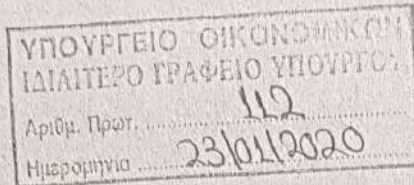


ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟ

Αριθμ. Πρωτ.: ΑΠ/30

Αθήνα, 4/12/2019



ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΕΕ

1. Με τον ν. 4422/2016 (ΦΕΚ Α 181/27.09.2016) κυρώθηκε η από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και η από 19.7.2016 Τροποποιητική Σύμβαση και ρυθμίστηκαν τα συναφή με αυτή θέματα.

Ειδικότερα στο άρθρο 2.2 για τη "Συμφωνία πώλησης των μετοχών", ορίζεται ότι η αγοραπωλησία των πωλούμενων μετοχών δυνάμει της εν λόγω Σύμβασης τελεί υπό τον όρο πλήρωσης συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων, μεταξύ των οποίων καταλέγεται και η «(iv) διανομή του Ακινήτου σύμφωνα με (α) ένα διάγραμμα διανομής που θα συμφωνηθεί μεταξύ του Αγοραστή, του Πωλητή και του Ελληνικού Δημοσίου, (β) το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και (γ) τις Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις ή άλλες πράξεις που αναφέρονται στο Άρθρο 2.2 (iii), βάσει της οποίας η Εταιρεία θα αποκτήσει δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε έκταση που αντιστοιχεί σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του Πρώην Αεροδρομίου και σε έκταση που αντιστοιχεί σε ποσοστό 30% της επιφάνειας της Παράκτιας Ζώνης (εξαιρουμένων του αιγιαλού και της παραλίας)».

2. Από την ανωτέρω διατύπωση, ανακύπτει ο προβληματισμός εάν η εταιρεία θα αποκτήσει το 30% επί του συνόλου της έκτασης του ΜΠΕΑ, εμβαδού 6.008.076,24τ.μ. (κατά την ακριβή αναφορά του άρθρου 1 του από 1.3.2018 π.δ., ΦΕΚ ΑΑΠ 35) ή εάν από την έκταση αυτή, πριν τη διανομή της, πρέπει να αφαιρεθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, που αποτελούν μέρος της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης του εν λόγω Πόλου. Και αυτό, γιατί, με τις εκδοθείσες κοινές υπουργικές αποφάσεις εφαρμογής του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του ΜΠΕΑ - με τις οποίες καθορίσθηκε η χωρική οργάνωση του Πόλου και συγκεκριμένα των σχεδιαζόμενων ζωνών ανάπτυξης, πολεοδόμησης (ΦΕΚ Β'3347/29.8.2019, ΦΕΚ Β'3405/5.9.2019) και του Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής (ΦΕΚ Β'3294/8.8.2019 που τροποποίησε το ΦΕΚ Β' 2792/4.7.2019) - έχουν ήδη καθορισθεί κατ' έκταση οι χώροι αυτοί, οι οποίοι εξ ορισμού ανήκουν στο Δημόσιο και παραμένουν στη διοίκηση, διαχείριση και λειτουργία της Ελληνικό Α.Ε., εωσότου παραδοθούν στους αρμόδιους φορείς (Άρθρο πέμπτο "Παράδοση κοινόχρηστων χώρων, χώρων κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας στο Ελληνικό" του άρθρου 2 του ν. 4638/2019).

3. Σύμφωνα με τη γραμματική ερμηνεία της ανωτέρω διάταξης iv του άρθρου 2.2. του ν. 4422/2016, η οποία είναι η μόνη που, στο πλαίσιο του εν λόγω νόμου αναφέρεται στη διανομή της έκτασης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά (ΜΠΕΑ), δεν προκύπτει ο ορισμός της έκτασης, υπό την έννοια ότι δεν προσδιορίζονται τα ακριβή όρια και το εμβαδό της. Δηλαδή, δεν ορίζεται αν η οριζόμενη κατά τα ανωτέρω «έκταση» ταυτίζεται με τη συνολική έκταση του ΜΠΕΑ.

