέρονται τα ακόλουθα:

"Σε συνέχεια της απόφασης της Συμβουλευτικής Επιτροπής Επενδύσεων της 21^{ης} Δεκεμβρίου 2010 (10/2010), ο Πρόεδρος ανέφερε ότι κατά τη γνώμη του για το θέμα έχει αφιερωθεί όλος ο απαραίτητος χρόνος, έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες ενέργειες και συζητήσεις και ότι η συζήτηση του θέματος έχει ολοκληρωθεί και συνεπώς η Επιτροπή θα πρέπει να καταλήξει σε εισήγηση στους Διαχειριστές.

Κατά τη συνεδρία συμφωνήθηκε τελικά να υποβληθεί εισήγηση στους Διαχειριστές για την αγορά του έργου έναντι €19.600.000 με τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- i. Πρώτη υποθήκη πάνω στο τεμάχιο και τα υπό ανέγερση κτήρια σε όφελος του Ταμείου.
- ii. Κατακράτηση από μέρος του Ταμείου ποσού ύψους €1.000.000 από την τελευταία πληρωμή του έργου και κατάθεσης αυτού του ποσού σε ειδικό Τραπεζικό λογαριασμό "Escrow Account" για περίοδο 2 ετών από την ημερομηνία παράδοσης για εξασφάλιση της απόδοσης.
- iii. Μείωση της αρχικής υποθήκης του ακίνητου στα €2.000.000, υποθήκη η οποία θα παραμείνει εγγεγραμμένη προς όφελος του Ταμείου για περίοδο 2 ετών από την παράδοση και θα εγγυάται την απόδοση του έργου στο ελάχιστο ποσοστό του 6%.

Αποφασίστηκε περαιτέρω όπως η συμφωνία είναι υπό την αίρεση της εξασφάλισης της άδειας οικοδομής για το έργο, η δε πληρωμή να γίνεται σταδιακά με την καταβολή "€9 εκ με την υποθήκευση του τεμαχίου και το υπόλοιπο ανάλογα με την πρόοδο του έργου με βάση διατακτικών από αρχιτέκτονες και συμβούλους επιμετρητές σύμφωνα με την πρακτική που εφαρμόστηκε και για άλλα έργα."

Σύμφωνα με το πρακτικό ο κος Κουφάρης επιπρόσθετα είχε αναφέρει ότι:

"α) Θα πρέπει να γίνει εισήγηση στους Διαχειριστές για αύξηση του ποσοστού επένδυσης σε ακίνητα από 10% μέχρι 15% έτσι ώστε το ύψος του συνολικού ποσού επένδυσης να συνάδει με την επενδυτική πολιτική σε ακίνητα.

β) Θα πρέπει να διοριστεί διαχειριστική επιτροπή ακινήτων η οποία θα διαχειρίζεται τα ακίνητα του Σχεδίου Συντάξεων, που ο αριθμός του αυξάνεται σε 6 μονάδες ενώ η αξία τους είναι πλέον σημαντική."

Η αποφασιστική και τελική για το θέμα συνεδρία ήταν η συνεδρίαση (Αρ.1/2011) των Διαχειριστών στις 10.1.2011, κατά την οποία συζητήθηκε το θέμα και οι Διαχειριστές ενέκριναν κατά πλειοψηφία την αγορά τεσσάρων κτηριακών μονάδων στο έργο έναντι

ποσού €19,6 εκ., υπό τις προϋποθέσεις που είχαν τεθεί ενώπιον τους με το πρακτικό της ΣΕΕ ημερομηνίας 28.11.2010, με κάποιες όμως διαφοροποιήσεις.

Συγκεκριμένα αποφασίστηκε όπως η αρχική πληρωμή/προκαταβολή περιοριστεί σε €8 εκατομμύρια, αντί €9 εκατομμύρια, πλέον Φ.Π.Α. και όπως η αρχική υποθήκη αυξηθεί στα €12 εκατομμύρια, ούτως ώστε, όπως έκριναν, να υπερκαλύπτει την αρχική πληρωμή κατά 50%. Εξουσιοδοτήθηκε δε ο κος Κουφάρης, Αναπληρωτής Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής της ΑΤΗΚ, να υπογράψει τη συμφωνία και όλα τα αναγκαία έγγραφα εκ μέρους του Ταμείου.

Με την απόφαση αυτή διαφώνησαν κάθετα οι κ.κ. Λ. Παπαχαραλάμπους και Στ. Αμερικάνος.

Ο κος. Λοΐζος Παπαχαραλάμπους εξέφρασε τη διαφωνία του με την απόφαση γιατί η θέση του ήταν ότι οποιαδήποτε περαιτέρω επένδυση σε ακίνητα έπρεπε να γίνεται μόνο μέσω fund of funds, όπως ήταν και οι εισηγήσεις των συμβούλων του Ταμείου των Hewitt.

Ο δε κος Στέλιος Αμερικάνος κατέθεσε σχετικό γραπτό σημείωμα σύμφωνα με το οποίο εξέφραζε την αρνητική του θέση: Πέραν της γενικής διαφωνίας του για τον τρόπο που εγίνοντο οι επενδύσεις του Ταμείου και την έκθεση σε αχρειαστο κίνδυνο, θεωρούσε πως το Έργο AERO επρόκειτο *"για τεμάχιο γης στο πουθενά, και σε μία περιοχή που δεν υπάρχει καμία απολύτως ανάπτυξη."* Όπως ανέφερε *"Είμαι βέβαιος ότι καμιά απολύτως Τράπεζα δεν θα χρηματοδοτούσε ποτέ ένα τέτοιο έργο."* Υποδείκνυε ότι δεν υπήρχε κανένα απολύτως επιχειρησιακό σχέδιο της ιδιοκτήτριας εταιρείας το οποίο να επιβεβαιώνει την βιωσιμότητα του Έργου και ότι δεν είχε γίνει έρευνα αγοράς. Επίσης ότι -

"Οι εκτιμήσεις της αξίας και της απόδοσης του Έργου βασίζοντο σε υποθέσεις και σε καμιά απολύτως πραγματικότητα."

Στο μέσο της μεγαλύτερης οικονομικής κρίσης η οποία έχει πλήξει τον τομέα των ακινήτων λαμβάνεται ως δεδομένο η ενοικίαση 6640 τ.μ. ενώ η πιο μεγάλη πιθανότητα είναι το αντίθετο.

Σε σχέση με το ύψος των ενοικίων λαμβάνονται υπόψη μη συγκρίσιμα στοιχεία π.χ. τα ενοίκια στο Αεροδρόμιο και στην Λεωφόρο Μακαρίου στην Λάρνακα.

Η διαπίστωση της Επιτροπής ότι υπάρχει μεγάλη προοπτική ανάπτυξη της περιοχής με αυξημένες ανάγκες για γραφειακούς χώρους δεν δικαιολογείται από καμιά ανεξάρτητη έρευνα ή πηγή, αντίθετα οι Εκτιμητές σημειώνουν ότι σήμερα υπάρχει μηδενική ζήτηση («είναι πολύ δύσκολο να υπολογισθεί η ενοικιαστική αξία των ακινήτων διότι δεν υπάρχουν συγκριτικά ενοίκια στην γύρω και ευρύτερη περιοχή» και «η ζήτηση είναι σχετικά χαμηλή»).

Δεν νοείται να πληρωθεί κανένα ποσό πριν ο Ιδιοκτήτης εξασφαλίσει την Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση του Έργου, και σε τέτοια περίπτωση δίνεται τραπεζική εγγυητική καλής εκτέλεσης του Έργου η οποία καλύπτει το σύνολο της προκαταβολής που δίνεται. Στην ουσία χρηματοδοτούμε το Έργο χωρίς ο Ιδιοκτήτης να βάλει ένα Ευρώ.

Η ιδιοκτήτρια δεν φαίνεται να έχει τις γνώσεις και την εμπειρία να φέρει σε πέρας τέτοιου είδους έργο, δεν έχει κατασκευάσει τίποτε απολύτως προηγουμένως και προφανώς ιδρύθηκε για να αγοράσει και μοσχοπουλήσει το ακίνητο."

Απορρίπτοντας τις ανησυχίες και των δύο, η πλειοψηφία των Διαχειριστών σημείωσε ότι τις θεωρούσε υπερβολικές, καθώς οι προϋποθέσεις που τέθηκαν στην απόφαση του διασφάλιζαν πολύ ικανοποιητικά τα συμφέροντα του Ταμείου.

III. Αξία του έργου που αγοράζε το Ταμείο

Σύμφωνα με τη μαρτυρία που προσκομίστηκε, η εκτίμηση του κόστους από τον Αρχιτέκτονα υπολογίστηκε στην αίτηση για την άδεια οικοδομής στα €5,5 εκ., το κατασκευαστικό συμβόλαιο μεταξύ της εταιρείας και του εργολάβου ήταν περίπου €6,5

εκ., το δε ποσό με τις επιπλέον εργασίες του εργολάβου υπολογίστηκε σε €7,3 εκ. Όπως κατάθεσε στην Επιτροπή ο κος Μ. Πολυβίου δαπανήθηκε επίσης ένα ποσό περί τις €500.000 για τις διάφορες άδειες και άλλα έξοδα και τα αντισταθμιστικά μέτρα, και περίπου €1,5 εκ ως αμοιβές των διαφόρων συμβούλων και υπολογίζει ότι απαιτούνται επίσης περί τις €400.000 για τα οδικά έργα που δεν άρχισαν ακόμα.

Το κόστος ολόκληρου του τεμαχίου που αγόρασε η εταιρεία, δηλαδή τα 7/10 του τουρκοκυπριακού τεμαχίου, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής ήταν €1.273.770 πλέον €230,760 μεταβιβαστικά τέλη, δηλαδή σύνολο €1.504.530. Επομένως στη βάση του ποσού που πλήρωσε η εταιρεία αναλογούσε περίπου ποσό €1 εκ. στη γη των κτιρίων, η οποία σύμφωνα με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι περίπου τα 66,5/100 και σύμφωνα με εκτίμηση που ετοίμασε για το Ταμείο ο κος Ταλατίνης, τα 63/100.

Με βάση την πιο πάνω πληροφόρηση προκύπτει ότι περίπου το κόστος του έργου περιλαμβανομένης και της αξίας της γης είναι περί τα €10,7 εκ. . το ταμείο συμφώνησε να πληρώσει ποσό €19,6 εκ. για την πιο πάνω αμφιβόλου αποδόσεως επένδυση.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι στα πλαίσια της ελεύθερης αγοράς ένας επιχειρηματίας είναι ελεύθερος να καθορίσει το κέρδος του. Είναι όμως αδιαμφισβήτητη υποχρέωση των Διαχειριστών να επενδύουν τα χρήματα του Ταμείου κατά τρόπο απόλυτα συνετό που να διασφαλίζει την ορθή αξιοποίηση κονδυλίων (value for money) έχοντας πάντοτε ως γνώμονα το συμφέρον του Ταμείου και κατ' επέκταση των υπαλλήλων της ΑΤΗΚ.

IV. Το Ποσό Προκαταβολής που πληρώθηκε από το Ταμείο στον Πωλητή

Η Ad hoc Επιτροπή και η ΣΕΕ αποδέχτηκαν το αίτημα της εταιρείας για την καταβολή προκαταβολής ποσού €9 εκ. πλέον Φ.Π.Α. Οι δε Διαχειριστές μείωσαν το ποσό στα €8 εκ. πλέον Φ.Π.Α.

Το συνολικό ποσό της προκαταβολής πλέον Φ.Π.Α που καταβλήθηκε από το Ταμείο ήταν €9.200.000.

Με βάση τα πιο πάνω στοιχεία προκύπτει ότι ουσιαστικά με το ποσό της προκαταβολής των €8 εκ. το Ταμείο χρηματοδοτούσε πλήρως το κατασκευαστικό κόστος του έργου.

Υποδεικνύεται συναφώς με την προκαταβολή ότι η διασφάλιση που δόθηκε προς το Ταμείο για αυτήν με την υποθήκη ήταν παντελώς ανεπαρκής, όπως αναφέρεται πιο κάτω στο Κεφάλαιο 8.2.IV.

V. Συμπεράσματα - Διαπιστώσεις:

Από τα γεγονότα είναι προφανές ότι η προκαταρκτική παρουσίαση του έργου AERO στην ΑΤΗΚ για την οποία υπάρχει αναφορά σε επιστολή της εταιρείας Glarisano ημερομηνίας 12.11.2009 έγινε στις 23.10.2009. Η Επιτροπή σημειώνει ότι κανένας από τους μάρτυρες που προέρχονταν από την ΑΤΗΚ δεν αναφέρθηκε ή ενθυμείτο την συνάντηση αυτή.

Είναι δε αξιοσημείωτο από απόψεως γεγονότων ότι σύμφωνα με τη μαρτυρία του κ. Πολυβίου στην Ερευνητική Επιτροπή, η συνεργασία του με την Wadnic για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με το σχεδιασμό και την ετοιμασία του επιχειρησιακού σχεδίου της εταιρείας με σκοπό την εξεύρεση επενδυτή για το έργο άρχισε από τις 2.12.2008.

Δεν πρέπει να μείνει απαρατήρητη η θέση που εξέφρασε ο κ. Πολυβίου προς την Ερευνητική Επιτροπή ότι η εταιρεία δεν είχε πόρους να αναπτύξει το έργο η ίδια και έψαχνε για χρηματοδότη. Εξ ίσου αξιοσημείωτο είναι ότι η παρουσίαση από την Glarisano προς τον κ. Κιττή, έγινε δύο δηλαδή ημέρες μετά την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με Αρ. 69.469, ημερομηνίας 21.10.2009, για την πώληση των 7/10 αδιανέμητων μεριδίων από τον Τ/Κ προς την Wadnic. Αξιοσημείωτη είναι επίσης και η ταχύτητα με την οποία η εταιρεία κινήθηκε προς το Ταμείο και διευθετήθηκε η υπό αναφορά παρουσίαση.

Η εταιρεία προσέγγισε την ΑΤΗΚ χωρίς ουσιαστικά συγκεκριμένες προτάσεις, τις οποίες διαμόρφωνε στην πορεία. Και αυτές τις διαφοροποιούσε συνεχώς δεδομένου ότι αρχικά μιλούσε για χρηματοδότηση ή πώληση, μετά για χρηματοδότηση και τελικά για πώληση, χωρίς ούτε αυτό να προβληματίσει το Ταμείο. Όλοι οι μάρτυρες οι οποίοι προέρχοντο από την ΑΤΗΚ, όπως και ο κος Μάριος Πολυβίου, εκτός του κου Κιττή, ήταν σαφείς στις απαντήσεις τους ότι η αρχική πρόταση της εταιρείας ήταν για χρηματοδότηση η οποία, στην συνέχεια, στις 22.7.2010. μετατράπηκε σε πρόταση για αγορά. Η εταιρεία δεν είχε τους πόρους, την εμπειρία για τέτοια ανάπτυξη, η οποία μάλιστα ήταν καθαρά υποθετική. Οι αβεβαιότητες ως προς την ιδιοκτησία του τεμαχίου, των δυνατοτήτων να ανεγερθούν γραφειακοί χώροι σε οικιστική περιοχή, τη δυνατότητα ενοικίασης τέτοιων χώρων ποσώς δεν προβλημάτισαν τους Διαχειριστές, γεγονός που εγείρει στην Ερευνητική Επιτροπή σοβαρά ερωτήματα ως προς τα κίνητρα που οδήγησαν στην τόσο θετική αντιμετώπιση της πρότασης αυτής.

Ο κος Κιττής από την άλλη επέμενε ότι η πρόταση της εταιρείας για χρηματοδότηση απορρίφθηκε εξ αρχής, χωρίς μάλιστα να μελετηθεί καθόλου. Όμως δεν ήταν σε θέση να δώσει καμία σαφή ή πειστική απάντηση για το τι μελετούσε η ΣΕΕ από τον Φεβρουάριο του 2010 μέχρι τις 6.8.2010, ούτε να εξηγήσει πώς η θέση του αυτή μπορούσε να υποστηριχθεί υπό το φως του περιεχομένου της επιστολής της ίδιας της εταιρείας της 22.7.2010.

Σημαντική είναι η θέση που εξέφρασε ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου, Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και γραμματέας της ΣΕΕ. Απαντώντας σε ερωτήσεις της Ερευνητικής Επιτροπής, μεταξύ άλλων, ανέφερε ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν έγινε τεχνοοικονομική μελέτη ούτε και υπολογίστηκε η απόδοση του έργου από την Υπηρεσία της, διότι δεν υπήρχε τέτοια διαδικασία – θεματολογία στο πλαίσιο λειτουργίας της ΣΕΕ. Η απόδοση του έργου όπως ανέφερε, υπολογίστηκε μόνο με τα έσοδα των ενοικίων χωρίς να ληφθούν υπόψη τα έξοδα διαχείρισης και συντήρησης, οι φόροι, κλπ. Εξέφρασε την άποψη δε ότι στα ποσά των εκτιμήσεων και των δύο εκτιμητών υπάρχει αβεβαιότητα λόγω του η σύγκριση έγινε με γραφεία στη Λάρνακα και εντός του Αεροδρομίου, αφού δεν υπήρχαν παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του έργου.

Όπως δε αναντίλεκτα προκύπτει, στα πλαίσια της διερεύνησης της επένδυσης από την Ad hoc Επιτροπή, την ΣΕΕ και τους Διαχειριστές δεν ζητήθηκε ούτε και από εξωτερικό σύμβουλο η ετοιμασία τεchnοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας, η οποία θα περιλάμβανε και έρευνα αγοράς αναφορικά με τα προσφερόμενα ενοίκια και τον υπολογισμό και των εξόδων της επένδυσης. Καμία τέτοια έρευνα δεν ζητήθηκε ποτέ.

Στις καταθέσεις τους ενώπιον της Επιτροπής, τόσο ο κος Κιττής όσο και ο κος Τσουρής υποστήριξαν ότι δεν ζητήθηκαν περαιτέρω επεξηγήσεις από τους δύο εκτιμητές διότι ήταν ειδικοί στο θέμα τους και δεν υπήρχε λόγος να γίνει οποιαδήποτε άλλη έρευνα ή επαλήθευση των στοιχείων που δόθηκαν. Πρέπει όμως να αναφερθεί ότι σε ότι αφορά την επενδυτική πολιτική που καθόρισαν οι σύμβουλοι Hewitt και Αντώνης Λοΐζου, οι Διαχειριστές, τουλάχιστον στην πλειοψηφία τους, παραγνώριζαν παντελώς τις μελέτες και προχωρούσαν με τη δική τους πολιτική.

Δεν διαφεύγει της προσοχής επίσης ότι καθ' όσον αφορά τα αναμενόμενα ενοίκια, που άμεσα σχετίζοντο με την απόδοση του έργου, ο κος Αντώνης Λοΐζου (Μ.40), καταθέτοντας ενώπιον της Επιτροπής, μεταξύ άλλων ανέφερε ότι τα ενοίκια που εκτιμήθηκαν σε €15-€20 τ.μ. κρίνονται από αυτόν πολύ ψηλά, ούτε μπορούν να τύχουν σύγκρισης, για τους λόγους που εξήγησε, με τα ενοίκια γραφειακών χώρων εντός του Αεροδρομίου.²³

Περαιτέρω με βάση την μαρτυρία και εκθέσεις του κου Αντώνη Λοΐζου, η Ad hoc Επιτροπή δεν εδικοιολογείτο να συστήσει την αγορά των συγκεκριμένων κτιρίων καθότι η τοποθεσία τους δεν ήταν σύμφωνη με τα κριτήρια αγοράς ακινήτων²⁴ (δηλαδή κτήρια σε κέντρο πόλεως) που είχε εισηγηθεί στο Ταμείο ο κος Λοΐζου. Αντί αυτού η Ad hoc Επιτροπή αναφέρει στην έκθεση της ότι η συγκεκριμένη επένδυση συνάδει με τις εισηγήσεις του Αντώνη Λοΐζου.

Από το σύνολο της μαρτυρίας ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, είναι προφανές ότι η Ad hoc Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη της, ούτε εξέτασε τον βαθμό αβεβαιότητας που εκφράζετο στις εκτιμήσεις των δύο εκτιμητών, δεν διερεύνησε το κόστος της γης ή το

²³ Βλ Κεφάλαιο 7.3.III

²⁴ Βλ Κεφάλαιο 7.3.III

κόστος (αρχικό και διαχρονικό) της συγκεκριμένης επένδυσης και την βιωσιμότητα της, το ρίσκο το οποίο το Ταμείο θα αναλάμβανε με την εν λόγω επένδυση λόγω των πολλών αβεβαιοτήτων για την ενοικίαση των προτεινόμενων γραφειακών χώρων και το ύψος των σχετικών ενοικίων. Δεν έκρινε σκόπιμο να συμβουλευτεί οποιοδήποτε ειδικό εκτός από τους δύο εκτιμητές. Καμία ενασχόληση δεν προκύπτει ότι υπήρξε για το κατά πόσο το συγκεκριμένο ακίνητο ήταν στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής που καθόρισε ο κος Αντώνης Λοΐζου,²⁵ παρά ταύτα δήλωσε ότι συνάδει πλήρως με αυτή. Επίσης καμία διερεύνηση δεν έγινε ή εξετάστηκε αναφορικά με την υλοποίηση του οδικού δικτύου, αλλά κυρίως την παντελή απειρία της εταιρείας Glarisano και την οικονομική κρίση. Κανένας προβληματισμός σε σχέση με τα πιο πάνω δεν υπήρξε από τη ΣΕΕ και τους Διαχειριστές.

Ως εκ τούτου εξάγεται το ασφαλές συμπέρασμα ότι όταν αποφασίστηκε η αγορά των κτιρίων για το ποσό των €19.600.000 τούτο έγινε χωρίς να ληφθούν υπόψη οι αβεβαιότητες της επένδυσης, οι οποίες μείωναν την αγοραία αξία του έργου και κατά πόσο πράγματι η εν λόγω αγορά ήταν συνετή και συμφέρουσα επένδυση για το Ταμείο.

Αρνητικά στοιχεία τα οποία διαπιστώνονται είναι επίσης τα ακόλουθα:

Η εταιρεία Glarisano, μια νεοσύστατη άγνωστη τότε εταιρεία υπέβαλε πρόταση στο Ταμείο για μια επένδυση που βασιζόταν σε ένα τουρκοκυπριακό τεμάχιο που θα αγοράζετο υπό την αίρεση της έγκρισης του Κηδεμόνα και του Υπουργικού Συμβουλίου. Ήταν ένα τεμάχιο για το οποίο υπήρχαν και δεσμεύσεις λόγω αυτοστέγασης 7 οικοπέδων και κλήρων που είχαν δοθεί σε πρόσφυγα και χρησιμοποιείτο για γεωργικούς σκοπούς.

Το γεγονός αυτό παρά το ότι ήταν γνωστό στο Ταμείο δεν προβλημάτισε και δεν έγινε οποιαδήποτε έρευνα ούτε για την ιδιοκτησία του τεμαχίου ούτε για την ευρωστία και ικανότητα της εταιρείας να φέρει σε πέρας το έργο.

Το τεμάχιο ήταν ενταγμένο σε αμιγώς οικιστική περιοχή, όπου οι γραφειακές αναπτύξεις, και μάλιστα τέτοιου μεγέθους, δεν επιτρέποντο. Η προτεινόμενη ανάπτυξη

²⁵ Βλ. Κεφάλαιο 7.3.III

αφορούσε γραφειακούς χώρους σε ένα τεμάχιο το οποίο βρισκόταν σε καθαρά οικιστική ζώνη και η υλοποίηση της ήταν υπό την αίρεση, μεταξύ άλλων, πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. και σχετική προς τούτο απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, χωρίς να ήταν θεωρητικά προβλέψιμο το αποτέλεσμα ή οι περιορισμοί που θα τίθεντο. Ούτε αυτό προβλημάτισε ποτέ όσους χειρίστηκαν το θέμα. Δεν υπάρχει σε κανένα πρακτικό οτιδήποτε σχετικό.

Ιδιαίτερη εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι κατά την εξέταση της συγκεκριμένης επένδυσης από όλους ανεξαιρέτως, τόσο τα μέλη της Ad hoc Επιτροπής όσο και στη συνέχεια από την ΣΕΕ. και τους Διαχειριστές, κανένας δεν προβληματίστηκε ή εξέφρασε οποιαδήποτε απορία, ενδοιασμό ή ανησυχία επί της ουσίας του θέματος και για την επάρκεια της μελέτης της συγκεκριμένης επένδυσης από την Ad hoc Επιτροπή. Κανένα άλλο Διευθυντικό στέλεχος του Οργανισμού δεν ζήτησε πρόσθετες πληροφορίες ή μελέτες για το έργο. Σημειώνονται μόνο οι διαφωνίες των κκ Αμερικάνου και Παπαχαραλάμπους, ο κάθε ένας με τις δικές του θέσεις και τα όσα επεσήμανε η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου στις δικές της εκθέσεις και σημειώματα.

Δεν διαφεύγει της προσοχής βέβαια το ότι στην ουσία ήταν τα ίδια άτομα τα οποία χειρίστηκαν το όλο ζήτημα από την αρχή μέχρι το τέλος στα πλαίσια όλων των επιτροπών: Ad hoc, ΣΣΕ και Διαχειριστών. Και εξ όσων προκύπτει, αυτή ήταν η κρατούσα πρακτική.

Παρόλο που θα μπορούσε να υποστηριχθεί από πλευράς όλων των εμπλεκομένων που υποστήριζαν τις διάφορες προτάσεις περιλαμβανομένης και αυτής του AERO, ότι έτσι εδίδετο η δυνατότητα ουσιαστικής ενασχόλησης από την πλειοψηφία των μελών των επιτροπών αυτών, σε όλα τα επίπεδα, εντούτοις ως θέμα κοινής λογικής δεν μπορεί να αναμένεται ότι θα διαφωνούσαν με τις δικές τους εισηγήσεις. Ο ορατός κίνδυνος στην περίπτωση αυτή είναι το ότι η απόφαση που λαμβάνεται στο χαμηλότερο επίπεδο, στα αρχικά στάδια, δεν είναι δυνατόν να τύχει κανενός πραγματικού και αντικειμενικού ελέγχου στα μεταγενέστερα επίπεδα, όχι μόνο για να διαπιστωθούν τυχόν λάθη και παραλείψεις, **αλλά και το κυριότερο για να τηρούνται τα εχέγγραμια υγιούς, πρέπουσας, αδέκαστης και έντιμης διαχείρισης.**

8.2 Συμφωνία για την αγορά του Έργου AERO στη Δρομολαξιά

- I. Η Συμφωνία για την αγορά του έργου AERO στη Δρομολαξιά
- II. Το κείμενο της Συμφωνίας
- III. Το “Έργο AERO”
- IV. Αξία Υποθήκης που δόθηκε από τον πωλητή προς το Ταμείο
- V. Υλοποίηση της Συμφωνίας
- VI. Παρακολούθηση της Συμφωνίας και του Έργου - Έλεγχος Πληρωμών από το Ταμείο
- VII. Όρος 10(β) της Συμφωνίας – Έκδοση ξεχωριστών τίτλων

I. Συμφωνία για την αγορά του έργου AERO στη Δρομολαξιά

Μετά την απόφαση των Διαχειριστών στις 10.1.2011 για την αγορά τεσσάρων κτιριακών μονάδων στο έργο AERO Center, οι Διαχειριστές παρέπεμψαν το θέμα στις Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ, οι οποίες σε συνεργασία με το δικηγόρο της εταιρείας Glarisano, κο Γιώργο Τ. Χριστοφίδη, επεξεργάστηκαν το κείμενο της συμφωνίας μεταξύ της εταιρείας Wadnic Trading Ltd και του Ταμείου. Η Συμφωνία τελικά υπογράφηκε στις 25.2.2011 από τον κο Γ. Κουφάρη, που εξουσιοδοτήθηκε από τους Διαχειριστές να υπογράψει εκ μέρους του Ταμείου, και τον κο Νίκο Λίλλη εκ μέρους της Wadnic Trading Ltd²⁶.

Κατά το χρόνο που μεσολάβησε μεταξύ της ημερομηνίας της απόφασης των Διαχειριστών στις 10.1.2011 και της ημερομηνίας υπογραφής της Συμφωνίας στις 25.2.2011, οι συνθήκες της αγοραπωλησίας του Τουρκοκυπριακού κτήματος από την εταιρεία Wadnic και της αγοράς του έργου AERO από το Ταμείο Συντάξεων είχαν απασχολήσει την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Παρακολουθήσεως Σχεδίων Αναπτύξεως

²⁶ Τεκμήριο 143

και Ελέγχου Δημοσίων Δαπανών κατόπιν καταγγελίας που είχε υποβληθεί στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή από τις συντεχνίες υπαλλήλων της ΑΤΗΚ. Στα πλαίσια εξέτασης του όλου θέματος η Κοινοβουλευτική Επιτροπή είχε ζητήσει από τον κ.ο Κιττή, ως Πρόεδρο των Διαχειριστών, να μην σπεύσει το Ταμείο στην υπογραφή της συμφωνίας μέχρι να εξεταστεί το θέμα. Όμως κατά τη συνεδρία των Διαχειριστών (Αρ. 4/2011) ημερομηνίας 21.2.2011, η θέση του κ.ο Κιττή, όπως και των υπολοίπων παρευρισκομένων Διαχειριστών, εκτός του Αντιπροέδρου κ.ο Παπαχαραλάμπους, ήταν ότι δεν υπήρχε λόγος να καθυστερήσει η υπογραφή εφόσον έκριναν ότι τα ζητήματα που εξέταζε η Βουλή δεν αφορούσαν το Ταμείο.

Είναι επίσης σημαντικό να αναφερθεί στο σημείο αυτό ότι μέχρι την υπογραφή της συμφωνίας στις 25.2.2011, όλες οι διαβουλεύσεις και η αλληλογραφία εγίνοντο, από την αρχή μέχρι και την κατάληξη σε συμφωνία, με την εταιρεία Glarisano, όλες δε οι επιστολές αποστέλλονταν σε επιστολόχαρτο της Glarisano, παρότι η προτεινόμενη ανάπτυξη και το ακίνητο ανήκαν στην Wadnic. Μέχρι την κατάληξη στη συμφωνία η εταιρεία Wadnic ουσιαστικά ουδέποτε εμφανίστηκε επίσημα. Η παντελής “απουσία” της Wadnic κατά τις διαπραγματεύσεις δεν φαίνεται να απασχόλησε ποτέ κανένα γιατί, όπως είπε ο κ.ο Κιττής, κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, το θεώρησαν φυσικό γιατί η Glarisano ήταν η μητρική της Wadnic²⁷.

II. Το κείμενο της Συμφωνίας

Διαφορετικές ήταν οι πληροφορίες που δόθηκαν στην Ερευνητική Επιτροπή για το ποιος ετοίμασε το κείμενο της Συμφωνίας. Ο κ.ο Μ. Πολυβίου (Μ.48) ανέφερε στην Επιτροπή ότι το κείμενο της Συμφωνίας ετοιμάστηκε από την ΑΤΗΚ και στάληκε στους δικηγόρους της Glarisano, οι οποίοι έκαναν τις δικές τους παρατηρήσεις. Όμως ο κ.ο Πέτρος Χατζηαντωνίου (Μ.31) Γραμματέας και Προϊστάμενος Διοικητικών Υπηρεσιών (στις οποίες υπάγονται επίσης και οι Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ), όπως επίσης και η

²⁷ Βλ Παράρτημα 2 για τα στοιχεία των εταιρειών

κα Κωνσταντία Κίζα (Μ.39), των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ, η οποία ήταν η νομικός που ασχολήθηκε με τη διαμόρφωση του συμβολαίου, κατάθεσαν στην Ερευνητική Επιτροπή ότι το αρχικό κείμενο της Συμφωνίας ετοιμάστηκε από τον δικηγόρο της εταιρείας κο Γιώργο Τ. Χριστοφίδη και στάληκε στη συνέχεια στην ΑΤΗΚ, όπου έτυχε επεξεργασίας από τις Νομικές Υπηρεσίες. Η θέση της κας Κίζα και του κου Χατζηαντωνίου επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία των φακέλων²⁸ των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ που κατατέθηκαν στην Επιτροπή. Στην Επιτροπή παρουσιάστηκαν δύο κείμενα της υπογραμμένης Συμφωνίας της 25.2.2011. Στο ένα κείμενο η Επιτροπή διαπίστωσε ότι υπάρχουν χειρόγραφες διορθώσεις, οι οποίες είναι μονογραμμένες, στην πρώτη σελίδα και στις σελίδες 8, 17 και 18 ως ακολούθως:

Στην παράγραφο Α του Προοιμίου, στη πρώτη σελίδα του κειμένου, τροποποιήθηκαν τα κτηματικά στοιχεία του ακινήτου από Ακίνητο με αρ. εγγραφής 0/4309, Φ/ΣΧ 50/23, τμήμα Ο, τεμάχιο 367, έκτασης 34 Δεκάρια και 783 τ.μ., σε Ακίνητο με αρ. εγγραφής 0/5697, Φ/Σχ 1-2540-360, τμήμα 3, τεμάχιο 31, έκτασης 31 Δεκάρια και 433 τ.μ.

Στην παράγραφο 10 της σελίδας 8 μετά τη φράση: *"Ο Αγοραστής συμφωνεί και αναλαμβάνει να πληρώνει στον πωλητή ως τίμημα αγοράς των τεσσάρων (4) Μονάδων συνολικού εμβαδού των 6640 τ.μ. και 1660 τ.μ. έκαστη....."* προστέθηκε η φράση **"ήτοι 48/100 μερίδιο των 7/10 μεριδίων"**. (Η έμφαση είναι της Επιτροπής.)

Οι τροποποιήσεις στις σελίδες 17 και 18 κρίνονται άνευ σημασίας: στην μεν σελίδα 10 προστέθηκε η λέξη "μηνών" που απουσίαζε και στην σελίδα 18 συμπληρώθηκε ο αριθμός των σελίδων της Συμφωνίας.

Ο κος Μάριος Πολυβίου (Μ.48) κατέθεσε στην Επιτροπή ότι οι προσθήκες στις σελίδες 1 και 8 έγιναν από τον ίδιο, κατόπιν αιτήματος του Κτηματολογίου, γιατί σύμφωνα με το Κτηματολόγιο η εγγραφή δεν μπορούσε να γίνει με αναφορά μόνο στα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου. Ήταν όμως μάλλον ασαφής για το ποιος ακριβώς είχε υπολογίσει

²⁸ LGLL56 – 0822/1 μέχρι LGLL56 – 0822/7

ότι τα τέσσερα κτήρια αντιστοιχούσαν στα 48/100 της γης, αν και, όπως είπε, μπορεί ο υπολογισμός να είχε γίνει από το ίδιο το Κτηματολόγιο.

Όπως όμως κατέθεσε στην Επιτροπή η κα Βασιλική Πάλμα (Μ.39), Κτηματολογικός Λειτουργός στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λάρνακας, δεν ήταν το Κτηματολόγιο το οποίο υπολόγισε τα συγκεκριμένα μερίδια. Όταν προσκομίστηκε η Συμφωνία στο Κτηματολόγιο για εγγραφή για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης τον Απρίλιο 2011, για να αποδεκτεί το έγγραφο, η κα Πάλμα είχε ζητήσει να προσκομιστεί από τα συμβαλλόμενα μέρη "δήλωση διανομής" επειδή ο πωλητής ήταν συνιδιοκτήτης για 7/10 του τεμαχίου με τον Κηδεμόνα, εκ μέρους του Τουρκοκυπρίου. Όπως εξήγησε, έπρεπε να διαχωριστεί "επί χάρτου" το τι αναλογούσε στον κάθε ένα συνιδιοκτήτη. Ζήτησε δε η αντιστοιχία των τετραγωνικών μέτρων που έπαιρνε ο αγοραστής να υπολογιστεί σε κλασματικό ή ποσοστό επί του μεριδίου της Wadnic.

Η κα Πάλμα ως προς την ακολουθούμενη πρακτική εξήγησε ότι είναι αποκλειστική ευθύνη των συμβαλλόμενων να καταχωρήσουν το σωστό μερίδιο το οποίο πραγματικά πωλείται και ότι κατά την καταχώρηση του πωλητήριου εγγράφου το Τμήμα Κτηματολογίου δεν προβαίνει σε έλεγχο κατά πόσο το ποσοστό που δηλώνεται είναι σωστό ή λάθος. Η δήλωση γίνεται από τα συμβαλλόμενα μέρη για το ποσοστό που θέλουν να πωλήσουν και καταχωρείται στο κτηματικό μητρώο το αντικείμενο αυτό της πώλησης με βάση τη δήλωση.

Στην προκειμένη περίπτωση όπως είπε, οι συμπληρωματικές πληροφορίες ετοιμάστηκαν από τους συμβαλλόμενους και προσκομίστηκαν όταν επανήλθαν στο Κτηματολόγιο στις 22.4.2011, οπότε και έγινε αποδεκτή η κατάθεση του πωλητήριου εγγράφου.

