

# ΔΙΚΑΙΟ & ΕΠΙΧΕΙΡΕΙΝ

BUSINESS LAW INSIGHTS 2023

  
Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ  
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ  
— ΜΑΪΟΣ 2023

Επίλυση διαφορών/  
Ανάπτυξη/ Δημόσιες  
συμβάσεις/ Ενέργεια/  
Ακίνητα & επενδύσεις/  
Επιχειρήσεις  
& ανταγωνισμός/  
Εργασιακές σχέσεις/  
Κανονιστική  
& δεοντολογική  
συμμόρφωση



ΣΕ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΗ



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

# Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων: Προκλήσεις και πλαίσιο λειτουργίας

Οι παρεχόμενες από τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων υπηρεσίες είναι κομβικής σημασίας, καθώς μπορούν να καλύπτουν ένα ευρύτατο φάσμα δραστηριοτήτων.

**Η ελληνική αγορά** ακινήτων βρίσκεται την τελευταία διετία –σε πείσμα των διεθνών προκλήσεων– σε τροχιά ανάκαμψης, με τους εγχώριους και διεθνείς επενδυτές να στρέφονται σε αυτήν, καθώς παρουσιάζει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης, ενώ, σύμφωνα με τους ειδικούς, αναμένεται μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον το επόμενο χρονικό διάστημα.

Σε αυτό το κλίμα, οι παρεχόμενες από τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων υπηρεσίες είναι κομβικής σημασίας, καθώς μπορούν να καλύπτουν ένα ευρύτατο φάσμα δραστηριοτήτων, όπως διαμόρφωση στρατηγικής ανάπτυξης των ακινήτων (business plan), ενέργειες για τη νομική και τεχνική ωρίμανσή τους, που αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερη πρόκληση για τις εν λόγω εταιρείες, εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, Property & Facility Management (λ.χ. εκμισθώσεις, εργασίες συντήρησης, ανάπτυξης, ενεργειακής αναβάθμισης και ενίσχυσης βιωσιμότητας), πωλήσεις κ.λπ.

Τα τελευταία χρόνια, υποστηρίζεται όλο και περισσότερο από στελέχη της αγοράς ότι είναι σημαντικό να θεσπιστεί ένα στοιχειώδες πλαίσιο λειτουργίας που θα καταστήσει τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων πιο αξιόπιστες έναντι των πελατών τους και πιο ανταγωνιστικές, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη τις προκλήσεις της νομικής και τεχνικής ωρίμανσης των ακινήτων με σκοπό τη μεταβίβαση ή την εκμίσθωσή τους (ήτοι νομικό και τεχνικό έλεγχο, λήψη όλων των απαραίτητων πιστοποιητικών, νομιμοποίηση ή τακτοποίηση αυθαιρεσιών, διόρθωση σφαλμάτων στο αρμόδιο κτηματολόγιο κ.λπ.), και το οποίο –πλαίσιο– θα προβλέπει ενδεχομένως διαδικασίες λήψης αδειάς και πιστοποιήσεων, θέσπιση κανόνων δεοντολογίας και πολιτικών βέλτιστων πρακτικών ως προς την παροχή των σχετικών υπηρεσιών, διαδικασίες αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, κ.ά. Στο ίδιο πλαι-



**Σοφία Μαυρίδου**

Senior Counsel,  
Karatzas & Partners

σιο υποστηρίζεται ότι θα έπρεπε να είναι υποχρεωτική η ασφάλιση επαγγελματικής αστικής ευθύνης (professional indemnity insurance).

Στην Ελλάδα, η μόνη σχετική αδειοδοτούμενη δραστηριότητα είναι η μεσετεία, αλλά ακόμα και σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται να πληρούνται συγκεκριμένα ποιοτικά κριτήρια. Πολλές εταιρείες διαχείρισης ακινήτων εφαρ-

μόζουν τις βέλτιστες πρακτικές (best practices) διεθνών επαγγελματικών οργανισμών στον χώρο των ακινήτων, όπως των Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), BOMA (Building Owners and Managers Association) και RIBA (International and Royal Institute of British Architects), ενώ πολλοί εκτιμητές που συνεργάζονται με αυτές διαθέτουν πιστοποίηση RICS. Παρά ταύτα, η έλλειψη σαφούς και σταθερού πλαισίου οδηγεί τους μεγάλους παίκτες στην ελληνική αγορά ακινήτων (κυρίως τράπεζες και ομίλους επιχειρήσεων real estate) σε εσωστρέφεια και αυτοδιαχείριση και δεν προάγει την ανάπτυξη εταιρειών διαχείρισης ακινήτων τρίτων.