Πρέπει να επισημειωθεί, πάντως, ότι ρητά εξαιρούνται από την εν λόγω έκταση ο αιγιαλός και η παραλία, ενώ δεν συμβαίνει το ίδιο με τους κοινόχρηστους και τους κοινωφελείς χώρους. Εξ αυτού, **τεκμαίρεται ότι στην υπό διανομή έκταση, στην οποία αναφέρεται η ως άνω διάταξη, περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι, τους οποίους ο νομοθέτης επέλεξε να μην εξαιρέσει, όπως, αντίθετα, έκανε με τον αιγιαλό και την παραλία.**

4. Επιπλέον, βάσει της τελολογικής και συστηματικής ερμηνείας διατάξεων του κανονιστικού πλαισίου, το οποίο αφορά στην εκτέλεση των όρων της κυρωθείσας Σύμβασης Αγοραπωλησίας των Μετοχών της Εταιρείας και του διεθνούς εμβέλους έργου ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, παρατηρητέα τα ακόλουθα:

α) Στο κεφάλαιο Β του Γενικού Μέρους της αιτιολογικής έκθεσης του ν. 4422/2016, το οποίο αφορά στο "ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ", «**τονίζεται ότι η έκταση και θέση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά προσφέρουν μοναδικές δυνατότητες αστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης για τη δημιουργία μιας περιοχής-οροσήμου μικτών χρήσεων με εθνική σημασία και διεθνή προβολή, και ενός μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, ... Το ακίνητο, βάσει της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης, θα εμφανίζει φυσική συνέχεια προς το υφιστάμενο αστικό σύμπλεγμα υποδομών της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Στόχος του ΤΑΙΠΕΔ, και κατ' επέκταση του Ελληνικού Δημοσίου, είναι να δοθεί νέα πνοή σε αυτό το σημαντικής έκτασης ακίνητο.**

Τούτου δοθέντος, προκύπτει ότι, κατά την αληθή βούληση του νομοθέτη, η διανομή, ως μέρος του σχεδιασμού ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, πρέπει να συμφωνεί με αυτόν, ο οποίος, σε κάθε περίπτωση, αφορά στη συνολική έκταση του Πόλου, στην οποία περιλαμβάνονται και οι προβλεπόμενοι από τις εγκριθείσες δια των ανωτέρω κ.υ.α. πολεοδομικές μελέτες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που θα δημιουργηθούν. Οι χώροι αυτοί μαζί με τα λοιπά έργα αστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης για τη δημιουργία μιας περιοχής-οροσήμου μικτών χρήσεων, θα αντικαταστήσουν το αστικό κενό που σήμερα αποτελεί η συνολική έκταση του ΜΠΕΑ (ΣΤΕ 1761/2019, σκ. 31).

β) Στο άρθρο 6 της Διακήρυξης (RFP), δυνάμει της οποίας καταρτίστηκε, εντέλει, η Σύμβαση Αγοραπωλησίας των Μετοχών, ως ισχύει, αναφέρονται ρητά τα εξής: «**6.1. Πριν την ολοκλήρωση όλων των όρων που καθορίζονται στη Σύμβαση για να τεθεί σε ισχύ η τελευταία, τα δικαιώματα χρήσης του χώρου του αερολιμένα και των πρόσθετων χώρων ως σύνολο εκτός από την ακτογραμμή και την παραλία συνολικής έκτασης 6.008.075 τετραγωνικών μέτρων όπως ορίζεται στην**