Σύμφωνα με επιστολή του που κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή στις 25.10.2013 με συμπληρωματικά στοιχεία, ο κος Πέτρος Χατζηαντωνίου διευκρίνισε ότι οι χειρόγραφες προσθήκες στο υπογραμμένο κείμενο της Συμφωνίας είχαν γραφτεί από τον ίδιο. Ο κος Χατζηαντωνίου αναφέρει συγκεκριμένα ότι στις 12.4.2011 τους είχαν σταλεί με ηλεκτρονικό μήνυμα από την εταιρεία οι σελίδες 1 και 8 της Συμφωνίας, με τις χειρόγραφες διορθώσεις του κου Πολυβίου σύμφωνα με τις οποίες είχε γίνει

αντιστοίχιση του τι αγόραζε το Ταμείο με ποσοστό 47/100. Σε συνάντηση που ακολούθησε μεταξύ των Γ. Κουφάρη, Μ. Πολυβίου, Ν. Λίλλη και του ίδιου, ζητήθηκε από τον κο Πολυβίου να εξηγήσει τον τρόπο υπολογισμού. Όπως αναφέρει ο κος Χατζηαντωνίου στην επιστολή του, ο κος Πολυβίου εξήγησε ότι:

"... η αναλογία των 44/100 που λογικά αντιστοιχούσε σε 4 μονάδες που θα αγόραζε το Ταμείο επί συνόλου 9 μονάδων του έργου προσαυξήθηκε σε 47/100 ώστε να μην επηρεαστεί το Ταμείο από τη μείωση εμβαδού σε νέο τίτλο που είχε εκδοθεί. Κληθείς να επαναλάβει τους υπολογισμούς του ενώπιον μας, κατέληξε σε αποτέλεσμα 48/100, οπότε ο ίδιος εισηγήθηκε να αναγράφουν τα 48/100 αντί των 47/100. Εφόσον δεν υπήρξε οποιοδήποτε σχόλιο από όσους είχαν παρευρεθεί και στην προηγούμενη συνάντηση στο Κτηματολόγιο, μου ζητήθηκε να καθαρογράψω τις αλλαγές στη συμφωνία με σκοπό να μονογραφηθούν για να κατατεθεί η συμφωνία στο Κτηματολόγιο."

Το δεύτερο ζήτημα το οποίο διευκρίνισε η κα Βασιλική Πάλμα καταθέτοντας στην Επιτροπή για το θέμα των μεριδίων γης των συμβαλλομένων, ήταν ότι μετά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, με την οποία προσδιορίστηκαν πλέον και τα μερίδια γης των μερών και κατά συνέπεια τροποποιήθηκαν, οι συμβαλλόμενοι μπορούσαν να επισυνάψουν την τροποποίηση των μεριδίων στο υφιστάμενο συμβόλαιο τους και να ζητήσουν από το Κτηματολόγιο να επισυναφθεί η τροποποίηση στη Συμφωνία που κατατέθηκε προηγουμένως.

Ωστόσο από το σύνολο της μαρτυρίας δεν προκύπτει ότι οι Διαχειριστές ή η ΣΕΕ ή τα μέλη της Ad hoc Επιτροπής μερίμνησαν ή ζήτησαν να αποσαφηνιστεί το πραγματικό μερίδιο του Ταμείου σε οποιοδήποτε στάδιο με βάση το πολεοδομικό καθεστώς του τεμαχίου που θα ίσχυε μετά την προσδοκώμενη παρέκκλιση, είτε κατά το στάδιο της υπογραφής της Σύμβασης ή μετά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, δηλαδή να επιβεβαιώσουν αν πράγματι ήταν 48/100 μερίδια όπως είχε υπολογιστεί από την Wadnic. Με αποτέλεσμα η Συμφωνία για το έργο να παραμείνει ως είχε, χωρίς την επιβαλλόμενη αναθεώρηση, παρά το γεγονός ότι λόγω της παρέκκλισης που

παραχωρήθηκε, το ακίνητο που αγόρασε το Ταμείο εδέσμευε μεγαλύτερο μέρος του κτήματος του Πωλητή, οπότεν το μερίδιο του Ταμείου στο τεμάχιο ήταν σημαντικά αυξημένο. Οι προεκτάσεις του ζητήματος αυτού αναλύονται στη συνέχεια στα πλαίσια της Δεύτερης Συμφωνίας.²⁹

Όπως επιβεβαιώνει σε επιστολή προς την Ερευνητική Επιτροπή, ημερομηνίας 23.7.2013, η Αν. Διευθύντρια του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, λόγω της παρέκκλισης που δόθηκε για την ανάπτυξη, με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας τον Οκτώβριο 2011 μειώθηκε ο συντελεστής δόμησης από 0.90 που ίσχυε για οικιστική ανάπτυξη, σε 0.63 για γραφειακή ανάπτυξη, με αποτέλεσμα το εμβαδόν των κτιρίων να δεσμεύσει τα 11.184 τ.μ γης από τα 16.800 τ.μ. του τεμαχίου της εταιρείας.

Αναφορά στην έκταση που αναλογούσε στο αντικείμενο της Συμφωνίας γίνεται στις δύο πρόσφατες εκτιμήσεις των Total Valuation και των Rois Nicolaidis, K. Talattinis, Ph. Christodoulou, με ημερομηνίες 3.6.2013 και 7.6.2013 αντίστοιχα, στις οποίες παρέπεμψε την Ερευνητική Επιτροπή ο κος Χατζηαντωνίου στην προαναφερθείσα επιστολή του της 25.10.2013. Οι εκτιμήσεις αυτές είχαν ζητηθεί από τον κο Χριστόφορο Γιαννακού, Διευθυντή Υποστηρικτικής Υποδομής στα πλαίσια της ετοιμασίας των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ταμείου για το έτος 2012 και παρουσιάστηκαν στους Διαχειριστές από τον κο Γ. Κουφόρη σε συνεδρίαση τους στις 4.6.2013 (Αρ. 6/2013).

Στις εκτιμήσεις τους και οι δύο εκτιμητές αναφέρουν προς το Ταμείο ότι οι τέσσερις υπό ανέγερση μονάδες έχουν δεσμεύσει, από το καθαρό εμβαδόν των 16.523 τ.μ., γη εμβαδού 10.507 τ.μ. που αποτελεί το 63% του συνόλου και ότι το υπόλοιπο εμβαδόν των 6.016 τ.μ., δηλαδή το 37%, που έχει παραμείνει και που είναι το πραγματικό αντικείμενο της Δεύτερης Συμφωνίας³⁰ είναι μόνο για οικιστική ανάπτυξη.

Εξίσου σημαντικά είναι τα ακόλουθα ζητήματα:

²⁹ Βλ. Κεφάλαιο 8.3

³⁰ Βλ. Κεφάλαιο 8.3

III. Το “Έργο AERO”

Στο προοίμιο της Συμφωνίας για το Έργο AERO CENTRE προβλέπεται ότι “ο Πωλητής προτίθεται να προβεί στο σχεδιασμό και ανέγερση εννέα ξεχωριστών μονάδων (units) με συνολικό εμβαδόν 14.940 τ.μ. και 1660 τ.μ. έκαστη” από τις οποίες ο Αγοραστής δηλαδή το Ταμείο “επιθυμεί να αγοράσει τέσσερις μονάδες συνολικού εμβαδού 6640 τ.μ.”.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ωστόσο ότι καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή ο κος Μ. Πολυβίου ανέφερε ότι οι ιδιοκτήτες της εταιρείας, ο αρχιτέκτονας τους και εκείνος γνώριζαν **πριν την υπογραφή της Πρώτης Συμφωνίας στις 25.2.2011** ότι με βάση τον μειωμένο συντελεστή δόμησης που θα είχε το ακίνητο μετά την παρέκκλιση δεν θα ήταν δυνατό να ανεγερθούν και οι 9 μονάδες. Γιαυτό αποφάσισαν οι μονάδες να μειωθούν στις τέσσερις. Διευκρίνισε επίσης ότι κατά το στάδιο του σχεδιασμού δεν μπορούσαν να γνωρίζουν πόσο ακριβώς θα μειώνετο ο συντελεστής, εφόσον στο στάδιο εκείνο δεν είχε ακόμη εξασφαλιστεί η απαιτούμενη παρέκκλιση από το ΣΥΜΕΠΑ ούτως ώστε να γνωρίζει η εταιρεία την πραγματική μείωση του συντελεστή. Είχαν όμως, όπως ανέφερε τις προκαταρτικές απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας.

Επί του προκειμένου πρέπει να αναφερθεί ότι στην επιστολή του με τις προκαταρτικές απόψεις προς την εταιρεία Wadnic, ημερομηνίας 21.1.2011³¹ ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κος Χρ. Κτωρίδης, είχε υποδείξει ότι στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση θα ίσχυε “*ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζομένου για την επικρατούσα χρήση, δηλαδή 0,63%*”, ως η παράγραφος 4.5 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας (2006).

Είναι λοιπόν προφανές ότι στον υπολογισμό από την εταιρεία του ποσοστού 48/100 δεν λήφθηκε υπόψη το πραγματικό δομήσιμο εμβαδό ούτε η χωροθέτηση των κτιριακών μονάδων στο τεμάχιο. **Κατά την ομολογία του κου Πολυβίου, ήταν υπόψη της εταιρείας ότι δεν ήταν δυνατή η ανοικοδόμηση και των 9 μονάδων. Ο**

³¹ Βλ. Κεφάλαιο 5.1.1

αρχιτέκτονας τους το είχε επισημάνει εξ αρχής. Αν και ο κος Πολυβίου ήταν ασαφής για το πότε ακριβώς είχε αποφασίσει η εταιρεία ότι δεν θα προχωρούσε στην κατασκευή και άλλων μονάδων, στη βάση της πληροφόρησης την οποία η εταιρεία είχε από την επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας, η Επιτροπή εύλογα καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εταιρεία γνώριζε το αργότερο από τις 21.1.2011 πως οπωσδήποτε ο συντελεστής δόμησης θα μειώνετο στα 70%, παρόλο που από τα συμφραζόμενα του δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να το γνώριζε και να είχε πάρει τις σχετικές αποφάσεις της πολύ ενωρίτερα. Παρά ταύτα η εταιρεία ουδέποτε ενημέρωσε το Ταμείο περί τούτου, αντίθετα παρουσίαζε προς το Ταμείο καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο ότι θα ανεγείροντο και οι εννέα μονάδες και περιέλαβε ειδική αναφορά σε αυτές στην Παράγραφο ΣΤ του Προοιμίου της Συμφωνίας στις 25.2.2011, ενώ γνώριζε ότι τούτο δεν ήταν δυνατό.

Όσον αφορά δε το Ταμείο, από την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία μπορεί με ασφάλεια να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι το Ταμείο δεν έκανε οποιοδήποτε δικό του ή ανεξάρτητο έλεγχο του ποσοστού αυτού των 48/100, που επηρέαζε άμεσα το αντικείμενο της Συμφωνίας. Κανένας από όσους χειρίστηκαν και/ή εξέτασαν το ζήτημα, η Ad hoc Επιτροπή και στη συνέχεια η ΣΕΕ και οι Διαχειριστές, δεν θεώρησε σκόπιμο να ελέγξει κατά πόσο το ποσοστό της γης που αναλογούσε στο Ταμείο ήταν τα 48/100. Η σημασία όμως της παράλειψης αυτής είναι μεγαλύτερη στα πλαίσια της αγοράς από το Ταμείο της υπολειπόμενης γης γιατί στην περίπτωση αυτή, αυτό που πράγματι αγόραζε από τη γη ήταν κατά πολύ μικρότερης έκτασης από ότι ενόμιζε. Δεν έγινε επίσης κανένας σχολιασμός ή ενημέρωση των Διαχειριστών σε οποιαδήποτε συνεδρία ή άλλως πως για τις χειρόγραφες τροποποιήσεις στο κείμενο της Συμφωνίας, ούτε για το γεγονός ότι ως αποτέλεσμα της παρέκκλισης η έκταση του όλου τεμαχίου η οποία επηρέαζε το μερίδιο γης που αναλογούσε στο Ταμείο δεν ήταν αυτή που αναγράφετο στο συμβόλαιο.

IV. Αξία Υποθήκης που δόθηκε από τον πωλητή προς το Ταμείο

Μεταξύ άλλων οι Διαχειριστές κατά τη συνεδρία τους (αρ.1/2011) ημερομηνίας 10.1.2011 αποφάσισαν όπως η αρχική υποθήκη με την οποία θα διασφαλιζέτο το Ταμείο "ανέλθει σε €12 εκ., ώστε να υπερκαλύψει την αρχική πληρωμή κατά 50%."

Στη Συμφωνία της 25.2.2011 μεταξύ της εταιρείας Wadnic Trading Ltd και του Ταμείου του Σχεδίου Συντάξεως της ΑΤΗΚ για αγορά των πιο πάνω κτιριακών μονάδων αναφέρονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα σχετικά με την υποθήκη:

- Παράγραφος Ε του Προοιμίου:

"Ο Πωλητής διαβεβαιώνει ότι η αγοραία αξία του Ακινήτου κατά την ημέρα υπογραφής της παρούσας Συμφωνίας είναι €12.750.000 και προς επιβεβαίωση αυτού παρουσίασε σχετική εκτίμηση από το γραφείο εκτιμήσεων Landtourist Valuation Ltd, ημερομηνίας 11.5.2010"

- Όρος 11:

"Ο Πωλητής προς εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων του σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Συμφωνίας θα παραχωρήσει στον Αγοραστή τις πιο κάτω εξασφαλίσεις:

(α) Με την έκδοση της Άδειας Οικοδομής και ταυτόχρονα με την καταβολή του ποσού που αναφέρεται στον όρο 10(α), πρώτη υποθήκη επί του Ακινήτου για το ποσό των €12.000.000"

Μετά από αίτημα της Ερευνητικής Επιτροπής η αγοραία αξία της γης στην οποία ανεγείρονται τα κτήρια του Ταμείου της ΑΤΗΚ εκτιμήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε τιμές Φεβρουαρίου 2011, δηλαδή όταν υπογράφηκε η Συμφωνία μεταξύ του Ταμείου και της εταιρείας, ως ακολούθως:

Η αξία των 11.184 τ.μ. τα οποία δεσμεύθηκαν για την γραφειακή ανάπτυξη των κτιρίων του Ταμείου σε €3 εκ. Η αξία των 5.616 τ.μ. τα οποία παρέμειναν στον Πωλητή για

οικιστική χρήση σε €1.150.000. Συνεπώς η αξία του ακινήτου που μπήκε ως υποθήκη για εξασφάλιση του Αγοραστή ήταν €4.150.000 (€3.000.000 + €1.150.000).

Με βάση τα πιο πάνω η εξασφάλιση του Αγοραστή κατά το χρόνο πληρωμής από αυτόν του αρχικού ποσού των €9,2 εκ. ήταν €4.150.000 και όχι €12 εκ. ως είχαν αποφασίσει οι Διαχειριστές και όπως προνοούσε η Συμφωνία και ως εκ τούτου πρέπει να τονιστεί ότι οι Διαχειριστές αφήσαν το Ταμείο εκτεθειμένο σε αχρείαστους κινδύνους.

V. Υλοποίηση της Συμφωνίας

Στον όρο 4 της Συμφωνίας της 25.2.2011 αναφέρεται ότι:

"Τα Μέρη της παρούσας Συμφωνίας συμφωνούν και αποδέχονται ότι όλοι οι όροι της παρούσας Συμφωνίας τίθενται και/ή θα τεθούν σε ισχύ υπό την αίρεση και/ή την προϋπόθεση ότι θα εξασφαλισθεί Άδεια Οικοδομής για την εκτέλεση του Έργου και/ή την ανέγερση των Μονάδων."

Επίσης στον όρο 10 της Συμφωνίας όπου αναφέρεται ο τρόπος με τον οποίο θα καταβληθεί το συνολικό τίμημα αγοράς €19.600.000 συν ΦΠΑ €2.940.000 καθορίζεται μεταξύ άλλων ότι:

"το πρώτο ποσό ύψους €8.000.000 συν €1.200.000 για ΦΠΑ θα καταβληθεί στον Πωλητή από τον Αγοραστή αμέσως μετά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής και την ταυτόχρονη υποθήκευση του Ακινήτου στο όνομα του Αγοραστή ελεύθερο από οποιονδήποτε εμπράγματο βάρος ή επιβάρυνση".

Με σκοπό να εξεταστεί κατά πόσο μπορούσαν να ενεργοποιηθούν οι δύο πιο πάνω όροι της Συμφωνίας έγινε στα Κεντρικά γραφεία της ΑΤΗΚ στις 1.11.2011 συνάντηση όπου σύμφωνα με το επίσημο πρακτικό παρευρέθηκαν εκ μέρους του Ταμείου και της εταιρείας Wadnic οι ακόλουθοι:

“

1. Χαράλαμπος Τσουρής, Μέλος Διαχειριστικής Επιτροπής
2. Γιώργος Κουφάρης – Αναπληρωτής Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής Cyta
3. Μαρία Δάμαλου – Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης Cyta
4. Χριστόφορος Γιαννακού – Διευθυντής Υποστηρικτικής Υποδομής Cyta
5. Πέτρος Χατζηαντωνίου – Γραμματέας Διαχειριστικής Επιτροπής, Γραμματέας & Διευθυντής Διοικητικών Υπηρεσιών Cyta
6. Χαράλαμπος Μακρής – Διευθυντής Υποδομής Κτιρίων Cyta
7. Εβελίνα Νικολάου – Λειτουργός Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης Cyta
8. Κωνσταντία Κίζα – Λειτουργός Νομικών Υπηρεσιών Cyta
9. Μάριος Πολυβίου – Οικονομικός Διαχειριστής του Έργου AERO CENTRE
10. Γιώργος Χριστοφίδης – Νομικός Σύμβουλος
11. Γ. Σολωμού – Αρχιτέκτονας του Έργου AERO CENTRE.”

Στη συνάντηση οι εκπρόσωποι της εταιρείας επιβεβαίωσαν ότι εκδόθηκε η άδεια διαχωρισμού γης σε δύο οικόπεδα στις 10.10.2011 και η άδεια οικοδομής στις 26.10.2011. Επίσης παρουσίασαν και επεξήγησαν τις πρόνοιες της άδειας οικοδομής και των πολεοδομικών αδειών και διαβεβαίωσαν ότι δεν προέκυψε οτιδήποτε που να καθιστά ανέφικτη την τήρηση των όρων 4 και 10 της Συμφωνίας.

Οι εκπρόσωποι της εταιρείας επίσης αναφέρθηκαν σε αλλαγή που επήλθε όπως είπαν, σε σχέση με τους στεγασμένους χώρους στάθμευσης, ταυτόχρονα όμως δήλωσαν ότι θα εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους που πηγάζουν από την Συμφωνία.

Το πρακτικό καταλήγει ότι με βάση τα συζητηθέντα κατά την συνάντηση, διαπιστώθηκε ότι μπορεί να γίνει η πρώτη πληρωμή αφού διευθετηθεί η υποθήκευση του ακινήτου σύμφωνα με τον όρο 11(α) της Συμφωνίας.

Αναφέρεται επί του προκειμένου ότι ο όρος 11(α) της Συμφωνίας προβλέπει ότι με την έκδοση της άδειας οικοδομής και την καταβολή της προκαταβολής, ο πωλητής για εξασφάλιση των υποχρεώσεων του είχε την υποχρέωση να παραχωρήσει στον Αγοραστή πρώτη υποθήκη επί του Ακινήτου για το ποσό των €12.000.000 πλέον νόμιμο τόκο ετησίως από την ημερομηνία εγγραφής της.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία του κου Π. Χατζηαντωνίου (Μ.31) και της κας Κ. Κίζα (Μ. 39), και από τη μελέτη των εγγράφων που είναι καταχωρημένα στους φακέλους που κατατέθηκαν από τον κο Π. Χατζηαντωνίου προκύπτει ότι το περιεχόμενο του προσχεδίου των πρακτικών της υπό αναφορά σύσκεψης το οποίο είχε διαβιβαστεί από τον κο Χατζηαντωνίου για απόψεις στους Χ. Τσουρή και Γ. Κουφάρη **διαφέρει** από αυτό του τελικού κειμένου.

Συγκεκριμένα, στη θέση της φράσης του τελικού κειμένου των πρακτικών:

"Οι εκπρόσωποι της Εταιρείας δήλωσαν ότι θα εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους που πηγάζουν από τη συμφωνία"

υπήρχε η ακόλουθη παράγραφος στο προσχέδιο όπως αυτό είχε διαμορφωθεί από τον κο Χατζηαντωνίου, η οποία απαλείφθηκε:

"Για το τελευταίο πιο πάνω σημείο, τέθηκε από τους εκπροσώπους του Ταμείου ερώτηση κατά πόσο η αλλαγή του τρόπου κατασκευής των στεγασμένων χώρων στάθμευσης ενδέχεται να δημιουργήσει απαίτηση από την Εταιρεία για κάλυψη του επιπρόσθετου κόστους που πιθανόν να προκύψει. Οι εκπρόσωποι της Εταιρείας διευκρίνισαν ότι, με τα δεδομένα που έχουν διαμορφωθεί με τις πολεοδομικές άδειες και την άδεια οικοδομής, το αντάλλαγμα παραμένει αυτό που προβλέπεται στη συμφωνία, δηλαδή €19.600.000 πλέον ΦΠΑ, και καμία άλλη απαίτηση δεν θα έχει η Εταιρεία από το Ταμείο. Αυτό επιβεβαιώνεται από τον όρο 3 της συμφωνίας, ο οποίος προνοεί ότι τα προσχέδια της συμφωνίας αντικαθίστανται από τα τελικά σχέδια των αδειών και, όπου υπάρχει διαφορά, το αντάλλαγμα αναπροσαρμόζεται ανάλογα προς όφελος του Ταμείου και σε καμία περίπτωση δεν αυξάνεται εκτός ως προνοείται στον όρο 8(δ) της συμφωνίας, δηλαδή σε περίπτωση αλλαγής υλικών από το Ταμείο." (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Μάλιστα όπως προκύπτει από τους φακέλους και τη μαρτυρία της κας Κίζα, στο αρχικό κείμενο το οποίο είχε ετοιμαστεί από την κα Κίζα και που υπέβαλε στον κο Χατζηαντωνίου αναφέροντο τα ακόλουθα:

“Σε ερώτηση του κ. Τσουρή κατά πόσο ,με τα εγκεκριμένα σχέδια της Άδειας Οικοδομής διαφοροποιείται το κόστος όπως αυτό προβλέπεται στη Συμφωνία και συγκεκριμένα κατά πόσο η αλλαγή που έγινε και εγκρίθηκε από την αρμοδία αρχή στο σχεδιασμό των χώρων στάθμευσης των Μονάδων ... δυνατόν να δημιουργήσει απαίτηση από την εταιρεία για κάλυψη του επιπρόσθετου κόστους που λογικά θα προκύψει, ο κ. Πολυβίου διευκρίνισε ότι το αντάλλαγμα είναι αυτό που προβλέπεται στη Συμφωνία δηλαδή 19.600.000 πλέον ΦΠΑ και καμία άλλη απαίτηση δεν θα έχει η εταιρεία από το Ταμείο.” (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Η κα Κίζα καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή δήλωσε ότι -

- το περιεχόμενο της παραγράφου που απαλείφθηκε από το αρχικό προσχέδιο των πρακτικών που είχε ετοιμαστεί από την ίδια, παρουσιάζει με ακρίβεια τα λεχθέντα από τους εκπροσώπους του Ταμείου και της Εταιρείας και ότι
- εξ όσων γνωρίζει η αλλαγή στο κείμενο έγινε από τον κ. Γ. Κουφάρη.

Ο κος Π. Χατζηαντωνίου καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή επιβεβαίωσε ότι πράγματι σε εκείνη τη συνάντηση οι εκπρόσωποι της εταιρείας είχαν διαβεβαιώσει ότι η Εταιρεία δεν θα είχε οποιαδήποτε απαίτηση από το Ταμείο για επιπλέον πληρωμή.

Ο κος Γ. Κουφάρης καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή σχετικά με το ίδιο θέμα ανέφερε ότι από ότι θυμάται οι αλλαγές στο προσχέδιο έγιναν από αυτόν σε συνεννόηση με τον κ. Τσουρή που ήταν όπως τον αποκάλεσε “πλέον αρμόδιος” και προστέθηκε η πρόταση: “Οι εκπρόσωποι της Εταιρείας δήλωσαν ότι θα εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους που πηγάζουν από τη συμφωνία”, η οποία, κατά την άποψη του, καλύπτει το Ταμείο από τυχόν απαιτήσεις της Εταιρείας.

VI. Παρακολούθηση της Συμφωνίας και του Έργου - Έλεγχος Πληρωμών από το Ταμείο

Μετά την καταβολή της πρώτης δόσης/προκαταβολής των €9.200.000 από το ταμείο στην εταιρεία Wadnic στις 3.11.2011 και της έναρξης της ανέγερσης των τεσσάρων μονάδων η καταβολή από το Ταμείο των δόσεων προς την εταιρεία, εγίνετο ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών του εργολάβου στον οποίο ανατέθηκε το έργο από την Wadnic όπως προνοούσε η Συμφωνία.

Για την κατασκευή του έργου υπογράφηκε μεταξύ της Wadnic και του Εργολάβου "Κοινοπραξία Αδελφοί Κούννα Λτδ και Αγησιλάου και Κωνσταντίνου Οικοτεχνική Λτδ" συμβόλαιο, στις 7.5.2011, για το ποσό των €6.508.756. Η μελέτη και η επίβλεψη του έργου ανατέθηκε από την Wadnic στο αρχιτεκτονικό γραφείο G. Solomou Architects.

Όπως ανέφερε στην Ερευνητική Επιτροπή ο κος Χριστόφορος Γιαννακού (Μ.36), Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Κτιρίων και Υποστηρικτικής Υποδομής της ΑΤΗΚ, η δική του εμπλοκή στην παρακολούθηση της Συμφωνίας αφορούσε την πιστοποίηση των τιμολογίων πληρωμής προς την εταιρεία Wadnic. Πιστοποιούσε δηλαδή εκ μέρους της ΑΤΗΚ την εκτελεσθείσα εργασία του εργολάβου της Wadnic βάσει της οποίας εγίνοντο και οι πληρωμές από το Ταμείο προς την Wadnic.

Σύμφωνα με τον κο Γιαννακού, στην περίπτωση του AERO η ΑΤΗΚ εργοδότησε τον ιδιώτη επιμετρητή ποσοτήτων κο Ευθύμιο Αντρέου ο οποίος με οδηγίες του κου Γιαννακού, μόνον επιβεβαίωνε στην πράξη την πιστοποίηση του αρχιτέκτονα της Wadnic. Ο κος Γιαννακού διευκρίνισε ότι δεν εγίνετο από το αρμόδιο τεχνικό τμήμα της ΑΤΗΚ, του οποίου προϊστάται, οποιοσδήποτε ποιοτικός ή άλλος έλεγχος. Οι οδηγίες που είχε αφορούσαν μόνο τον έλεγχο των πιστοποιητικών πληρωμής σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών και όχι τον συμβατικό ή ποιοτικό έλεγχο του έργου.

Χαρακτηριστικά σε ερώτηση της Επιτροπής εάν είχε αξιολογήσει τον μηχανισμό που υπήρχε στο συγκεκριμένο έργο σε σχέση με τη διασφάλιση της ποιότητας και της σωστής εκτέλεσης, ο κος Γιαννακού ανέφερε: "Στο συγκεκριμένο έργο εμείς σαν

υπηρεσία δεν έχουμε εντολή να παρακολουθούμε” δεδομένου όπως είπε ότι “τα καθήκοντα τα δικά μας ήταν καθαρά πιστοποίηση των τιμολογίων, τίποτε περισσότερο.”

Ο κος Γιαννακού σημείωσε πως σε ότι αφορά επίβλεψη εργασιών, ποιοτικό έλεγχο ή/και διαχείριση του κατασκευαστικού συμβολαίου αυτά γίνονται από την Wadnic και τον αρχιτέκτονα της τον κο Σολωμού και ότι όλα θα ελεγχθούν στο τέλος βάσει του φακέλου του έργου που προσδοκούν ότι θα παρουσιαστεί από τον αρχιτέκτονα και την εταιρεία. Ο ίδιος όπως ανέφερε στην Ερευνητική Επιτροπή επισκέπτεται το έργο περιοδικά για να έχει μια αντίληψη για το στάδιο που βρίσκεται και σημείωσε ότι η συγκεκριμένη περίπτωση είναι η ίδια, όπως όταν κάποιος αγοράζει ένα ετοιμοπαράδοτο διαμέρισμα με τα χαρακτηριστικά ποιότητας που μας περιγράφει ο πωλητής. Παραδέχθηκε όμως ότι κάποια κατασκευαστικά προβλήματα, δεν θα έχουν τη δυνατότητα να τα ελέγξουν.

Καταθέτοντας ο κος Κουφάρης και ο κος Χατζηαντωνίου επιβεβαίωσαν ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής ότι δεν είχε οριστεί εκ μέρους της ΑΤΗΚ κάποιος υπεύθυνος για την παρακολούθηση του έργου.

Καθοριστική για το θέμα αυτό ήταν η άποψη του κου Τσουρή ο οποίος καταθέτοντας στη Ερευνητική Επιτροπή σχετικά με την επίβλεψη του έργου, μεταξύ άλλων ανέφερε ότι, όταν τέθηκε το θέμα κατά πόσο το Ταμείο έπρεπε να ορίσει κάποιον να επιβλέπει το έργο, ο ίδιος εξέφρασε την άποψη ότι το Ταμείο δεν έπρεπε να εμπλακεί στην επίβλεψη, διότι η ευθύνη της επίβλεψης ανήκε στον Αρχιτέκτονα. (Μ.32).

Συναφείς με το ζήτημα της διαχείρισης του συμβολαίου είναι οι πρόνοιες του όρου 6(δ) της Συμφωνίας με βάση τον οποίο η Wadnic είχε υποχρέωση να αναθέσει την διεύθυνση και διαχείριση του έργου στον όμιλο Hassapis Land Developers με τον κο Μιχάλη Θράσου, Πολιτικό Μηχανικό, ως επί τούτου επιβλέποντα του έργου.

Παρότι στην πρόταση της προς το Ταμείο, η εταιρεία Glarisano είχε προβάλει τη συνεργασία της με την Hassapis και βασιστεί στην εμπειρία αυτής στον τομέα των κατασκευών, όπως προκύπτει από την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία, και ιδιαίτερα τις δηλώσεις του εργολάβου του έργου κου Φ. Κούννα, ουδέποτε εμφανίστηκε

οποιοσδήποτε του ομίλου Hassapis στο Έργο κατά παράβαση του συγκεκριμένου όρου.

VII. Όρος 10(β) της Συμφωνίας – Έκδοση ξεχωριστών τίτλων

Με βάση την επιφύλαξη του όρου 10(β) της Συμφωνίας (εφεξής “η Πρώτη Συμφωνία”), ο Πωλητής δηλαδή η εταιρεία Wadnic, θα έπρεπε μέχρι τις 31.12.2011 να εξασφαλίσει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας για όλο το μερίδιο που του αναλογούσε (δηλαδή τα 7/10 του τεμαχίου), διαφορετικά ο Αγοραστής θα ανέστειλε όλες τις πληρωμές προς τον Πωλητή. Όπως αναφέρει ο όρος:

“Νοείται περαιτέρω ότι εάν ο Πωλητής δεν εξασφαλίσει μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2011 ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας για όλο το μερίδιο που του αναλογεί, τότε ο Αγοραστής δεν θα καταβάλει οποιοδήποτε ποσό στον Πωλητή και η καταβολή οποιουδήποτε οφειλομένου ποσού από τον Αγοραστή θα ανασταλεί μέχρι την εξασφάλιση από τον πωλητή του εν λόγω τίτλου ιδιοκτησίας.”

Ο κος Γιώργος Τ. Χριστοφίδης, δικηγόρος της Wadnic, σε επιστολή του ημερομηνίας 31.1.2012 προς τον κο Κουφόρη υπέβαλε προς το Ταμείο αίτημα της εταιρείας για την εξ συμφώνου τροποποίηση της πιο πάνω επιφύλαξης του όρου 10(β) της Συμφωνίας, ώστε να προχωρήσει χωρίς προσκόμματα η εφαρμογή της Συμφωνίας. Μεταξύ άλλων στην επιστολή του αναφέρετο στο ότι οι πελάτες του

“3. Προβαίνουν σε όλες τις απαραίτητες και χωρομετρικές εργασίες οι οποίες βεβαιώνονται ως επισυνάπτονται στα Παραρτήματα Γ και Δ για να μπορέσουν με την ολοκλήρωση τους να υποβάλουν Αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας για τον τελικό διαχωρισμό της γης σύμφωνα με την έγκριση που έτυχαν ως αναφέρεται πιο πάνω

4. Από πληροφόρηση που έχουμε λάβει από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας προκύπτει ότι η έκδοση ξεχωριστού τίτλου δεν είναι εφικτή παρά μόνο με την ολοκλήρωση του οδικού δικτύου."

Ακολούθησε ηλεκτρονικό μήνυμα του κου Χ. Τσουρή στις 15.2.2012 προς τον κο Γ. Κουφάρη, με κοινοποίηση προς τον κο Π. Χατζηαντωνίου, με το οποίο ο κος Τσουρής εξέφραζε την άποψη ότι η επιφύλαξη του εν λόγω όρου έπρεπε να αγνοηθεί ως "μη εκτελεστή" με βάση τον όρο 31 της Συμφωνίας.

Διαφωτιστική της κατάστασης που επικρατούσε, αλλά και ταυτόχρονα του σκεπτικού του κου Τσουρή είναι μεταξύ άλλων τα ακόλουθα που αναφέρει ο κος Τσουρής στο μήνυμα του:

"Σύμφωνα με την προαναφερόμενη επιστολή (και τα συνημμένα της) ο Πωλητής έχει προβεί σε όλες τις νενομισμένες ενέργειες και έχει εξασφαλίσει όλες τις αναγκαίες άδειες για έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας για όλο το μερίδιο που του αναλογεί.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία η έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας είναι δυνατή μόνο με την αποπεράτωση των κατασκευαστικών εργασιών του αδειοδοτημένου έργου.

Αυτό σημαίνει ότι ο Αγοραστής δεν θα καταβάλει κανένα ποσό πριν την αποπεράτωση του έργου, πράγμα που σίγουρα δεν ήταν στις προθέσεις των δύο συμβαλλομένων μερών και επειδή:-

η ικανοποίηση των προνοιών της συγκεκριμένης παραγράφου είναι αδύνατη πριν την αποπεράτωση του έργου

οι πρόνοιες έρχονται σε αντίθεση με τις υπόλοιπες πρόνοιες της Συμφωνίας που αναφέρονται στον τρόπο πληρωμής

η αυστηρή τήρηση των προνοιών αυτής της παραγράφου θα δημιουργήσει αδυναμία στον πωλητή να αποπερατώσει το έργο αφού δεν θα του γίνει καμία πληρωμή

Είμαι της άποψης ότι πρέπει να αγνοηθεί σαν μη εκτελεστή σύμφωνα με την Παράγραφο 31 της Συμφωνίας η οποία προνοεί ότι:-

‘Εάν μια ή περισσότερες από τις πρόνοιες που περιέχονται στην παρούσα Συμφωνία, ή οποιουδήποτε εγγράφου που εκτελείται σχετικά με την παρούσα είναι άκυρη, παράνομη ή μη εκτελεστή με οποιοδήποτε τρόπο με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία, η παρούσα Συμφωνία θα διαβάζεται ως εάν η άκυρη ή παράνομη ή μη εφαρμόσιμη πρόνοια ή μέρος αυτής να μην έχει περιληφθεί.’ ” (Η έμφαση είναι της Επιτροπής)

Δεδομένης της μη νομικής κατάρτισης του κ. Τσουρή, ο οποίος ήταν αρχιτέκτονας, οι Διαχειριστές δεν έκριναν σκόπιμο να εξασφαλίσουν την πρέπουσα νομική συμβουλή από τις Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ ή τον εξωτερικό Νομικό τους Σύμβουλο, ούτως ώστε να διασφαλίσουν τα δικαιώματα του Ταμείου.

Εν τω μεταξύ, επειδή εκκρεμούσε η πληρωμή τιμολογίου της Wadnic, ο κος Χατζηαντωνίου απέστειλε στις 29.2.2012, ηλεκτρονικό μήνυμα στον κ. Γ. Κουφάρη για να τον ενημερώσει για τις εξελίξεις και ζητούσε όπως το ζήτημα προωθηθεί στη ΣΕΕ για απόφαση, αναφέροντας παράλληλα ότι είχε διερευνήσει το ζήτημα με τον εκτιμητή κ. Ταλατίνη. Ο κος Π. Χατζηαντωνίου αναφέρει μεταξύ άλλων στο εν λόγω τηλεμήνυμα του τα ακόλουθα:

" Έχει διερευνηθεί με την βοήθεια του εκτιμητή κ. Κυριάκου Ταλατίνη κατά πόσο ο όρος 10(β) που προαναφέρθηκε είναι εφαρμόσιμος με βάση τη νομοθεσία και τις διαδικασίες που εφαρμόζει το Κτηματολόγιο. Το συμπέρασμα του εκτιμητή είναι ότι είναι εφικτός και αναμένεται να μας περιγράψει επακριβώς τη διαδικασία που μπορεί να εφαρμοστεί. Δεδομένου ότι η Εταιρεία, καλόπιστα εξ όσων γνωρίζουμε, έχει προβεί σε εργασίες και δαπάνες ως εάν ο όρος 10(β) να μην ήταν εφαρμόσιμος, εισηγούμαστε όπως πληρωθεί το εκκρεμές τιμολόγιο των €600.000 και ταυτόχρονα ειδοποιηθεί η Εταιρεία για τη διαδικασία έκδοσης χωριστού τίτλου ώστε να την υλοποιήσει πριν την αποστολή του επόμενου τιμολογίου ή την πιστοποίηση οποιασδήποτε νέας πληρωμής."

