

Σχετικά με την προαναφερόμενη σύμβαση βλέπε και τον παράγοντα κινδύνου 2.3.2 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ομαλή εκπλήρωση των όρων των συμβάσεων που συνάπτει η Εταιρία με τρίτους, στο πλαίσιο των συμβάσεων με την ΑΕΚ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.4.3.2 Η από 18.11.2013 «Σύμβαση για την ανέγερση του Κέντρου Αθλητισμού Μνήμης και Πολιτισμού Αγία Σοφία Νέα Φιλαδέλφεια» (η «Σύμβαση») μεταξύ της Εταιρίας και του αθλητικού σωματείου με την επωνυμία «ΑΘΛΗΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ» (η «ΑΕΚ»)

• **Αντικείμενο:** Με τη Σύμβαση συμφωνείται η ανέγερση σε έκταση 29.885 τ.μ. περίπου στο Δήμο Ν. Φιλαδέλφειας, νομής και κατοχής της ΑΕΚ, ενός σύγχρονου αθλητικού κέντρου / ποδοσφαιρικού γηπέδου 30.000-35.000 θέσεων που θα στεγάσει την ιστορική έδρα της ΑΕΚ και θα αποτελείται από αμιγώς αθλητικές χρήσεις και συμπληρωματικές αυτών (όπως αίθουσες εξυπηρέτησης τύπου, εντευκτήρια, χώρους εστίασης χωρίς άλλες εμπορικές χρήσεις εκτός από το κατάστημα – μπουτίκ της ΑΕΚ) καθώς και πολιτιστικές χρήσεις μικρής κλίμακας και συμβολικού και ιστορικού χαρακτήρα (όπως μουσείο, κουρείο, στιλβωτήριο, χαμάμ κλπ.).

Η Σύμβαση έχει ως αντικείμενο μεταξύ άλλων α) την ανάληψη υποχρέωσης από την ΑΕΚ για παραχώρηση στην Εταιρία της χρήσης και διαχείρισης από την Εταιρία για λογαριασμό της ΑΕΚ της έκτασης του έργου όταν αυτό επιτραπεί και σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης και β) τη συμφωνία ότι τα βασικά χαρακτηριστικά του έργου θα εξειδικευθούν σε νεότερη σύμβαση, καθώς και τα ζητήματα που αφορούν την παροχή βασικών ασφαλειών και εγγυήσεων και ρητρών για την καλή εκτέλεση.

Η παράδοση της έκτασης του έργου και η κατάρτιση της οριστικής σύμβασης παραχώρησης θα λάβουν χώρα μετά τη λήψη σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση της ΑΕΚ, η οποία θα επικυρώσει τη Σύμβαση και την οριστική σύμβαση παραχώρησης και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θα αποφασισθούν τότε. Η διάρκεια της παραχώρησης συμφωνήθηκε σε 49 έτη από την ημερομηνία κατάρτισης της οριστικής σύμβασης παραχώρησης.

Στη Σύμβαση γίνεται γενική περιγραφή των βασικών χαρακτηριστικών του έργου (άρθρο 4: αθλητικές προδιαγραφές κατηγορίας elite, χωρητικότητα 32.000 θεατών, ανάπτυξη κοίλου του γηπέδου, γενική περιγραφή του κτηρίου του γηπέδου, στέγαστρο του γηπέδου) και αναφέρονται οι βασικές αρχές σχεδιασμού του έργου (άρθρο 5), όπου συμφωνείται ότι το έργο θα υλοποιηθεί με τη διαδικασία των δημοσίων έργων.

• **Χρηματοδότηση:** Με την επιφύλαξη τυχόν χρηματοδότησης του έργου από δημόσιους φορείς η χρηματοδότηση του έργου θα γίνει από την Εταιρία. Η Εταιρία επίσης κατά τη διάρκεια ισχύος της οριστικής σύμβασης παραχώρησης α) θα βαρύνεται με τις δαπάνες συντήρησης και λειτουργίας του έργου, τις αμοιβές προσωπικού, την κάλυψη φόρων ακίνητης περιουσίας και κάθε δαπάνη που θα αφορά το έργο και το κτήριο, β) υποχρεούται να διασφαλίζει τις νόμιμες προϋποθέσεις και άδειες καταλληλότητας του γηπέδου. Η Εταιρία θα έχει το αποκλειστικό δικαίωμα εκμετάλλευσης του έργου και μερικής ή ολικής εκμίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης των χώρων και εγκαταστάσεων του έργου με ή χωρίς αντάλλαγμα με απλή προηγούμενη ενημέρωση της ΑΕΚ.