Στον αντίποδα βρίσκονται οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), που διαχειρίζονται ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή μέσω των εταιρειών που προβλέπονται στον νόμο που τις διέπει και οι οποίες εισάγονται σε οργανωμένη αγορά και διέπονται υποχρεωτικά (από σκοπιά εταιρικής διακυβέρνησης) από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο που τις υποχρεώνει να λάβουν άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, να θεσπίζουν κώδικες εταιρικής διακυβέρνησης, να αναθέτουν τις εκτιμήσεις των ακινήτων τους σε ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, να προβαίνουν τακτικά στην επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων τους κ.ά.

Ωστόσο, οι ειδικοί δεν κάνουν λόγο για ανάγκη επέκτασης στις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων του αυστηρού θεσμικού πλαισίου που ισχύει στις ΑΕΕΑΠ (οι οποίες απολαμβάνουν και κάποιων προνομίων σε σχέση με τις απλές ανώνυμες εταιρείες), αλλά για θεσμοθέτηση ενός στοιχειώδους θεσμικού πλαισίου που θα προάγει τον υγιή ανταγωνισμό και θα παρέχει τα εχέγγυα σε εταιρείες που κατέχουν και εκμεταλλεύονται ακίνητα να αναθέτουν το σύνολο ή ένα μέρος των σχετικών υπηρεσιών σε εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. ♦

**KARATZAS  
& PARTNERS**

karatza-partners.gr  
The Orbit, Λεωφ. Κηφισίας 115, 115 24 Αθήνα  
Τηλ. 210-3713600  
mail@karatza-partners.gr



## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

# Πρόστιμα, εξουσίες και εργαλεία ελέγχου

Η Επιτροπή Ανταγωνισμού εξασφαλίζει και εγγυάται με τα νομικά της εργαλεία τον υγιή ανταγωνισμό και την προστασία των καταναλωτών απέναντι στις πολλαπλές στρεβλώσεις που απειλούν την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς.

**Το τελευταίο διάστημα**, ολοένα και πιο συχνά, γίνονται αναφορές στα μέσα ενημέρωσης για τις δράσεις της Ελληνικής Επιτροπής Ανταγωνισμού (εφεξής ΕΑ) προς τον σκοπό προάσπισης του υγιούς ανταγωνισμού, και τα επιβαλλόμενα από αυτήν πρόστιμα στους παραβάτες, τα οποία σε κάποιες περιπτώσεις είναι ιδιαίτερως υψηλά.

Η ΕΑ αποτελεί ανεξάρτητη αρχή με διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και λειτουργεί ως θεματοφύλακας του ελεύθερου ανταγωνισμού, σκοπός του οποίου είναι κυρίως η διατήρηση και αποκατάσταση του υγιούς ανταγωνισμού στην αγορά και η προστασία των καταναλωτών. Οι βασικοί κανόνες του δικαίου του ανταγωνισμού αφορούν την πρόληψη και καταστολή συμπτύξεων (καρτέλ) μεταξύ επιχειρήσεων, την αποτροπή μιας επιχειρήσεως με σημαντική ισχύ στην αγορά (δεσπόζουσα θέση) να εφαρμόζει καταχρηστικές πολιτικές, καθώς και τον προληπτικό έλεγχο συγκεντρώσεων μεταξύ επιχειρήσεων, με σκοπό την αποτροπή ή τον έλεγχο δημιουργίας ισχυρών επιχειρήσεων δυνάμενων να εκμεταλλευτούν την ισχύ τους.

## ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η ΕΑ διαθέτει πλούσιο οπλοστάσιο για την άσκηση των εξουσιών της και μπορεί να προβαίνει σε πληθώρα ενεργειών για τη διαπίστωση τυχόν παραβάσεων του δικαίου του ανταγωνισμού, είτε κατόπιν καταγγελίας φυσικού ή νομικού προσώπου είτε αυτεπαγγέλτως.

Ειδικότερα, μπορεί να διεξάγει έρευνα σε συγκεκριμένους κλάδους της οικονομίας, σε τύπους συμφωνιών ή σε μεθόδους διαμόρφωσης εμπορικής συμπεριφοράς (Κλαδικές έρευνες),

### **Avva Mantá**

Partner, Karatzas & Partners



### **Μαρίνα Χρονάκη**

Senior Associate, Karatzas & Partners



### **Μαρία-Χριστίνα Ραπτοπούλου**

Associate, Karatzas & Partners



ενώ διαθέτει και γνωμοδοτικές αρμοδιότητες σχετικά με σχέδια νόμων και λοιπών ρυθμίσεων που μπορούν να εισάγουν εμπόδια στη λειτουργία του ελεύθερου ανταγωνισμού. Πρόσφατα μάλιστα προστέθηκε και η δυνατότητα να προβαίνει αυτεπαγγέλτως σε χαρτογράφηση των συνθηκών ανταγωνισμού σε συγκεκριμένες αγορές ή κλάδους της οικονομίας (Χαρτογράφηση Αγοράς).