Συγκεκριμένα σε επιστολή του προς το Ταμείο Συντάξεων, ημερομηνίας 2.3.2012, ο κος Ταλαπτίνης εξήγησε τη διαδικασία που έπρεπε να ακολουθηθεί για την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας και τις επιλογές που υπήρχαν. Η διαδικασία, όπως εξήγησε, που προβλέπεται στη σχετική Νομοθεσία για έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, μετά την εξασφάλιση σχετικής Πολεοδομικής Άδειας διαίρεσης γης σε οικόπεδα, είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να προβεί στην εκτέλεση όλων των όρων και προϋποθέσεων των σχετικών αδειών και αφού εκτελεστούν τα έργα, να εξασφαλιστεί σχετικό πιστοποιητικό τελικής Εγκρίσεως από την Αρμόδια Αρχή και στη συνέχεια να υποβάλει αίτηση στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο για την έκδοση του σχετικού νέου τίτλου ιδιοκτησίας.

Δεδομένου ότι κατά την ουσιώδη ημερομηνία το έργο ευρίσκετο υπό κατασκευή η διαδικασία αυτή δεν μπορούσε να τύχει εφαρμογής. Για το λόγο αυτό ο κος Ταλαπτίνης εισηγήθηκε, ως εναλλακτική λύση, η εταιρεία να αποταθεί στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας, όπως αναφέρει στην επιστολή του, και

“να ζητήσει τον διαχωρισμό του αρχικού ακινήτου στην βάση της συμφωνίας διανομής που έγινε και με το Γραφείο του Κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Υπηρεσιών, δηλαδή να εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος για το οικόπεδο που αναλογεί στα 3/10 μερίδια του Τουρκοκύπριου ιδιοκτήτη, στην φόρμουλα που αναφέρει και ο σχετικός όρος 51.0 της Πολεοδομικής Άδειας με αριθμό ΛΑΡ/460/2010 και για το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου να εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ως χωράφι στο όνομα της προαναφερθείσας εταιρείας.

.....

Αυτή η εισήγηση συζητήθηκε εκτενώς και στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με ανώτερους λειτουργούς και συμφωνούν ότι είναι εφικτό υπό κάποιες προϋποθέσεις που αναφέρονται πιο κάτω:

(δ) Οι προϋποθέσεις που θα πρέπει να τηρηθούν για την αποδοχή της αίτησης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λάρνακας είναι οι ακόλουθες:

(i) Εξασφάλιση συναίνεσης από κηδεμόνα Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (διαδικαστικό)

(ii) Τροποποίηση της αρχικής Πολεοδομικής Άδειας διαίρεσης σε 2 οικόπεδα και αναγραφή επιπλέον όρου/σημείωσης ότι επιτρέπεται ο διαχωρισμός του ακινήτου από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο σε οικόπεδο που θα αναλογεί στα 3/10 μερίδια του Τουρκοκύπριου συνιδιοκτήτη και 1 χωράφι που θα ανήκει στην ιδιοκτήτρια εταιρεία που αναφέρεται πιο πάνω. Στο νέο τίτλο του χωραφιού θα υπάρχει περιοριστικός όρος με βάση τις πρόνοιες της σχετικής νομοθεσίας ότι η ανάπτυξη του θα διέπεται από τους όρους της Πολεοδομικής Άδειας που έχει ήδη εκδοθεί και της Άδειας Οικοδομής, όπως αναφέρονται λεπτομερώς πιο πάνω.

Εν όψει όλων των ανωτέρω πιστεύουμε ότι η πιο πάνω εισήγηση για έκδοση σχετικού Τίτλου είναι η μόνη εφικτή οδός και η υλοποίηση της μπορεί να γίνει πολύ εύκολα και πολύ σύντομα.

Την ίδια ημέρα που λήφθηκε η επιστολή του κου Ταλατίνη, δηλαδή στις 2.3.2012, ο κος Χατζηαντωνίου την διαβίβασε στον κο Μάριο Πολυβίου της εταιρείας Wadnic, και κάλεσε την εταιρεία να εφαρμόσει τη δέουσα διαδικασία ώστε να εκδοθεί ο ξεχωριστός τίτλος, πριν την αποστολή του επόμενου τιμολογίου πληρωμής.

Η εταιρεία απάντησε στο Ταμείο με επιστολή της ημερομηνίας 9.3.2012, στην οποία μεταξύ άλλων διαβεβαίωνε ότι θα συνεχίσει τη διαδικασία έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας με βάση τις εισηγήσεις του κου Ταλατίνη, και ζητούσε όπως συνεχιστεί η πληρωμή των διατακτικών για να μπορέσει να είναι συνεπής με την πιστή εκτέλεση του έργου

Την ίδια ημέρα στη συνεδρίαση των Διαχειριστών (Αρ. 2/2012) ημερομηνίας 9.3.2012 ο κος Χατζηαντωνίου με σχετικό σημείωμα του ενημέρωσε τους Διαχειριστές για την εισήγηση του κου Ταλατίνη και την απάντηση της Εταιρείας και ζήτησε από τους Διαχειριστές να αποφασίσουν το κατά πόσο θα συνεχιστεί η πληρωμή των διατακτικών.

Σύμφωνα με τα πρακτικά της συνεδρίασης οι Διαχειριστές αποφάσισαν να συνεχιστεί η πληρωμή των διατακτικών της εταιρείας, "νοουμένου ότι αυτή εφαρμόζει τη διαδικασία έκδοσης ξεχωριστού τίτλου, που εισηγήθηκε ο κ. Κυριάκος Ταλατίνης".

Η απόφαση όμως αυτή εφαρμόστηκε μόνο ως προς το σκέλος της συνέχισης των πληρωμών στο Πωλητή από τους Διαχειριστές, ενώ δεν εφαρμόστηκε η διαδικασία που

εισηγήθηκε ο κος Ταλατίνης για έκδοση ξεχωριστού τίτλου αφού μέχρι σήμερα ο Πωλητής δεν εκτέλεσε τα οδικά έργα.

Μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας για την εταιρεία. Παρά ταύτα συνεχίζουν οι πληρωμές προς την εταιρεία

Παντελώς ανακόλουθο ήταν το τι ακολούθησε στη συνέχεια.

8.3 Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης

- I. Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης – Η δεύτερη Συμφωνία
- II. Το Υπόμνημα του κου Χαράλαμπου Τσουρή
- III. Η Δεύτερη Συμφωνία: Η “Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης”

I. Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης – Η Δεύτερη Συμφωνία

Κατά τη συνεδρίαση των Διαχειριστών (Αρ. 4/2012) ημερομηνίας 20.3.2012 εμφανίζεται **για πρώτη φορά ζήτημα σύναψης συμπληρωματικής συμφωνίας** μεταξύ του Ταμείου και της εταιρείας Wadnic.

Σύμφωνα με τον κο Χατζηαντωνίου η εν λόγω συνεδρία **είχε συγκληθεί έκτακτα κατόπιν αιτήματος του κου Τσουρή.**

Κατά τη συνεδρία αυτή ο κος Τσουρής παρουσίασε Υπόμνημα του το οποίο παρέπεμπε αόριστα σε “*επιστολή της Wadnic Trading Ltd*”, με την οποία η εταιρεία ζητούσε από το Ταμείο να επωμιστεί πρόσθετο κόστος για διαφορά 3244.2 τ.μ. η οποία προέκυψε μεταξύ των προσχεδίων και των τελικών σχεδίων του AERO όπως αυτά εγκρίθηκαν από τις αρμόδιες αρχές και συγκεκριμένα την πολεοδομική άδεια.

Ο κος Τσουρής στο Υπόμνημα του παρέθετε τα επιχειρήματα της εταιρείας και τα αντεπιχειρήματα που θα μπορούσε, **ανεπιτυχώς κατά τη γνώμη του**, να προτάξει το Ταμείο με βάση τη Συμφωνία της 25.2.2011. Εξέφραζε επίσης την άποψη ότι σε περίπτωση παραπομπής του θέματος σε Διαιτησία ότι δεν ήταν βέβαιο ότι η έκβαση για το Ταμείο θα ήταν θετική.

Η εισήγησή του ήταν ως εκ τούτου το Ταμείο να προχωρήσει στην αγορά του υπολειπόμενου μέρους του τεμαχίου έκτασης 8,450 τ.μ., δηλαδή όπως εξήγησε των υπολοίπων 52/100, έναντι του ποσού των €4.500.000, ως εναλλακτικό τρόπο διευθέτησης του ζητήματος, υποστηρίζοντας ότι αυτό ήταν ορθό και δίκαιο και συμβατικά επιτρεπτό, ότι η πρόταση του δεν θα ήταν κατάφωρα άδικη για την εταιρεία και θα ήταν πολύ συμφέρουσα για το Ταμείο, εφόσον μάλιστα όπως υποστήριξε θα επιτυγχάνετο και κέρδος για το Ταμείο της τάξης των €1,442,650.

Οι Διαχειριστές κατά την ίδια συνεδρία ενέκριναν τη πρόταση του κου Τσουρή, κατά πλειοψηφία, και ο κος Τσουρής εξουσιοδοτήθηκε να διαπραγματευτεί με την εταιρεία. Συγκεκριμένα οι Διαχειριστές οι οποίοι ενέκριναν την πρόταση ήσαν οι κκ. Στ. Κιττής, Χρ, Αντουνάς, Α. Αντωνίου, Γ. Φ. Σαββίδης, Γ. Τσακκιστός, Γ. Χαρή και βεβαίως ο κος Τσουρής. Όπως αναφέρεται στο πρακτικό της συνεδρίας:

- "1. το Ταμείο θα αγοράσει τα υπόλοιπα 52/100 (8.450τ.μ.) του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου στο οποίο ανεγείρεται το έργο, πέραν των 48/100 (7.800 τ.μ.) που αγοράζει ήδη ως μέρος της υφιστάμενης συμφωνίας και
2. παράλληλα με το 1 πιο πάνω, θα αποσυρθεί αμετάκλητα οποιαδήποτε απαίτηση της εταιρείας για καταβολή από το Ταμείο πρόσθετου τιμήματος, πέραν αυτού που προνοείται ρητά στη υφιστάμενη συμφωνία, αναφορικά με την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού των κτιρίων που ανεγείρονται για το Ταμείο που προέκυψε από τους όρους που επιβλήθηκαν από τις αρμόδιες αρχές στις σχετικές άδειες

νοουμένου ότι το τίμημα για το 1 πιο πάνω θα τύχει περαιτέρω διαπραγμάτευσης με στόχο να μειωθεί κάτω από το ποσό των €4.500.000 + Φ.Π.Α."

Ο Αναπληρωτής Πρόεδρος κος Παπαχαραλάμπους διαφώνησε με την απόφαση γιατί κατά την γνώμη του το Ταμείο είχε αρκετά ισχυρά επιχειρήματα να αντικρούσει τυχόν απαίτηση της εταιρείας, ώστε η διευθέτηση που αποφασίστηκε να είναι αχρείαστη.

Οι Διαχειριστές κκ. Στ. Αμερικάνος και Ν. Γεωργιάδης σύμφωνα με το πρακτικό απουσίαζαν.

Ακολούθησε συνεδρία των Διαχειριστών (Αρ. 5/2012) στις 27.3.2012 κατά την οποία το ο κος Τσουρής πληροφόρησε τους Διαχειριστές ότι η διαπραγμάτευση του με την εταιρεία κατέληξε σε ποσό €4.450.000 πλέον Φ.Π.Α. Οι Διαχειριστές εξουσιοδότησαν τον κο Γ. Κουφάρη όπως υπογράψει εκ μέρους του Ταμείου τη νέα συμφωνία. Έγινε επίσης εισήγηση όπως το ποσό της Σύμβασης Μεσεγγύησης (Escrow Agreement) αυξηθεί από το €1.000.000 στο €1.700.000 για περαιτέρω διασφάλιση.

Σε μεταγενέστερη συνεδρία των Διαχειριστών στις 9.4.2012 (Αρ. 7/2012) οι Διαχειριστές αποφάσισαν όπως, πέραν από τη νέα συμφωνία με την εταιρεία Wadnic για αγορά των υπόλοιπων 52/100 του τεμαχίου στο οποίο ανεγείρετο το έργο, με άμεση πληρωμή, εξασφαλιστεί και δέσμευση των μετοχών της εταιρείας, ώστε το Ταμείο να έχει επιπρόσθετη διασφάλιση καθώς και μελλοντική επιλογή για μεταβίβαση στο Ταμείο των μετοχών της εταιρείας αντί μεταβίβασης του ακινήτου.

Από τη μελέτη των εγγράφων των φακέλων των Νομικών Υπηρεσιών³² που κατατέθηκαν στην Επιτροπή προκύπτει ότι στις 18.4.2012 η κα Λ. Μηνά των Νομικών Υπηρεσιών, στην οποία είχαν σταλεί τα έγγραφα της νέας συμφωνίας για σχόλια, ανήσυχη επικοινωνήσε με τον εξωτερικό νομικό σύμβουλο της ΑΤΗΚ τον κο Κ. Χατζηγιάννου, μεταξύ άλλων, γιατί το τίμημα για την αγορά θα έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή με την κατάθεση του πωλητηρίου εγγράφου στο Κτηματολόγιο, και όχι με τη μεταβίβαση, κυρίως δε γιατί με την αγορά του υπολοίπου του τεμαχίου έκρινε ότι η υφιστάμενη υποθήκη του τεμαχίου, η οποία διασφάλιζε την Πρώτη Συμφωνία, θα ήταν πλέον χωρίς αντίκρισμα.

³² LGLL56 – 0822/5, Ερ. 112-118

Σε ηλεκτρονικό μήνυμα του ημερομηνίας 19.4.2012 ο προϊστάμενος των Νομικών Υπηρεσιών κος Χατζηαντωνίου ενημερώνει την κα Μηνά ότι οι ανησυχίες της συζητήθηκαν με τον κο Τσουρή στην παρουσία του κου Κουφάρη και η κατάληξη ήταν ότι “με βάση τις ειλημμένες αποφάσεις των Διαχειριστών (1) η πληρωμή πρέπει να γίνει αμέσως και (2) η ανησυχία για την υποθήκη μετριάζεται από την πραγματική πρόοδο του έργου.”

Την ίδια ημέρα, στις 19.4.2012, υπογράφηκε η δεύτερη συμφωνία από την Wadnic Trading Ltd και το Ταμείο και φέρει τον τίτλο “Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης”.

II. Το Υπόμνημα του κου Χαράλαμπου Τσουρή

Το Υπόμνημα του κου Τσουρή ήταν καθοριστικό για την αγορά από το Ταμείο του υπολοίπου μέρους του τεμαχίου που παρέμεινε στην Εταιρεία μετά την πώληση από αυτήν του αντικειμένου της Πρώτης Συμφωνίας της 25.2.2011. Λόγω του ενδιαφέροντος και σημασίας του, παρατίθενται πιο κάτω σε έκταση αποσπάσματα από αυτό:

"Η εταιρεία Wadnic Trading Ltd με επιστολή της αναφέρει ότι, σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια και λόγω ακριβώς των Πολεοδομικών Κανονισμών και υποδείξεων, προκύπτει διαφορά στα τετραγωνικά μέτρα μεταξύ των προσχεδίων και των τελικών σχεδίων όπως αυτά εγκρίθηκαν από τις αρμόδιες αρχές της τάξης των 3,244.20 τ.μ.

.....

Κατά την εταιρεία, αφού το Ταμείο του Σχεδίου Συντάξεως και Χορηγημάτων Υπαλλήλων της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου καρπούται πρόσθετα τετραγωνικά, θα πρέπει να επωμιστεί και το σχετικό κόστος.

ΣΧΟΛΙΑ

Το Ταμείο αγόρασε από την εταιρεία τέσσερις (4) μονάδες συνολικού καλυμμένου εμβαδού $6640\mu^2$ ($4@1,660\mu^2 = 6,640\mu^2$). Ταυτόχρονα θα περιερχόταν στην κατοχή του Ταμείου τα 48% των 7/10 του τεμαχίου (ποσοστό που ανήκε στην εταιρεία). Για το σκοπό αυτό υπέγραψε σχετική συμφωνία με ημερομηνία 25.2.2011.

Το τελικό εμβαδόν του τεμαχίου είναι 16,250 τ.μ. και το μερίδιο που περιέρχεται στην κατοχή του Ταμείου είναι 7,800 τ.μ. Τα υπόλοιπα 8,450 τ.μ. παραμένουν στην ιδιοκτησία της εταιρείας.

.....

Κατά το στάδιο της μελέτης από τις Αρμόδιες Αρχές της αίτησης για αδειοδότηση, τέθηκαν όροι που οδήγησαν στις ακόλουθες τροποποιήσεις:

1. οι χώροι στάθμευσης καθώς και η κύρια είσοδος των κτιρίων, που θα τοποθετούντο στο Ισόγειο των κτιρίων τοποθετήθηκαν σε ημιυπόγειο χώρο κάτω από τα κτήρια.
2. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν νέες κύριες εισόδους στο Ισόγειο κάθε κτιρίου.

Τα πιο πάνω οδήγησαν αναγκαστικά στην αύξηση των συνολικών τετραγωνικών μέτρων που το Ταμείο αγόρασε.

Στη Συμφωνία (Παράγραφος 3 (σελίδα 3)) αναφέρεται ότι:

..... σε περίπτωση όπου υπάρχει διαφορά μεταξύ των προσχεδίων και των τελικών αρχιτεκτονικών σχεδίων όπως αυτά θα εγκριθούν από τις αρμόδιες αρχές η οποία επηρεάζει τους όρους της παρούσας Συμφωνίας και/ή τις Μονάδες τότε το αντάλλαγμα που ορίζεται στο όρο 10 θα αναπροσαρμόζεται ανάλογα προς όφελος του Αγοραστή και σε καμιά περίπτωση δεν θα αυξάνεται εκτός ως προνοείται στο όρο 8(δ) της παρούσας Συμφωνίας.

Υπάρχει διαφορά μεταξύ των προσχεδίων και των τελικών αρχιτεκτονικών σχεδίων και ως εκ τούτου το αντάλλαγμα που ορίζεται στον όρο 10 θα πρέπει να αναπροσαρμοστεί ανάλογα προς όφελος του Αγοραστή. Δηλαδή το τίμημα θα

πρέπει να αναπροσαρμοστεί αλλά με τρόπο που να είναι προς όφελος του Ταμείου.

Προνοείται περαιτέρω ότι, σε καμιά περίπτωση δεν θα αυξάνεται (το τίμημα), εκτός όπου προνοείται στον όρο 8(δ) της παρούσας Συμφωνίας. Είμαι της άποψης ότι η πρόνοια αυτή δεν μπορεί να ερμηνεύεται με απόλυτο τρόπο αλλά σε συνάρτηση με το μέγεθος της διαφοροποίησης (τι εφαρμογή θα έχει σε περίπτωση που η διαφοροποίηση είναι 50% ή και 100%). Είναι αυτονόητο ότι η εφαρμογή της κατ' απόλυτο τρόπο θα μπορούσε να οδηγήσει σε κατάφορη αδικία, να χαρακτηριστεί σαν επαχθής και ως εκ τούτου μη εφαρμόσιμη.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση η διαφοροποίηση είναι τέτοιου μεγέθους που κανένα συντεταγμένο όργανο δεν θα δεχόταν την θέση ότι ο Αγοραστής θα καρπωθεί το όφελος χωρίς κανένα αντάλλαγμα.

Από την άλλη θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη η πρόνοια ότι το αντάλλαγμα που ορίζεται στον όρο 10 θα αναπροσαρμόζεται ανάλογα προς όφελος του Αγοραστή. Η πρόνοια αυτή διακανονίζει τον τρόπο που θα αναπροσαρμόζεται το τίμημα, προς όφελος του Αγοραστή. Δηλαδή στο νέο τίμημα θα πρέπει να διασφαλίζεται ότι ο Αγοραστής αποκτά όφελος.

Σε περίπτωση που το Ταμείο καταβάλει το πρόσθετο κόστος για τα πρόσθετα τετραγωνικά μέτρα, παρόλο που καρπούται περισσότερα τετραγωνικά μέτρα αυτό δεν αποβαίνει προς όφελος του. Ο λόγος είναι ότι τα μέτρα αυτά δεν είναι Γραφειακοί χώροι που θα μπορούσαν να ενοικιαστούν, αλλά βοηθητικοί χώροι αναγκαίοι για την λειτουργία των Γραφειακών χώρων.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Η κατάσταση όπως έχει διαμορφωθεί έχει ως ακολούθως:

1. Το τίμημα για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα (σύμφωνα με την τιμή μονάδος της Συμφωνίας) είναι 497 τ.μ @ €2,450(€2,950-€500 αξία γης)= €1,217,650 συν Φ.Π.Α.

Το μέγεθος της διαφοροποίησης είναι τέτοιο που, είμαι της άποψης ότι δεν μπορεί να καλύπτεται από την σχετική πρόνοια της Παραγράφου 3 και ως εκ τούτου το κόστος θα πρέπει να επωμισθεί ο Αγοραστής δεδομένου ότι καρπούται το πρόσθετο

εμβαδόν. Θα πρέπει όμως να επωμιστεί τέτοιο μέρος τους κόστους που να οδηγήσει στο τέλος προς όφελος του.

2. Για τους χώρους στάθμευσης δεν υπάρχουν πρόσθετα μέτρα. Εκείνο που συνέβηκε είναι ότι τα μέτρα αυτά αντί να τοποθετηθούν στο Ισόγειο τοποθετήθηκαν σε χαμηλότερο επίπεδο (έγινε βύθιση του χώρου). Η θέση αυτή βέβαια αντικρούεται από το γεγονός ότι στην Συμφωνία επαναλαμβάνεται σε διάφορα σημεία (με ιδιαίτερη έμφαση στην παράγραφο 2) ότι «ο συνολικός καλυμμένος χώρος των Μονάδων που αγοράζει ο Αγοραστής είναι 6.640τ.μ.».

Σε περίπτωση παραπομπής του θέματος σε Διαιτησία, είμαι της άποψης ότι δεν είναι βέβαιο ότι η ερμηνεία που θα δοθεί είναι αυτή που εμείς προβάλλουμε.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, είναι γεγονός ότι λόγω της βύθισης αυξήθηκε το κόστος κατασκευής γιατί χρειάζεται να γίνουν τοιχία αντιστήριξης και βοηθητικές εργασίες και να δημιουργηθεί νέα είσοδος στο επίπεδο των χώρων στάθμευσης. Το κόστος αυτό κατά την άποψη μου δεν αναμένεται να ξεπεράσει τις €500.000 συν Φ.Π.Α.

Δηλαδή υπάρχει μια πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση στο Έργο της τάξης των €1,217,650 + €500.000= €1,717,650 συν Φ.Π.Α.

Είμαι της άποψης ότι είναι ορθό και δίκαιο αλλά και συμβατικά επιτρεπτό το κόστος αυτό να το επωμιστεί ο Αγοραστής δεδομένου ότι καρπύεται τις πιο πάνω διαφοροποιήσεις.

Το πρόβλημα όμως που δημιουργείται είναι ότι οι εν λόγω διαφοροποιήσεις δεν αφορούν πρόσθετο εμβαδόν προς ενοικίαση αλλά είναι βοηθητικές των προς ενοικίαση γραφειακών χώρων και ως εκ τούτου η διαφοροποίηση του τιμήματος δεν θα είναι προς όφελος του αγοραστή (Παράγραφος 3).

Για να είναι προς όφελος του αγοραστή η διευθέτηση πρέπει ο Αγοραστής να εξασφαλίσει κάποιο αντάλλαγμα.

Το εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει στην κατοχή της Εταιρείας είναι 8,450τ.μ. Η αξία του σύμφωνα με την αρχική εκτίμηση του τεμαχίου ανέρχεται σε 8,450τ.μ. @ €500=€4,225,000 συν Φ.Π.Α.

Ο χώρος αυτός είναι αρκετά μεγάλος για να μπορέσει να επιτρέψει την ανάπτυξη έργου του ίδιου μεγέθους με αυτό που αγόρασε το Ταμείο.

Είμαι της άποψης ότι θα μπορούσαμε να καταλήξουμε στην πιο κάτω πρόταση η οποία από την μία δεν είναι κατάφορα άδικη για τον Πωλητή και από την άλλη είναι πολύ συμφέρουσα για τον Αγοραστή.

ΠΡΟΤΑΣΗ

Να προτείνουμε στην Εταιρεία ποσό που να μη ξεπερνά το ύψος €4,500,000 συν Φ.Π.Α. (αξία της γης περίπου) έναντι του πρόσθετου κόστους για τις διαφοροποιήσεις στο Έργο όπως αυτές αναλύθηκαν πιο πάνω κα σε αντάλλαγμα να μας μεταβιβάσει το μερίδιο της πάνω στη γη (8,450τ.μ.). Δηλαδή στην πράξη να αγοράσουμε το μερίδιο της Εταιρείας έναντι €297/τ.μ. αντί €500/τ.μ. επιτυγχάνοντας ένα κέρδος της τάξης €1,442,650 ως εξής:-

Κόστος διαφοροποιήσεων	€1,717,650
Αξία Τεμαχίου γης του Πωλητή	<u>€4.225.000</u>
Σύνολο	€5,942,650
Μείον ποσό που θα πληρωθεί	<u>€4,500,000</u>
Κέρδος	€1,442,650"

Και καταλήγει ο κος Τσουρής στη θέση ότι –

"Θεωρώ ότι μια τέτοια πρόταση είναι εφικτό να γίνει αποδεκτή από την Εταιρεία (δεν βλέπω ποιες άλλες επιλογές έχει εκτός από την δικαστική οδό) και ταυτόχρονα θα μεταφέρει στο Ταμείο, ένα ακίνητο μεγάλης αξίας και σημαντικής προοπτικής ανάπτυξης ή πώλησης σε εύθετο χρόνο."

Ερωτηθείς από την Ερευνητική Επιτροπή, βάσει ποιών οδηγιών ετοίμασε το Υπόμνημα του, ο κος Τσουρής ανέφερε ότι οι ενέργειες του έγιναν υπό την ιδιότητα του ως μέλος της Ad hoc Επιτροπής η οποία είχε οριστεί για να διαπραγματευτεί την Πρώτη Συμφωνία της 25.2.2011, ισχυριζόμενος ότι έχοντας τότε διοριστεί ως μέλος της Ad hoc

Επιτροπής, ο ρόλος του συνέχιζε και δικαιούτο να συνεχίζει να ασχολείται με το ζήτημα και μετά την υπογραφή από το Ταμείο της Πρώτης Συμφωνίας.

Αντίθετη ήταν η άποψη που εκφράστηκε για το ρόλο της Ad hoc Επιτροπής και την έκταση των όρων εντολής της από τον πρόεδρο των Διαχειριστών και της ΣΕΕ, τον κο Κιττή, καθώς και από άλλα μέλη της Ad hoc Επιτροπής. Τόσο ο κος Κιττής όσο και ο κος Κουφάρης και η κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου, κατάθεσαν ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής ότι οι όροι εντολής της Ad hoc Επιτροπής που είχαν δοθεί από την ΣΕΕ, αφορούσαν μόνον την αξιολόγηση της πρότασης Glaricano και ότι με την υποβολή της έκθεσης της στην ΣΕΕ οι όροι εντολής της Ad hoc Επιτροπής εκπληρώθηκαν και εξαντλήθηκαν.

Όταν του ζητήθηκε από την Ερευνητική Επιτροπή, να καταθέσει αντίγραφο της επιστολής, ο κος Τσουρής παρέδωσε αντίγραφο μιας **ανυπόγραφης “επιστολής”**, με ημερομηνία 30.11.2011, **χωρίς λογότυπο ή άλλο χαρακτηριστικό του αποστολέα**, και η οποία έφερε στο κάτω μέρος το όνομα του δικηγόρου κου Γιώργου Τ. Χριστοφίδη και απευθύνετο προς το Ταμείο του Σχεδίου Συντάξεως ΑΤΗΚ³³.

Η Επιτροπή σημειώνει ότι όλες οι επιστολές που τέθηκαν υπόψη της και που προέρχοντο από τον κο Γιώργο .Τ. Χριστοφίδη, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που διαβιβάστηκαν με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, έφεραν το λογότυπο του Δικηγορικού του Γραφείου και είχαν μια παντελώς διαφορετική μορφή παρουσίασης και δακτυλογράφησης από το έγγραφο το οποίο παρουσίασε ο κος Τσουρής.

Ο κος Τσουρής απαντώντας σε ερωτήσεις της Ερευνητικής Επιτροπής, πού βρήκε την επιστολή με την απαίτηση της εταιρείας ανέφερε, παντελώς αόριστα, ότι η επιστολή αυτή μάλλον του είχε δοθεί από τους Διαχειριστές, χωρίς όμως να προσδιορίζει οτιδήποτε περισσότερο.

³³ Τεκμήριο 159

Επί τούτου ο κος Λ. Παπαχαραλάμπους ανέφερε προς την Επιτροπή ότι κατά τη συνεδρία των Διαχειριστών στις 20.3.2012, δεν είχαν ζητήσει από τον κο Τσουρή να δουν την επιστολή. Ήταν η θέση του ότι:

“... η αλήθεια δεν τη ζητήσαμε και θα σας πω και το λόγο. Όταν ένα άλλο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου λέει ότι ήρθε επιστολή από την εταιρεία Wadhic στο Ταμείο Συντάξεων δεν υπάρχει λόγος κατά την άποψη τη δική μου να τον αμφιβάλλεις. Δηλαδή υπήρχε μια δήλωση από ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ότι ήρθε επιστολή από την Wadhic στο Ταμείο Συντάξεων.”

Ο κος Στ. Κιττής καταθέτοντας για το θέμα της απαίτησης της εταιρείας ανέφερε ότι δεν θυμάται οτιδήποτε ούτε και μπορούσε να την εντοπίσει στα σχετικά έγγραφα. Παρέπεμψε δε την Ερευνητική Επιτροπή για πληροφορίες στον κο Τσουρή, ο οποίος, όπως είπε, “γνωρίζει πολύ καλά το θέμα”. (5.8.2013, σελ.35-36).

Δύο ζητήματα είναι σημαντικά αναφορικά με την απαίτηση της εταιρείας και την “επιστολή” της εταιρείας.

Πρώτον είναι πράγματι αξιοσημείωτο το ότι η “επιστολή” με την απαίτηση της εταιρείας φέρει ημερομηνία 30.11.2011, δηλαδή 3½ μήνες προτού το θέμα αναφερθεί για πρώτη φορά στους Διαχειριστές στις 20.3.2012 και ενώ μέχρι τότε, και μάλιστα μέχρι τις 9.3.2012, δηλαδή 11 ημέρες προηγουμένως, το μόνο θέμα που απασχολούσε την εταιρεία, αλλά και το Ταμείο σε σχέση με την ανάπτυξη του AERO, ήταν η εξασφάλιση από την εταιρεία ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας για το όλο μερίδιο που της αναλογούσε.

Το δεύτερο είναι ότι με βάση τη μαρτυρία η οποία τέθηκε υπόψη της Επιτροπής, κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της 30.11.2012, της ημερομηνίας της επιστολής, και της κατάθεσης της επιστολής στην Ερευνητική Επιτροπή από τον κο Τσουρή στις 8.8.2013, δεν υπάρχει κανένα στοιχείο σε σχέση με την επιστολή αυτή.

Ο κος Π. Χατζηαντωνίου καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή ήταν απόλυτα σαφής ότι από έρευνα που έκανε, στα αρχεία του Ταμείου που τηρεί ως ο Γραμματέας των

Διαχειριστών, δεν υπάρχει η επιστολή στην οποία αναφέρεται ο κος Τσουρής, ούτε του δόθηκε, ούτε κατατέθηκε τέτοια επιστολή ενώπιον των Διαχειριστών.

Μάλιστα ο κος Χατζηαντωνίου, όπως διευκρίνισε, διερεύνησε επίσης το ζήτημα με τις Νομικές Υπηρεσίες της ΑΤΗΚ, την κα Δάμαλου Χατζηγεωργίου και τον κο Χριστόφορο Γιαννακού, οι οποίοι τον πληροφόρησαν ότι τέτοια επιστολή δεν είχαν ούτε τέθηκε ποτέ υπόψη τους.

Ιδιαίτερα σημαντικό γεγονός ήταν δε το ότι η κα Κίζα των Νομικών Υπηρεσιών τον παρέπεμψε στη συνάντηση μεταξύ εκπροσώπων του Ταμείου και του Πωλητή που έγινε την 1.11.2011, κατά την οποία συνεδρία οι εκπρόσωποι της εταιρείας είχαν διαβεβαιώσει τους παριστάμενους ότι δεν είχαν καμία επιπρόσθετη απαίτηση εναντίον του Ταμείου μετά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

Η κα Κωνσταντία Κίζα (Μ.39) κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή σχετικά με το ίδιο θέμα ότι σύμφωνα με τις χειρόγραφες σημειώσεις της για τη συνάντηση της 1.11.2011, τις οποίες έπαιρνε κατά τη διάρκεια της συνάντησης στην οποία συμμετείχε και η ίδια, η εταιρεία είχε διαβεβαιώσει προς το Ταμείο ότι δεν είχε οποιεσδήποτε απαιτήσεις. Όπως αναφέρεται στις σημειώσεις της:

"... Με βάση την Άδεια Οικοδομής, οι χώροι στάθμευσης θα είναι υπόγειοι. Αυτό όμως σύμφωνα με τον κο Πολυβίου δεν θα αυξήσει το κόστος που θα επωμιστεί το Ταμείο."

Επίσης σύμφωνα με το τελικό πρακτικό επιβεβαιώθηκε από σύγκριση των χωροταξικών σχεδίων της Συμφωνίας και της Άδειας Οικοδομής ότι το ωφέλιμο εμβαδόν των μονάδων που θα αγοράσει το Ταμείο είναι σύμφωνα με τους όρους της Συμφωνίας. Αναφέρεται επίσης στο πρακτικό ότι οι εκπρόσωποι της εταιρείας διευκρίνισαν ότι τα 1660 τ.μ. για την κάθε μονάδα (σύνολο 6640 τ.μ. για τις τέσσερις μονάδες) που προβλέπονται στη Συμφωνία, αναφέρονται στα καθαρά δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα των γραφειακών χώρων και ότι σε αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται τα τετραγωνικά μέτρα που αφορούν κοινόχρηστους χώρους, χώρους στάθμευσης, βοηθητικούς χώρους, κλιμακοστάσια κτλ.

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω ο κος Τσουρής ήταν παρών στη συγκεκριμένη συνεδρία, συμμετείχε ενεργά υποβάλλοντας ερωτήσεις προς τους εκπροσώπους της εταιρείας και μάλιστα, εν τέλει, όπως υπέδειξε ο κος Κουφάρης, συνέβαλε στην τελική διαμόρφωση του σχετικού πρακτικού.

Στην κατάθεση τους στην Ερευνητική Επιτροπή τόσο ο κος Μάριος Πολυβίου όσο και ο εργολάβος του έργου ο κος Φάνης Κούννας δήλωσαν ότι **ο εργολάβος δεν είχε απαιτήσεις** για αλλαγές από την Πολεοδομία. Ο δε κος Κούννας ήταν σαφής ότι τα σχέδια για τα οποία έδωσε την προσφορά του τον Απρίλιο του 2011, δηλαδή πολύ πριν την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, δεν είχαν διαφορές από τα σχέδια στη βάση των οποίων κατασκευάζεται από αυτόν τώρα το έργο.

Μάλιστα και οι δύο διευκρίνισαν και επιβεβαίωσαν ότι οι κάποιες επιπρόσθετες απαιτήσεις που υπήρχαν εκ μέρους του εργολάβου αφορούσαν διαφορές σε ποσότητες μεταξύ σχεδίων και δελτίων ποσοτήτων **και δεν είχαν καμία σχέση με αλλαγές στα σχέδια ή την πολεοδομική άδεια.**

Η Αναπληρώτρια Διευθύντρια του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κα Αθηνά Αριστοτέλους (Μ.24) σε επιστολή της ημερομηνίας 26.9.2013 προς την Ερευνητική Επιτροπή, απαντώντας σε ερωτήματα σχετικά με τις κατ' ισχυρισμό τροποποιήσεις των τελικών σχεδίων που είχαν εγκριθεί με την πολεοδομική άδεια, ανέφερε μεταξύ άλλων ότι:

- Η Πολεοδομική Αρχή δεν είχε ζητήσει τη βύθιση ή την επιπρόσθετη βύθιση, του επιπέδου των χώρων στάθμευσης, αλλά ο αιτητής υπέβαλε από μόνος του τα αναφερόμενα σχέδια.
- Η Πολεοδομική Αρχή δεν είχε απαιτήσει την οποιαδήποτε διαφοροποίηση στο σχεδιασμό των καλυμμένων χώρων στάθμευσης και των άλλων χρήσεων στο ίδιο επίπεδο.