παράγραφο 1 του άρθρου 7 του Ν. 4062/2012, τα οποία έχουν εγκριθεί από τον Επικεφαλής της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης του Υπουργείου Οικονομικών και τα οποία αναφέρονται στον προαναφερθέντα Νόμο και των οποίων τα αντίγραφα έχουν δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Ελλάδος με μείωση της κλίμακας (ΦΕΚ 70Α), θα μεταφερθούν στην Εταιρεία για περίοδο 99 ετών. 6.2. Επιπροσθέτως, τα πλήρη δικαιώματα κυριότητας του 30% του ακινήτου ως περιγράφεται στην παράγραφο 1 θα μεταφερθούν στην Εταιρεία (ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ Α.Ε.). Αυτά τα δικαιώματα θα αφορούν ακίνητο ή ακίνητα που θα βρίσκονται είτε σε περιοχές αστικής ανάπτυξης για οικιακή χρήση, καθαρά οικιστικά ή αστικά κέντρα ή / και σε περιοχές ανάπτυξης, καθώς αυτές οι περιοχές και οι ζώνες θα καθοριστούν στο ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο του άρθρου 2 του Ν. 4062/2012 και θα διευκρινιστούν περαιτέρω στις πράξεις που προβλέπονται στο άρθρο 3 παράγραφοι 2 και 3 του Ν. 4062/2012. Τα εμπράγματα δικαιώματα που παρατίθενται στις παραγράφους 6.1 και 6.2, ανήκουν σήμερα στο Ταμείο (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.)».

Με τις τελευταίες αυτές διατάξεις, αποσαφηνίζεται η πρόθεση του ίδιου του Ελληνικού Δημοσίου να διανείμει τη συνολική έκταση του ΜΠΕΑ, ως ενιαίου ακινήτου, εμβαδού 6.008.075 τετραγωνικών μέτρων, ώστε το Ταμείο (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.) και, άρα, σε δεύτερο χρόνο η Εταιρεία (ΕΛΛΗΝΙΚΟΝ Α.Ε.), να αποκτήσει το 30% της εν λόγω έκτασης. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε επιμέρους ακίνητα του ΜΠΕΑ που βρίσκονται είτε σε περιοχές που θα οικοδομηθούν χάριν αστικής ανάπτυξης για οικιακή χρήση ή / και σε περιοχές ευρύτερης ανάπτυξης, όπως αυτές οι περιοχές και οι ζώνες καθορίστηκαν στο ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο – ΣΟΑ και (κατ' εφαρμογή του σχεδίου αυτού) εξειδικεύτηκαν με τις κ.υ.α. των περιοχών πολεοδόμησης και των ζωνών ανάπτυξης, χωρίς να προβλέπεται, από οιαδήποτε διάταξη, ότι από την συνολική υπό διανομή έκταση, αφαιρούνται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που, επίσης, καθορίστηκαν με τις εν λόγω κ.υ.α.

5. Συνεπεία των ανωτέρω, συνάγεται ευκρινώς ότι, για την επιτυχημένη υλοποίηση του σχεδιασμού ολοκληρωμένης ανάπτυξης του ΜΠΕΑ, σύμφωνα και με το σχετικό επενδυτικό πλάνο, προβλέφθηκε ότι η διανομή του ενιαίου ακινήτου του ΜΠΕΑ θα γίνει επί της συνολικής έκτασής του. Δηλαδή, η Εταιρεία θα αποκτήσει το 30% επί της συνολικής έκτασης των 6.008.076,24 τ.μ. του Πόλου (κατ' άρθρο 1 του από 1.3.2018 π.δ. ΦΕΚ ΑΑΠ 35), στην οποία συμπεριλαμβάνονται οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οι οποίοι θα περιέλθουν αυτονοήτως, ως εκ του προορισμού τους στο ευρύτερο Ελληνικό Δημόσιο, ως μέρος του 70% που αυτό θα λάβει, στο πλαίσιο της διανομής. Για το λόγο αυτό, άλλωστε, έχει προβλεφθεί ότι οι εν λόγω χώροι θα περιέλθουν στην κυριότητα των δικαιούχων τους αμέσως μετά τη διανομή του ακινήτου (άρθρο 30 του ν. 4638/2019).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω σας επισυνάπτουμε ενδεικτικό σκαρίφημα διανομής, με ενσωματωμένο τον παρακάτω πίνακα:

Έκταση πρώην Αεροδρομίου	5.249.873,40	5%	1.574.682,03	1.801.423,87
Έκταση παράκτιου μετώπου	788.202,78	3%	127.440,81	

Έκταση πρώην Αεροδρομίου	Έκταση (μ2)		Διακρίμα	Επιχειρηστικές Χρήσεις
Κονσόλια / Καταρράχες γκαράζ	1.025.552,70	1.330.416,43		ΚΑ, ΚΦ, Κοινωνική Αντιστοιχιστικότητα
Πύλας	4.863,63			
Μηχανοστάσιο Πάρκο Βιολογική Ανάπτυξη	2.000.589,02	2.348.772,58	Επιφάνεια	Πάρκο, Ανάπτυξη, Αθλητισμός, Πολιτισμός, Πρόστιτες Αποκλειστικός
Σάλας Ανάπτυξης - Ανοικτός χώρο	213.786,13		Επιφάνεια	ΚΑΚ - Άρθρο 17, 19, 20
Σάλας Ανάπτυξης - Κλειστός Ενόπιος	132.417,43		Επιφάνεια	Μισή Χρήση (Επιχειρησιακό Πάρκο) οικισμός - Ανάπτυξη - ποιο - Πολιτισμικές, θρησκευτικές επιχειρηματικές Η8 Ο.Ε.ΑΤ
Σάλας Ανάπτυξης - Κλειστός Ενόπιος	237.941,40	1.572.694,44	Γήινης Κυριότητας	Μισή Χρήση (Επιχειρησιακό Πάρκο) οικισμός - Ανάπτυξη - εκ - επιχειρησιακό Η8 Ο.Ε.ΑΤ
Ο.Τ. - Πάρκο * εκ - Βιολογική	1.244.743,04		Γήινης Κυριότητας	Γενικά Κοινωνικά Πολυθεματικό Κέντρο
	5.249.873,40	5.249.873,40		

Έκταση παράκτιου Μετώπου	Έκταση (μ2)		Διακρίμα	Επιχειρηστικές Χρήσεις
Κονσόλια / Καταρράχες γκαράζ	150.676,63	152.934,14		ΚΑ, ΚΦ
Πύλας	2.300,61			
Σάλας Ανάπτυξης - Ανοικτός Χώρος	187.768,63	377.807,78	Επιφάνεια	ΚΑΚ - Άρθρο 17, 19, 20
Σάλας Ανάπτυξης - Κλειστός Ενόπιος	190.019,15		Επιφάνεια	Ποικιλιάς - Ανάπτυξη / Γκάραζ / Μάρμας, Αγρο Κοσμή (Επιχειρησιακό Κέντρο, Γενόπιος) (αποκλειστικός)
Σάλας Ανάπτυξης - Κλειστός Ενόπιος	80.011,71	227.469,63	Γήινης Κυριότητας	Ποικιλιάς - Ανάπτυξη / Χρήσεις που θα επιμεληθούν ΚΑΤ την άρση περιοχή της αμετάκλητης αιταίας
Ο.Τ. - Πάρκο * εκ - Βιολογική	147.449,32		Γήινης Κυριότητας	ΚΑΚ - ΚΑΤΑΚΑ
	788.202,78	788.202,78		

Τα μέλη της επιτροπής:

Γεώργιος Στασινός Πρόεδρος Δ.Ε ΤΕΕ

Νικόλαος Μήλης Α' Αντιπρόεδρος Δ.Ε ΤΕΕ

Ιωάννης Μαχίκας Γενικός Γραμματέας Δ.Ε ΤΕΕ

Μιχάλης Καλογιαννάκης Πρόεδρος Πανελληνίου Συλλόγου Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

Γλυκερία Σιούτη Καθηγήτρια Δημοσίου Δικαίου Νομικής Σχολής Πανεπιστημίου Αθηνών