Περαιτέρω, η ΕΑ μπορεί, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας ή αυτεπαγγέλτως, να εξετάζει συγκεκριμένο κλάδο της ελληνικής οικονομίας και εφόσον διαπιστώσει ότι στον κλάδο αυτόν δεν υπάρχουν συνθήκες αποτελεσματικού ανταγωνισμού, να λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη δημιουργία τους (Κανονιστική παρέμβαση ΕΑ).

Επιπλέον, η ΕΑ διαθέτει τη δυνατότητα να διεξάγει επιτόπιους ελέγχους σε γραφεία, υπολογιστές και λοιπά μέσα αποθήκευσης στοιχείων επιχειρήσεων καθώς και σε κατοικίες προσώπων αυτών, με τη συνδρομή ωστόσο εισαγγελικής αρχής. Κατά τη διεξαγωγή των ελέγχων η ΕΑ μπορεί να ελέγχει και κατάσχει κάθε είδους έγγραφα και πληροφορίες, ψηφιακές ή μη (όπως ηλεκτρονικά μέσα αποθήκευσης, ηλεκτρονική αλληλογραφία και δεδομένα cloud), εφόσον αυτά αφορούν επαγγελματικές πληροφορίες και άπτονται του αντικειμένου έρευνας. Τέλος, η ΕΑ δύναται να ζητεί υπό προϋποθέσεις και την άρση του απορρήτου των επικοινωνιών (Επιτόπιοι έλεγχοι).

Στο πλαίσιο των ανωτέρω η ΕΑ μπορεί να ζητάει πληροφορίες από επιχειρήσεις, ενώσεις



επιχειρήσεων, άλλα πρόσωπα, δημόσιες αρχές ή ΟΤΑ, και να καλεί σε καταθέσεις ανωμοτί ή ένορκες, οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο αυτών.

Η ΕΑ μπορεί επίσης να λαμβάνει ασφαλιστικά μέτρα, εφόσον πιθανολογείται παράβαση του δικαίου ανταγωνισμού και συντρέχει επείγουσα περίπτωση λόγω κινδύνου σοβαρής και ανεπανόρθωτης βλάβης του ανταγωνισμού.

Σε περίπτωση δε διαπίστωσης παράβασης, η ΕΑ δύναται να επιβάλει συγκεκριμένες υποχρεώσεις, διαρθρωτικού ή συμπεριφορικού χαρακτήρα στις εμπλεκόμενες επιχειρήσεις για την αποκατάσταση του υγιούς ανταγωνισμού στην αγορά. Οι επιχειρήσεις μπορούν επίσης να προτείνουν την ανάληψη συγκεκριμένων δεσμεύσεων που υπόκεινται στην έγκριση της ΕΑ.

#### ΠΡΟΣΤΙΜΑ

Εκτός από τις επιβαλλόμενες υποχρεώσεις συμμόρφωσης, η ΕΑ έχει την εξουσία να επιβάλλει πρόστιμα, τα οποία δύναται να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Το ύψος των επιβαλλόμενων προστίμων μπορεί να φτάσει μέχρι και ποσοστό 10% του συνολικού παγκόσμιου κύκλου εργασιών του ομίλου στον οποίο (τυχόν) ανήκει η επιχείρηση κατά την προηγούμενη της έκδοσης της απόφασης οικονομική χρήση. Πέραν του συγκεκριμένου ποσού, μπορεί να επιβληθεί εις βάρος των φυσικών προσώπων που συμμετείχαν στην παράνομη πράξη, όπως για παράδειγμα των μελών του ΔΣ των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων, και αυτοτελές πρόστιμο από 200.000 έως 2.000.000 ευρώ.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στο πλαίσιο Επιτόπιων ελέγχων, οι επιχειρήσεις οφείλουν να μη δυσχεραίνουν ή παρεμποδίζουν την έρευνα καθώς αυτό μπορεί να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ανεξάρτητων από τη διαπίστωση συγκεκριμένης παράβασης. Το ύψος των προστίμων σε αυτές τις περιπτώσεις επιβάλλεται ανά ημέρα μη συμμόρφωσης και δύναται να ανέλθει μέχρι και στο 3% του ημερήσιου συνολικού παγκόσμιου κύκλου εργασιών της δυστροπούσας επιχείρησης. Επιπλέον, χρηματική κύρωση από 5.000 έως 2.000.000 € μπορεί να επιβληθεί από την ΕΑ και σε όποιο φυσικό πρόσωπο επιδεικνύει τέτοια παρεμποδιστική συμπεριφορά.