Εν ολίγοις σύμφωνα με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα δεν είχε ζητήσει τέτοιες τροποποιήσεις.

Παρά ταύτα ο κος Χ. Τσουρής απαντώντας σε ερωτήσεις της Ερευνητικής Επιτροπής ανέφερε ότι είχε συγκρίνει τα αρχικά σχέδια με τα τελικά και ότι διαπίστωσε τροποποιήσεις οι οποίες είχαν γίνει από το Τμήμα Πολεοδομίας.

Άλλο σημαντικό στοιχείο είναι το ότι ο κος Τσουρής στο Υπόμνημα του για τον υπολογισμό της αξίας του τεμαχίου που πρότεινε να αγοράσει το Ταμείο, υπολόγισε ότι το εμβαδόν του ήταν 8.450 τ.μ. μετά την αφαίρεση από το τεμάχιο των 48/100 που αναγράφηκε στη Συμφωνία ότι ήταν το μερίδιο της γης το οποίο αναλογούσε στο εμβαδόν των κτιρίων που είχε αγοράσει το Ταμείο.

Όμως σύμφωνα με την επιστολή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερομηνίας 23.7.2013 που στάληκε στην Ερευνητική Επιτροπή προκύπτουν τα ακόλουθα στοιχεία:

Το τεμάχιο του Πωλητή δηλαδή τα 7/10 που είχε αγοράσει από τον Τ/Κ, είχε καθαρό εμβαδόν 16.800 τ.μ. Κατά τον χρόνο υπογραφής της Συμφωνίας, τον Φεβρουάριο 2011 για αγορά από το Ταμείο της ΑΤΗΚ του κτιριακού συγκροτήματος γραφείων, η επιτρεπόμενη χρήση ήταν οικιστική με συντελεστή δόμησης 0,90.

Με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας τον Οκτώβριο 2011, λόγω της μείωσης του συντελεστή δόμησης ως αποτέλεσμα της παρέκκλισης που δόθηκε για την γραφειακή σε 0.63, το εμβαδόν των κτιρίων δέσμευε 11.184 τ.μ. γης με αποτέλεσμα το αναξιοποίητο εμβαδόν γης που παρέμεινε στον Πωλητή να μειωθεί σε 5.616 τ.μ. (16.800 μείον 11.184).

Όπως διευκρινίζει το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως τα 5.616 τ.μ παρέμειναν για οικιστική χρήση, αφού η παρέκκλιση που δόθηκε ήταν μόνο για το τμήμα του τεμαχίου που δεσμεύτηκε για τα κτήρια που πωλήθηκαν στο Ταμείο Συντάξεων, για τα οποία είχε υποβληθεί η σχετική αίτηση για πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής.

Επομένως ο υπολογισμός του κου Τσουρή για το υπολειπόμενο μέρος του τεμαχίου το οποίο πρότεινε στο υπόμνημα του να αγοραστεί από το Ταμείο **ήταν λανθασμένος** δεδομένου ότι με βάση τα στοιχεία που έθεσε υπόψη της Επιτροπής το Τμήμα

Πολεοδομίας και Οικήσεως αναντίλεκτα προκύπτει πως αυτό ήταν μόνο 5.616 τ.μ., δηλαδή κατά πολύ λιγότερο από τα 8,450 τ.μ. που υπολόγισε.

Το λανθασμένο των υπολογισμών του επιβεβαιώνεται επίσης και από τις δύο πρόσφατες εκτιμήσεις των Total Valuation και των Rois Nicolaidis, K. Talattinis, Ph. Christodoulou, με ημερομηνίες 3.6.2013 και 7.6.2013 αντίστοιχα, στους οποίους το ίδιο το Ταμείο ανάθεσε την εκτίμηση του έργου, στα πλαίσια της ετοιμασίας των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ταμείου για το έτος 2012.

Εκ των πραγμάτων λανθασμένος ήταν και ο υπολογισμός της αξίας της γης. Για δύο λόγους.

Πρώτον ο κος Τσουρής, στο υπόμνημα του, για τον υπολογισμό της αξίας της υπολειπόμενης γης που εισηγήθηκε να αγοραστεί από το Ταμείο υπολόγισε την αξία της σε €4.225.000 στη βάση του ότι το υπολειπόμενο μέρος του τεμαχίου, αντί 5.616 τ.μ., ήταν 8.450 τ.μ. (8.450 τ.μ @ €500).

Το δεύτερο λάθος στον υπολογισμό της αξίας της γης έγκειται στο ότι ο κος Τσουρής υπολόγισε ως την αξία σε €500/τ.μ. Σύμφωνα με επιστολή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που απεστάλη στις 4.9.2013 στην Ερευνητική Επιτροπή η αγοραία αξία της γης υπολογιζέτο σε €190/τ.μ. σε τιμές Μαρτίου 2012 (όταν δηλαδή υποβλήθηκε το υπόμνημα του κου Τσουρή στους Διαχειριστές), οπότε η αγοραία αξία του υπολειπόμενου εμβαδού γης 5616 τ.μ. (ως οικόπεδο) ήταν €1.100.000. Με βάση τα πιο πάνω η αξία της γης που υπολόγισε ο κος Τσουρής ήταν με απλούς μαθηματικούς υπολογισμούς κατά €3.125.000 (€4.225.000 μείον €1.100.000 = €3.125.000) ψηλότερη από την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Είναι σημαντικό το ότι κατά την εξέταση του όλου ζητήματος που οδήγησε στην έγκριση του Υπομνήματος του κου Τσουρή και στη Δεύτερη Συμφωνία δεν κρίθηκε σκόπιμο να ζητηθεί ούτε από τον κο Τσουρή, ούτε από τους Διαχειριστές να ελεγχθεί η έκταση του υπολειπόμενου τεμαχίου και εκτίμηση της αγοραίας αξίας της γης την οποία θα αγόραζε το Ταμείο. Και τούτο σε αντίθεση με τη κρατούσα πρακτική στην οποία παρέπεμψαν ο

κος Κιπτής, η κα Χατζηγεωργίου και ο κος Κουφάρης να ζητούνται δύο εκτιμήσεις της αξίας του υπό μελέτη ακινήτου.

III. Η Δεύτερη Συμφωνία: Η “Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης”

Η Δεύτερη Συμφωνία η οποία φέρει τον τίτλο “Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης” υπογράφηκε από την Wadnic Trading Ltd και το Ταμείο Συντάξεων στις 19.4.2013. Αντικείμενο της είναι η αγορά του υπολειπόμενου μέρους του τεμαχίου και η τροποποίηση όρων της Πρώτης Συμφωνίας.

Η Επιτροπή παρατηρεί ότι στο προοίμιο της γίνεται αναφορά σε γεγονότα τα οποία από το σύνολο της υπάρχουσας μαρτυρίας, στην οποία έγινε εκτενής αναφορά πιο πάνω, προκύπτει ότι δεν ευσταθούν.

Συγκεκριμένα στο Προοίμιο της γίνεται αναφορά στο ότι:

“... οι αρμόδιες αρχές του κράτους έχουν απαιτήσει όπως τροποποιηθούν τα υποβαλλόμενα προς έκδοση των απαραίτητων αδειών σχέδια με τρόπο που η ανέγερση των Μονάδων καθίσταται πιο δαπανηρή για τον Πωλητή και αυξάνει τα τετραγωνικά μέτρα που θα ανεγείρει ο Πωλητής και που στο τέλος αποκτά ο Αγοραστής.

..... έχει απαιτηθεί από τις αρμόδιες αρχές, μεταξύ άλλων, όπως τοποθετηθούν σε ημιυπόγειο χώρο οι χώροι στάθμευσης που προορίζονταν να ανεγερθούν στο ισόγειο των Μονάδων, κάτι που προσθέτει την ανάγκη κατασκευής ημιυπόγειου χώρου.”

Προς το σκοπό συμμόρφωσης με τις προαναφερόμενες απαιτήσεις των αρμοδίων αρχών

“..... ο Πωλητής αποδέχεται να προβεί σε όλα τα απαραίτητα έργα χωρίς να απαιτήσει επιπλέον πληρωμή από τον Αγοραστή νοουμένου ότι ο Αγοραστής αγοράσει και το υπόλοιπο μέρος του Ακινήτου, δηλαδή τα 52/100 μερίδια των 7/10 μεριδίων”

Βασικός όρος της Δεύτερης Συμφωνίας είναι ο όρος 2Α σύμφωνα με τον οποίο ο όρος 2 της Πρώτης Συμφωνίας τροποποιείται με την αντικατάσταση της αναφοράς του εμβαδού του συνολικού καλυμμένου χώρου από 6640 τ.μ. σε 8951,54 τ.μ., αριθμός όμως που με βάση το Υπόμνημα του κ. Τσουρή δεν φαίνεται από πού προκύπτει.

Εξ ίσου σημαντικός είναι ο όρος 3.2 σύμφωνα με τον οποίο το ποσό των €4.450.000 θα έπρεπε να καταβληθεί στον πωλητή με την κατάθεση του πωλητηρίου εγγράφου στο Κτηματολόγιο, δηλαδή πριν τη μεταβίβαση. Δεν διαφεύγει της προσοχής ότι δεν εισακούστηκε η εισήγηση των Νομικών Υπηρεσιών ότι η πληρωμή θα έπρεπε να γίνει με την μεταβίβαση του τεμαχίου επ' ονόματι του Ταμείου.

Όσον αφορά την αύξηση του ποσού της Σύμβασης Μεσεγγύησης (Escrow Agreement) στην οποία παρέπεμψε ο κος Κιττής για να υποστηρίξει ότι διασφαλιζέτο το Ταμείο, σύμφωνα με τη μαρτυρία του κ. Κουφάρη μέχρι σήμερα η Σύμβαση Μεσεγγύησης δεν έχει υπογραφεί γιατί το έργο δεν έχει παραδοθεί ακόμα. Εξήγησε ο κος Κουφάρης ότι για το λόγο αυτό το Ταμείο θα κατακρατήσει το αντίστοιχο ποσό από τα οφειλόμενα προς την εταιρεία. Αυτό όμως που παραγνωρίζεται παντελώς είναι το ότι το σχετικό ποσό, δεν διασφαλίζει το όσα κατέβαλε το Ταμείο στην εταιρεία, αλλά αποτελεί εγγύηση μόνο καθ' όσον αφορά τα ποσά των ενοικίων που αναμένεται να εισπραχθούν.

Όσον αφορά δε την υποθήκη του τεμαχίου, εφόσον ολόκληρο το τεμάχιο θα ανήκε πλέον στο Ταμείο, η Επιτροπή αδυνατεί να αντιληφθεί την λογική η οποία επεκράτησε στους Διαχειριστές, και πώς αντιλαμβάνοντο ότι θα μπορούσαν να προχωρήσουν στην “εκποίηση” γης που θα τους ανήκε για να διασφαλιστεί το Ταμείο, ως μέτρο εναντίον της εταιρείας.

8.4 Επίσκεψη Επιτροπής στο έργο ΑΕΡΟ

Στις 3.10.2013, η Επιτροπή επισκέφθηκε το υπό ανέγερση έργο ΑΕΡΟ στη Δρομολαξιά. Κατά την επίσκεψη της Επιτροπής παρόντες ήσαν ο κος Μάριος Πολυβίου εκ μέρους της εταιρείας Wadnic, ο κος Χριστόφορος Γιαννακού εκ μέρους της ΑΤΗΚ, ο επιμετρητής ποσοτήτων (σύμβουλος της ΑΤΗΚ) κος Ευθύμιος Ανδρέου, ο κος Στέλιος Κούννας, Ιωάννης Κανελλίδης και κα Ορθοδοξία Χαραλάμπους εκ μέρους του εργολάβου και η κα Νίκη Χριστοφόρου εκ μέρους του αρχιτέκτονα.

Κατά την επίσκεψη η Επιτροπή περιηγήθηκε στο έργο και έγινε γενική ενημέρωση της για αυτό. Σύμφωνα με τον εργολάβο οι εργασίες αναμένεται να συμπληρωθούν με μικρή καθυστέρηση περί τα τέλη Φεβρουαρίου 2014.

Η Επιτροπή πληροφορήθηκε ότι τα οδικά έργα που προνοούνται στην άδεια διαχωρισμού του κτήματος το οποίο μέχρι στιγμής εξακολουθεί να είναι συνιδιόκτητο με τον Τ/Κ, δεν είχαν ακόμα αρχίσει. Όπως αναφέρθηκε αναμένεται σύντομα η ανάθεση τους από την Wadnic στον ίδιο τον εργολάβο του έργου. Επειδή συνδέονται οι σχετικές εργασίες για το διαχωρισμό με εργασίες του έργου δεν αποκλείεται τούτο να προκαλέσει κάποια καθυστέρηση στην παράδοση του έργου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

Συμφωνίες Εκχώρησης

- I. Συμφωνία εκχώρησης: Εργολάβος
- II. Συμφωνία εκχώρησης: ΧΙΑΛΑ ΛΤΔ

I. Συμφωνία Εκχώρησης: Εργολάβος

Το καλοκαίρι του 2012, σε κάποιο στάδιο, οι κατασκευαστικές εργασίες αναστάληκαν λόγω του ότι η εταιρεία Wadnic αδυνατούσε να πληρώσει τον εργολάβο ο οποίος είχε αναλάβει την κατασκευή του έργου. Ως εκ τούτου το Ταμείο ανέλαβε να πληρώνει απευθείας τον εργολάβο της εταιρείας αφού δόθηκε ανάλογη εξουσιοδότηση από την εταιρεία Wadnic ημερ. 20.8.2012. Σε συνεδρίαση που έγινε στις 3.9.2012 στην παρουσία του εργολάβου της εταιρείας κου Στέλιου Κούννα, και των υπηρεσιακών κκ. Χρ. Γιαννακού και Χ. Μακρή συμφωνήθηκε όπως το Ταμείο εξοφλήσει τις μέχρι τότε οικονομικές υποχρεώσεις της Wadnic προς τον εργολάβο με την πληρωμή ποσού €400.000 έναντι σχετικής τραπεζικής εγγυητικής του εργολάβου. Ανέλαβε επίσης την πληρωμή ποσού άλλων €400.000 στη βάση πιστοποιητικών πληρωμής για τα οποία το Ταμείο θα πληρώνει το διπλάσιο ποσό κάθε φορά με στόχο την τελική εξόφληση του οφειλόμενου από την Wadnic ποσού.

Όπως εξήγησε ο κος Χρ. Γιαννακού στην Ερευνητική Επιτροπή:

"Σε κάποιο στάδιο του έργου η εταιρεία αδυνατούσε να πληρώσει τον εργολάβο και το Συμβούλιο αποφάσισε και έδωσε εντολή σε εμάς να συνεργαστούμε με τον εργολάβο και να εκτελούμε πληρωμές σε αυτόν σύμφωνα με την πρόοδο των εργασιών."

Ανάφερε περαιτέρω ότι παρουσιάστηκε από τον κο Τσουρή συμφωνία που έγινε μεταξύ του Ταμείου και εταιρείας ώστε να γίνονται απευθείας πληρωμές από το Ταμείου στον

εργολάβο. Όπως είπε ο κος Γιαννακού κατά το στάδιο εκείνο υπήρχε οφειλόμενο ποσό από την εταιρεία στον εργολάβο γύρω στις €800.000. “Οι €400.000 πληρώθηκαν από το Ταμείο έναντι εγγυητικής του εργολάβου προς τη CYTA και οι υπόλοιπες €400.000 πληρώθηκαν σταδιακά ως εκτελεσθείσα εργασία η οποία πιστοποιήθηκε από τον Αρχιτέκτονα.”

Μέχρι σήμερα συνεχίζουν οι πληρωμές των πιστοποιητικών του Αρχιτέκτονα να γίνονται από το Ταμείο.

Σύμφωνα με τα έγγραφα που κατατέθηκαν στην Ερευνητική Επιτροπή και τη μαρτυρία του κου Φ. Κούννα και του κου Μ. Πολυβίου είχε προηγηθεί διαφωνία μεταξύ εργολάβου και εταιρείας λόγω διαφορών στις ποσότητες του Δελτίου ποσοτήτων και την τιμή και ποσότητες των προεξοχών και ανθώνων και ως εκ τούτου είχε υπογραφεί στις 27.7.2012 Συμπληρωματική Συμφωνία μεταξύ τους για το συμπληρωματικό ποσό των €491.244,00. Σύμφωνα με τη μαρτυρία ο κος Τσουρής ενέκρινε την πιο πάνω συμφωνία εκ μέρους του Ταμείου, στην οποία μάλιστα γίνεται αναφορά στην αναστολή εργασιών εκ μέρους του Εργολάβου λόγω της μη πληρωμής εκ μέρους του ιδιοκτήτη ορισμένων διατακτικών πληρωμής και στην ανάληψη εκ μέρους του Ταμείου της κατευθείαν πληρωμής των διατακτικών προς τον εργολάβο.

II. Συμφωνία Εκχώρησης: ΧΙΑΛΑ ΛΤΔ

Τον Ιούνιο 2013, ο κος Νίκος Λίλλης υπέβαλε στο Ταμείο αίτημα για εκχώρηση πληρωμής προς την εταιρεία ΧΙΑΛΑ Λτδ ποσού μέχρι €400.000 πλέον Φ.Π.Α. το οποίο οφείλετο από το Ταμείο προς την εταιρεία Wadnic.

Μέτοχος και Διευθυντής της εταιρείας ΧΙΑΛΑ Λτδ είναι ο κος Αντώνης Ιωακείμ, ο οποίος είναι και ο Γραμματέας των εταιρειών Wadnic και Glarisano.

Οι Διαχειριστές με βάση μνημόνιο των Νομικών Υπηρεσιών αποφάσισαν την 2.7.2013 ότι το αίτημα της εταιρείας Wadnic δεν μπορούσε να ικανοποιηθεί λόγω της αβεβαιότητας που υπήρχε ως προς το κατά πόσο το ποσό αυτό είναι διαθέσιμο για

εκχώρηση και ότι το αίτημα θα μπορούσε να εξεταστεί αν, μεταξύ άλλων, επιβεβαιωθεί ότι τέτοιο ποσό ήταν διαθέσιμο.

Ακολούθησε επιστολή προς το Ταμείο του δικηγόρου της ΧΙΑΛΑ Λτδ, κου Κυριάκου Χρ. Μούσκου, ημερομηνίας 4.7.2013, σύμφωνα με την οποία η εταιρεία Wadnic είχε εκδώσει προς τη ΧΙΑΛΑ επιταγή, η οποία επεστράφη από την τράπεζα απλήρωτη. Υποδείκνυε ότι σε περίπτωση που δεν γινόταν αποδεκτό το αίτημα για εκχώρηση για εξόφληση των πελατών του, πρόθεση των πελατών του ήταν να προχωρήσουν με ποινική διαδικασία εναντίον της εταιρείας Wadnic και του κου Λίλλη, με κίνδυνο, όπως υπέδειξε, την τοποθέτηση τους στο Κ.Α.Π. και τη φυλάκιση του κου Λίλλη. Περαιτέρω προειδοποιούσε ότι σε περίπτωση που το Ταμείο δεν αποδέχεται την εκχώρηση, θα προχωρούσε στην καταχώρηση αγωγής εναντίον της Wadnic με αξίωση να απαγορευθεί η μεταβίβαση ή η αποξένωση του κτήματος στη Δρομολαξιά μέχρι την πλήρη εξόφληση της επιταγής. Οι πιο πάνω εξελίξεις όπως ανέφερε θα είχαν δυσμενείς επιπτώσεις στα συμφέροντα του Ταμείου.

Τελικά, στις 29.7.2013 το Ταμείο απάντησε στους δικηγόρους της ΧΙΑΛΑ ότι η εκχώρηση δύναται να γίνει αποδεκτή από το Ταμείο εφόσον διαπιστωθεί ότι υπάρχει διαθέσιμο ποσό το οποίο οφείλεται από το Ταμείο στην εταιρεία Wadnic και ότι η σχετική πληρωμή θα γίνεται με την εκτέλεση των εργασιών και στη βάση των πιστοποιητικών του αρχιτέκτονα. Η επιστολή στάληκε κατόπιν τηλεφωνικής εξουσιοδότησης του κου Στ. Κιττής προς τη λειτουργό των Νομικών Υπηρεσιών κα Κίζα, ημερομηνίας 26.7.2013.

Το έγγραφο εκχώρησης υπογράφηκε τελικά εκ μέρους του Ταμείου από τον κο Κουφάρη στις 6.8.2013.

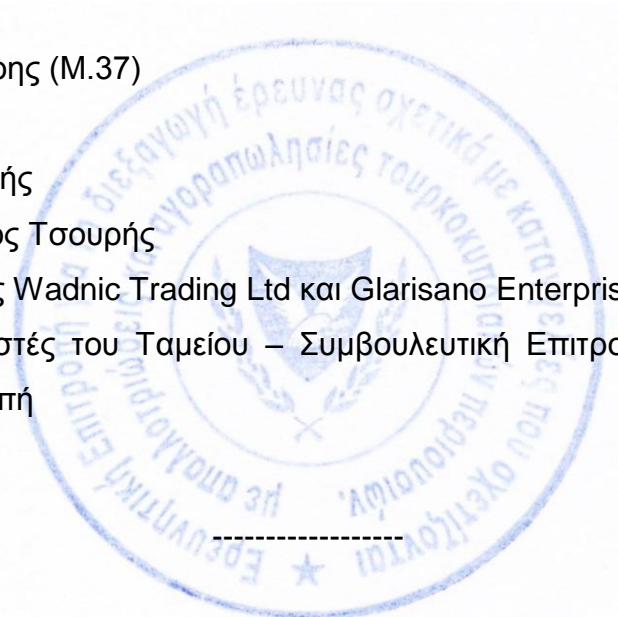
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

Η Επένδυση στο Έργο ΑΕΡΟ: Μαρτυρίες

- I. A. Λοΐζος Παπαχαραλάμπους (Μ.44)
 - B. Στέλιος Αμερικάνος (Μ.38)
 - Γ. Μάριος Πολυβίου (Μ.48)
 - Δ. Χριστάκης Γερασίμου (Μ.47)
 - Ε. Χριστάκης Παλάοντας (Μ.42)

- II. Γεώργιος Κουφάρης (Μ.37)

- III. A. Στάθης Κιττής
 - B. Χαράλαμπος Τσουρής
 - Γ. Οι Εταιρείες Wadnic Trading Ltd και Glarisano Enterprises Ltd
 - Δ. Οι Διαχειριστές του Ταμείου – Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων- Ad hoc Επιτροπή



- I. A. Λοΐζος Παπαχαραλάμπους

Όπως εξήγησε κατά την εμφάνιση του ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής ο κος Παπαχαραλάμπους, τόσο αυτός όσο και ο κος Αμερικάνος είχαν εκφράσει τη διαφωνία τους για την αγορά του έργου ΑΕΡΟ, στη βάση του ότι, ως απευθείας επένδυση σε ακίνητο, ήταν εκτός της πολιτικής που καθόρισαν οι Hewitt. Υπέδειξε δε ότι η πρώτη φορά που τέθηκε στους Διαχειριστές από τη ΣΕΕ η πρόταση για το έργο αυτό ήταν στις 10.1.2011, κατά την ίδια συνεδρία που είχε αποφασιστεί και η απόκλιση από την

υιοθετηθείσα πολιτική. Αναφέρει σχετικά στη γραπτή κατάθεση του ότι τούτο “αυτόματα καθιστούσε όσους είχαν συμφωνήσει την εν λόγω επένδυση ενδεχομένως νομικά υπόλογους”.

Χαρακτήρισε την Wadnic ως μια άγνωστη εταιρεία, χωρίς υπόβαθρο, που δεν ήταν εύρωστη και που είχε δημιουργηθεί για την κατοχή και αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Διαφώνησε επίσης και για τη σύναψη της Δεύτερης Συμφωνίας με την εταιρεία Wadnic, από την οποία αγοράστηκε το υπόλοιπο μέρος του κτήματος, γιατί έκρινε ότι η απαίτηση της εταιρείας ήταν παράλογη και δεν προέκυπτε οποιαδήποτε νομική υποχρέωση να καταβληθεί οποιοδήποτε επιπλέον ποσό σε αυτήν στη βάση της Πρώτης Συμφωνίας. Παρά ταύτα αντί να ληφθεί υπόψη η δική του εισήγηση που ήταν δικηγόρος, οι υπόλοιποι Διαχειριστές ενέκριναν τη “νομική” (όπως την αποκάλεσε) ανάλυση του κ. Τσουρή που ήταν αρχιτέκτονας, χωρίς καν να ζητήσουν την άποψη των Νομικών Υπηρεσιών του Οργανισμού ή των εξωτερικών νομικών συμβούλων.

Διευκρίνισε σχετικά με την ενασχόληση του κ. Τσουρή με το συγκεκριμένο ζήτημα ότι δεν γνωρίζει πώς ο κ. Τσουρή αναμείχθηκε σε αυτό και ότι δεν εντόπισε κανένα πρακτικό που να είχε εξουσιοδοτηθεί ο κ. Τσουρή να αναλάβει να ετοιμάσει το εν λόγω υπόμνημα.

Ερωτηθείς από την Επιτροπή για τη συνάντηση της 1.11.2011, δήλωσε ότι ουδέποτε πληροφορήθηκε για αυτή, ούτε ποτέ τέθηκε υπόψη του η θέση που είχε εκφράσει η εταιρεία κατά τη συνάντηση αυτή ότι δεν είχε καμία επιπρόσθετη απαίτηση από το Ταμείο, επικρίνοντας τον κ. Τσουρή για τους μετέπειτα χειρισμούς του. Θεωρεί δε ότι αν το Ταμείο Συντάξεως ελέγχεται από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου, όπως είχε ζητηθεί επανειλημμένα, θα υπήρχαν διαδικασίες που να είχαν ελέγξει το όλο ζήτημα.

B. Στέλιος Αμερικάνος

Ο κος Αμερικάνος διαφώνησε και αυτός για τη συγκεκριμένη επένδυση του ΑΕΡΟ, λόγω της απουσίας οποιουδήποτε επιχειρησιακού σχεδίου της εταιρείας που να επιβεβαιώνει τη βιωσιμότητα του έργου. Υπέδειξε ότι οι παραδοχές οι οποίες λήφθηκαν υπόψη για την αξία και την απόδοση του έργου βασίζονται σε υποθέσεις και σε καμία απολύτως πραγματικότητα, ότι το ακίνητο, το οποίο χαρακτήρισε ως “ένα τεμάχιο γης στο πουθενά”, βρίσκεται σε οικιστική ζώνη, χωρίς οδικό δίκτυο και για το οποίο και οι Εκτιμητές εκφράζουν επιφυλάξεις.

Πολύ επικριτικός ήταν επίσης γενικά για την επιφανειακή εξέταση από όλους των προτάσεων για επενδύσεις σε ακίνητα, όπως επίσης και για τους χειρισμούς από τον κο Στάθη Κιπτή, ο οποίος απέρριπτε τα αιτήματα των άλλων για χρόνο για μελέτη, προωθώντας έτσι την άμεση λήψη αποφάσεων για τις επενδύσεις.

Όσον αφορά τη σύναψη της Δεύτερης Συμφωνίας με την εταιρεία Wadnic, διευκρίνισε ότι δεν γνώριζε ακριβώς τι είχε γίνει γιατί δεν μετείχε στη σχετική συνεδρία των Διαχειριστών. Ωστόσο, έχοντας εκ των υστέρων διαβάσει τα σχετικά πρακτικά της συνεδρίας και την έκθεση του κου Τσουρή, εξέφρασε την άποψη ότι οι πρόνοιες της Πρώτης Συμφωνίας μεταξύ της εταιρείας και του Ταμείου ερμηνεύτηκαν διαφορετικά από το “ξεκάθαρο γράμμα” τους παρά το ότι ήταν σαφείς και προς όφελος του Ταμείου ως αγοραστή. Αμφισβήτησε το απόλυτο των τοποθετήσεων του κου Τσουρή και σχολίασε αρνητικά την παράλειψη των Διαχειριστών να εξασφαλίσουν τις απόψεις των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ ή του εξωτερικού τους νομικού συμβούλου, κου Κ. Χατζηγιάννου.

Γ. Μάριος Πολυβίου (Μ.48)

Ο κος Μάριος Πολυβίου ενεργούσε καθ όλον τον ουσιώδη χρόνο ως ο Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας, στη βάση συμβολαίου το οποίο υπέγραψε με την εταιρεία

Wadnic. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του ιδίου είχε ανατεθεί να ετοιμάσει το Επιχειρησιακό Σχέδιο της εταιρείας. Εκπροσωπούσε την εταιρεία στις διάφορες συναντήσεις και αλληλογραφούσε εκ μέρους της. Διευκρίνισε ότι από πλευράς της εταιρείας δεν είχε δικαίωμα υπογραφής, δικαίωμα που διατηρούσε για τον εαυτό του ο κος Ν. Λίλλης.

Διευκρίνισε επίσης ότι δεν γνώριζε πώς προέκυψε η Δεύτερη Συμφωνία με το Ταμείο για το υπόλοιπο του κτήματος δεδομένου ότι δεν συμμετείχε στις διαβουλεύσεις με το Ταμείο.

Γ. Χριστάκης Γερασίμου (Μ.47)

Ο κος Χριστάκης Γερασίμου κατέθεσε στην Επιτροπή ότι περί τα τέλη του 2009 είχε προσεγγιστεί από τον Νίκο Λίλλη, κατόπιν εισήγησης, σύμφωνα με τον κο Λίλλη, του κου Νίκου Κατσουρίδη. Ο κος Λίλλης ζήτησε από τον κο Γερασίμου να τον φέρει σε επαφή με τον κο Στάθη Κιττή σε σχέση με το κτήμα του Τ/Κ στη Δρομολαξιά “για να το προσφέρουμε στη CΥΤΑ”, όπως του είπε. Όπως ανέφερε ο κος Γερασίμου ο κος Λίλλης του είχε πει ότι το κτήμα ήταν τουρκοκυπριακό, αλλά ότι “δεν έχει πρόβλημα με το θέμα της άδειας να μεταβιβαστεί”. Στη συνέχεια περί τα τέλη του 2009 ο κος Γερασίμου τους έφερε σε επαφή. Αναφορά έκαμε επίσης στη δεξίωση στο σπίτι του κου Λίλλη στην οποία αναφέρεται και κος Λιοτατής στην κατάθεση του.

Η αρχική πρόταση της εταιρείας του κου Λίλλη προς το Ταμείο Συντάξεων, όπως είπε, ήταν υπό τη μορφή χρηματοδότησης για ένα ποσό €40 εκατομμύριων. Σε κάποια συνάντηση την οποία είχε περί τα τέλη του 2009 αρχές του 2010 με τους Νίκο Λίλλη και Στάθη Κιττή, ο κος Λίλλης τους πρότεινε πως όταν ολοκληρώνετο η συμφωνία θα τους έδινε από ένα εκατομμύριο του κάθε ενός:

“Εμένα για την αμοιβή μου για τις υπηρεσίες τις οποίες θα παρείχα εγώ εις το Λίλλη για τα σχέδια και τούτα ούλλα τα πράγματα και στον κύριο Κιττή θα έπαιρνε ένα εκατομμύριο ευρώ δώρο.”

Όπως εξήγησε ο κος Γερασίμου, επειδή προφανώς ο κος Κιττής δεν είχε εμπιστοσύνη στον κο Λίλλη, η αντίδραση του κου Κιττή στην πρόταση του Νίκου Λίλλη ήταν να ζητήσει από τον κο Γερασίμου να συντάξει μια συμφωνία, η οποία θα υπογράφετο μεταξύ του κου Γερασίμου και του κου Λίλλη για το ποσό των δύο εκατομμυρίων. Στη συνέχεια ο κος Γερασίμου θα έδινε το ένα εκατομμύριο στον κο Κιττή. Ο ίδιος θεωρούσε ότι το ποσό αυτό που θα ελάμβανε θα ήταν για τις προσφερθείσες υπηρεσίες του. Πώς όμως θα δικαιολογείτο το ποσό για τον κο Κιττή, δήλωσε ότι δεν γνώριζε τι είχε υπόψη του ο κος Κιττής όταν έκαμνε την εισήγηση.

Στο ζήτημα αυτό δεν δόθηκε συνέχεια, παρά μόνο όταν τελικά το έργο κατέληξε στα 20 εκατομμύρια, του είπε ο Νίκος Λίλλης ότι *"τελικά δε θα γίνει επένδυση των 40 εκατομμυρίων και θα πάρεις μισό εκατομμύριο"*. Μετά όπως αντελήφθηκε άρχισαν και οι δύο να τον αποφεύγουν, όμως ελάμβανε συνέχεια διαβεβαιώσεις από τον κο Κιττή ότι θα έπαιρνε την αμοιβή του.

Όταν τον Νοέμβριο του 2011 πληρώθηκε η προκαταβολή από το Ταμείο Συντάξεων στην Wadnic, ο κος Γερασίμου ζήτησε από το Νίκο Λίλλη να του δώσει ένα μέρος της αμοιβής του, αλλά ο Νίκος Λίλλης αρνήθηκε, ισχυριζόμενος ότι τα χρήματα που είσπραξε είχαν ήδη φύγει, *"γιατί έπρεπε να πληρωθούν κάποιοι που βοήθησαν να κλείσει η συμφωνία."* Όταν στη συνέχεια ο κος Γερασίμου πληροφορήθηκε για την υπογραφή της δεύτερης συμφωνίας που έγινε μεταξύ της Wadnic και του Ταμείου Συντάξεων για την αγορά του υπόλοιπου κτήματος, τον Απρίλιο ή Μάιο του 2012 αποτάθηκε και πάλιν στο Νίκο Λίλλη και τον Στάθη Κιττή χωρίς επιτυχία. Στην πορεία επειδή ουδέποτε πληρώθηκε το ποσό που του είχε υποσχεθεί ο Νίκος Λίλλης, ο κος Γερασίμου καταχώρησε την αγωγή αρ. 1763/2012 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας.

Όπως ανέφερε ο κος Γερασίμου στην Επιτροπή, γνώριζε τον κο Κιττή από το 2005, έχοντας φιλικές και επαγγελματικές σχέσεις. Αναφέρθηκε ειδικά στην περίπτωση ενός κτήματος 52 σκάλων, το οποίο ο κος Κιττής είχε αγοράσει στη Λάρνακα, στην περιοχή Σοφτάδες, για το οποίο παρά τις επίμονες προσπάθειες του κου Κιττή παρέμενε περικλειστο, επειδή ο κος Κιττής δεν μπορούσε να εξασφαλίσει από την Πολεοδομία

έγκριση να είναι προτεινόμενο το κτήμα για δρόμο. Όταν περί τα τέλη του 2009 σχετίστηκε ο κος Κιπτής με τον κο Λίλλη και του ανέφερε το πρόβλημα, ο κος Λίλλης μεσολάβησε άμεσα προς την Πολεοδομία, επισκέφτηκε μαζί με τον κο Γερασίμου τον τότε Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως τον κο Χριστόδουλο Κτωρίδη, τον οποίον εξ όσων αντιλήφθηκε ο κος Γερασίμου γνώριζε ο κος Λίλλης. Όπως είπε: “Πράγματι, μετά από ένα μήνα περίπου, το κτήμα τούτο προτάθηκε για να γίνει δρόμος”.

Δ. Χριστάκης Παλάοντας (Μ. 42)

Ο κος Χριστάκης Παλάοντας κατέθεσε στην Επιτροπή ότι ο κος Λιοτατής, με τον οποίο συνεργάζετο επαγγελματικά, του είχε αναφέρει ότι για τα λεφτά που είχε δώσει στον κο Νίκο Λίλλη και για τη συνεργασία του τελευταίου με το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ. Σε συνάντηση την οποία είχε τον Αύγουστο του 2010 με κο Λιοτατή και τον κο Λίλλη, ο τελευταίος του πρότεινε να συνεργαστούν. Η πρόταση ήταν ο κος Παλάοντας να αποκτήσει από αυτόν το 50% εταιρείας του, της Esfera Holdings Ltd, η οποία θα αγόραζε ένα άλλο τουρκοκυπριακό κτήμα που ευρίσκετο δίπλα στο έργο AERO. Το υπόλοιπο 50% της εταιρείας θα το αποκτούσε, όπως του είπε, ο κος Νίκος Κατσουρίδης. Η εταιρεία παρουσιάζετο να είναι η νόμιμη δικαιούχος αγοράστρια δυνάμει πωλητηρίου εγγράφου ημερομηνίας 20.7.2010 μεταξύ της και του τουρκοκύπριου Mustafa Mehmet Mustafa.

Τελικά ο κος Παλάοντας δυνάμει γραπτής συμφωνίας ημερομηνίας 15.12.2010 συμφώνησε να αγοράσει από την εταιρεία Esfera δύο σκάλες στο συγκεκριμένο τουρκοκυπριακό κτήμα έναντι ποσού €250.000. Παράλληλα, επειδή θα έπρεπε να εξασφαλιστεί προηγουμένως η συγκατάθεση του Κηδεμόνα για τη πράξη αυτή, στις 15.12.2010, ο κος Λίλλης εκ μέρους της Wadnic υπέγραψε σχετική ανάληψη υποχρέωσης προς τον κο Παλάοντα ότι σε περίπτωση που η εταιρεία Esfera δεν μεταβίβαζε το αγορασθέν τεμάχιο εντός έξη μηνών, θα του μεταβίβαζε χωρίς οποιοδήποτε άλλο αντάλλαγμα 2 σκάλες στο κτήμα σε μέρος του οποίου θα κατασκευάζετο το έργο AERO. Η μεταβίβαση δεν έγινε ποτέ, και ο Νίκος Λίλλης, όπως

είπε, τον απέφευγε, το ίδιο και ο δικηγόρος του Νίκου Λίλλη, ο κος Γιώργος Τ. Χριστοφίδης ο οποίος είχε εμπλακεί κατά την υπογραφή των συμβολαίων. Ο κος Παλάοντας μίλησε τηλεφωνικώς με τον κο Τίτο Χριστοφίδη και το κο Νίκο Κατσουρίδη, ο οποίος αρχικά δέχτηκε να τον δει αλλά μετά μετάνιωσε.