• **Καταγγελία:** Η Σύμβαση μπορεί να καταγγελθεί με δήλωση των συμβαλλομένων α) εφόσον εντός 9 μηνών και χωρίς υπαιτιότητά τους δεν εξασφαλισθεί η χρηματοδότηση του έργου και β) για λόγους ανωτέρας βίας συνεπεία των οποίων οι συμβαλλόμενες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους για διάστημα 6 μηνών τουλάχιστον.

• **Λοιπές Διατάξεις:**

(α) Συμφωνείται ότι η ΑΕΚ κατά τη διάρκεια ισχύος της οριστικής σύμβασης παραχώρησης θα διατηρεί στο ακέραιο έναντι της ΠΑΕ, που τυχόν θα συστήσει στο μέλλον, τα δικαιώματά της εκ της παραχώρησης του ονόματος και του σήματός της, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ν. 2725/1999.

(β) Οι συμβαλλόμενες συμφώνησαν ότι θα δεσμεύουν και κάθε τρίτο νομικό ή φυσικό πρόσωπο, με το οποίο θα συμβληθούν ή θα συνεργαστούν ή στο οποίο θα μεταβιβάσουν περαιτέρω δικαιώματα ή υποχρεώσεις από την Σύμβαση να σεβαστεί τους όρους της οριστικής σύμβασης παραχώρησης.

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο της Εταιρίας σημειώνεται ότι:

(α) Από τους τίτλους, τα έγγραφα και τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Νομικού Ελεγκτή προκύπτει ότι η ΑΕΚ έχει δικαίωμα χρήσης 26.621 τ.μ. και όχι του συνόλου της αναφερόμενης στη Σύμβαση έκτασης του έργου.

(β) Η υπ' αριθ. 62832/1934 απόφαση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως αναφέρεται σε παραχώρηση έκτασης 26.621 τ.μ. στην ΑΕΚ, ενώ το άρθρο 19 Ν. 3044/2002 αναφέρεται σε

παραχωρούμενη κατά χρήση δημόσια έκταση στην ΑΕΚ προς ίδρυση γυμναστηρίου (και για εξυπηρέτηση κοινωφελούς σκοπού), χωρίς να ορίζει την επιφάνεια αυτής. η παραχωρούμενη με το άρθρο 19 Ν. 3044/2001 έκταση συνδέεται με την τροποποίηση με την ίδια διάταξη του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας Αθηνών, στο χώρο στου γηπέδου της ΑΕΚ. Σημειωτέον ότι οι διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 3044/2002 κρίθηκαν με την απόφαση υπ' αριθ. 1847/2008 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας και τις αποφάσεις 1567 και 1568/2005 του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, συλλήβδην αντίθετες στα άρθρα 4, 24 και 26 του Συντάγματος. Από τα παραπάνω δεν προκύπτει αν υφίσταται άλλη παραχώρηση πλην των αρχικών 26.621 τ.μ.

(γ) Περαιτέρω, στην υπ' αριθ. 62832/1934 απόφαση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως αναφέρεται ότι η παραχώρηση έκτασης 26.621 τ.μ. στην ΑΕΚ υπόκειται σε ανάκληση άμα η έκταση αυτή μετά των κτισμάτων της έπαυσε να εξυπηρετεί τον κοινωφελή σκοπό για τον οποίο παραχωρήθηκε. Σύμφωνα με την Εταιρία αν και έχει κατεδαφισθεί το γήπεδο από το έτος 2003 δεν συντρέχουν ενδείξεις ή λόγοι ανάκλησης της παραχώρησης.

Σύμφωνα με το πιστοποιητικό 729/20.11.2013 του Υποθηκοφύλακα Νέας Φιλαδέλφειας εξακολουθούν να φαίνονται εγγεγραμμένες στα οικεία βιβλία, οι παρακάτω αναγκαστικές κατασχέσεις