*Η ΕΑ διαθέτει τη δυνατότητα να διεξάγει επιτόπιους ελέγχους σε γραφεία, υπολογιστές και λοιπά μέσα αποθήκευσης στοιχείων επιχειρήσεων καθώς και σε κατοικίες προσώπων αυτών, με τη συνδρομή ωστόσο εισαγγελικής αρχής.*

Τέλος, ο νόμος προβλέπει και ποινικές κυρώσεις, οι οποίες ποικίλλουν ανάμεσα σε χρηματικές ποινές και ποινές φυλακίσεως.

#### ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΕΑ

Η ΕΑ χρησιμοποιεί συστηματικά όλες τις εξουσίες και εργαλεία ελέγχου που έχει στη διάθεσή της. Τα τελευταία χρόνια έχει υπάρξει ιδιαίτερα δραστήρια έχοντας προβεί σε δεκαεπτά (17) αιφνιδιαστικούς επιτόπιους ελέγχους το έτος 2021, δώδεκα (12) το 2022 και ήδη σε τρεις (3) από τον Ιανουάριο του 2023 έως σήμερα.

Επιπλέον, έχει διεξαγάγει πληθώρα κλαδικών ερευνών σε διαφόρους κλάδους, όπως οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, η παροχή υπηρεσιών υγείας και συναφών υπηρεσιών ασφάλισης, το ηλεκτρονικό εμπόριο, τα supermarkets και η διαχείριση αποβλήτων και ανακύκλωσης. Έχει προβεί ακόμη σε κανονιστικές παρεμβάσεις στους κλάδους των κατασκευών και της διανομής Τύπου, ενώ έχει εκκινήσει και χαρτογράφηση συγκεκριμένων αγορών όπως της αγοράς των πετρελαιοειδών, των αγορών για τα απορρυπαντικά πλυντηρίου ρούχων, του φρέσκου πλήρους γάλακτος, του βρεφικού γάλακτος, των τυριών και των γιαουρτιών αγελάδος.

Τέλος, προέβη και σε γνωμοδότηση σχετικά με τη νομοθετική πρωτοβουλία για το καλάθι του νοικοκυριού.

Αξίζει ακόμα να αναφερθεί ότι η ΕΑ έχει εισαγάγει και πληθώρα εργαλείων για τη βελτιστοποίηση του έργου της, όπως το σύστημα ανώνυμης παροχής πληροφοριών (whistleblowing), μέσω του οποίου μπορεί κάθε πολίτης ανώνυμα να συμβάλει στην ανίχνευση αντιανταγωνιστικών πρακτικών. Υπάρχουν μάλιστα αναφορές ότι έχουν συλλεγεί μέχρι στιγμής πληροφορίες για 204 υποθέσεις μέσω του συστήματος αυτού.

Τέλος, σε σχέση με την διαπίστωση παραβάσεων, αξίζει να σημειωθεί ότι η ΕΑ το 2022 επέβαλε χρηματικές κυρώσεις από 5.000 έως και 4.500.000 ευρώ σε επιχειρήσεις για καρτέλ, ενώ επέβαλε και ιδιαίτερα υψηλό πρόστιμο, άνω των 10.000.000 ευρώ, σε επιχείρηση για κατάχρηση δεσπόζουσας θέσης. ♦

# Υποχρεώσεις του εργοδότη στην ψηφιακή εποχή

Οι νέες ρυθμίσεις για τη βία και την παρενόχληση και το δικαίωμα «αποσύνδεσης» στο πλαίσιο της εργασίας εξ αποστάσεως.

**Οι αλλαγές που επέφερε** η τεχνολογική πρόοδος, προσφέροντας νέα εργαλεία για την οργάνωση και την παροχή της εργασίας, και οι οποίες επιταχύνθηκαν από την πρόσφατη πανδημία, οδήγησαν σε ορισμένες περιπτώσεις στην απομάκρυνση του εργαζόμενου από τον κλασικό χώρο εργασίας. Ταυτόχρονα όμως η «εισβολή» της εργασίας στην προσωπική και οικογενειακή ζωή επέτεινε την ανάγκη για την προστασία της προσωπικότητας του εργαζόμενου, της υγείας και της ασφάλειάς του, στο πλαίσιο της λεγόμενης υποχρέωσης πρόνοιας.