Στη συνέχεια στις 7.2.2012 επισπεύτηκε τον κο Κιττή στα γραφεία της ΑΤΗΚ, ο οποίος κατά τον κο Παλάοντα ανέλαβε να μεσολαβήσει ώστε να του μεταβιβαστεί το κτήμα. Αντί τούτου, στις 16.4.2012 το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ αγόρασε και το υπόλοιπο μέρος του κτήματος από την εταιρεία Wadnic. Ως αποτέλεσμα, στις 19.4.2012 ο κος Παλάοντας προχώρησε στη καταχώρηση της αγωγής στο Ε.Δ. Λάρνακας με αρ. 1284/2012 εναντίον των εταιρειών Esfera και Wadnic και του Νίκου Λίλλη. Στη συνέχεια στις 8.10.2012 ακολούθησε νέα αγωγή στο Ε.Δ. Λάρνακας με αρ. 3400/2012 εναντίον της Wadnic, του Νίκου Λίλλη, της ΑΤΗΚ και των Διαχειριστών του Ταμείου Συντάξεων.

Ο κος Στάθης Κιττής καταθέτοντας στην Επιτροπή επιβεβαιώνει την πιο πάνω συνάντηση την οποία είχε με τον κο Παλάοντα, και ότι του απάντησε ότι το θέμα αφορούσε *“τον ίδιο και τον κύριο Λίλλη και να τα βρει μαζί του”*.

Στο μεταξύ στις 2.3.2012 στα πλαίσια συνάντησης την οποία είχε με το δικηγόρο του Νίκου Λίλλη τον κο Χρίστο Πουτζιουρή, ο κος Παλάοντας κατέθεσε στην Επιτροπή ότι είχε την ακόλουθη στιχομυθία με το κο Πουτζιουρή σε σχέση με τα 9 εκατομμύρια της προκαταβολής τα οποία είχε εισπράξει η Wadnic από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ:

“Χρίστος: Όλο το συμβούλιο της Cyta έφαγεν Έφαγεν όλο το συμβούλιο της Cyta και έπιασε και ο Κιττής, Ο Κιττής ένα εκατομμύριο, μισό εκατομμύριο ο Κατσουρίδης, ένα εκατομμύριο ο Συλικιώτης, ο Λίλλης είναι απένταρος. Λέω του εγώ, καλά, μισό εκατομμύριο ο Κατσουρίδης και ο Συλικιώτης ένα εκατομμύριο, γιατί; Διότι ο Κατσουρίδης έπιασεν τα για λλόου του ενώ ο Συλικιώτης τα πιο πολλά έδωκε τα στο κόμμα.”

Επί του προκειμένου σημειώνεται ότι σύμφωνα με πληροφόρηση την οποία είχε η Επιτροπή από την Υπηρεσία Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών με επιστολή ημερ. 23.8.2013, δεν εντοπίστηκαν στην Υπηρεσία ή στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας οποιαδήποτε στοιχεία ή κάποια αίτηση σε σχέση με το πωλητήριο έγγραφο

ημερομηνίας 20.7.2010, μεταξύ της Esfera και του Mustafa Mehmet Mustafa, και ότι εν πάση περιπτώσει το συγκεκριμένο κτήριο, για το οποίο δεν υπάρχει δηλωμένη κάποια αγοραπωλησία, είναι εγγεγραμμένο σε άλλο τουρκοκύπριο, με όνομα Emir Hilmi Nezihe.

II. Γεώργιος Κουφάρης (M.37)

Ο κος Γεώργιος Κουφάρης κατέχει τη θέση του Ανώτερου Διευθυντή – Διοίκηση, προϊστάται της Διεύθυνσης Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και της Διεύθυνσης Προσωπικού και εκτελεί καθήκοντα Αναπληρωτή Ανώτατου Εκτελεστικού Διευθυντή και είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της Cyta Ελλάδος. Δεν ήταν Διαχειριστής του Ταμείου, αλλά κατά τον ουσιώδη χρόνο συμμετείχε ως μέλος στη ΣΕΕ που χειρίστηκε το θέμα του AERO.

Σύμφωνα επίσης με τη μαρτυρία εξουσιοδοτήθηκε από τους Διαχειριστές και υπέγραψε τις δύο συμφωνίες για το έργο AERO με την εταιρεία Wadnic και παρουσιάστηκε στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας για την κατάθεση των πωλητηρίων εγγράφων και την εγγραφή της υποθήκης για το κτήριο με την οποία διασφαλιζέτο η Συμφωνία.

Η μαρτυρία του σε σχέση με την επενδυτική πολιτική, τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν στην ΣΕΕ για τη μελέτη του AERO, τη συνάντηση της 1.11.2011 με τους εκπροσώπους της εταιρείας στην οποία παρίστατο και κατά την οποία είχε επιβεβαιωθεί πως η εταιρεία δεν είχε επιπρόσθετες απαιτήσεις, και τη τροποποίηση του πρακτικού για τη συνάντηση αυτή καθ' υπόδειξη του κου Τσουρή, αναλύεται στα επί μέρους Κεφάλαια της παρούσας Έκθεσης.

Επιβεβαίωσε και αυτός ότι δεν είχαν ασχοληθεί με το ποιόν της εταιρείας. Όπως είπε δεν γνώριζε ούτε τα άτομα που σχετίζοντο με την εταιρεία ούτε κανένα από τους εμπλεκόμενους. “Ανέμενα ότι... δεν ξέρω οι άλλοι συνάδελφοι οι οποίοι ήταν μαζί μου

γνώριζαν περισσότερο από την εταιρεία. Παραπάνω ήξερα εγώ πάνω στην οικονομική διαχείριση κτλ” εξήγησε.

Ερωτηθείς από την Επιτροπή όταν εμφανίστηκε ενώπιον της στις 16.9.2013 για τα σημερινά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του υπολειπόμενου τεμαχίου που αγοράστηκε με τη Δεύτερη Συμφωνία δεν γνώριζε, όπως είπε, πως αυτό τώρα είναι για οικιστική χρήση. Προκύπτει όμως από την μαρτυρία ενώπιον της Επιτροπής ότι στις 4.6.2013 κατά τη συνεδρία των Διαχειριστών (Πρακτικό Συνεδρίας Αρ. 6/2013) ο κος Κουφάρης είχε προβεί σε παρουσίαση των εκτιμήσεων που είχαν εξασφαλιστεί στα πλαίσια της ετοιμασίας των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ταμείου για το έτος 2012, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνοντο και δύο πρόσφατες εκτιμήσεις των Total Valuation και των Rois Nicolaidis, K. Talattinis, Ph. Christodoulou, με ημερομηνίες 3.6.2013 και 7.6.2013 αντίστοιχα, στις οποίες προσδιορίζοντο τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά και η σημερινή χρήση του τεμαχίου.

Κατά την εμφάνιση του στην Επιτροπή διεφάνει από πλευράς του προσπάθεια να αποφύγει οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τα υπό διερεύνηση ζητήματα, τονίζοντας ότι οι άλλοι, ως αρχιτέκτονες και μηχανικοί, γνώριζαν περισσότερο από εκείνο, υποδεικνύοντας κυρίως τον κο Τσουρή. Άγνοια επίσης επικαλέστηκε για τις διαδικασίες του Κτηματολογίου, όπου είχε ο ίδιος εκπροσωπήσει το Ταμείο, και το περιεχόμενο των συμβολαίων που υπέγραψε.

Η Επιτροπή παρατηρεί επί του προκειμένου ότι από τους φακέλους των Νομικών Υπηρεσιών που κατατέθηκαν στην Επιτροπή, και για τα άλλα έργα που επένδυσε το Ταμείο, η ενασχόληση και εμπλοκή του κος Κουφάρης είναι εμφανής σε βαθμό που θέτει υπό αμφισβήτηση τα όσα ισχυρίστηκε περί άγνοιας διαδικασιών και αδυναμίας να αντιληφθεί τέτοια ζητήματα.

Εύλογα επομένως τίθεται το ερώτημα: Δεν ήθελε να αποκαλύψει, κατά την εμφάνιση του στην Επιτροπή όταν κατέθετε ενόρκως, τα λάθη στα οποία είχαν υποπέσει οι Διαχειριστές, όπως καθαρά επιβεβαιώνονται πλέον από τις εκτιμήσεις των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Ταμείου ή απλώς όταν παρουσίασε τις εκτιμήσεις αυτές προς τους Διαχειριστές δεν είχε καν διεξέλθει το περιεχόμενό τους;

III.

A. Στάθης Κιττής

Ο κος Κιττής εμφανίστηκε ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής σε 3 ημερομηνίες στις 30.7.2013, στις 2.8.2013 και στις 5.8.2013. Κατά την πρώτη του εμφάνιση κατάθεσε γραπτό κείμενο με τις θέσεις του. Κατά τις επόμενες δύο εμφανίσεις του προσκόμιζε αναθεωρημένο το κείμενο της αρχικής γραπτής κατάθεσης του, με το οποίο ζητούσε κάθε φορά να αντικατασταθεί το προηγούμενο που είχε ήδη καταθέσει.

Ήδη η μαρτυρία του αξιολογήθηκε και σχολιάστηκε στα επί μέρους κεφάλαια της παρούσας Έκθεσης σε σχέση με την εγγραφή του Σχεδίου Συντάξεων, τη Διαχείριση του Ταμείου, την επενδυτική πολιτική και τις επενδύσεις του Ταμείου, και την όλη εμπλοκή του στην αγορά του AERO.

Κατά την εξέταση του από την Επιτροπή, στις απαντήσεις που έδιδε δεν ήταν διαφωτιστικός. Κατ' επανάληψη επικαλείτο άγνοια, ή ότι δεν ενθυμείτο, παρέπεμπε για πληροφόρηση σε άλλους, κυρίως δε αποπροσανατόλιζε το θέμα ή απαντούσε για ζητήματα για τα οποία δεν είχε ερωτηθεί. Αρκετές από τις απαντήσεις του που έδωσε αναιρέθηκαν από τους άλλους μάρτυρες, κυρίως σε σχέση με τα θέματα της επενδυτικής πολιτικής, τις επενδύσεις του Ταμείου και τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν. Ήταν εμφανώς απρόθυμος να δώσει μαρτυρία. Η εξέταση του από την Επιτροπή ήταν ως εκ τούτου χρονοβόρα και δύσκολη.

Μίλησε επικριτικά και με απαξίωση για όσους διαφωνούσαν μαζί του. Η προσπάθεια του να αποποιηθεί πλήρως των ευθυνών του και να μετατοπιστούν όλες στους άλλους, ιδίως στο προσωπικό της ΑΤΗΚ, ήταν ιδιαίτερα εμφανής.

Η Επιτροπή δεν αποδέχεται την επίκληση άγνοιας από τον κο Κιττή ο οποίος ενεργούσε ταυτόχρονα ως ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, ο Πρόεδρος των Διαχειριστών του Ταμείου, ο πρόεδρος της Συμβουλευτικής Επιτροπής Επενδύσεων και προήδρευε και διαφόρων έκτακτων / Ad hoc επιτροπών. Η ευθύνη και η υποχρέωση του να είναι ενημερωμένος ήταν δεδομένες. Δεν αποτελεί ελαφρυντικό ότι κάποιοι άλλοι γνώριζαν. Η Επιτροπή δεν αναμένει ότι η υποχρέωση αυτή επεκτείνεται στο κάθε τι

που αφορούσε τον Οργανισμό ή το Ταμείο. Δεν είναι αποδεκτή όμως η άγνοια που επικαλείτο για τα σοβαρά ζητήματα που αφορούσαν το Ταμείο και τα οποία δυνατόν να είχαν σοβαρότατες συνέπειες για το Ταμείο ή τον Οργανισμό.

Ο ισχυρισμός ότι δεν γνώριζε ή ότι δεν αντιλάβανετο τα διάφορα ζητήματα τα οποία απασχολούσαν τους Διαχειριστές και τις άλλες Επιτροπές των οποίων προήδρευε, δεν υποστηρίζεται από τα γεγονότα. Οι μαρτυρίες καταδεικνύουν το αντίθετο. Υπάρχουν πρακτικά και έγγραφα με εκτεταμένες τοποθετήσεις του. Αρκετές φορές δε στα πρακτικά των συνεδριάσεων ο ίδιος είχε τη θέση ότι “η μελέτη και η συζήτηση κάποιου θέματος είχε εξαντληθεί”. Πώς ήταν δυνατόν να κρίνει, εάν δεν είχε την πρέπουσα ενημέρωση και γνώση.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση του έργου AERO ο κος Κιττής φέρει το βάρος της ευθύνης τόσο σε προσωπικό επίπεδο όσο και θεσμικό λόγω των θέσεων που κατείχε, αναφορικά με την πρωτοφανή, αχαρακτήριστη και απερίσκεπτη διαχείριση του Ταμείου Συντάξεων, χωρίς ίχνος υπευθυνότητας και κατά τρόπο που πόρρω απέχει από μια πρέπουσα και έντιμη διαχείριση.

Περαιτέρω δόθηκε μαρτυρία για χρηματισμό και διαπλοκή στην προώθηση της πρότασης της εταιρείας και για συμπεριφορές που αφήνουν σοβαρές ενδείξεις για διάπραξη ποινικών αδικημάτων. Επειδή ο κος Κιττής συγκαταλέγεται μεταξύ των προσώπων εναντίον των οποίων ο Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας είχε δώσει οδηγίες για έναρξη ποινικών ανακρίσεων, όσα ζητήματα σχετικά με τον κο Κιττή, αποτελούν αντικείμενο της ποινικής διερεύνησης δεν θα σχολιαστούν από την Επιτροπή.

B. Χαράλαμπος Τσουρής:

Η ενασχόληση του κου Τσουρή με το όλο θέμα του AERO ήταν αδιαμφισβήτητα εκτεταμένη.

Ο κος Κιπτής κατά την εμφάνιση του στην Ερευνητική Επιτροπή κατ' επανάληψη παρέπεμψε την Επιτροπή για απαντήσεις στον κο Τσουρή. Λόγω των τεχνικών γνώσεων του κου Τσουρή, όπως εξήγησε, ήταν ο κος Τσουρής που ήταν ο επικεφαλής της Ad hoc Επιτροπής που επεξεργάστηκε τελικά την πρόταση της Glarisano.

Ήταν ο κος Τσουρής ο οποίος παρενέβη για να διευθετήσει τα προβλήματα που προέκυψαν μεταξύ της εταιρείας και του εργολάβου και ήταν με την παρέμβαση του που είχε συμφωνηθεί ότι θα καταβάλλονται απευθείας στον εργολάβο οι πληρωμές, για να μην υπάρχει ενδεχόμενο διαφωνίας μεταξύ του εργολάβου και της εταιρείας. Ήταν μετά το Υπόμνημα του κου Τσουρή που υπεγράφη η Δεύτερη Συμφωνία.

Ο κος Κουφάρης υπέδειξε και αυτός την ενεργό παρουσία του κου Τσουρή στο όλο ζήτημα, περιλαμβανομένης και της τελικής διαμόρφωσης του πρακτικού της συνάντησης της 1.11.2011.

Ο κος Τσουρής καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή προέβαλε κατ' επανάληψη την ειδικότητα και τις γνώσεις του:

“..... είμαι επιστήμονας, είμαι αρχιτέκτονας με πολλά χρόνια πείρα, έχω χρησιμοποιήσει αυτές τις διαδικασίες πάρα πολλές φορές”

“Εκεί σε εκείνη την περιοχή θα πρέπει τώρα να βάλω μέσα το δεδομένο ότι επί έξι χρόνια ήμουν στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, είμαι αρχιτέκτονας εδώ και 40 τόσα χρόνια, με τρομερή εμπειρία πολεοδομική ανάπτυξη, αρχιτεκτονική”

Τη σχέση του κου Τσουρή με τη συμφωνία με τον εργολάβο παρέπεμψαν επίσης ο κος Κουφάρης και ο κος Γιαννακού.

Ο κος Τσουρής απαντώντας **ενόρκως** στις ερωτήσεις της Επιτροπής δήλωσε ότι ο ρόλος του ως μέλος της Ad hoc Επιτροπής συνέχιζε παρά την υπογραφή της Πρώτης Συμφωνίας και ότι του είχε ανατεθεί να χειριστεί την “επιστολή” με την απαίτηση της εταιρείας. Κανένας όμως από τους μάρτυρες δεν υποστήριξε την εκδοχή του αυτή ούτε υπάρχει οποιοδήποτε πρακτικό ή άλλο έγγραφο που να επιβεβαιώνει την ύπαρξη ανάθεσης σε αυτόν.

Καθ' όσον αφορά την εμπλοκή του με το όλο ζήτημα της Δεύτερης Συμφωνίας, όπως έχει αναλυθεί πιο πάνω εν εκτάσει, το σύνολο της ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρίας εύλογα θέτει υπό αμφιβολία την ύπαρξη της συγκεκριμένης απαίτησης ή οποιασδήποτε άλλης σχετικής απαίτησης από τον εργολάβο ή την εταιρεία και συνακόλουθα το δικαιολογημένο της σύναψης της Δεύτερης Συμφωνίας, όπως παρατίθεται σε λεπτομέρεια πιο πάνω.

Πέραν τούτου υπό το φως της μαρτυρίας που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής, το περιεχόμενο αυτό καθ' εαυτό του Υπομνήματος, οι μη ανταποκρινόμενοι στην πραγματικότητα υπολογισμοί και παραπομπές της έκτασης και της αξίας του τεμαχίου, και των πραγματικών γεγονότων, οι παραλείψεις για εξασφάλιση ανεξάρτητων εκτιμήσεων ή άλλων στοιχείων που να υποστηρίζουν τις θέσεις και εισηγήσεις του κ. Τσουρή, οδηγούν την Επιτροπή στο εύλογο συμπέρασμα ότι προκύπτουν σοβαρές ενδείξεις για διάπραξη ποινικών αδικημάτων τα οποία είχαν μάλιστα μεγάλη οικονομική ζημία για το Ταμείο.

Επιβαρυντικό στοιχείο που δεν πρέπει να παραγνωριστεί είναι το γεγονός ότι όλοι θεωρούσαν το κ. Τσουρή ως τον πλέον ικανό και ειδικό επί των συγκεκριμένων θεμάτων, θέση την οποία και ίδιος έκρινε ότι έπρεπε να προβάλλει και να υπερτονίσει κατά την εμφάνιση του στην Ερευνητική Επιτροπή.

Γ. Οι Εταιρείες Wadnic Trading Ltd και Glarisano Enterprises Ltd

Γ.1 Σύμφωνα με τα τη μαρτυρία η οποία τέθηκε υπόψη της Ερευνητικής Επιτροπής πρόκειται για δύο νεοσυσταθείσες, κατά τον ουσιώδη χρόνο, εταιρείες.

(i) Η εταιρεία WADNIC TRADING LTD

Η εταιρεία WADNIC TRADING LTD ενεγράφη ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στις 28.2.2007, με αρ εγγραφής HE 193193, με μετοχικό κεφάλαιο 1000 μετοχές της 1 Λίρας έκαστη. Μοναδικός μέτοχος κατά την εγγραφή της ήταν η εταιρεία L.I.C.A

SECRETARIAL LTD της οποίας μέτοχοι ήσαν οι κκ Σάββας Αγγελίδης, Μιχάλης Ιωαννίδης και Γιώργος Τ. Χριστοφίδης. Στις 1.3.2007 μεταβιβάστηκαν όλες οι μετοχές στον κο Νίκο Λίλλη, και στη συνέχεια στις 3.6.2010, και πάλιν όλες οι μετοχές μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία GLARISANO ENTERPRISES LTD. Γραμματέας της εταιρείας είναι ο κος Αντώνης Ιωακείμ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν στην Επιτροπή από τον Έφορο Εταιρειών και Επίσημο Παραλήπτη στις 11.7.2013, μέχρι την ημέρα εκείνη η εταιρεία δεν είχε υποβάλει καμία Ετήσια Έκθεση.

(ii) Η εταιρεία Glarisano Enterprises Ltd

Η εταιρεία Glarisano Enterprises Ltd ενεγράφη ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στις 21.5.2009, με αρ εγγραφής HE 250121, με μετοχικό κεφάλαιο 1000 μετοχές του 1 Ευρώ έκαστη. Μοναδικός μέτοχος κατά την εγγραφή της ήταν ο κος Αντώνης Παπαλλής. Στις 1.9.2009 οι μετοχές μεταβιβάστηκαν ως ακολούθως:

400 στην εταιρεία C & A GREEN ENERGY TRADING,
400 στον Νίκο Λίλλη και
200 στην Χιάλα ΛΤΔ.

Στο έγγραφο μεταβίβασης λανθασμένα αναφέρεται ότι ο Λίλλης κατέχει 200 μετοχές και η Χιάλα 400.

Στις 3.11.2009 ο κος Λίλλης μεταβίβασε τις 400 μετοχές του στην εταιρεία ECHEKLIS LTD, παρέμεινε όμως Διευθυντής της Glarisano.

Στις 2.6.2010, από τις μετοχές της C & A GREEN ENERGY TRADING μεταβιβάστηκαν 101 μετοχές στην εταιρεία ECHEKLIS LTD και 50 μετοχές στην ΧΙΑΛΑ ΛΤΔ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν στην Επιτροπή από τον Έφορο Εταιρειών και Επίσημο Παραλήπτη στις 11.7.2013, κατά το χρόνο εκείνο οι μέτοχοι της εταιρείας ήσαν:

η εταιρεία ECHEKLIS LTD με 501 μετοχές,
η εταιρεία ΧΙΑΛΑ ΑΤΔ με 250 μετοχές και
η εταιρεία C & A GREEN ENERGY TRADING με 249 μετοχές.

Γραμματέας της εταιρείας είναι ο κος Αντώνης Ιωακείμ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν στην Επιτροπή από τον Έφορο Εταιρειών και Επίσημο Παραλήπτη στις 11.7.2013, μέχρι την ημέρα εκείνη ούτε η εταιρεία Glarisano είχε υποβάλει Ετήσιες Εκθέσεις.

Στο σημείο αυτό αναφορά πρέπει επίσης να γίνει στις λεπτομέρειες των εταιρειών ΧΙΑΛΑ ΑΤΔ και ECHEKLIS LTD:

(iii) Η εταιρεία ΧΙΑΛΑ ΑΤΔ:

Η εταιρεία ΧΙΑΛΑ ΑΤΔ ενεγράφη ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στις 31.12.2007, με αρ εγγραφής ΗΕ 218095, με μετοχικό κεφάλαιο 5000 μετοχές του 1 Ευρώ έκαστη. Ένας εκ των μετόχων είναι ο κος Αντώνης Ιωακείμ. Στις 24.1.2011 όλοι οι μέτοχοι μεταβίβασαν τις μετοχές τους στην εταιρεία A.I.J. GOLDSMITHS COMPANY LTD μέτοχοι της οποίας είναι οι ίδιοι περιλαμβανομένου και του κου Αντώνη Ιωακείμ.

(iv) Η εταιρεία ECHEKLIS LTD

Η εταιρεία ECHEKLIS LTD ενεγράφη ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στις 21.9.2009, με αρ εγγραφής ΗΕ 255031 με μετοχικό κεφάλαιο 1000 μετοχές του 1 Ευρώ έκαστη με μοναδικό μέτοχο και αξιωματούχο τον κο Νίκο Λίλλη.

Γ.2 Σύμφωνα με τον μάρτυρα κο Μάριο Πολυβίου η εταιρεία Wadnic –

“..... δεν είχε ίδιους πόρους να αναπτύξει το έργο και έψαχνε ταυτόχρονα είτε κάποιο οργανισμό να χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη ή να πουληθεί η ανάπτυξη η οποία προβλέπεται να γίνει, με πρωταρχικό στόχο την πώληση.”

“Δεν είχε τα απαραίτητα κεφάλαια η εταιρεία για να μπορέσει να προχωρήσει να κάμει την ανάπτυξη. Δηλαδή χρειάζεται ένα μεγάλο ποσό για να γίνει αυτή η ανάπτυξη, το οποίο δεν είχε η εταιρεία αυτά τα κεφαλαία.”

Όσον αφορά δε τη Glarisano τη χαρακτήρισε ως

“μητρική εταιρεία, αν θέλετε, της Wadnic, η Wadnic έχει σαν μέτοχο αποκλειστικά τη Glarisano και οι μέτοχοι οι οποίοι ανάφερα προηγουμένως είναι μέτοχοι στην Glarisano. Οπότε είναι δύο εταιρείες οι οποίοι βασικά η Glarisano δεν έχει καμιά εργασία, ο σκοπός ύπαρξης της και δράσης της αν θέλετε είναι να είναι να κατέχει τις μετοχές της Wadnic εξ όσων γνωρίζω.”

Σύμφωνα επίσης με τη μαρτυρία του κου Πολυβίου στην Ερευνητική Επιτροπή οι εταιρείες, ο αρχιτέκτονας τους και εκείνος γνώριζαν **πριν την υπογραφή της Πρώτης Συμφωνίας στις 25.2.2011** ότι με βάση τον μειωμένο συντελεστή δόμησης που θα είχε το ακίνητο μετά την παρέκκλιση δεν θα ήταν δυνατό να ανεγερθούν και οι 9 μονάδες. Οπότε αποφάσισαν οι μονάδες να μειωθούν στις τέσσερις. Αν και όπως είπε κατά το στάδιο του σχεδιασμού και πριν την απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ δεν μπορούσαν να γνωρίζουν την ακριβή μείωση του συντελεστή, είχαν τις προκαταρκτικές απόψεις του Τμήματος Πολεοδομίας ημερομηνίας 21.1.2011, σύμφωνα με τις οποίες στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση θα ίσχυε “*ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζομένου για την επικρατούσα χρήση, δηλαδή 0,63%*”, ως η παράγραφος 4.5 του Παραρτήματος Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας (2006).

Κατά την ομολογία του κου Πολυβίου, ήταν υπόψη της εταιρείας ότι δεν ήταν δυνατή η ανοικοδόμηση και των 9 μονάδων. Ο αρχιτέκτονας τους το είχε επισημάνει εξ αρχής. Αν και ο κος Πολυβίου ήταν ασαφής για το πότε ακριβώς είχε αποφασίσει η εταιρεία ότι δεν θα προχωρούσε στην κατασκευή και άλλων

μονάδων, στη βάση της πληροφόρησης την οποία η εταιρεία είχε από την επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερομηνίας 21.1.2011, με τις προκαταρκτικές απόψεις, η Επιτροπή εύλογα καταλήγει στο συμπέρασμα ότι και οι δύο εταιρείες γνώριζαν, το αργότερο από τις 21.1.2011, πως οπωσδήποτε ο συντελεστής δόμησης θα μειώνετο στα 70%, παρόλο που από τα συμφραζόμενα του κου Πολυβίου δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι εταιρείες να το γνώριζαν και να είχαν πάρει τις σχετικές αποφάσεις τους πολύ ενωρίτερα. Παρά ταύτα οι εταιρείες ουδέποτε ενημέρωσαν το Ταμείο περί τούτου, αντίθετα παρουσίαζαν προς το Ταμείο καθ' όλο τον ουσιώδη χρόνο ότι θα ανεγείροντο και οι εννέα μονάδες και περιέλαβαν ειδική αναφορά σε αυτές στην Παράγραφο ΣΤ του Προοιμίου της Συμφωνίας της 25.2.2011, ενώ γνώριζαν ότι τούτο δεν ήταν δυνατό. Πλήρης αποσιώπηση από πλευράς και των δύο εταιρειών και της Wadnic και της Glarisano.

Το δεύτερο ζήτημα αφορά την Δεύτερη Συμφωνία και την εταιρεία Wadnic. Με βάση τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής δεν προκύπτει ότι το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως είχε επιβάλει αλλαγές στα σχέδια και συνακόλουθα ότι δημιουργήθηκε η απαίτηση της εταιρείας που παρουσιάστηκε. Παρά ταύτα η εταιρεία Wadnic προχώρησε στην υπογραφή της Δεύτερης Συμφωνίας, για τους λόγους που αναφέρονται σε αυτήν και το κείμενο της οποίας παραπέμπει στις εν λόγω αλλαγές.

Τρίτο ζήτημα είναι το αίτημα της εταιρείας Wadnic προς το Ταμείο για την εκχώρηση των δικαιωμάτων της προς την εταιρεία Χιάλα Λτδ, λαμβανομένου υπόψη του ότι -

- η Χιάλα είναι ένας από τους μετόχους της Glarisano, η οποία είναι ο μοναδικός μέτοχος της Wadnic,
- το δε μετοχικό κεφάλαιο της Χιάλα ανήκει εξ ολοκλήρου στην εταιρεία A.I.J GOLDSMITHS COMPANY LTD, μέτοχος της οποίας είναι ο Αντώνης Ιωακείμ, ο οποίος είναι και ο γραμματέας και της Glarisano και της Wadnic.

Η επιστολή του δικηγόρου της Χιάλα προς το Ταμείο εύλογα υπό τις περιστάσεις μπορεί να χαρακτηριστεί ότι έχει την έννοια του "είτε μας πληρώνετε είτε πάει ο Νίκος Λίλλης

φυλακή και σας σταματώ το έργο.” Δύσκολο να αντιληφθεί κάποιος τη λογική, όταν εν πάση περιπτώσει ήταν γνωστό και δεδομένο ότι η εταιρεία Wadnic δεν μπορούσε να αντεπεξέλθει με τις πληρωμές προς τον εργολάβο του έργου, οπότεν είχε εξαναγκαστεί το Ταμείο να πληρώνει απευθείας τον εργολάβο και ότι επομένως, όπως και έγινε, προτεραιότητα θα εδίδετο στις πληρωμές προς τον εργολάβο.

Όσον αφορά δε την απαίτηση της Χιάλα, υπό το φως όλων των γεγονότων και των σχέσεων μεταξύ των διαφόρων εμπλεκομένων εταιρειών και των προσώπων που ευρίσκοντο πίσω από αυτές, η απαίτηση αυτή της Χιάλα, δύσκολα θα χαρακτηρίζονταν ως απλή σύμπτωση.

Δ. Οι Διαχειριστές του Ταμείου – Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων- Ad hoc Επιτροπή

Στο Κεφάλαιο 8.1 παρατίθενται οι εκτιμήσεις της Ερευνητικής Επιτροπής για τους χειρισμούς των Διαχειριστών του Ταμείου, της ΣΕΕ και της Ad hoc Επιτροπής.

Οι εκτιμήσεις αυτές επεκτείνονται και στο γενικό τρόπο λειτουργίας των Διαχειριστών του Ταμείου οι οποίοι επέδειξαν μια ασύγγνωστη αμέλεια, αδιαφορία και έλλειψη υπευθυνότητας κατά τη διαχείριση των επενδύσεων και πόρων του Ταμείου.

Ενόψει της συμπεριφοράς των εταιρειών Wadnic και Glarisano και της οικονομικής τους ανικανότητας να ολοκληρώσουν το έργο, οι Διαχειριστές προχωρούσαν συνεχώς σε υποχωρήσεις, αλλά σε καμία περίπτωση η Ερευνητική Επιτροπή δεν διέκρινε την παραμικρή πρόθεση ούτε από τον πρόεδρο ούτε από τους Διαχειριστές ούτε από τους Υπηρεσιακούς που είχαν ανάμιξη στο Έργο να προχωρήσουν νομικά εναντίον τους και να διεκδικήσουν άλλως πως τα δικαιώματα του Ταμείου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

Οι Επενδύσεις του Ταμείου

- 11.1 Παρακολούθηση των Επενδυτικών Συμβολαίων - Έργων του Ταμείου
- 11.2 Οι υφιστάμενες επενδύσεις του Σχεδίου Συντάξεων σε ακίνητη περιουσία

11.1 Παρακολούθηση των Επενδυτικών Συμβολαίων - Έργων του Ταμείου

Για το γενικότερο θέμα της παρακολούθησης των έργων στα οποία επένδυε το Ταμείο, εξ όσων προκύπτει, σύμφωνα με όσα κατάθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή η κυρία Μαρία Δάμαλου Χατζηγεωργίου, Διευθύντρια Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης, η κρατούσα πρακτική ήταν ότι για τη διαχείριση του κάθε συμβολαίου δεν οριζόταν συγκεκριμένο άτομο που να είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του συμβολαίου στην ολότητα του, αλλά υπήρχαν διάφορα αρμόδια άτομα και ο καθένας παρακολουθούσε τα θέματα της δικής του αρμοδιότητας.

Επί του ιδίου θέματος, η κα Κίζα παρέπεμψε την Επιτροπή σε μνημόνιο που είχε ετοιμάσει η ίδια και απέστειλε στις 10.12.2012 στον προϊστάμενο της τον κο Π. Χατζηαντωνίου, Διευθυντή Διοικητικών Υπηρεσιών με θέμα τη *"Παρακολούθηση επενδυτικών συμβολαίων του Ταμείου Συντάξεων και Χορηγημάτων Υπαλλήλων ΑΤΗΚ (Ταμείο)"*. Στο μνημόνιο της η κα Κίζα αναφέρετο στο ότι το Ταμείο είχε προβεί στην υπογραφή αριθμού επενδυτικών συμβολαίων τα οποία αφορούσαν αγορά γης, κτηρίων, επένδυση σε υπό ανέγερση κτήρια κλπ. με αποτέλεσμα στις πλείστες περιπτώσεις να εξουσιοδοτούνται από τους Διαχειριστές διάφοροι υπάλληλοι της ΑΤΗΚ, είτε για να παρακολουθούν την πρόοδο των εργασιών και να εγκρίνουν πιστοποιητικά εκτέλεσης εργασιών, είτε να καταβάλλουν τα ποσά που απαιτούνται με βάση τα συμβόλαια.

Η εισήγηση της κα Κίζα ήταν όπως *"καθοριστούν αναλυτικά τα καθήκοντα και οι ευθύνες όσων υπηρεσιακών εμπλέκονται στη διαχείριση και παρακολούθηση των συμβολαίων του Ταμείου, όχι μόνο για αποφυγή οποιωνδήποτε προβλημάτων, αλλά και για αποφυγή*

καθυστέρησης στην τήρηση των υποχρεώσεων του Ταμείου" και πρότεινε να συγκληθεί σχετική συνεδρία με όλα τα εμπλεκόμενα τμήματα με σκοπό την ενημέρωση όλων για τα υπό εξέλιξη έργα και για όλα τα συναφή με αυτά ζητήματα περιλαμβανομένων των πληρωμών που έχουν γίνει έναντι εργασιών και των οφειλομένων προς το Ταμείο ποσών. Θέση της κας Κίζα ήταν ότι, λαμβάνοντας υπ' όψιν την πολυπλοκότητα κάποιων συμβολαίων, θα έπρεπε να πρέπει να παρακολουθούνται με ακρίβεια οι υποχρεώσεις των αντισυμβαλλομένων του Ταμείου, για να λαμβάνονται εγκαίρως τα οποιαδήποτε μέτρα απαιτούνται για υλοποίηση αυτών.

Ο κος Π. Χατζηαντωνίου υποστηρίζοντας την εισήγηση της κας Κίζα, σε ιδίοχειρο σημείωμα του προς τον Ανώτερο Εκτελεστικό Διευθυντή, κο Γ. Κουφάρη, το οποίο έγραψε στο τέλος του μνημονίου της κας Κίζα, σημειώνει ότι:

"Πέραν των όσων αναφέρει η Κωνσταντία, σημειώνω ότι η έλλειψη ξεκάθαρου καθορισμού καθηκόντων και ευθυνών σε σχέση με τα έργα του Ταμείου Συντάξεων έχει συνήθως ως αποτέλεσμα να καταλήγουν όλα στις Νομικές Υπηρεσίες, οι οποίες να καλούνται να επιληφθούν θεμάτων που δεν είναι της αρμοδιότητάς τους και ακόμη να ασκήσουν το ρόλο του "project manager" που σίγουρα δεν είναι δικός τους. Γι' αυτό πιστεύω ότι ένα από τα θέματα που πρέπει να μας απασχολήσουν είναι ο διορισμός "project manager" για κάθε έργο."

Σύμφωνα με την κα Κίζα δεν υπήρξε οποιαδήποτε ανταπόκριση στην εισήγηση της από τη Διοίκηση της ΑΤΗΚ.

11.2 Οι Υφιστάμενες Επενδύσεις του Σχεδίου Συντάξεων σε ακίνητη περιουσία

- I. Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία
 - A. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα
 - B. Οι Επενδύσεις σε χρηματοδότηση έργων
 - II. Διαπιστώσεις
-

I. Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

Οι επενδύσεις του Ταμείου που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία αφορούν (i) απευθείας επενδύσεις σε ακίνητα και (ii) σε χρηματοδότηση έργων και φαίνονται σε δύο πίνακες οι οποίοι κατατέθηκαν στην Ερευνητική Επιτροπή από τον κο Π. Χατζηαντωνίου. Ανάλυση τους γίνεται σε Έκθεση την οποία απέστειλε ο κος Χατζηαντωνίου στην Επιτροπή ημερομηνίας 25.10.2013³⁴.

A. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα

Σύμφωνα με τον Πίνακα Α, εκτός από την αγορά οικοπέδων στην Λεωφόρο Λεμεσού (Λευκωσία) που έγινε το 2004, οι επενδύσεις σε κτιριακά έργα έγιναν σε 5 άλλες περιπτώσεις κατά την περίοδο 2009-2011:

1. Κτήριο CyView στα Λατσία
2. Κτήριο Εσπερίδες
3. Ακίνητο Αθηαινήτη
4. Κτήριο Zavos Makarios Avenue, και
5. AERO Centre

³⁴ βλ. Τεκμήριο 163

Σύμφωνα και πάλιν με τον Πίνακα Α, το σύνολο των συμβατικών υποχρεώσεων του Ταμείου για τα 6 ακίνητα παρουσιάζεται ως €93.491.417, το δε συνολικό ποσό που πληρώθηκε μέχρι τις 13.8.2013 είναι €79.534.298.

Η σημερινή αξία τους με βάση τις οικονομικές καταστάσεις ημερομηνίας 30.6.2013, σύμφωνα με εκτιμήσεις από εκτιμητές ακινήτων, είναι €66,914.850.

Το σύνολο της αξίας των επενδύσεων του Ταμείου στα ακίνητα έχει υποστεί μείωση, και η μεγαλύτερη μείωση, παρουσιάζεται στο έργο AERO Centre στη Δρομολαξιά.

B. Οι Επενδύσεις σε χρηματοδότηση έργων

Σύμφωνα με τον Πίνακα Β οι επενδύσεις σε χρηματοδότηση έργων έγιναν σε 5 περιπτώσεις κατά την περίοδο 2011-2012:

1. Chaps Property Developers
2. Marina Residences - Ergomakers Ltd/Πανδώρα Επενδύσεις (Δημόσια) Λτδ
3. Ακίνητο Ομίλου Παρασκευαΐδη - NEMIKA
4. Athienitis Mall
5. UCLAN University Cyprus

Το σύνολο των συμβατικών υποχρεώσεων του Ταμείου για τις περιπτώσεις χρηματοδότησης παρουσιάζεται ως €132.700.000, το δε συνολικό ποσό που πληρώθηκε μέχρι τις 13.8.2013 είναι €96.028.525.

Η σημερινή οικονομική τους αξία με βάση τις οικονομικές καταστάσεις ημερομηνίας 30.6.2013, είναι €87,762.359.

Σε έκθεση των συμβούλων του Ταμείου PCM Advisers Ltd, ημερομηνίας 31.5.2013, αξιολογείται η οικονομική κατάσταση των έργων χρηματοδότησης κατά την 31.12.2012, στη βάση εκτιμήσεων από ανεξάρτητους εκτιμητές όσον αφορά τις εμπράγματα εξασφαλίσεις που είχε το Ταμείο. Στη έκθεση αξιολογείται το κάθε έργο ξεχωριστά και η

απομείωση την οποία υπέστη. Επισύρουν δε οι σύμβουλοι την προσοχή των Διαχειριστών ότι οι αξίες των έργων, όταν ολοκληρωθούν, δυνατόν να είναι σημαντικά διαφοροποιημένες από αυτές που είχαν αρχικά προβλεφθεί, λόγω των οικονομικών συνθηκών αλλά και των αλλαγών στις προδιαγραφές από αυτές που είχαν συμφωνηθεί. Και προτρέπουν τους Διαχειριστές να επιβάλλουν σε κάθε στάδιο επαρκείς εξασφαλίσεις για τα ποσά που χρηματοδοτούν.

Οι Διαχειριστές συζήτησαν την έκθεση των PCM Advisers Ltd στη συνεδρία τους (Αρ. 6/2013) ημερομηνίας 4.6.2013. Αντί της απομείωσης που εισηγήθηκαν οι σύμβουλοι για το κάθε έργο ξεχωριστά, οι Διαχειριστές απεφάσισαν να γίνει και να παρουσιαστεί γενική απομείωση 10% στο σύνολο των έργων χρηματοδότησης για σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων του έτους που έληξε στις 31.12.2012.

II. Διαπιστώσεις

Από τη μελέτη της Έκθεσης του κ. Χατζηαντωνίου η Επιτροπή διαπιστώνει τα ακόλουθα:

(α) Όλες οι επενδύσεις είτε αγοράς είτε χρηματοδότησης έγιναν απ' ευθείας μέσω διαπραγμάτευσης με τους αντισυμβαλλόμενους. Σε ορισμένες περιπτώσεις (Κτήριο Εσπερίδες, Κτήριο Αθηνίτη), εισήγηση μέλους των Διαχειριστών για δημόσια προκήρυξη ενδιαφέροντος απορρίφθηκε ως χρονοβόρα διαδικασία.

(β) Λόγω απουσίας ανταγωνισμού, για την αξιολόγηση των τιμών των επενδύσεων το Ταμείο περιοριζέτο αποκλειστικά στις εκτιμήσεις που ζητούσε από γραφεία εκτιμητών. Σε ορισμένες όμως περιπτώσεις (Κτήριο Cynview στα Λατσία, Chaps Property, UCLAN University) οι τιμές των εκτιμήσεων για μια επένδυση διέφεραν σημαντικά μεταξύ τους, καθιστώντας έτσι επισφαλή την τελική απόφαση του Ταμείου.

(γ) Σε ορισμένες περιπτώσεις (Ακίνητο Ομίλου Παρασκευαΐδη – NEMIKA, Athienitis Mall, UCLAN University) η ΣΕΕ, η οποία προεδρεύετο από τον κ. Στ. Κιπτή όριζε ολιγομελή Ad hoc Επιτροπή αξιολόγησης των προτάσεων και διαπραγμάτευσης, η

οποία και πάλιν προεδρεύετο από τον κο Κιττή. Τελικά το αποτέλεσμα της αξιολόγησης και διαπραγμάτευσης εγκρίνετο από την ΣΕΕ και τους Διαχειριστές, ο πρόεδρος των οποίων και πάλιν ήταν ο κος Κιττής.

Η εξέταση από την Επιτροπή των επενδύσεων του Ταμείου σε ακίνητη περιουσία όπως πιο πάνω έγινε στη βάση του όρου εντολής (ν). Είναι όμως εκτός των όρων εντολής της Επιτροπής η διερεύνηση της κάθε μίας ξεχωριστά. Πιο κάτω παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία από ορισμένες από αυτές, οι οποίες φαίνονται να είναι οι πλέον προβληματικές, με την εισηγήση να μελετηθεί από τους αρμόδιους κατά πόσο ενδείκνυται η περαιτέρω εξέταση αυτών ή και των υπολοίπων.

Αγορά ακινήτων:

Κτήριο Εσπερίδες

Ενώ η αρχική συμφωνία αγοράς ήταν για ποσό €23,5 εκ., στη συνέχεια αποφασίστηκαν από το Ταμείο να γίνουν σημαντικές κατασκευαστικές αλλαγές (προσθήκη 3^{ου} υπογείου και 5^{ου} ορόφου) με αποτέλεσμα την αύξηση της δαπάνης στα €28.200.000 πλέον €800.000 για τα μεταβιβαστικά.

Ακυρώθηκε ως εκ τούτου η αρχική συμφωνία που είχε συναφθεί και υπογράφηκαν δύο νέες συμφωνίες, η μία για την αγορά της γης για €10.000.000 και η δεύτερη για την κατασκευή του κτηρίου έναντι του ποσού των €18.200.000 πλέον Φ.Π.Α.

Οι εισηγήσεις των Νομικών Υπηρεσιών για περίληψη συγκεκριμένων όρων στο κείμενο της νέας συμφωνίας που αφορούσαν τις αλλαγές στο έργο δεν λήφθηκαν υπόψη από τους Διαχειριστές. Μέχρι σήμερα τροποποίηση της συμφωνίας δεν έχει γίνει.

Οι εργασίες ανεστάλησαν επίσης και γιατί οι Διαχειριστές διαπραγματεύονταν τη σύναψη συμφωνίας για την ενοικίαση χώρου στην Τράπεζα Κύπρου μέχρις ότου

συμφωνηθούν οι τροποποιήσεις που ζητούσε η τράπεζα. Τελικά ο χώρος δεν ενοικιάστηκε από την τράπεζα.

Η αύξηση της δαπάνης επέφερε αυτόματα την διαφοροποίηση των τεχνοοικονομικών δεδομένων της επένδυσης.

Οι αλλαγές και η αναστολή εργασιών λόγω των διαπραγματεύσεων με την Τράπεζα Κύπρου προκάλεσαν σοβαρή καθυστέρηση στην πρόοδο των έργων από υπαιτιότητα του Ταμείου, με συνακόλουθο την υποβολή απαιτήσεων για αποζημίωση από την αντισυμβαλλόμενη κατασκευάστρια εταιρεία Vasos Markides Estates Ltd εναντίον του Ταμείου.

Έργο Zavos Makarios Avenue

Το Έργο Zavos Makarios Avenue αποκτήθηκε μέσω της εξαγοράς από το Ταμείο της ιδιοκτήτριας εταιρείας του οικοπέδου, εταιρείας Ravico Development Ltd, έναντι ποσού €3 εκ. και της ανάθεσης της κατασκευής του κτηρίου σε άλλη εταιρεία του ίδιου ομίλου εταιρειών που ανήκε η Ravico, Ομίλου Εταιρειών Δ. Ζαβός, έναντι του ποσού των €5 εκ. πλέον €750.000 Φ.Π.Α., αποβλέποντας σε εξοικονόμηση ποσού €240.000 σε μεταβιβαστικά.

Περί τον Δεκέμβριο του 2011, διαπιστώθηκε εκ των υστέρων, κατά την ετοιμασία, από τον ελεγκτικό οίκο του Ταμείου KPMG, των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας Ravico, ότι υπήρχαν υποχρεώσεις της εταιρείας ύψους περίπου €1.500.000 προς τους παλιούς μετόχους, οι οποίες υπόκεινται μεταξύ άλλων σε αμυντική εισφορά. Αν και οι παλιοί μέτοχοι δεν τις διεκδικούν προς το παρόν, το θέμα της επίλυσης του προβλήματος εκκρεμεί μέχρι σήμερα.

Χρηματοδοτήσεις:

Chaps Property Developers

Το Ταμείο υπέγραψε τον Φεβρουάριο 2011 συμφωνία για χρηματοδότηση με ποσό €15.000.000 ενός κτιριακού συγκροτήματος της εταιρείας Chaps Property Developers υπολογιζόμενης αξίας €25.000.000. Μέχρι τώρα έχει καταβληθεί προς την εταιρεία το ποσό των €9.500.000. Εξ όσων δε προκύπτει από τα στοιχεία που κατατέθηκαν στην Επιτροπή, μέχρι σήμερα το έργο δεν φαίνεται να έχει προχωρήσει αλλά βρίσκεται στα αρχικά στάδια. Οι κατασκευαστικές εργασίες σταμάτησαν από το τέλος Απριλίου 2013.

Κατά την μελέτη της αρχικής πρότασης της εταιρείας για χρηματοδότηση, διενεργήθηκε έλεγχος εκ μέρους του Ταμείου για την φερεγγυότητα της εταιρείας. Παρά τις δεσμεύσεις που εφαινόταν ότι είχε η εταιρεία σε πάγιες και κυμαινόμενες επιβαρύνσεις, εντούτοις αυτό δεν λήφθηκε υπόψη ή προκάλεσε ανησυχία.

Οι εισηγήσεις των Νομικών Υπηρεσιών για τις διασφαλίσεις που έπρεπε να ζητηθούν από την εταιρεία δεν εισακούστηκαν. Όπως ήταν η θέση των κκ Τσουρή και Κουφάρη, η υποθήκη και οι όροι του συμβολαίου, ως είχαν, προσέφεραν επαρκή διασφάλιση, η δε προσκόμιση τραπεζικής ή άλλης εγγύησης ήταν αχρείαστη γιατί όπως αναφέρεται σε σχετικό μνημόνιο του κου Κουφάρη ημερομηνίας 8.2.2011 “... η συνεργασία με την εταιρεία επιλέγηκε με κριτήρια αναφορικά με το κύρος και τη φερεγγυότητα της.”

Διαφάνηκε στη συνέχεια, από επιστολές της εταιρείας προς το Ταμείο ότι η εταιρεία αντιμετωπίζει οικονομικά προβλήματα. Πρέπει δε να επισημανθεί ότι με επιστολή της ημερομηνίας 2.7.2013 η εταιρεία επανήλθε προς το Ταμείο με πρόταση να τροποποιηθεί η αρχική συμφωνία της 2.2.2011 για χρηματοδότηση, σε συμφωνία αγοραπωλησίας του ακινήτου.

Είναι επίσης σημαντικό να γίνει αναφορά ότι δύο γνωμοδοτήσεις του εξωτερικού Νομικού Συμβούλου της ΑΤΗΚ, κου Κ. Χατζηγιάννου, ημερομηνίας 20 και 27.1.2011 προς τον οποίο είχαν αποταθεί οι Νομικές Υπηρεσίες για συμβουλή, παραγνωρίστηκαν παντελώς. Σε αυτές αφενός υποδεικνύετο η έλλειψη ικανοποιητικής εξασφάλισης του Ταμείου, αφετέρου το ότι για αυτού του είδους την επένδυση έπρεπε να εξασφαλιστεί η

έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών με βάση τους παλιούς κανονισμούς του Ταμείου, με δε το νέο θεσμικό πλαίσιο αυτή δεν ήταν επιτρεπτή. Όπως υποδεικνύει ο κος Χατζηαντωνίου στην προαναφερθείσα έκθεση του ημερομηνίας 25.10.2013, όταν έθεσε τις γνωμοδοτήσεις υπόψη του κου Κιττή και του εξήγησε το περιεχόμενο τους, (οι οποίες διαβιβάστηκαν επίσης στον κο Κουφάρη και κα Χατζηγεωργίου) ο κος Κιττής αποφάσισε ότι εφόσον οι γνωμοδοτήσεις δεν είχαν ζητηθεί από τους Διαχειριστές δεν θα ελαμβάνοντο υπόψη.

Οι απόψεις του Νομικού Συμβούλου, του κου Χατζηγιάννου, είναι σημαντικές όπως αναλύεται ειδικά στο Κεφάλαιο 7.2.IV. Στην προκειμένη περίπτωση εάν ελαμβάνοντο υπόψη θα σήμαινε όχι μόνο να μην προχωρήσουν με την συγκεκριμένη επένδυση αλλά αυτόματα θα τίθετο υπό αμφιβολία η νομιμότητα όλων των υπολοίπων επενδύσεων τους για χρηματοδοτήσεις, στις οποίες είχαν προχωρήσει χωρίς οποιαδήποτε έγκριση.

Πρέπει τέλος να αναφερθεί ότι στις 14.10.2013 διαπιστώθηκε από τις Νομικές Υπηρεσίες ότι κλειστή βιβλιοθήκη στο γραφείο τους είχε παραβιαστεί και απουσίαζε ο τρέχων φάκελος που αφορά το συγκεκριμένο έργο. Ο φάκελος, ο οποίος ήταν αντίγραφο του πρωτότυπου φακέλου που είναι κατατεθειμένο στην Ερευνητική Επιτροπή, δεν έχει ανεβρεθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

Η καταγγελία της εταιρείας New Dimensions Property Developments Ltd

Ο κος Γιάννος Κωνσταντίνου (Μ.16), ιδιοκτήτης και διευθυντής της εταιρείας New Dimensions Property Development Ltd εμφανίστηκε και κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή κατόπιν γραπτού αιτήματος του προς την Επιτροπή.

Σύμφωνα με τον κο Κωνσταντίνου περί τον Νοέμβριο του 2010 πληροφορήθηκε για ενδιαφέρον του Ταμείου Συντάξεων της ΑΤΗΚ όπως επενδύσει σε ακίνητο στη περιοχή του Αεροδρομίου Λάρνακας. Ζήτησε ως εκ τούτου περαιτέρω πληροφορίες από τον κο Ορέστη Βασιλείου, από την ΑΤΗΚ.

Όπως κατέθεσε ο κος Κωνσταντίνου, εξ όσων γνώριζε η πρόταση του προς το Ταμείο Συντάξεων για το ποσό των €16.800.000 πλέον Φ.Π.Α., υποβλήθηκε στο Ταμείο μέσω του κου Χριστάκη Πίττα, με εταιρεία του οποίου, την Bennar Holdings Ltd, είχε υπογράψει στις 7.12.2010 συμφωνία αντιπροσώπευσης. Κατά τον ίδιο χρόνο είχε επίσης προσεγγιστεί από τον κο Μάριο Πολυβίου κατά πόσο ενδιαφερόταν να πωλήσει το ακίνητο του το οποίο είχε ήδη άδεια για οικιστική ανάπτυξη και επίκειτο η αλλαγή της πολεοδομικής ζώνης στην οποία ήταν ενταγμένο, σε εμπορική.

Όταν τον Ιανουάριο 2011 ο κος Κωνσταντίνου πληροφορήθηκε ότι το Ταμείο είχε συμφωνήσει με την εταιρεία Wadhic για να αγοράσει το έργο AERO στη Δρομολαξιά έναντι €22,4 εκ., όπως είπε, εξεπλάγη διότι είχε πληροφορηθεί από τον κο Πολυβίου ότι η εταιρεία Wadhic είχε πρόβλημα με τις άδειες του τεμαχίου της, ενώ η δική του πρόταση ήταν και φθηνότερη, αφορούσε οικοδομές με μεγαλύτερο εμβαδόν και είχε και τις απαιτούμενες άδειες για ανάπτυξη. Κατήγγειλε την υπόθεση στην Επιτροπή Ελέγχου της Βουλής η οποία συζητούσε το θέμα της επένδυσης του Ταμείου της ΑΤΗΚ στο ακίνητο στη Δρομολαξιά. Επειδή κατά τη συνεδρία της Επιτροπής Ελέγχου στις 25.1.2011 ο πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, κος Κιττής, δήλωσε ότι δεν υπήρχε πρόταση της εταιρείας του κου Κωνσταντίνου ενώπιον του Ταμείου, την

επόμενη μέρα ο κος Κωνσταντίνου κατέθεσε προσωπικά εκ νέου την πρόταση του στο Ταμείο.

Στις 27.1.2011, ο κος Πίπτας με επιστολή του προς τον Πρόεδρο της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Ελέγχου παρότι παραδέχεται ότι πράγματι, είχε συζητήσει με τον κο Κωνσταντίνου το θέμα της υποβολής πρότασης προς τη CYTA, για την ετοιμασία της οποίας προσφέρθηκε να τον βοηθήσει, εντούτοις αρνήθηκε ότι ανέλαβε να προωθήσει την πρόταση του κο Κωνσταντίνου προς το Ταμείο.

Την επιστολή του κο Πίπτα επικαλέστηκαν, καταθέτοντας ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, ο κος Στ. Κιττής και ο κος Χ. Τσουρής για να υποστηρίξουν ότι ο κος Κωνσταντίνου έλεγε ψέματα. Δεν είναι έργο της Ερευνητικής Επιτροπής να διερευνήσει τις σχέσεις μεταξύ του κο Κωνσταντίνου και του κο Πίπτα, όμως η Επιτροπή θεωρεί ότι δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων που να υποστηρίζουν αντικειμενικά μία από τις δύο εκδοχές, το συμπέρασμα του κο Κιττή και του κο Τσουρή ότι ήταν ο κος Κωνσταντίνου που έλεγε ψέματα και όχι ο κος Πίπτας είναι παντελώς αυθαίρετο και ανυποστήρικτο και λαμβανομένης μάλιστα υπόψη της όλης αντιμετώπισης που έτυχε ο κος Κωνσταντίνου και η εταιρεία του από την ΑΤΗΚ .

Ανεξάρτητα προς τούτο με βάση τα στοιχεία που κατατέθηκαν ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής παραμένει γεγονός το ότι η πρόταση του κο Κωνσταντίνου υπήρχε κατά τον ουσιώδη χρόνο, και μάλιστα με εγκεκριμένη πολεοδομική άδεια από τον Απρίλιο του 2010.

Σημειώνεται ότι η περιοχή που ευρίσκεται το ακίνητο του κο Κωνσταντίνου εντάχθηκε με την τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας τον Ιούλιο του 2011 στην ειδική ζώνη γραφείων.

Η Επιτροπή παρατηρεί επίσης ότι οι μελετητές αρχιτέκτονες της εταιρείας New Dimensions ήταν οι ίδιοι με αυτούς της εταιρείας Glarisano.

Σε συνάντηση του κου Κωνσταντίνου στις 5.2.2011 με τον κο Κιττή, ο τελευταίος του ανέφερε ότι το Ταμείο είχε ήδη υπογράψει με την Wadnic και του ζήτησε να καταθέσει νέα σχέδια για πολυτελείς γραφειακές εγκαταστάσεις. Αργότερα ο κος Κωνσταντίνου έμαθε ότι το συμβόλαιο υπογράφηκε στις 25.2.2011. Στις 23.3.2011 ο κος Κωνσταντίνου κατέθεσε νέα προκαταρκτικά σχέδια, ως η εισήγηση του κου Κιττή. Προηγουμένως, στις 10.3.2011, η εταιρεία του κου Κωνσταντίνου εξασφάλισε τις θετικές προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για αλλαγή της οικιστικής χρήσης του συγκροτήματος του σε γραφειακή ανάπτυξη.

Στη συνέχεια τον Σεπτέμβριο του 2011, ο κος Τσουρής κάλεσε τον κο Κωνσταντίνου και του ζήτησε εξηγήσεις για την τιμή της νέας πρότασης του (€22,4 εκ.) σε σύγκριση με την τιμή της προηγούμενης πρότασης του που ήταν €16,8 εκ. Ο κος Κωνσταντίνου εξήγησε στον κο Τσουρή ότι η νέα πρόταση αφορούσε έργο με διαφορετικές πολυτελείς προδιαγραφές.

Στις 18.10.2011 ο κος Κιττής τον ενημέρωσε ότι η πρόταση του αξιολογήθηκε προκαταρκτικά, αλλά επειδή δεν περιλάμβανε λεπτομερή αρχιτεκτονικά σχέδια τον κάλεσε να τα υποβάλει για να προχωρήσει η περαιτέρω εξέταση της. Ως εκ τούτου ο κος Κωνσταντίνου αναγκάστηκε όπως είπε να καταθέσει στις 25.1.2012 εκ νέου άλλα λεπτομερή σχέδια.

Έκτοτε όπως πληροφόρησε την Επιτροπή, δεν επικοινωνήσε κανένας από το Ταμείο Συντάξεων μαζί του για την πρόταση του.

Επί του ιδίου θέματος ο κος Κιττής καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή ανέφερε μεταξύ άλλων ότι η πρόταση που υπέβαλε ο κος Κωνσταντίνου στις 27.1.2011, ήταν μια πρόχειρη πρόταση χωρίς σχέδια, η οποία αφορούσε την πώληση 80 εξοχικών κατοικιών αντί γραφείων που ενδιαφερόταν το Ταμείο. Πληροφόρησε ως εκ τούτου τον κο Κωνσταντίνου ότι θα έπρεπε να υποβάλει κανονική συγκεκριμένη πρόταση. Όπως ανέφερε ο κος Κιττής, η νέα πρόταση του κου Κωνσταντίνου που υποβλήθηκε στις 23.3.2011, συνοδευόταν μόνο με φωτογραφίες. Η πρόταση αυτή εξετάστηκε από την

ΣΕΕ στις 14.6.2011, στη συνεδρία αρ. 6/2011. Λήφθηκε απόφαση να ετοιμαστεί απαντητική επιστολή από τον κο Τσουρή που να εξηγεί προς τον κο Κωνσταντίνου τους λόγους απόρριψης της πρότασης του.

Σύμφωνα με το σχετικό πρακτικό της συνεδρίας, θεωρήθηκε ότι δεν υπήρχε “προφανής λόγος” για την αύξηση στην τιμή, μεταξύ άλλων δε κρίθηκε η πρόταση ως μη ολοκληρωμένη και μη σοβαρή. Αναφέρει το σχετικό πρακτικό:

“Επιπλέον το έργο βρίσκεται στο στάδιο της πρόθεσης και δεν υπάρχουν σχέδια ώστε η πρόταση να είναι ολοκληρωμένη. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε αναφορά σε χώρους στάθμευσης και το έργο φαίνεται να εμπίπτει στις καμπύλες υψηλού θορύβου του αεροδρομίου.

Παράλληλα το γεγονός ότι έχουν αποσταλεί δύο διαφορετικές μελέτες για το ίδιο έργο σε τόσο μικρό χρονικό διάστημα, δίνει την εντύπωση ότι δεν πρόκειται για σοβαρή πρόταση.”

Ο κος Τσουρής δεν απάντησε στον κο Κωνσταντίνου. Αντίθετα, ο κος Κιττής ως Πρόεδρος της ΣΕΕ, απέστειλε επιστολή στον κο Κωνσταντίνου στις 18.10.2011 με την οποία του ζητούσε να υποβάλει στοιχεία και πληροφορίες για να μπορέσει η Επιτροπή να αξιολογήσει περαιτέρω το έργο. Με βάση τη μαρτυρία της κας Μαρίας Δάμαλου Χατζηγεωργίου όταν ο κος Τσουρής πληροφορήθηκε για την επιστολή του κου Κιττή είχε αντιδράσει αρνητικά λέγοντας, όπως είπε η κα Χατζηγεωργίου, *“ήντα του στείλετε αυτή την επιστολή; Ο άνθρωπος θα στείλει αρχιτεκτονικά σχέδια τώρα”*.

Ο κος Κωνσταντίνου έστειλε τα νέα αρχιτεκτονικά σχέδια τα οποία περιλήφθησαν μεν στην ημερήσια διάταξη της ΣΕΕ που έγινε στις 12.6.2012, αλλά η πρόταση του δεν συζητήθηκε. Σύμφωνα μάλιστα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής από τη Γραμματέα της ΣΕΕ, μέχρι σήμερα, η πρόταση του κου Κωνσταντίνου δε συζητήθηκε από τη ΣΕΕ.

Στην κατάθεση του ο κος Κωνσταντίνου αναφέρθηκε σε ευνοιοκρατική μεταχείριση της εταιρείας Wadnic από το Ταμείο της ΑΤΗΚ, από την Πολεοδομία και από το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων.

Κατά την εμφάνιση τους ενώπιον της Ερευνητικής Επιτροπής, τόσο ο κος Κιπτής όσο και ο κος Τσουρής εκφράστηκαν, όπως εκτιμά η Επιτροπή, με προκλητική απαξίωση και υποτιμητικό τρόπο για τις προτάσεις του κου Κωνσταντίνου. Η αντιμετώπιση αυτή δεν συνάδει με τις ενέργειες που είχαν προηγηθεί στις οποίες αναφέρθηκε ο κος Κωνσταντίνου. Αν όντως έτσι είχαν τα πράγματα γιατί ζητήθηκε από τον κο Κωνσταντίνου να υποβάλει άλλη πρόταση και αρχιτεκτονικά σχέδια; Γιατί δεν απορρίφθηκε; Γιατί δε μέχρι σήμερα η τρίτη πρόταση του δεν έτυχε καμίας συζήτησης,

Έστω όμως και αν οι προτάσεις του κου Κωνσταντίνου, αντίγραφα των οποίων κατέθεσε στην Ερευνητική Επιτροπή δεν είχαν αρκετά στοιχεία για να μπορούν να αξιολογηθούν, η πρόταση της Glarisano, και δη η αρχική επιστολή της στην οποία δεν προσδιορίζετο καν τι ήταν η πρόταση της, και όχι μόνο αλλά διαμορφώνετο στην πορεία, πώς κρίθηκε επαρκής και ενδιαφέρουσα σε βαθμό ώστε να προχωρήσει το Ταμείο στην αποδοχή της;

Καθόσον αφορά την έγκριση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση η εταιρεία του κου Κωνσταντίνου καταχώρησε στο Ανώτατο Δικαστήριο αρχικά τη προσφυγή αρ. 1490/2011. Μετά την ανάκληση της σχετικής απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και στη συνέχεια την λήψη νέας απόφασης, στις 22.2.2013, καταχωρήθηκε από την εταιρεία του νέα προσφυγή με αρ. 1249/2013, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Δικαστηρίου.

Στις 3.10.2013, η Επιτροπή επισκέφθηκε το κτήμα της εταιρείας του κου Κωνσταντίνου στο Μενεού, όπου ο κος Κωνσταντίνου έδειξε σε αυτή το κτήμα, εξήγησε την προτεινόμενη ανάπτυξη και αναφέρθηκε στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο, όπως επίσης και στο προτεινόμενο το οποίο θα εξυπηρετεί το κτήμα του μελλοντικά. Μέχρι τότε, όπως εξήγησε το κτήμα του θα εξυπηρετείται από τον υφιστάμενο κύριο δρόμο.

Κατά την κρίση δε που διαμόρφωσε η Ερευνητική Επιτροπή κατά την επίσκεψη της στα δύο ακίνητα, η απόσταση του κτήματος της εταιρείας του κου Κωνσταντίνου από το αεροδρόμιο δεν φαίνεται να διαφέρει από αυτήν του Έργου ΑΕΡΟ, από απόψεως δε οδικού δικτύου ήταν πιο προσβάσιμο.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

- I. Εισαγωγή - Συμπεράσματα
- II. Διαδικασίες σύναψης των συμβάσεων μεταξύ Ταμείου και επιχειρήσεων εκτέλεσης έργων
 - A. Γενικά
 - B. Επενδυτική Πολιτική του Ταμείου
 - Γ. Οι επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα και σε χρηματοδότηση έργων
 - Δ. Οι υφιστάμενες επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα και σε χρηματοδότηση έργων
- III. Η καταγγελία της εταιρείας New Dimensions Property Developments Ltd
- IV. Η διαδικασία αγοράς από το Ταμείο του Έργου AERO
Γενικά
- V. Αδυναμίες και λάθη στη Συμφωνία αγοράς του AERO
 - A. Στοιχεία που έπρεπε να ληφθούν υπόψη όταν εξετάζετο η πρόταση του Πωλητή από το Ταμείο
 - i. Η τιμή αγοράς του έργου
 - ii. Διαπιστώσεις Επιτροπής με βάση στοιχεία που κατατέθηκαν από εκπρόσωπο του Πωλητή
 - iii. Το Ποσό Προκαταβολής που πληρώθηκε από το Ταμείο στον Πωλητή
 - iv. Αξία της Υποθήκης που δόθηκε από τον Πωλητή στο Ταμείο
 - v. Το ποσοστό γης που αναλογούσε στα κτήρια που αγόρασε το Ταμείο
 - B. Αδυναμίες και λάθη στη διαχείριση της Συμφωνίας αγοράς του AERO
 - i. Το ποσοστό γης που αναλογούσε στις μονάδες που αγόρασε το Ταμείο
 - ii. Παράλειψη του Ταμείου να εφαρμοστεί ο όρος 10 (β) της Συμφωνίας
 - iii. Παρακολούθηση της Συμφωνίας και του Έργου από το Ταμείο
- VI. Η Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης – Η Δεύτερη Συμφωνία
 - A. Η οικονομική απαίτηση του Πωλητή:

- ι. Οι αλλαγές στα σχέδια της πολεοδομικής άδειας για το Έργο
 - ii. Οι θέσεις του Πωλητή αναφορικά με επιπλέον κόστος λόγω αλλαγών στα σχέδια από τις Αρμόδιες Αρχές
 - iii. Το έγγραφο με την οικονομική απαίτηση του Πωλητή
- B. Η αγορά του υπολειπόμενου μέρους του Τεμαχίου
- Γ. Το ποσό που πλήρωσε το Ταμείο με τη Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης

I.

Εισαγωγή

Το έργο της Επιτροπής να περισυλλέξει την μαρτυρία που αφορούσε την ΑΤΗΚ ήταν δύσκολο, χρονοβόρο και κοπιώδες. Χαρακτηριστική της όλης αντιμετώπισης ήταν η προσκόμιση από τον κο Κιττή κατά την εμφάνιση του στην Επιτροπή, αρχικά, δύο φακέλων με φωτοαντίγραφα πρακτικών των συνεδριάσεων στα οποία εφαινότο μόνο μέρος του κειμένου. Το υπόλοιπο μέρος του κειμένου συνειδητά είχε απαλειφθεί. Και τούτο παρά το ότι η Επιτροπή είχε ζητήσει την προσκόμιση των πρωτοτύπων εγγράφων. Όταν υποδείχθηκε προς την κο Κιττή ότι όφειλε να καταθέσει τα πρωτότυπα έγγραφα μαζί με τους πρωτότυπους φακέλους που ευρίσκοντο καταχωρημένα, προσκομίστηκαν κάποιοι φάκελοι, που μεταφέρθηκαν στην Επιτροπή σε 6 κιβώτια, με όσα όμως έγγραφα επιλεκτικά κρίθηκε από πλευράς της ΑΤΗΚ να τεθούν υπόψη της Επιτροπής.

Εν τέλει ο Γραμματέας των Διαχειριστών ο κος Χατζηαντωνίου κατά τη δική του εμφάνιση στην Επιτροπή στις 2.9.13 κατέθεσε σημαντικό υλικό με τους πρωτότυπους φακέλους που ευρίσκοντο σε 9 γεμάτα κιβώτια. Μεταγενέστερα προσκομίστηκαν ακόμη 6 γεμάτα κιβώτια με φακέλους από τις Νομικές Υπηρεσίες, και πάλιν, με ιδιαίτερα διαφωτιστικό υλικό.

Από πλευράς κάποιων μαρτύρων που προέρχονταν από την ΑΤΗΚ η Επιτροπή διέκρινε απροθυμία να δώσουν πλήρη στοιχεία, παρά την φαινομενική καλή διάθεση τους να βοηθήσουν, όπως δήλωναν, την Επιτροπή στο έργο της. Η Επιτροπή εκτιμά ότι η άγνοια την οποία επικαλέστηκαν, όχι μόνο για τα γεγονότα που αφορούσαν τα υπό διερεύνηση ζητήματα, αλλά και ως προς την δική τους ικανότητα να αντιληφθούν όσα ζητήματα ήταν εκτός των άμεσα συνηθισμένων εργασιών τους ή της επιστημονικής τους κατάρτισης, σκοπό είχε να εκληφθεί από την Επιτροπή ότι η οποιαδήποτε δική τους παρουσία ήταν καθαρά τυπική, άβουλη, συμπτωματική και χωρίς να επιφέρει οποιαδήποτε ευθύνη.

Συμπεράσματα

Από το σύνολο της μαρτυρίας που τελικά τέθηκε υπόψη της Επιτροπής, το γενικό συμπέρασμα που οδηγήθηκε η Επιτροπή είναι ότι οι Διαχειριστές του Ταμείου επέδειξαν ασύγγνωστη προχειρότητα, αδιαφορία, αμέλεια και έλλειψη υπευθυνότητας κατά τη διαχείριση των επενδύσεων και πόρων του Ταμείου που οδήγησαν σε επενδύσεις αμφιβόλου αποδόσεως για το Ταμείο. Η εκτίμηση αυτή επεκτείνεται και στον γενικό χειρισμό των υποθέσεων του Ταμείου και τον τρόπο λειτουργίας των Διαχειριστών.

Το Ταμείο / Σχέδιο, μέχρι σήμερα δεν είναι εγγεγραμμένο. Ανεξάρτητα από τις ευθύνες που βαρύνουν άλλους για την μη εγγραφή, παραμένει αναντίλεκτο γεγονός το ότι οι Διαχειριστές του Ταμείου, δηλαδή το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΤΗΚ, όπως και η ηγεσία της ΑΤΗΚ επέδειξαν ολιγωρία και αδιαφορία εις το να προωθηθεί το συντομότερο δυνατόν η έγγραφη του Ταμείου.

Το αποτέλεσμα ήταν ότι οι Διαχειριστές ενεργούσαν κατά το δοκούν, χωρίς κανένα έλεγχο ή περιορισμό κατά τη διαχείριση των επενδύσεων και πόρων του Ταμείου. Συνεχής και μόνιμη ήταν η παράλειψη να απευθύνονται για να εξασφαλίσουν τις κατά νόμο νενομισμένες εγκρίσεις. Ενεργούσαν χωρίς να είναι υπόλογοι σε κανένα, κατά

παράβαση και των κανονισμών που λόγω της μη εγγραφής εξακολουθούν να διέπουν την λειτουργία του Ταμείου, αλλά και του νέου νομοθετικού πλαισίου.

Παραγνώριζαν και/ή ενεργούσαν αντίθετα προς τις συμβουλές των ειδικών συμβούλων που είχε κατά καιρούς το Ταμείο για τα εξειδικευμένα θέματα των επενδύσεων του Ταμείου.