Αναγκαστικές Κατασχέσεις		
υπέρ:	Ποσό (σε €)	Ημερομηνία Εγγραφής
Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Εργατοτεχνιτών και Ξυλουργικών Εργασιών (ΤΕΑΔΞΕ)	6	20.05.1968
Ταμείο Γενικών Εσόδων Αθηνών	11.465	22.03.1969
Β' Ταμείο ΙΚΑ Αθηνών	253	07.05.1969
Β' Ταμείο ΙΚΑ Αθηνών	1.231	10.10.1969
Β' Ταμείο ΙΚΑ Αθηνών	4.443	02.06.1971
ΙΚΑ Πατησίων	383	07.05.1974
Ελληνικό Δημόσιο	902	25.07.1969
Ελληνικό Δημόσιο	268	23.06.1971
Τ.Ε.Α.Ε.Δ.Ξ.Ε.	25	09.07.1971
Β' Ταμείο Εσόδων ΙΚΑ Αθηνών	43	30.10.1973
Β' Ταμείο Εσόδων ΙΚΑ Αθηνών	1.236	28.11.1973
Β' Ταμείο Εσόδων ΙΚΑ Αθηνών	601	30.10.1974
Β' Ταμείο Εσόδων ΙΚΑ Αθηνών	1.468	23.02.1977
Β' Ταμείο Εσόδων ΙΚΑ Αθηνών	5.582	14.04.1975
Δημόσιο Ταμείο Παγκρατίου	731	03.11.1975
Β' Ταμείο ΙΚΑ Αθηνών	194	30.09.1983
Γυμναστικός Σύλλογος Καρδίτσας	13.498	01.03.1994
<i>Επί της ως άνω υφίστανται οι εξής αναγγελίες:</i>		
Δασκαλόπουλος Λεωνίδα	10.787	28.06.1994
Αθλητικός Σύλλογος "ΝΗΑΡ ΗΣΤ Α.Ο. και Γυμναστικός Σύλλογος Καρδίτσας ΣΑΤΟ Α.Ε.	44.762	10.07.1995
ΠΑΡΚ ΚΛΑΜΠ Ξενοδοχειακές, Τουριστικές και Εμπορικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	2.104	22.12.1995
Καραμάνος Ξενοφών και ΣΑΤΟ Α.Ε.	21.583	22.12.1995
ΠΑΡΚ ΚΛΑΜΠ Ξενοδοχειακές, Τουριστικές και Εμπορικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	9.098	29.05.1996
ΠΑΡΚ ΚΛΑΜΠ Ξενοδοχειακές, Τουριστικές και Εμπορικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	21.583	29.07.1996
ΝΗΑΡ ΗΣΤ Μικρασιατική	62.596	04.07.1997
ΑΠΑΛΟΥΜΙΝ ΑΒΕΕ	10.657	30.07.1997
Αντωνιουδάκης Βασίλειος	161.211	04.09.1997
Σιάρκας Χαράλαμπος	14.319	09.10.1997
ΑΠΑΛΟΥΜΙΝ ΑΒΕΕ	26.250	20.04.1999
Β' Ταμείο ΙΚΑ Αθηνών	1.439	06.06.1996
ΕΥΔΑΠ Α.Ε.	13	17.07.2008

* Τα ποσά των ανωτέρω αναγκαστικών κατασχέσεων είναι σε δραχμές, με εξαίρεση την από 17.07.2008 αναγκαστική κατάσχεση της ΕΥΔΑΠ. Για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τα ανωτέρω ποσά υπολογίστηκαν σε Ευρώ με την εξής ισοτιμία € 1= 340,75δρχ.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, σημειώνεται ότι οι ως άνω κατασχέσεις δεν επισύρουν συνέπειες ως προς την παραχωρηθείσα έκταση στην ΑΕΚ, διότι η εν λόγω έκταση δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης για διασφάλιση και ικανοποίηση οφειλών της ΑΕΚ προς το δημόσιο ή τρίτους, αφού πρόκειται για πράγμα ταχθέν για την εξυπηρέτηση ειδικού δημοσίου

σκοπού κατά τα αναλογικώς αναφερόμενα στην υπ' αριθ. 112/2006 Γνωμοδότηση του ΝΣΚ (Τμήμα Β'), ανήκον στη δημόσια περιουσία του δημοσίου.

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο σχετικώς με τα ανώτερα σημειώνονται τα ακόλουθα:

- Στην ΑΕΚ είχε παραχωρηθεί με απόφαση του Υπουργού Κρατικής Υγιεινής και Αντίληψης, η οικοπεδική έκταση για ίδρυση γυμναστηρίου με τον όρο της αποκλειστικής του χρησιμοποίησης από αυτή και μόνο για κοινωφελή σκοπό. Η παραχωρηθείσα έκταση έχει κατ' άρθρο 966 ΑΚ χαρακτήρα πράγματος εκτός συναλλαγής, υπό την έννοια ότι επιδέχεται συναλλαγή με ορισμένους περιορισμούς.
- Κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων του άρθρου 966 ΑΚ είναι τα ειδικής χρήσης πράγματα, που έχουν κατασκευαστεί ή διαμορφωθεί ειδικά για την αποκλειστική εξυπηρέτηση δημόσιων, γενικά, σκοπών, τα οποία διακρίνονται περαιτέρω σε τρεις κατηγορίες: α) τα μέσα παροχικής διοίκησης (π.χ. νοσοκομεία, δημόσια στάδια, γυμναστήρια, πανεπιστήμια, σχολεία, κολυμβητήρια κ.ά.), β) τα μέσα εσωτερικής και εξωτερικής ασφάλειας (π.χ. στρατόπεδα, αεροδρόμια κ.ά.) και γ) τα μέσα στέγασης και λειτουργίας των δημοσίων υπηρεσιών (π.χ. κτίρια, οχήματα, μηχανήματα, έπιπλα κ.ά. που χρειάζονται οι δημόσιες υπηρεσίες για την διεξαγωγή του έργου τους).

Ο χαρακτηρισμός ως πράγματος εκτός συναλλαγής δεν αποκλείει εξ ορισμού κάθε ιδιωτική δικαιοπραξία, αλλά μόνο αυτές που παραβιάζουν αμέσως ή εμμέσως την ιδιότητα του πράγματος, για όσο χρόνο διατηρείται η ιδιότητα αυτή, η οποία χάνεται με την «αποκαθιέρωση» (αν προκειμένω π.χ. με υπουργική απόφαση ανάκλησης της παραχώρησης).

Κατά το άρθρο 175 εδ. α' ΑΚ η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό, που είναι μία ιδιόρρυθμη σύμβαση εξομοιούμενη με πώληση, η οποία ενεργείται υπό το κύρος της αρχής και τελειώνεται με την κατακύρωση (Ολ ΑΠ 1688/1983, ΑΠ 1647/2001). Εξάλλου από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 909 ΚΠολΔ και του άρθρου 4 Ν. 3068/2002 προκύπτει ότι αντικείμενα που έχουν ταχθεί για την εξυπηρέτηση ειδικού δημοσίου σκοπού εξαιρούνται της κατάσχεσης αποτελούντα δημόσια περιουσία του δημοσίου.

Εν προκειμένω το παραχωρηθέν στην ΑΕΚ ακίνητο καθιερώθηκε ως δημόσιο πράγμα ειδικής χρήσης, ανήκον στην πρώτη κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων (μέσα παροχικής διοίκησης). Για όσο δε διάστημα χρησιμοποιείται ή δύναται να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό για τον οποίο ετάχθη, διατηρεί την ιδιότητά του ως "εκτός συναλλαγής" πράγματος. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω η εν λόγω έκταση, ως εκ του χαρακτήρα της ως εκτός συναλλαγής πράγματος, ανήκουσα στη δημόσια περιουσία του Δημοσίου, το οποίο έχει επ' αυτού τουλάχιστον διοικητική κυριότητα, δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης ούτε από τρίτους, ούτε από το Δημόσιο.

Πέραν των κατασχέσεων, υφίστανται εγγεγραμμένες υποθήκες και προσημειώσεις υποθηκών και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Υποθήκες - Προσημειώσεις		
υπέρ:	Ποσό (σε €)	Ημερομηνία Εγγραφής
Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων*	3.228	21.12.1962
Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων*	6.456	11.09.1964
Τράπεζα Πίστεως Α.Ε.**	17.608	31.10.1973
«Λεωνίδα Αυδής - Ανώνυμη Τεχνική Τουριστική και Βιομηχανική Εταιρία»*	46.336	26.03.1984
ΑΛΤΕ Α.Ε.*	617.756	17.01.2011

* Υποθήκη.

** Προσημείωση.

Τα ποσά των ανωτέρω υποθηκών – προσημειώσεων είναι σε δραχμές, με εξαίρεση την από 17.01.2011 υποθήκη της ΑΛΤΕ Α.Ε. Για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τα ανωτέρω ποσά υπολογίστηκαν σε Ευρώ με την εξής ισοτιμία € 1= 340,75 δρχ.

Αντίστοιχα με τις κατασχέσεις και οι προσημειώσεις και υποθήκες δεν παράγουν αποτελέσματα και δεν επισύρουν δυσμενείς συνέπειες ως προς την παραχωρηθείσα έκταση στην ΑΕΚ, διότι η εν λόγω έκταση δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης για διασφάλιση και ικανοποίηση οφειλών της ΑΕΚ προς το δημόσιο ή τρίτους.