Ο νόμος 4808/2021 θέσπισε μια σειρά από συγκεκριμένες υποχρεώσεις του εργοδότη, που εντάσσονται στο ανωτέρω πλαίσιο, με σημαντικά παραδείγματα τις ρυθμίσεις για τη βία και την παρενόχληση και το δικαίωμα «αποσύνδεσης» στο πλαίσιο της εργασίας εξ αποστάσεως.

Εστιάζοντας στη ρύθμιση σχετικά με τη βία και παρενόχληση στον εργασιακό χώρο, με την κύρωση της Σύμβασης 190 της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας «Για την εξάλειψη της βίας και της παρενόχλησης στον κόσμο της εργασίας» και τη θέσπιση του αντίστοιχου πλαισίου σε εθνικό επίπεδο, ο εργοδότης υποχρεούται να προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την προστασία των εργαζομένων από τέτοια φαινόμενα και την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος απαλλαγμένου κατά το δυνατόν από αυτά.

Συγκεκριμένα, οι εργοδότες οφείλουν πλέον να διαθέτουν διαδικασίες για την παραλαβή και διερεύνηση σχετικών αναφορών και να λαμβάνουν μέτρα για την προστασία των θυμάτων στον εργασιακό χώρο. Κατ' αποτέλεσμα, η προστασία των εργαζομένων από τη βία και την παρενόχληση, που αντιμετωπιζόταν στο παρελθόν από τη νομολογία βάσει των διατάξεων για



## Αγγελική Τσότση

Partner, Head of Employment Department,  
Karatzas & Partners

την προστασία της προσωπικότητας, ρυθμίζεται πλέον ειδικά και διεξοδικότερα.

Ο ίδιος νόμος, στο πλαίσιο της τηλεργασίας, θεσπίζει το δικαίωμα αποσύνδεσης, υποχρεώνοντας τον εργοδότη να σέβεται την αποχή του τηλεεργαζόμενου από την παροχή της εργασίας του και ιδίως από την ψηφιακή επικοινωνία εκτός ωραρίου εργασίας και κατά τη διάρκεια των νόμιμων αδειών του. Το δικαίωμα αυτό, που η Ελλάδα ήταν από τις πρώτες ευρωπαϊκές χώρες που κατοχύρωσε νομοθετικά, μπορεί να θεωρηθεί ότι επιβάλλεται για την προστασία της σωματικής και κυρίως της ψυχικής υγείας του εξ αποστάσεως εργαζόμενου, η οποία επιβαρύνεται σημαντικά από τη διαρκή συνδεσιμότητα και την έλλειψη σαφούς διάκρισης μεταξύ προσωπικής και επαγγελματικής ζωής.

Τα παραπάνω φαίνεται να αναδεικνύουν έναν νέο ρόλο του εργοδότη στη σύγχρονη εποχή, με έμφαση στην προστασία της προσωπικότητας του εργαζόμενου και στην πρόνοια για την υγεία και την ασφάλειά του.

Τα χαρακτηριστικά αυτά δεν είναι ασύνδετα με την τάση για ολοένα και μεγαλύτερη λογοδοσία των επιχειρήσεων ως προς την κοινωνική ευθύνη, στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG), αλλά μάλλον αποτελούν την έκφασή της στο εσωτερικό της επιχείρησης, στο πλαίσιο της εργασιακής σχέσης.

Σε κάθε περίπτωση, το μέλλον της εργασιακής σχέσης φαίνεται να εμπλουτίζεται όλο και περισσότερο με πρόσθετα χαρακτηριστικά, πέραν από το δίπτυχο παροχή εργασίας - μισθός, με νέα στοιχεία και υποχρεώσεις να αναδεικνύονται σε σημαντικά τόσο για τα μέρη της εργασιακής σχέσης, όσο και για την κοινωνία. ♦

KARATZAS  
& PARTNERS

karatza-partners.gr  
The Orbit, Λεωφ. Κηφισίας 115, 115 24 Αθήνα  
Τηλ. 210-3713600  
mail@karatza-partners.gr





KARATZAS  
& PARTNERS

60 YEARS OF  
SETTING  
PRECEDENT

[www.karatzas-partners.gr](http://www.karatzas-partners.gr)

The Orbit-5th floor  
115 Kifissias Ave., 115 24 Athens, Greece

Follow us on 