Παραγνώριζαν γνωμοδοτήσεις των εξωτερικών νομικών τους συμβούλων. Η παραγνώριση δε των συμβουλών των Νομικών Υπηρεσιών της ΑΤΗΚ ήταν έκδηλη, **παρόλες τις συνεχείς, επίμονες και αξιόλογες προσπάθειες των λειτουργών των Νομικών Υπηρεσιών να διασφαλίσουν τα συμφέροντα του Ταμείου**. Αλλά και σε αυτή τη περίπτωση τα ζητήματα παραπέμποντο στις Νομικές Υπηρεσίες κατόπιν εορτής και μετά που στις πλείστες φορές είχαν ήδη ληφθεί οι αποφάσεις από την ηγεσία. Για καθαρά νομικά ζητήματα αποφάσιζαν Διαχειριστές ή μέλη επιτροπών ή υποεπιτροπών με τεχνικές γνώσεις.

Ακολουθούντο αδιαφανείς διαδικασίες επιλογής των επενδύσεων και της σύναψης συμβάσεων, χωρίς σταθερά κριτήρια αξιολόγησης και επιλογής.

Ασχολούντο ενεργώς με τα ζητήματα αυτά συνήθως τα ίδια πρόσωπα σε όλα τα επίπεδα, χωρίς τη δυνατότητα άσκησης, ούτε εσωτερικά, οποιουδήποτε ιεραρχικού ή προληπτικού ελέγχου. Εκ των πραγμάτων αποκλείετο και η δυνατότητα έστω και ενός εκ υστέρων ελέγχου.

Ειδικότερα η Επιτροπή, από το σύνολο της μαρτυρίας και όσων διαπιστώνονται στα προηγούμενα Κεφάλαια, κατέληξε στα ακόλουθα συμπεράσματα:

II. Διαδικασίες σύναψης των συμβάσεων μεταξύ Ταμείου και επιχειρήσεων εκτέλεσης έργων

A. Γενικά

Με βάση την ενώπιον της μαρτυρία³⁵ η Ερευνητική Επιτροπή διαπιστώνει ότι η διαδικασία επιλογής από το Ταμείο της ΑΤΗΚ των επενδύσεων για κτηματική ανάπτυξη (περιλαμβανομένης της αγοράς του έργου ΑΕΡΟ στη Δρομολαξιά) δεν διασφαλίζει τα συμφέροντα του Ταμείου, τη χρηστή διοίκηση και την έντιμη και αδέκαστη διαχείριση.

Συγκεκριμένα:

- Δεν δημοσιεύεται εκδήλωση ενδιαφέροντος ώστε να υποβάλουν όλοι οι ενδιαφερόμενοι τις προτάσεις τους επί ίσοις όροις και ώστε να λειτουργήσει υγιής ανταγωνισμός.
- Δεν τίθενται γραπτώς σύμφωνα με την ορθή πρακτική, κριτήρια αξιολόγησης της καταλληλότητας των προτάσεων, όπως για παράδειγμα η προηγούμενη εμπειρία των εταιρειών ανάπτυξης γης και η οικονομική ευρωστία τους.
- Δεν ετοιμάζεται πλήρης τεχνοοικονομική μελέτη, τουλάχιστον των κατ' αρχήν επιλεγμένων προτάσεων, από εξειδικευμένο οίκο, η οποία μεταξύ άλλων να περιλαμβάνει έρευνα αγοράς, αξιολόγηση των κινδύνων και ποσοτικοποίηση του οφέλους και των κινδύνων.

Η θέση που εξέφρασε ο πρόεδρος των Διαχειριστών κος Κιττής προς την Ερευνητική Επιτροπή ότι δεν ζητείτο εκδήλωση ενδιαφέροντος, επειδή το Ταμείο δεν εμπίπτει στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και επομένως αυτή είναι η πρακτική που ακολουθείτο πάντοτε, και εφαρμόστηκε και στην περίπτωση της επένδυσης στο ΑΕΡΟ δεν διασφαλίζει τα εχέγγυα μιας πρόπουσας, αδέκαστης και έντιμης διαχείρισης.

Η υποχρέωση τήρησης όλων αυτών των κατ' ελάχιστον επιβαλλόμενων διαδικασιών είναι δεδομένη στα πλαίσια της ορθής διαχείρισης της υλοποίησης οποιουδήποτε ιδιωτικού ή δημόσιου μεγάλου έργου και, εφόσον το Ταμείο ήταν εγγυημένο από την ΑΤΗΚ και κατά προέκταση από το Κράτος, επιβάλλετο να εφαρμόζει παρεμφερείς διαδικασίες σύναψης συμβάσεων με αυτές που διέπουν τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

³⁵ Κεφάλαιο 11.2

Οι διαδικασίες που ακολουθούσε το Ταμείο δεν διασφάλιζαν την ίση μεταχείριση των ενδιαφερομένων με βάση σταθερά αξιολογικά κριτήρια αξιολόγησης και επιλογής της κάθε επένδυσης, υπήρχαν επομένως εύλογα περιθώρια για μεροληπτικό χειρισμό των διαφόρων προτάσεων, και για χειρισμό στη βάση αλλότριων κινήτρων κατά τη διαχείριση επιλογής των επενδύσεων αυτών.

Η ευθύνη για τις πλημμελείς και ζημιογόνες για το Ταμείο διαδικασίες σύναψης των συμβάσεων βαρύνει τους Διαχειριστές του Ταμείου.

B. Επενδυτική Πολιτική του Ταμείου

Με βάση την εξασφαλισθείσα μαρτυρία³⁶ η Επιτροπή διαπιστώνει ότι:

- α) οι προτάσεις που οι σύμβουλοι Hewitt είχαν υποβάλει στο Ταμείο, δεν υλοποιήθηκαν καθόλου.
- β) Οι ενέργειες των Διαχειριστών του Ταμείου στο τομέα των επενδύσεων ευρίσκοντο γενικά σε διάσταση με την επενδυτική πολιτική που εισηγήθηκαν οι σύμβουλοι Hewitt, η οποία πολιτική επιβεβαιώθηκε από τους ίδιους Διαχειριστές στις 25.10.2010.
- γ) Με τις ενέργειες τους οι Διαχειριστές να επενδύουν απ' ευθείας σε ακίνητα και μόνο στην Κύπρο παραγνώριζαν τις υποδείξεις των συμβούλων Hewitt, ότι θα ήταν δύσκολο να επιτευχθεί η πρόποσα διασπορά γεωγραφικά και σε είδος των ακινήτων ώστε να μειώνεται ο κίνδυνος απωλειών.
- δ) Οι Διαχειριστές παρέλειψαν να προβαίνουν σε επενδύσεις κατά τον ενδεικνυόμενο τρόπο που εισηγήθηκαν οι σύμβουλοι, για την υλοποίηση οποιασδήποτε επένδυσης σε ακίνητα μέσω εξειδικευμένων διαχειριστών, μέσω αμοιβαίων κεφαλαίων. Παραγνώρισαν βασικά ζητήματα που συνηγορούν εναντίον των απευθείας επενδύσεων σε ακίνητα, μεταξύ άλλων, γιατί τα ακίνητα δεν είναι

³⁶ Βλ. Κεφάλαιο 7.3

εύκολο να ρευστοποιηθούν και υπάρχουν έξοδα σημαντικά στη συντήρηση και αγορά τους.

Επίσης όσον αφορά την αγορά κτιρίων/γραφείων στο έργο AERO, βρισκόταν εκτός

- α) της εγκεκριμένης Επενδυτικής Πολιτικής που οι ίδιοι είχαν υιοθετήσει και
- β) των συστάσεων του οίκου Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες σύμφωνα με τις οποίες οι επενδύσεις σε έργα έπρεπε να αφορούν κτήρια σε κέντρα πόλεων ώστε να είναι δυνατή η εύκολη αξιοποίηση τους.

Γ. Οι επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα και σε χρηματοδότηση έργων

Η Επιτροπή διαπιστώνει τις ακόλουθες αδυναμίες αναφορικά με την ανάθεση και διαχείριση και παρακολούθηση των συμβάσεων:

- α) Η διαχείριση της σύναψης και διαχείρισης των συμβάσεων από το Ταμείο δεν διέπτετο από υψηλά επαγγελματικά πρότυπα, τα οποία θα έπρεπε να διακρίνουν τους χειρισμούς των Διαχειριστών όχι μόνον ενός μεγάλου Ταμείου Συντάξεων όπως αυτό της ΑΤΗΚ, αλλά και οποιουδήποτε Ταμείου Συντάξεων.
- β) Η πλειοψηφία των προσώπων τα οποία συμμετείχαν στα διάφορα όργανα του Ταμείου τα οποία εμπλέκοντο στη διαδικασία σύναψης των συμβάσεων ήταν συνήθως τα ίδια, με αποτέλεσμα η απόφαση που λαμβάνετο στο επίπεδο των Διαχειριστών προαποφασίζετο από τα κατώτερα επίπεδα/όργανα, ο ιεραρχικός έλεγχος να είναι ανύπαρκτος και να επηρεάζεται σοβαρά το αίσθημα της λογοδοσίας και το αμερόληπτο της εξέτασης από τα ανώτερα όργανα των αποφάσεων των ιεραρχικά κατώτερων τους οργάνων/επιτροπών.
- γ) Δεν υπήρχε ανεξάρτητο όργανο ελέγχου των ενεργειών και αποφάσεων των Διαχειριστών του Ταμείου.

- δ) Παράλειψη εξασφάλισης των κατά νόμο προβλεπόμενων εγκρίσεων.
- ε) Ενώ οι Διαχειριστές του Ταμείου για θέματα επενδυτικής πολιτικής δεν είχαν την εμπειρία ή την εξειδίκευση, οι αποφάσεις τους δεν ήταν σύμφωνες με τις συμβουλές των εξειδικευμένων συμβούλων του Ταμείου.
- στ) Η διαδικασία υποβολής των προτάσεων για επενδύσεις σε ακίνητα ή χρηματοδότηση έργων δεν διασφάλιζε τις αρχές της διαφάνειας και του ανταγωνισμού.
- ζ) Δεν υπήρχε καταγραμμένη/εγκεκριμένη από το Ταμείο διαδικασία αξιολόγησης προτάσεων αγοράς έργων ή χρηματοδότησης έργων με αποτέλεσμα στις πλείστες περιπτώσεις να παραλείπονται βασικά κριτήρια και προαπαιτούμενα εξέτασης τους όπως τα ακόλουθα:
- Αξιολόγηση της μεσοπρόθεσμης – μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας της επένδυσης
 - Έρευνα αγοράς για το είδος και μέγεθος επένδυσης
 - Αξιολόγηση της εμπειρίας και οικονομικής ευρωστίας των πωλητών και γενικά των αντισυμβαλλομένων του Ταμείου
 - Συνυπολογισμός των εξόδων στον υπολογισμό της απόδοσης της επένδυσης.
- η) Παράλειψη διορισμού υπεύθυνου προσώπου με την αναγκαία εμπειρία και εξειδίκευση για τη διαχείριση των συμφωνιών που υπέγραψε το Ταμείο για αγορά έργων και για χρηματοδότηση έργων, με αποτέλεσμα να μην εντοπίζονται έγκαιρα οι παραβάσεις των αντισυμβαλλομένων και να λαμβάνονται τα προσήκοντα μέτρα για την προστασία των συμφερόντων του Ταμείου.
- θ) Δεν υπάρχει υπηρεσία στο Ταμείο η οποία να έχει την εξειδίκευση και την ευθύνη της διαχείρισης των συμπληρωμένων οικοδομικών έργων του Ταμείου (ενοικιάσεις, συντήρηση κλπ).

- ι) Δεν υπήρχε κανένας προληπτικός έλεγχος ή διαχείριση. Εκ των υστέρων και μετά την εμφάνιση των προβλημάτων, το βάρος της επίλυσης τους το αναλάμβαναν οι Νομικές Υπηρεσίες.

Δ. Οι υφιστάμενες επενδύσεις του Ταμείου σε ακίνητα και σε χρηματοδότηση έργων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής³⁷ διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

- α) Η αξία όλων των επενδύσεων σε έργα του Ταμείου έχει μειωθεί και αποδίδεται κυρίως στην διαρκή πτώση των τιμών των ακινήτων κατά την τελευταία τριετία. Οι διασφαλίσεις των χρηματοδοτούμενων έργων του Ταμείου έχουν σήμερα υποστεί απομείωση. Η οικονομική κρίση που διέρχεται η Δημοκρατία έχει αναπόφευκτα επιβαρύνει το πρόβλημα.
- β) Με την απευθείας επένδυση στα ακίνητα που συνιστά απόκλιση από της συμβουλές των ειδικών συμβούλων του Ταμείου δημιουργήθηκε ανεπιθύμητη συγκέντρωση στο ίδιο είδος επενδύσεων, σε ακίνητα, στην Κύπρο και δεν επετεύχθη η επιβαλλόμενη γεωγραφική διασπορά και η διασπορά σε είδος.
- γ) Επιφανειακός και ελλιπής έλεγχος και αξιολόγηση των προτάσεων και των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης με τους οποίους συμβάλλεται το Ταμείο.
- δ) Παράλειψη εφαρμογής κριτηρίων για την επιλογή των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης με τους οποίους συμβάλλεται το Ταμείο και για την πρέπουσα αξιολόγηση των δυνατοτήτων τους να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.
- ε) Παράλειψη εξασφάλισης των κατά νόμο προβλεπομένων εγκρίσεων.

³⁷ Κεφάλαιο 11.2

III. Η καταγγελία της εταιρείας New Dimensions Property Developments Ltd

Με βάση τα ενώπιον της μαρτυρία³⁸ η Επιτροπή διαπιστώνει ότι υπήρξε δυσμενής διάκριση από τον Πρόεδρο και τα μέλη της ΣΕΕ στον χειρισμό και εξέταση των προτάσεων της εταιρείας New Dimensions Property Developments Ltd σε σύγκριση με την ευνοϊκή αντιμετώπιση που έτυχε η εταιρεία Glarisano:

IV. Η διαδικασία αγοράς από το Ταμείο του Έργου AERO: Γενικά:

Με βάση τα όσα αναφέρονται στο Κεφάλαιο 8.1 της Έκθεσης η Ερευνητική Επιτροπή διαπιστώνει ότι:

- α) Ο τρόπος και η διαδικασία που η ΣΕΕ και ιδιαίτερα ο Πρόεδρος προώθησαν για εξέταση τις προτάσεις της εταιρείας Glarisano Enterprises Ltd / Wadnic Trading Ltd αντιστρατεύονται τις αρχές της χρηστής διοίκησης, τον υγιή ανταγωνισμό, αποτελούν ευνοιοκρατική μεταχείριση της εταιρείας και θέτουν σε κίνδυνο τα οικονομικά συμφέροντα του Ταμείου.
- β) Η επιφανειακή εξέταση και οι παραλείψεις κατά την εξέταση της πρότασης της εταιρείας από τους Διαχειριστές που υποστήριξαν την επένδυση αυτή, από την ΣΕΕ και την Ad hoc Επιτροπή, απέβησαν επιζήμιες για το Ταμείο και δεν συνιστούν πρέπουσα, υπεύθυνα και έντιμη διαχείριση.
- γ) Η παντελής παραγνώριση από τους Διαχειριστές που υποστήριξαν την επένδυση στο AERO, του γεγονότος ότι η εταιρεία ήταν άγνωστη, νεοσυσταθείσα, χωρίς καμία προηγούμενη εμπειρία, με μία καθ' όλα αμφίβολη πρόταση, για την κατασκευή ενός έργου που με βάση το Τοπικό Σχέδιο δεν ήταν επιτρεπτό και για το οποίο χρειαζέτο παρέκκλιση, χωρίς να υπάρχει αντικειμενικά καμία λογική ένδειξη ότι θα μπορούσε ποτέ να εξασφαλιστεί, χαρακτηρίζεται από ασύγγνωστη

³⁸ Β. Κεφάλαιο 12

προχειρότητα, αδιαφορία, αμέλεια και έλλειψη υπευθυνότητας κατά τη διαχείριση των επενδύσεων και πόρων του Ταμείου, συνιστά δε παράλειψη διασφάλισης των συμφερόντων του Ταμείου.

- δ) Περαιτέρω για όσους από τους Διαχειριστές προώθησαν την επένδυση στο AERO με επίγνωση των αδυναμιών και προβλημάτων της, κρίνεται ότι λειτούργησαν αναξιοκρατικά και ότι οι ενδείξεις είναι σοβαρές ότι μοναδικό στόχο είχαν την προώθηση των συμφερόντων της συγκεκριμένης εταιρείας αντί του Ταμείου και ως εκ τούτου δεν μπορεί να αποκλειστεί η ύπαρξη αλλότριων κινήτρων, αν μη και διαφθοράς.

Η ευθύνη για την προχειρότητα, αδιαφορία, αμέλεια και έλλειψη υπευθυνότητας και τις αδιαφανείς και ζημιογόνες για τα συμφέροντα του Ταμείου διαδικασίες και μεροληπτικούς χειρισμούς από Ταμείο κατά την αγορά των συγκεκριμένων γραφειακών μονάδων από την εταιρεία Wadnic, βαρύνει τους Διαχειριστές που συμφώνησαν με την αγορά και ενέκριναν τη Συμφωνία, τον πρόεδρο και τα μέλη της ΣΕΕ, καθώς και την Ad hoc Επιτροπή.

V. Αδυναμίες στη Συμφωνία αγοράς του AERO

A. Στοιχεία που έπρεπε να ληφθούν υπόψη όταν εξετάζεται η πρόταση του Πωλητή από το Ταμείο

i. Η τιμή αγοράς του έργου

Στις δύο εκθέσεις εκτιμήσεων³⁹ που ζητήθηκαν από το Ταμείο της ΑΤΗΚ με συγκεκριμένες υποθέσεις (assumptions), η αγοραία αξία των γραφειακών κτιρίων υπολογίστηκε μεν με αυτές τις υποθέσεις σε €19.660.000 και €21.760.000, αλλά και οι δύο εκτιμητές υποδείκνυαν μεταξύ άλλων ότι

- δεν υπάρχουν ακίνητα με γραφειακή ανάπτυξη στην περιοχή αφού η περιοχή είναι οικιστική
- η περιοχή είναι υποβαθμισμένη και βρίσκεται μεταξύ οικισμών αυτοστέγασης
- παρουσιάζεται οικονομική κρίση και ύφεση στον τομέα ακινήτων.

Παρά την αβεβαιότητα που εκφράζεται στις εκτιμήσεις των ποσών των δύο εκτιμητών, δεν έγινε καμία περαιτέρω μελέτη ή αξιολόγηση των σχετικών παραμέτρων, καμία τεχνοοικονομική μελέτη του έργου ώστε να υπολογιστεί η απόδοση του με βάση τα εγγυημένα έσοδα αλλά και τα έξοδα της επένδυσης (έξοδα διαχείρισης, συντήρησης, φόροι). Λήφθηκαν υπόψη μόνο τα ενοίκια τα οποία υπολογίζετο ότι τα ακίνητα θα είχαν ως έσοδο.

Υπό το φώς επίσης των θέσεων που εξέφρασε καταθέτοντας στην Ερευνητική Επιτροπή ο κος Αντώνης Λοΐζου⁴⁰, σύμβουλος εκτιμητής του Ταμείου για επενδύσεις σε ακίνητα,

- ότι η τοποθεσία που κτίζονται τα γραφεία είναι ακατάλληλη για το σκοπό αυτό και ότι η επένδυση έχει αυξημένο ρίσκο επειδή δεν βρίσκεται στο κέντρο πόλεως, που

³⁹ Βλ. Κεφάλαιο 8.1

⁴⁰ Βλ. Κεφάλαιο 7.3.III

ο ίδιος είχε συμβουλευσει το Ταμείο στις εκθέσεις του να επιλέγουν για τέτοιες επενδύσεις, και

- ότι οι εκτιμήσεις ενοικίων €15-20 το μέτρο είναι υπερβολικές,

είναι διαπίστωση της Επιτροπής ότι οι Διαχειριστές παρέλειψαν:

- α) να εξασφαλίσουν την απαραίτητη τεχνοοικονομική μελέτη για το έργο για την οικονομική αξιολόγηση όλων των παραγόντων που επηρεάζουν την βιωσιμότητα του.
- β) να αξιολογήσουν και να εκτιμήσουν τους αρνητικούς παράγοντες που αναφέρονται στις εκθέσεις εκτιμήσεων της αγοραίας αξίας του έργου, οι οποίοι θα μείωναν την αγοραία αξία και την απόδοση της επένδυσης.
- γ) να αξιολογήσουν και να εκτιμήσουν ορθά την πραγματική απόδοση του έργου και το ύψος των ενοικιαστικών τιμών και να λάβουν υπόψη κατά τον υπολογισμό της απόδοσης και τα έξοδα της επένδυσης.
- δ) να λάβουν υπόψη και να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις από το γεγονός ότι το οδικό δίκτυο για τη περιοχή είναι υποβαθμισμένο στο οποίο γίνεται αναφορά στις εκθέσεις των εκτιμητών.
- ε) να διερευνήσουν και να διαπιστώσουν ότι οι δηλώσεις του πωλητή ότι υπήρχαν πρόνοιες για τη βελτίωση του οδικού δικτύου ήταν βάσιμες.

Περαιτέρω με βάση την ενώπιον της Επιτροπής μαρτυρία ότι δεν υπάρχει μέχρι στιγμής πρόνοια για τη βελτίωση του οδικού δικτύου, η Επιτροπή καταλήγει στο εύλογο συμπέρασμα -

- ότι η αναφορά στην έκθεση της Ad-hoc Επιτροπής περί του αντιθέτου είναι εσφαλμένη, και

- ότι η Ad-hoc Επιτροπή παρέλειψε να ερευνήσει και να διαπιστώσει ότι οι δηλώσεις του πωλητή ότι υπήρχαν πρόνοιες για τη βελτίωση του οδικού δικτύου ήταν βάσιμες.

Η ευθύνη για την παράλειψη να αξιολογήσουν ορθά και ή να λάβουν υπόψη κατά την λήψη απόφασης για την αγορά του ακινήτου τους προαναφερθέντες αρνητικούς παράγοντες και συνακόλουθα τις επιπτώσεις που δυνατόν να είχαν στην τιμή αγοράς των κτιριακών μονάδων βαρύνει τους ακόλουθους:

Τον Πρόεδρο και τα μέλη της ΣΕΕ και την Ad hoc Επιτροπή που αξιολόγησαν την πρόταση της εταιρείας και τους Διαχειριστές του Ταμείου που ενέκριναν την Συμφωνία.

ii. Διαπιστώσεις Επιτροπής με βάση στοιχεία που κατατέθηκαν από εκπρόσωπο του Πωλητή

Λαμβανομένου υπόψη ότι σύμφωνα με τα στοιχεία που κατέθεσε ο κος Μ. Πολυβίου, Οικονομικός Διαχειριστής των εταιρειών Wadnic και Glarisano, το κόστος του έργου για τον Πωλητή εκτιμάται σε περίπου €10,7 εκ., η τιμή που το Ταμείο αγόρασε το έργο των €19,6 εκ. δεν θεωρείται συμφέρουσα ή ότι συνιστά ορθή αξιοποίηση των χρημάτων του Ταμείου.

Διαπιστώνεται επομένως αδιαμφισβήτητη παράλειψη των Διαχειριστών για την οποία φέρουν ακεραία την ευθύνη

- α) να επενδύσουν τα χρήματα του Ταμείου κατά τρόπο απόλυτα συνετό που να διασφαλίζει την ορθή αξιοποίηση κονδυλίων (value for money) έχοντας πάντοτε ως γνώμονα το συμφέρον του Ταμείου και κατ' επέκταση των υπαλλήλων της ΑΤΗΚ, και
- β) για την αδικαιολόγητη επιβάρυνση του Ταμείου με έξοδο που δεν ανταποκρίνεται στο αντικείμενο που αποκτήθηκε, όπως τούτο επιβεβαιώνεται και από τις

πρόσφατες εκτιμήσεις που εξασφαλίστηκαν στα πλαίσια της ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων του Ταμείου για το 2012.

iii. Το Ποσό Προκαταβολής που πληρώθηκε από το Ταμείο στον Πωλητή

Διαπιστώνεται παράλειψη των Διαχειριστών να αξιολογήσουν ορθά το ύψος του ποσού της προκαταβολής που θα έπρεπε να πληρωθεί από το Ταμείο ο Πωλητής, το οποίο σύμφωνα με τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής, υπερκάλυπτε τη δαπάνη για την κατασκευή των κτιρίων που αγόραζε το Ταμείο, οπότεν ουσιαστικά με το ποσό της προκαταβολής των €8 εκ. το Ταμείο χρηματοδοτούσε πλήρως το κατασκευαστικό κόστος του έργου.

iv. Αξία της Υποθήκης που δόθηκε από τον Πωλητή στο Ταμείο

Διαπιστώνεται παράλειψη των Διαχειριστών να ελέγξουν και να διαπιστώσουν την πραγματική αγοραία αξία της γης που ήταν το αντικείμενο της υποθήκης που δόθηκε ως διασφάλιση από τον πωλητή για το ποσό της προκαταβολής των €9,2 εκ (€8 εκ. πλέον Φ.Π.Α.). Δεδομένου ότι σύμφωνα με τα στοιχεία που κατατέθηκαν στην Επιτροπή, η αγοραία αξία κατά το χρόνο πληρωμής της προκαταβολής από το Ταμείο ήταν μόνο €4.150.000 και όχι €12 εκ., η υποθήκη του κτήματος ήταν παντελώς ανεπαρκής ως διασφάλιση για το πόσο που καταβλήθηκε.

v. Το ποσοστό γης που αναλογούσε στα κτήρια που αγόρασε το Ταμείο

Παρότι επηρέαζε άμεσα το αντικείμενο της Συμφωνίας, το Ταμείο παρέλειψε να προβεί σε οποιοδήποτε δικό του ή ανεξάρτητο έλεγχο, από ειδικό, του ποσοστού των 48/100, που αναγράφετο στο Συμβόλαιο ότι ήταν το ποσοστό της γης που αναλογούσε στο

Ταμείο και το οποίο ποσοστό είχε προστεθεί στο κείμενο της Συμφωνίας μετά την υπογραφή της ⁴¹κατά την κατάθεση της στο Κτηματολόγιο.

Διαπιστώνεται ως εκ τούτου παράλειψη των όσων χειρίστηκαν και/ή εξέτασαν το ζήτημα, και των Διαχειριστών, κανένας από τους οποίους δεν θεώρησε σκόπιμο να ελέγξει ή να αποταθεί σε κάποιον με τις αναγκαίες γνώσεις να προσδιορίσει εκ μέρους τους **πριν τη σύναψη της Συμφωνίας** τι ποσοστό της γης θα αναλογούσε στο Ταμείο με βάση την Συμφωνία.

B. Αδυναμίες και λάθη στη διαχείριση της Συμφωνίας αγοράς του AERO

I. Το ποσοστό γης που αναλογούσε στις μονάδες που αγόρασε το Ταμείο

Σύμφωνα με την μαρτυρία του Κτηματολογίου⁴², μετά την έκδοση της πολεοδομικής άδειας για την ανάπτυξη αποκρυσταλλώνονταν πλέον τα μερίδια γης των μερών, οπότε ο λανθασμένος αρχικός υπολογισμός ότι το ποσοστό της γης που αναλογούσε στο Ταμείο ήταν τα 48/100, θα έπρεπε να είχε εντοπιστεί και να ζητηθεί να γίνουν και οι απαραίτητες διορθώσεις από το Κτηματολόγιο, πράγμα που δεν έγινε ποτέ.

Διαπιστώνεται επομένως παράλειψη των όσων χειρίστηκαν και/ή εξέτασαν το ζήτημα, και των Διαχειριστών, κανένας από τους οποίους δεν θεώρησε σκόπιμο να ελέγξει έστω και εκ των υστέρων ή να αποταθεί σε κάποιον με τις αναγκαίες γνώσεις να προσδιορίσει εκ μέρους τους το ποσοστό της γης που αναλογούσε στο Ταμείο.

II. Παράλειψη του Ταμείου να εφαρμοστεί ο όρος 10 (β) της Συμφωνίας

⁴¹ Βλ. Κεφάλαιο 8.2

⁴² Βλ. Κεφάλαιο 8.2

Παρά την ύπαρξη του όρου 10(β) της Συμφωνίας που επέβαλλε αναστολή των πληρωμών προς τον Πωλητή σε περίπτωση που μέχρι την 31.12.2011 δεν εξασφάλιζε ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας για το μερίδιο των 7/10 που του αναλογούσε μετά την αγορά του από τον Τουρκοκύπριο, η απόφαση των Διαχειριστών στις 9.3.2012 ήταν η συνέχιση των πληρωμών στον Πωλητή, παρά το ότι δεν είχε εξασφαλίσει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας για το μερίδιο των 7/10 της γης του αναλογούσε, με μόνο την ανάληψη υποχρέωσης από την εταιρεία να προωθήσει τον διαχωρισμό με τη διαδικασία που εισηγείτο ο εκτιμητής κος Ταλατίνης. Ούτε και αυτό το έκαμε η εταιρεία.

Μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας για την εταιρεία. Παρά ταύτα συνεχίζουν οι πληρωμές προς την εταιρεία.

Διαπιστώνεται από πλευράς των Διαχειριστών μία καθ' όλα καταχρηστικά ευνοϊκή μεταχείριση της αντισυμβαλλόμενης εταιρείας, προς την οποία αποφασίστηκε αντίθετα προς ρητούς όρους της Συμφωνίας από τους Διαχειριστές να συνεχιστούν οι πληρωμές παρά το ότι η εταιρεία δεν είχε προβεί στον διαχωρισμό. Και τούτο σε βάρος των άμεσων αλλά και μακροπρόθεσμων συμφερόντων και δικαιωμάτων του Ταμείου, από νομικής και οικονομικής απόψεως⁴³.

iii. Παρακολούθηση της Συμφωνίας και του Έργου από το Ταμείο

Με βάση τα ενώπιον της στοιχεία⁴⁴ η Επιτροπή διαπιστώνει τα ακόλουθα:

- α) Πλημμελή διαχείριση της Συμφωνίας και καταχρηστικά ευνοϊκή μεταχείριση της εταιρείας από τους Διαχειριστές, της οποίας η ανεπάρκεια επιβεβαιώθηκε με την παντελή αδυναμία της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της στα πλαίσια της Συμφωνίας αγοραπωλησίας/αγοράς έτοιμου έργου και την de facto μετατροπή της Συμφωνίας σε συμφωνία χρηματοδότησης.

⁴³ Βλ. Κεφάλαιο 8.2

⁴⁴ Βλ. Κεφάλαιο 8.2

- β) Παράλειψη των Διαχειριστών να διασφαλίσουν τα συμφέροντα του Ταμείου με την πρέπουσα και τη συνεχή παρακολούθηση της εξέλιξης και υλοποίησης του έργου και της τήρησης των προδιαγραφών, μέσω εποπτείας και ελέγχου της Συμφωνίας και του έργου.
- γ) Παράλειψη των Διαχειριστών να ορίσουν υπεύθυνο πρόσωπο με τις αναγκαίες γνώσεις (project manager) για την παρακολούθηση της πιστής εφαρμογής της Συμφωνίας με αποτέλεσμα -
- να δημιουργηθεί σοβαρό κενό στην ορθή και έγκαιρη λήψη των αναγκαίων μέτρων για θέματα που αναφύονται,
 - η υλοποίηση της Συμφωνίας να παρακολουθείται περιστασιακά από διάφορους λειτουργούς της ΑΤΗΚ και
 - να απουσιάζει η ευθύνη για λογοδοσία (accountability) που θα έφερε φέρει ένας project manager.
- δ) Παράλειψη των Διαχειριστών να εξασφαλίσουν μέχρι σήμερα τα λεπτομερή σχέδια και προδιαγραφές του έργου.
- ε) Άγνοια και σύγχυση για τις ευθύνες και αρμοδιότητες τους ως Διαχειριστές, λαμβάνοντας αποφάσεις χωρίς την πρέπουσα συμβουλή από ειδικούς, βασιζόμενοι στις δικές τους γνώσεις παραγνωρίζοντας όλους τους άλλους ειδικούς και υπηρεσιακούς που είχαν έστω και περιστασιακά ενεργότερη εμπλοκή στα συγκεκριμένα ζητήματα που αφορούσαν την παρακολούθηση και υλοποίηση της Συμφωνίας, από τους οποίους θα μπορούσαν να είχαν το ευεργέτημα της δικής τους γνώσης και πείρας, έργο, με δυσμενείς επιπτώσεις για το Ταμείο.

VI. Η Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης – Η Δεύτερη Συμφωνία

Από το σύνολο τη μαρτυρίας ενώπιον της Επιτροπής διαπιστώνονται από πλευράς των Διαχειριστών σοβαρότατες παραλείψεις, αδιαφορία, αμέλεια και έλλειψη υπευθυνότητας ως προς τα ακόλουθα -

- α) να εξετάσουν συνοπτικά, χωρίς την πρέπουσα συζήτηση, σε έκτακτη συνεδρία, δυο πολύ σοβαρά και πολύπλοκα θέματα, το ένα εκ των οποίων αφορούσε την αγορά της υπολειπόμενης γης του Πωλητή και το άλλο την αποζημίωση του Πωλητή για ένα αίτημα για το οποίο δεν είχαν καμία παντελώς πληροφόρηση ή προηγούμενη γνώση, τα οποία συνεπάγοντο την πληρωμή από το Ταμείο στον Πωλητή ποσού περίπου €4.500.000.
- β) να εξετάσουν με την πρέπουσα σοβαρότητα την οικονομική απαίτηση στην οποία αναφέρετο ο κος Χαράλαμπος Τσουρής στον Υπόμνημα του.
- γ) να ζητήσουν να τεθεί υπόψη τους η επιστολή της εταιρείας στην οποία παρέπεμπε ο κος Τσουρής στο Υπόμνημα του με την απαίτηση της εταιρείας.
- δ) να εξετάσουν με την πρέπουσα σοβαρότητα το περιεχόμενο του Υπομνήματος του κου Τσουρή.
- ε) να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες απόψεις από ειδικούς για όλα τα ζητήματα που αναφύοντο με την απαίτηση της εταιρείας και το Υπόμνημα του κου Τσουρή.
- στ) να προβληματιστούν για το ανακόλουθο των θέσεων της εταιρείας η οποία μέχρι τότε δεν είχε αναφερθεί ποτέ στην ύπαρξη οποιασδήποτε απαίτησης της.
- ζ) να προβληματιστούν για την καθυστέρηση να ενημερωθούν και/ή να τεθεί υπόψη τους ύπαρξη της απαίτησης της εταιρείας.
- η) να εξασφαλίσουν νομική συμβουλή κατά πόσο η απαίτηση της εταιρείας νομικά ευσταθούσε.

- θ) να διερευνήσουν για να επιβεβαιώσουν με τις αρμόδιες αρχές την ύπαρξη των αλλαγών στα σχέδια και σε τέτοια περίπτωση την έκταση αυτών.
- ι) στην περίπτωση που διαπίστωναν ότι όντως είχαν ζητηθεί οι συγκεκριμένες αλλαγές, να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες αντικειμενικές εκτιμήσεις για την πραγματική τους αξία και κόστος.
- κ) να μεριμνήσουν να ελεγχθεί ότι το ποσοστό της γης που αναλογούσε στο Ταμείο πράγματι ήταν τα 48/100, παράλειψη που ήταν το αποκορύφωμα των δυσμενών επιπτώσεων και επιζήμιων αποτελεσμάτων της επένδυσης αυτής για το Ταμείο.
- κα) να απαιτήσουν να εξασφαλιστούν ανεξάρτητες εκτιμήσεις από εκτιμητές γης ούτως ώστε να διαπιστωθεί με ασφάλεια η πραγματική αξία του υπολειπόμενου τεμαχίου που θα αγόραζαν.
- κβ) να διαπιστώσουν κατά πόσο η τιμή που προτείνεται να αγοράσουν το υπολειπόμενο τεμάχιο ήταν υπό τις περιστάσεις λογική και συμφέρουσα για το Ταμείο.

A. Η οικονομική απαίτηση του Πωλητή:

i. Οι αλλαγές στα σχέδια της πολεοδομικής άδειας για το Έργο

Είναι συμπέρασμα της Επιτροπής, σύμφωνα με την προσκομισθείσα μαρτυρία⁴⁵ από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ότι το Τμήμα δεν είχε ζητήσει τις ισχυριζόμενες τροποποιήσεις.

ii. Οι θέσεις του Πωλητή αναφορικά με επιπλέον κόστος λόγω αλλαγών στα σχέδια από τις Αρμόδιες Αρχές

⁴⁵ Βλ. Κεφάλαιο 8.3

Με βάση την προσκομισθείσα μαρτυρία⁴⁶ δεν προέκυψε ότι ο εργολάβος είχε οποιεσδήποτε απαιτήσεις για αλλαγές στα σχέδια από την πολεοδομική αρχή και συνακόλουθα δεν θα μπορούσαν να υπάρχουν οποιεσδήποτε απαιτήσεις από την εταιρεία προς το Ταμείο για το λόγο αυτό.

iii. Το έγγραφο με την οικονομική απαίτηση του Πωλητή

Από το σύνολο της μαρτυρίας⁴⁷ που τέθηκε στην Επιτροπή, η Επιτροπή καταλήγει στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- α) ότι δεν στοιχειοθετείται η ύπαρξη και/ή η υποβολή της συγκριμένης απαίτησης ή οποιασδήποτε άλλης σχετικής απαίτησης από τον εργολάβο ή την εταιρεία και συνακόλουθα το δικαιολογημένο της σύναψης της Δεύτερης Συμφωνίας.
- β) ότι εύλογα τίθεται υπό αμφιβολία η αποστολή της συγκριμένης και μάλιστα ανυπόγραφης και χωρίς λογότυπο επιστολής με την ισχυριζόμενη απαίτηση από την εταιρεία και το δικαιολογημένο της υποβολής του Υπομνήματος του κου Τσουρή και της σύναψης της Δεύτερης Συμφωνίας.

B. Η αγορά του υπολειπόμενου μέρους του τεμαχίου

Με βάση τα στοιχεία⁴⁸ που κατατέθηκαν στη Επιτροπή, η Επιτροπή καταλήγει στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- α) ότι ο υπολογισμός του κου Τσουρή για το υπολειπόμενο μέρος του τεμαχίου το οποίο πρότεινε στο Υπόμνημα του να αγοραστεί από το Ταμείο ήταν λανθασμένος δεδομένου ότι με βάση τα στοιχεία που έθεσε υπόψη της Επιτροπής το Τμήμα

⁴⁶ Βλ. Κεφάλαιο 8.3

⁴⁷ Βλ Κεφάλαια 8.3 και 10

⁴⁸ Βλ. Κεφάλαιο 8.3.II

Πολεοδομίας και Οικήσεως αναντίλεκτα προκύπτει πως αυτό ήταν μόνο 5.616 τ.μ., δηλαδή κατά πολύ λιγότερο από τα 8,450 τ.μ. που ο κος Τσουρής υπολόγισε.

- β) ότι εκ των πραγμάτων λανθασμένος ήταν και ο υπολογισμός της αξίας της γης, επειδή -
- (i) ο κος Τσουρής, στο Υπόμνημα του, για τον υπολογισμό της αξίας της υπολειπόμενης γης που εισηγήθηκε να αγοραστεί από το Ταμείο υπολόγισε την αξία της σε €4.225.000 στη βάση του ότι το υπολειπόμενο μέρος του τεμαχίου, αντί 5.616 τ.μ., ήταν 8.450 τ.μ. (8.450 τ.μ @ €500).
 - (ii) στον υπολογισμό της αξίας της γης ο κος Τσουρής υπολόγισε ως την αξία σε €500/τ.μ. αντί σε €190/τ.μ. σε τιμές Μαρτίου 2012 (όταν δηλαδή υποβλήθηκε το υπόμνημα του κου Τσουρή στους Διαχειριστές), οπότε η αγοραία αξία του υπολειπόμενου εμβαδού γης 5.616 τ.μ. (ως οικόπεδο) ήταν €1.100.000. Με βάση τα πιο πάνω η αξία της γης που υπολόγισε ο κος Τσουρής ήταν με απλούς μαθηματικούς υπολογισμούς κατά €3.125.000 (€4.225.000 μείον €1.100.000= €3.125.000) ψηλότερη από την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Υπό το φως των πιο πάνω διαπιστώσεων η Επιτροπή καταλήγει ότι τα όσα περιλαμβάνονται στο Υπόμνημα όπως και οι λόγοι για τους οποίους υποστηρίχθηκε η αναγκαιότητα της σύναψης της Δεύτερης Συμφωνίας δεν υποστηρίζονται με βάση την προσκομισθείσα μαρτυρία.

Περαιτέρω ενόψει όλων των πιο πάνω διαπιστώσεων και συμπερασμάτων της Επιτροπής, η εντυπωσιακή ευκολία, η έλλειψη προβληματισμού, η **παραγνώριση όλων των μέχρι τότε δεδομένων και ανειλημμένων υποχρεώσεων της εταιρείας** και η ταχύτητα που έγινε αποδεκτή και προωθήθηκε η σύναψη της Συμφωνίας Τροποποίησης και Πώλησης, **οδηγούν την Επιτροπή στο εύλογο συμπέρασμα ότι δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο η σύναψη της Συμφωνίας Τροποποίησης και Πώλησης να ήταν προϊόν προσunenνόησης.**

Γ. Το ποσό που πλήρωσε το Ταμείο με τη Συμφωνία Τροποποίησης και Πώλησης

Η Δεύτερη Συμφωνία στοίχισε στο Ταμείο €4.450.000 πλέον Φ.Π.Α . Η αγοραία αξία του τεμαχίου που αγοράστηκε σύμφωνα με την εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ήταν €1.100.000, οι δε προοπτικές του αγοραζομένου τεμαχίου αμφίβολες. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι οι λόγοι τους οποίους επικαλέστηκαν οι Διαχειριστές για την σύναψη της Δεύτερης Συμφωνίας, όπως αναφέρθηκε προηγούμενα, δεν φαίνεται να υφίστανται, το ποσό που πληρώθηκε καθιστά από μόνο του τη Δεύτερη Συμφωνία αδικαιολόγητη και παραμένει γεγονός ότι ως επένδυση ήταν ζημιογόνα για το Ταμείο. Συνακόλουθα η πράξη αυτή συνιστά πλημμελή διαχείριση του Ταμείου, ενέργεια για την οποίαν οι Διαχειριστές φέρουν ακέραια την ευθύνη.



ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14

Όροι Εντολής

Σύμφωνα με του όρους εντολής της που καθορίζονται στο Διάταγμα η Επιτροπή έχει κληθεί να εξετάσει τα ακόλουθα ζητήματα:

Όρος εντολής (ι)-(ια)

(ι) Το σύνολο των αποφάσεων και των ενεργειών και τη νομική βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκε ή έπρεπε να στηριχθεί κάθε μία από αυτές, που σχετίζονται, άμεσα ή/και έμμεσα, με τον ακόλουθο φιλικό διακανονισμό:

(ια) Αγοραπωλησία τουρκοκυπριακής περιουσίας στη Δρομολαξιά, μεταξύ του Τουρκοκύπριου Mustafa Mehmet Mustafa και της εταιρείας Wadnic Trading Ltd και φιλικός διακανονισμός για απόκτηση από το Κράτος επτά (7) οικοπέδων αυτοστέγασης (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αριθμό 69.469 και ημερομηνία 21/10/2009).

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 3 και 4 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (ιβ)

(ιβ) Σε σχέση με το μέρος που αφορά την αγοραπωλησία του πιο πάνω ακινήτου, θα διερευνηθεί περαιτέρω η μετέπειτα συνεργασία της αγοράστριας εταιρείας με την Αρχή Τηλεπικοινωνιών Κύπρου / Α.ΤΗ.Κ. (Ταμείο Συντάξεων), αναφορικά με οποιαδήποτε θέματα σχετικά με την αναφερόμενη ιδιοκτησία, συγκριτικά και με

άλλες προσφερόμενες επενδύσεις προς το Ταμείο Συντάξεων, περιλαμβανομένων και των ακόλουθων:

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 3, 8 και 12 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (ιβ.1)

(ιβ). 1 Τις συνθήκες, τον τρόπο διαπραγμάτευσης, τα γεγονότα και τις αποφάσεις που αφορούν την απόφαση της Α.ΤΗ.Κ. (Ταμείο Συντάξεων) να επενδύσει στο επίμαχο ακίνητο.

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 7 και 8 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (ιβ.2)

(ιβ). 2 Την εμπλοκή και τη σχέση οποιωνδήποτε άλλων στη σχετική διαδικασία, όπως Κυβερνητικών Τμημάτων και Υπηρεσιών, Αρχών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομικών και φυσικών προσώπων κ.ο.κ., που περιλαμβάνει και θέματα που σχετίζονται με την εκτίμηση της αξίας, της οικοδομικής ανάπτυξης κ.λπ. του εν λόγω ακινήτου.

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 3, 4, και 5 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (ιβ.3)

(ιβ). 3 Τις επιπτώσεις, θετικές και αρνητικές, που είχε η πιο πάνω επένδυση για το Ταμείο Συντάξεων της Α.ΤΗ.Κ. και πού ανήκουν οι ευθύνες για τα ζημιογόνα μέρη της εν λόγω συμφωνίας / επένδυσης.

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 8, 9, 10, 11 και 13 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (ii)

(ii). Η νομιμότητα των πιο πάνω θα διερευνηθεί σύμφωνα με το Σύνταγμα, τους Νόμους και Κανονισμούς της Δημοκρατίας, που μεταξύ άλλων σχετίζονται τόσο με τα καθήκοντα και τις ευθύνες των υπαλλήλων και των οργανισμών του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όσο και με τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται από το Κράτος σε σχέση με απαλλοτριώσεις ιδιωτικών περιουσιών, καθώς και σ' ότι αφορά τη διαχείριση Τουρκοκυπριακών περιουσιών.

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στο Κεφάλαιο 4 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (iii)

(iii). Τα γεγονότα και τις αποφάσεις που σχετίζονται με την ορθότητα ή/και λογικότητα ή/και επάρκεια των αποφάσεων κάθε εμπλεκόμενου οργάνου ή προσώπου (κρατικού ή άλλου αξιωματούχου, λειτουργού του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα και άλλων) κατά τη διαχείριση των υπό διερεύνηση υποθέσεων.

Ο όρος εντολής αυτός καλύπτεται γενικά από την Έκθεση της Επιτροπής.

Όρος εντολής (iv)

(iv) Τα υπό διερεύνηση υποκείμενα, πέραν των άμεσα εμπλεκομένων, μπορεί να είναι και οποιοδήποτε άλλο νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου καθώς και οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οργανισμός, εντός ή και εκτός των ελεγχόμενων από τη Δημοκρατία περιοχών, το οποίο ή τα οποία η Επιτροπή κρίνει σκόπιμο να καλέσει ενώπιον της και στα / στους οποία / οποίους μπορεί να καταλογιστούν και ευθύνες.

Ο όρος αυτός καλύπτεται γενικά από την Έκθεση της Επιτροπής

Όρος εντολής (v)

(v) Κατά πόσο προκύπτουν οποιοσδήποτε ευθύνες και, εάν η απάντηση είναι καταφατική, ποιες είναι αυτές και πού αποδίδονται, λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των αποφάσεων και των ενεργειών ή συνδυασμού τους. Ο καταλογισμός ευθυνών θα επεκτείνεται και στις επενδύσεις του Ταμείου Συντάξεων της Α.ΤΗ.Κ. σε ακίνητη περιουσία.

Ο όρος εντολής αυτός εξετάστηκε στα Κεφάλαια 3, 4, 5, 7 και 11 της Έκθεσης της Επιτροπής.

Όρος εντολής (vi)

(vi) Οποιοσδήποτε άλλες συναφείς πτυχές ή ζητήματα ή θέματα που σχετίζονται με τα πιο πάνω, κατά τη κρίση της Ερευνητικής Επιτροπής.

Ο όρος αυτός καλύπτεται γενικά από την Έκθεση της Επιτροπής και ειδικότερα στα Κεφάλαια 4, 7, 9 και 11 της Έκθεσης της Επιτροπής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15

Τελική Σύνοψη

Γεγονότων και Διαπιστώσεων

Με βάση τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψην της, η Επιτροπή κατέληξε στις ακόλουθες διαπιστώσεις:

Ο Τουρκοκύπριος Μουσταφά Μεχμέτ Μουσταφά ο οποίος ήταν μόνιμα εγκατεστημένος στο τουρκοκρατούμενο χωριό Λιμνιά Αμμοχώστου, επεδίωξε και προσελήφθη ως υπάλληλος στις επιχειρήσεις του κου Χαράλαμπου Λιοτατή στη Δερύνεια με σκοπό να παρουσιαστεί στις αρμόδιες αρχές του κράτους ως μόνιμος κάτοικος των ελεγχόμενων από το κράτος περιοχών για να εξασφαλίσει την έγκριση του Κηδεμόνα να πωλήσει την περιουσία του στη Δρομολαξιά. Με την βοήθεια του κου Λιοτατή, εξασφάλισε επίσης ενοικιαστήριο έγγραφο στο όνομα του για ένα από τα διαμερίσματα που ενοικίαζε ο κος Λιοτατής από το ζεύγος Μελέκκη στη Δερύνεια ούτως ώστε να παρουσιάζεται ότι διέμενε στη Δερύνεια. Στην πραγματικότητα εξακολουθούσε να διαμένει στα Λιμνιά και διακινείτο καθημερινά μέσω του οδοφράγματος από και προς τις τουρκοκρατούμενες περιοχές.

Περί τον Μάρτιο του 2007 συμφώνησε να πωλήσει το κτήμα του στην εταιρεία Wadnic Trading Ltd, της οποίας μοναδικός μέτοχος ήταν ο κος Νίκος Λίλλης και στις 10.4.2007 σύναψε με την εταιρεία συμφωνία για την πώληση ολοκλήρου του κτήματος του. Η σχετική Συμφωνία κατατέθηκε στις 19.4.2007 στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας, από το οποίο διαβιβάστηκε στις 17.1.2008 προς τον Κηδεμόνα για τις απαραίτητες εγκρίσεις.

Κατά την εξέταση της υπόθεσης από τον Κηδεμόνα, διαπιστώθηκε ότι μέρος του τουρκοκυπριακού κτήματος είχε χρησιμοποιηθεί για διαχωρισμό 7 οικοπέδων αυτοστέγασης για στέγαση προσφύγων. Για το μέρος αυτό προωθήθηκε διαδικασία απαλλοτρίωσης.

Στις 5.1.2009, κατά τη διάρκεια των διαβουλεύσεων με τον Κηδεμόνα, τροποποιήθηκε η συμφωνία ώστε ο Τουρκοκύπριος να πωλήσει στην Wadnic Trading Ltd μόνον τα 7/10 του εναπομείναντος μετά την απαλλοτρίωση κτήματος του για το ποσό των £738.580,00.

Σύμφωνα με τη μαρτυρία έγιναν υπηρεσιακές συσκέψεις, συναντήσεις των ενδιαφερομένων αγοραστών και του Τουρκοκυπρίου με τον Κηδεμόνα, τον τότε Υπουργό Εσωτερικών κο Ν. Συλικιώτη. Έγιναν συναντήσεις με λειτουργούς του Υπουργείου Εσωτερικών, την κα Μ. Λάμπρου και άλλους. Λήφθηκαν και δύο επιστολές από την ΚΥΠ που επιβεβαίωναν ότι ο Τουρκοκύπριος ήταν μόνιμος κάτοικος των ελεύθερων περιοχών.

Μετά την έναρξη της έρευνας της Ερευνητικής Επιτροπής, νέα έρευνα από την ΚΥΠ που διέταξε ο Αρχηγός Αστυνομίας σε σχέση με την διαμονή του Τουρκοκυπρίου κατέδειξε ότι οι αρχικές δύο εκθέσεις της ΚΥΠ δεν ανταποκρίνοντο στην πραγματικότητα με αποτέλεσμα την ποινική δίωξη των μελών της ΚΥΠ που είχαν χειριστεί τότε την υπόθεση.

Τελικά στις 14.10.2009 υπεβλήθη από τον Υπουργό Εσωτερικών σχετική Πρόταση προς το Υπουργικό Συμβούλιο με θετικές εισηγήσεις και το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την προτεινόμενη πώληση, με απόφαση του στις 14.10.2009. Μεταγενέστερα, στις 31.3.2010 μεταβιβάστηκαν από τον Τουρκοκύπριο στην εταιρεία τα 7/10 του εναπομείναντος κτήματος, ως συνιδιόκτητη περιουσία.

Στο μεταξύ σύμφωνα με την μαρτυρία του κου Χ. Λιοτατή, ο κος Λιοτατής είχε προσεγγιστεί περί τον Αύγουστο του 2008 από τον κο Νίκο Λίλλη ο οποίος του είχε ζητήσει να τον βοηθήσει οικονομικά για να μπορέσει ο κος Λίλλης να προωθήσει την πώληση του Τουρκοκυπριακού τεμαχίου για αγορά από την ΑΤΗΚ. Με υπόσχεση από τον κο Λίλλη πως θα είχε σεβαστό κέρδος, ο κος Λιοτατής δάνεισε τον κο Λίλλη σταδιακά, μέχρι τα μέσα του 2011 περί το €1.600.000. Για να συγκατανεύσει η σύζυγος του κου Λιοτατή, η κα Παναγιώτα Λιοτατή, σύμφωνα με τη μαρτυρία του κου Λιοτατή και της κας Λιοτατή, ο κος Λίλλης επικαλέστηκε διασυνδέσεις τις οποίες είχε με κομματικά

στελέχη, όπως είπαν, του ΑΚΕΛ και τον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ τον κο Κιττή.

Δόθηκε μαρτυρία για τραπεζικές διευκολύνσεις που έτυχε ο κος Λιοτατής για την εξασφάλιση δανείου, κατόπιν μεσολάβησης του κου Λίλλη προς ανώτερα στελέχη της τράπεζας του.

Παράλληλα εξελίσσονταν τα γεγονότα που αφορούσαν την πώληση από την Wadnic του κτήματος στο Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ. Σύμφωνα με τον μάρτυρα κο Χρ. Γερασίμου ήταν εκείνος που είχε φέρει σε επαφή τον κο Νίκο Λίλλη με τον κο Στάθη Κιττή την εποχή εκείνη. Για διάφορες συναντήσεις κατά την ίδια εποχή μεταξύ των ιδίων προσώπων και άλλων, μιλά ο κος Χ. Λιοτατής στη δική του μαρτυρία.

Για το ενδιαφέρον που επέδειξε περί το τέλος του 2009 για το συγκεκριμένο κτήμα ο κος Χαράλαμπος Τσουρής, ο οποίος τότε ήταν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, Διαχειριστής του Ταμείου Συντάξεων και μέλος της ΣΕΕ, δόθηκε σχετική μαρτυρία στην Επιτροπή από τον κο Χρ. Κτωρίδη, που ήταν τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και τον κο Χαράλαμπο Τσουρή. Παρέπεμψαν και οι δύο στη συνομιλία την οποία είχαν τότε για το ενδεχόμενο εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση για γραφειακή ανάπτυξη του τεμαχίου.

Στις 23.10.2009, λίγες μέρες μετά την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, και πριν καν γίνει η μεταβίβαση στην εταιρεία, έγινε παρουσίαση στον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ και πρόεδρο των Διαχειριστών του Ταμείου Συντάξεων, κο Στάθη Κιττή, στα γραφεία της ΑΤΗΚ από την εταιρεία Glarisano Enterprises Ltd (μέτοχος στην οποία ήταν ο κος Νίκος Λίλλης και η οποία κατείχε τις μετοχές της Wadnic Trading Ltd εξ ολοκλήρου) για επένδυση από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ σε προτεινόμενη γραφειακή ανάπτυξη του Έργου ΑΕΡΟ που θα εγίνετο στο τουρκοκυπριακό τεμάχιο.

Η πρόταση της Glarisano, αν και αόριστη, προωθήθηκε προς την Συμβουλευτική Επιτροπή Επενδύσεων για μελέτη τον Δεκέμβριο του 2009.

Στην πορεία η πρόταση της Glarisano διαμορφώθηκε τον Ιούλιο του 2010 σε πρόταση για την αγορά 4 κτηρίων στο Έργου AERO, το οποίο σύμφωνα με την πρόταση της εταιρείας θα αποτελείτο από 9 συνολικά κτήρια γραφείων.

Το σημαντικό του όλου ζητήματος καθ' όσον αφορά το ενδιαφέρον του Ταμείου Συντάξεων στην επένδυση έγκειται στο ότι:

- η μεταβίβαση στην εταιρεία Wadnic του μεριδίου της στο κτήμα από τον Τουρκοκύπριο έγινε στις 31.3.2010, δηλαδή μεταγενέστερα της προσέγγισης του Ταμείου από την εταιρεία,
- το κτήμα κατά το χρόνο εκείνο εντάσσεται σε οικιστική περιοχή και επομένως δεν ήταν επιτρεπτή με βάση το Τοπικό Σχέδιο η ανάπτυξη που πρότεινε προς το Ταμείο η εταιρεία,
- η πρόταση της εταιρείας προς το Ταμείο ήταν αόριστη και διαμορφώνεται στην πορεία,
- και οι δύο εταιρείες, και η Glarisano και η Wadnic ήταν νέες εταιρείες χωρίς προηγούμενη πείρα στις αναπτύξεις του είδους που πρότειναν στο Ταμείο να επενδύσει,
- και αυτό που είναι ακόμη πιο σημαντικό είναι το ότι το Ταμείο παρά τα πιο πάνω μελετούσε την πρόταση αυτή.

Άλλες προτάσεις που υποβλήθηκαν προς το Ταμείο δεν έτυχαν της ίδιας αντιμετώπισης.

Τελικά, οι Διαχειριστές του Ταμείου απεφάσισαν την αγορά των 4 κτηρίων στις 10.1.2011 έναντι του ποσού των €19,6 εκ. και η συμφωνία υπογράφηκε στις 25.2.2011. Παρά το γεγονός ότι οι παράμετροι της ανάπτυξης ήταν θεωρητικοί και υπό την αίρεση εξασφάλισης εγκρίσεων και η πρόταση της εταιρείας παρουσίαζε εμφανείς αδυναμίες, ασάφεια και κινδύνους για το Ταμείο, η πλειοψηφία των Διαχειριστών προχώρησε στη σύναψη της συμφωνίας αγοράς, με απλώς την επιφύλαξη της ενεργοποίησης της σύμβασης, εφόσον ικανοποιηθούν οι προϋποθέσεις αυτές, χωρίς να διαφαίνεται από πλευράς των Διαχειριστών κανένας προβληματισμός για την

υποχρέωση επιμέλειας (duty of care) την οποία είχαν έναντι του Ταμείου Συντάξεων και των μελών του Ταμείου και παρά την υποχρέωση τους να αποφεύγουν πράξεις που ήταν εύλογα προβλεπτό ότι ενδεχομένως να προκαλούσαν ζημία στο Ταμείο.

Σχεδόν αμέσως μετά την υπογραφή της Συμφωνίας, ακολούθησε στις 2.3.2011 η υποβολή από την εταιρεία της αίτησης για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Όταν δηλαδή το Ταμείο υπέγραφε τη Συμφωνία για την αγορά γραφείων, το κτήμα που θα κτίζονταν τα γραφεία ήταν για οικιστική χρήση.

Όπως προκύπτει από την μαρτυρία, η διαδικασία για την εξέταση της αίτησης της εταιρείας για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση προωθήθηκε και διεκπεραιώθηκε με ταχύτητα από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Μάλιστα σύμφωνα με τους φακέλους του Υπουργείου Εσωτερικών, στις 18.4.2011 το Υπουργείο ζήτησε και επίσπευση από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. Το “ενδιαφέρον” του πάντως δημιουργεί εύλογα ερωτήματα.

Οι θετικές τοποθετήσεις του Τμήματος Πολεοδομίας και συστάσεις προς το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων (“ΣΥΜΕΠΑ”) για έγκριση της αίτησης της εταιρείας, οι οποίες ήταν βαρύνουσας σημασίας, δεν φαίνεται να υποστηρίζονται από τα στοιχεία που υπήρχαν.

Στη συνέχεια το ΣΥΜΕΠΑ και αυτό προώθησε το θέμα με ταχύτητα, σε βαθμό που το ΕΤΕΚ είχε προβεί σε ειδικό σχολιασμό σε επιστολή του προς το ΣΥΜΕΠΑ για τους γοργούς ρυθμούς που παρατηρήθηκαν στη διεκπεραίωση του ζητήματος.

Το ΣΥΜΕΠΑ ενέκρινε την αίτηση της εταιρείας στις 28.7.2011 ακριβώς την προηγούμενη ημέρα πριν την δημοσίευση του αναθεωρημένου Τοπικού Σχεδίου Λάρνακας. Είναι ενδιαφέρον το ότι οι αρμόδιες αρχές ενώ είχαν δημιουργήσει ειδική ζώνη γραφείων σε γειτονική περιοχή, η περιοχή που εντάσσεται το κτήμα που είχε αγοραστεί από το Ταμείο παρέμεινε για οικιστική χρήση.

Και η απόφαση του ΣΥΜΕΠΑ προκαλεί προβληματισμό για τους λόγους που κατέληξε σε θετική σύσταση του αιτήματος της εταιρείας, όπως αναλύεται στο Κεφάλαιο 5.1.IV και V.

Επί του προκειμένου, ο μάρτυρας κος Χρ. Γερασίμου συνδέει τον κο Κτωρίδη με τον κο Λίλλη στα πλαίσια διευκόλυνσης που ο κος Κτωρίδης ως Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είχε κάμει στον κο Κιτή κατόπιν μεσολάβησης του κου Λίλλη, ζήτημα το οποίο η Επιτροπή εισηγείται στο Κεφάλαιο 5.1.IV όπως διερευνηθεί περαιτέρω.

Σύμφωνα επίσης με τη μαρτυρία που τέθηκε υπόψη της Επιτροπής δημιουργούνται εύλογες υπόνοιες για την ύπαρξη ιδιαίτερων σχέσεων μεταξύ του Κοινοτάρχη της Δρομολαξιάς, του κου Κύπρου Ανδρονίκου, και του κου Λίλλη και της εταιρείας Wadnic, σχέσεις οι οποίες η Επιτροπή εισηγείται και αυτές όπως διερευνηθούν περαιτέρω.

Διερεύνησης επίσης χρήζουν και οι ισχυρισμοί που προβλήθηκαν, κατά τον κο Λιοτατή, ότι αναμένετο από τον πρόεδρο του ΣΥΜΕΠΑ, τον κο Πεττεμερίδη να μεριμνήσει για την ταχεία διεκπεραίωση της διαδικασίας της παρέκκλισης, με προφανώς θετική κατάληξη.

Το αίτημα της Wadnic για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση προωθήθηκε προς το Υπουργικό Συμβούλιο, το οποίο ενέκρινε τη χορήγηση της άδειας στις 27.9.2011. Όπως διαπιστώνεται οι σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου φαίνεται να παρουσιάζουν πρόβλημα, όπως σχολιάζεται στο Κεφάλαιο 4.2.

Παραδειγματική ήταν η ταχύτητα με την οποία εκδόθηκε και η Άδεια Οικοδομής για το έργο, όχι μόνο λόγω του μεγέθους και της πολυπλοκότητας του έργου, αλλά και δεδομένου ότι η πολεοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε στις 10.10.2011, λήφθηκε στην Επαρχιακή Διοίκηση στις 11.10.2011 και η άδεια οικοδομής εκδόθηκε 15 ημέρες μετά, στις 26.10.2011 αφού στο μεσοδιάστημα εξασφαλίστηκαν όλες οι απαραίτητες απόψεις.

Στις 3.11.2011 καταβλήθηκε από το Ταμείο στην εταιρεία η προκαταβολή ποσού €9,2 εκ.

Ο κος Λιοτατής, σύμφωνα με την μαρτυρία του, ανέμενε πως με την προκαταβολή που θα είσπραττε η εταιρεία του κου Λίλλη, θα του επιστρέφοντο τα λεφτά που είχε δανείσει τον κο Λίλλη, όμως ο τελευταίος του ανέφερε πως δεν μπορούσε να τον ξεχρεώσει γιατί το ποσό που είσπραξε είχε δοθεί “ως μίζες” και ανταλλάγματα για την προώθηση της αγοραπωλησίας, κατονομάζοντας διάφορα πρόσωπα της ΑΤΗΚ και άλλα. Περί

χρηματισμού επίσης του “Συμβουλίου” της ΑΤΗΚ αναφέρεται στην μαρτυρία του ο κος Χρ. Παλάοντας. Είναι εισήγηση της Επιτροπής όπως οι ισχυρισμοί αυτοί διερευνηθούν για το ενδεχόμενο διάπραξης ποινικών αδικημάτων από τους διάφορους εμπλεκόμενους.

Στη συνέχεια, ενώ μέχρι και τις 11.3.2012 αναμένετο από την εταιρεία να προβεί στον διαχωρισμό το κτήματος, το οποίο κατείχε εξ αδιαιρέτου με τον Τουρκοκύπριο, στις 20.3.2012, ο κος Χαράλαμπος Τσουρής παρουσίασε σε έκτακτη συνεδρία των Διαχειριστών, την οποία εκείνος ζήτησε να συγκληθεί, Υπόμνημα του στο οποίο αναφέρετο στην ύπαρξη επιστολής με απαιτήσεις από την εταιρεία που προέκυπταν από αλλαγές στα σχέδια τις οποίες είχε επιβάλει το Τμήμα Πολεοδομίας με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας. Εισήγηση του ήταν όπως το Ταμείο αγοράσει, έναντι του ποσού των €4,5 εκ., το υπόλοιπο της γης του μεριδίου της εταιρείας που παρέμενε ιδιοκτησία της εταιρείας μετά την αγορά των 4 μονάδων από το Ταμείο, ως τελική διευθέτηση των απαιτήσεων της εταιρείας

Εν τέλει η πλειοψηφία των Διαχειριστών ενέκριναν κατά την ίδια συνεδρία χωρίς καμία μελέτη ή ενδοιασμό την πρόταση του κος Τσουρή και στις 19.4.2012 υπογράφηκε Συμπληρωματική Συμφωνία μεταξύ Ταμείου και Wadnic στη βάση της οποίας διευθετήθηκε η “απαίτηση” της εταιρείας και αγοράστηκε από το Ταμείο το υπόλοιπο μέρος των 7/10 του T/K κτήματος για €4.450.000,00. Η αντίδραση στην απόφαση αυτή από τους Διαχειριστές ήταν μηδαμινή. Η μόνη αντίδραση προερχόταν πάντοτε από τους ίδιους δύο Διαχειριστές που παρέμεναν σταθεροί στις θέσεις τους.

Από το σύνολο της μαρτυρίας η οποία τέθηκε υπόψη της Επιτροπής δεν προκύπτει η ύπαρξη τέτοιας απαίτησης από την εταιρεία. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως επιβεβαιώνει ότι δεν ζήτησε οποιεσδήποτε αλλαγές. Ο εκπρόσωπος της εταιρείας και ο εργολάβος δήλωσαν πως δεν υπήρχαν τέτοιες απαιτήσεις. Στους φακέλους του Γραμματέα των Διαχειριστών δεν βρέθηκε τέτοια επιστολή από την εταιρεία ούτε παρουσιάστηκε στη συνεδρία των Διαχειριστών της 20.3.2012. Οι υπηρεσιακοί στην ΑΤΗΚ δηλώνουν πως δεν την είδαν ποτέ. Μάλιστα το ότι μετά την έκδοση των αδειών

η εταιρεία δεν είχε καμία απαίτηση το είχαν επιβεβαιώσει οι εκπρόσωποι της σε συνάντηση στην ΑΤΗΚ στις 1.11.2011, για την οποία υπάρχει σχετικό πρακτικό.

Ο κος Τσουρής παρουσίασε στην Ερευνητική Επιτροπή ένα ανυπόγραφο έγγραφο, χωρίς λογότυπο, που φέρει ημερομηνία 30.11.2011, περί του οποίου, σύμφωνα με την μαρτυρία, δεν υπάρχει κανένα στοιχείο.

Πέραν τούτου από το σύνολο της μαρτυρίας που προσκομίστηκε στην Επιτροπή, και όπως αναλύθηκε σε έκταση στο Κεφάλαιο 8, τίθενται υπό αμφιβολία τα όσα αναφέρει ο κος Τσουρής στο Υπόμνημα του και οδηγούν την Επιτροπή στο εύλογο συμπέρασμα ότι συνιστούν σοβαρές ενδείξεις για διάπραξη ποινικών αδικημάτων τα οποία είχαν μάλιστα μεγάλη οικονομική ζημία για το Ταμείο.

Στη συνέχεια το καλοκαίρι του 2012 επειδή η εταιρεία Wadnic αδυνατούσε να πληρώσει τον εργολάβο ο οποίος είχε αναλάβει την κατασκευή του έργου και οι κατασκευαστικές εργασίες αναστάληκαν, το Ταμείο ανάλαβε να πληρώνει απευθείας τον εργολάβο της εταιρείας αφού δόθηκε ανάλογη εξουσιοδότηση, υπέγραψε δε και δεύτερη συμφωνία εκχώρησης σε σχέση με οφειλές της Wadnic προς την εταιρεία Χιάλα Λτδ, η οποία, όπως περιέργως, ανήκει στον γραμματέα των εταιρειών Wadnic και Glarisano.

Στη βάση της μαρτυρίας που δόθηκε για τις διαδικασίες που ακολουθούσαν οι Διαχειριστές του Ταμείου όχι μόνο στην προκειμένη περίπτωση αλλά και γενικά προκύπτει ότι λειτουργούσαν χωρίς έλεγχο, με αδιαφανείς διαδικασίες, εκτός της πολιτικής επενδύσεων που τους είχαν εισηγηθεί οι ειδικοί Σύμβουλοι τους και την οποία είχαν οι ίδιοι αρχικά υιοθετήσει.

Το Ταμείο μέχρι σήμερα δεν έχει εγγραφεί όπως απαιτείται από τη νομοθεσία. Η ευθύνη για την καθυστέρηση βαρύνει τόσο τους Διαχειριστές, όσο και άλλους όπως αναλύεται στο Κεφάλαιο 7.1. Οι Διαχειριστές ως εκ τούτου λειτουργούσαν χωρίς την προβλεπόμενη από τη νομοθεσία εποπτεία και τα μέλη του Ταμείου στερήθηκαν της εκπροσώπησης που δικαιούνται.

Η Επιτροπή στο Κεφάλαιο 13 παραθέτει με λεπτομέρεια τις διαπιστώσεις της όπως αυτές προκύπτουν από τα γεγονότα που τέθηκαν υπόψη της αναφορικά με τις ενέργειες

και αποφάσεις που λαμβάνοντο σε σχέση με την διαχείριση του Ταμείου Συντάξεων της ΑΤΗΚ.

Όσον αφορά τις ενέργειες και ευθύνες των κρατικών υπηρεσιών για όλα τα ζητήματα και σε όλα τα επίπεδα, αυτές έχουν αναλυθεί με λεπτομέρεια στα Κεφάλαια 3, 4, 5 και 7.1.III και 7.1.IV.

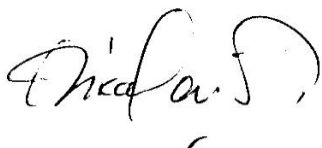
Το γενικό συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει η Επιτροπή είναι ότι παρά το ότι εκ πρώτης όψεως η έρευνα αφορούσε τρία διαφορετικά ζητήματα, δηλαδή

- (i) τις διαδικασίες αναφορικά με την πώληση του Τουρκοκυπριακού κτήματος
- (ii) τις διαδικασίες που σχετίζονται με την εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών για την ανάπτυξη που επιθυμούσε η εταιρεία να προβεί στη γη που αγόρασε, και
- (iii) την αγορά της ανάπτυξης από το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ,

από τα γεγονότα διαφαίνεται ότι στην πραγματικότητα τα τρία ζητήματα είναι απόλυτα συνδεδεμένα. Σχετίζονται με την διευκόλυνση, από όλους, μιας ιδιωτικής εταιρείας αμφιβόλου οικονομικής υπόστασης να προωθήσει τα συμφέροντα της, το οποίο έκαμε μέσω μιας αγοραπωλησίας ενός τουρκοκυπριακού τεμαχίου που εγκρίθηκε από τον Κηδεμόνα στη βάση στοιχείων περί της διαμονής του Τ/Κ που δεν ανταποκρίνοντο στην πραγματικότητα, της κατά παρέκκλιση εξασφάλισης των αδειών για την ανάπτυξη του τεμαχίου με διαδικασίες που προβληματίζουν και της πώλησης της ανάπτυξης στο Ταμείο Συντάξεων ενός Οργανισμού, αγορά την οποία οι Διαχειριστές του αποδέχτηκαν με πρωτοφανή ευκολία και με εξ όσων προκύπτει ιδιαίτερα δυσμενείς οικονομικές επιπτώσεις για το Ταμείο.

Προβλήθηκαν ισχυρισμοί για διαπλοκή και χρηματισμό διαφόρων προσώπων, άμεσα εμπλεκόμενων και μη, για εξαρτήσεις και χρησιμοποίηση γνωριμιών, με σκοπό μεταξύ άλλων να προωθηθεί ομαλά η αγοραπωλησία προς το Ταμείο Συντάξεων της ΑΤΗΚ. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγεται και ο πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΤΗΚ, κος Στ. Κιττής, οι ενέργειες του οποίου, όπως γίνεται αναφορά στο κείμενο της Έκθεσης

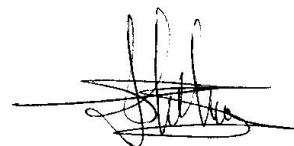
είναι το αντικείμενο ερευνών από την Αστυνομία για το ενδεχόμενο διάπραξης ποινικών αδικημάτων. Στην πορεία ως αποτέλεσμα των αστυνομικών ερευνών κάποια πρόσωπα κατηγορήθηκαν για διάπραξη ποινικών αδικημάτων που σχετίζονται με τα υπό διερεύνηση από την Επιτροπή θέματα. Εισηγήση της Επιτροπής, όπως αναφέρεται στην Έκθεση της και υπό το φως των ευρημάτων της, είναι να επεκταθούν οι έρευνες για το ενδεχόμενο διάπραξης ποινικών αδικημάτων και από άλλα πρόσωπα σε σχέση με συγκεκριμένες ενέργειες και δραστηριότητες τους.



Ελεονώρα Νικολαΐδου
Πρόεδρος



Θάσος Νεοκλέους
Μέλος



Στάλω Αριστεΐδου
Μέλος



19 Δεκεμβρίου 2013