



ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

Προς
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής,
Οικοδομικών Κανονισμών και
Αδειοδοτήσεων
Διεύθυνση: Μεσογείων & Τρικάλων 36

Υπόψιν
Διευθύντριας ΔΑΟΚΑ, κ. Ντόρας ΓΑΛΑΝΗ

Αξιότιμη κυρία Γαλάνη,

Εκκρεμούσης της διαδικασίας έκδοσης της οικοδομικής άδειας του Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού της ΑΕΚ στην Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής, αποστέλλεται συνημμένα συνοπτικό νομικό σημείωμα του _____ με συμπληρωματικές διευκρινίσεις επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και του ιστορικού του ακινήτου υποδοχής του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου.

Είμαστε στη διάθεσή σας.

Με τιμή,

Νικόλαος Στράτος
Γενικός Διευθυντής «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ

“ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924” Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ: ΜΑΡΟΥΣΙ - ΤΗΛ: 210 685 5850
ΦΑΧ: 210 685 5150
ΟΔΟΣ: ΟΛΥΜΠΟΥ & ΠΑΤΡΟΥ
Α.Φ.Μ. 800515476 - ΔΟΥ: ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 121
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΕΠΙΜΕΛΕΤΩΝ: 210 685 5150



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚ.
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
Τηλ.: 210 - 6910667, 6913407 (Πρωτόκολλο)
210 - 3211180 (Τμήμα Ιστορικών Κέντρων
Πόλ. & Παραδ. Οικισμών)
Fax: 210 - 6980292
Ταχ. Δ/ση: Τρικάλων 36 & Μεσογείων
115 26 Αθήνα
Ώρες Κοινού: 09:00 - 14:00

Αρ. Πρωτ.: _____
Ημερομηνία: _____

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ/ΓΝΩΜΟΛΟΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Περί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και του ιστορικού για την ανέγερση του νέου γηπέδου της ΑΕΚ στο Δήμο Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας Αττικής.

Το ακίνητο του γηπέδου του Ερασιτεχνικού Αθλητικού Σωματείου της ΑΕΚ, το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας Αττικής, ανήκε κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο.

Το ακίνητο αυτό εμβαδού 26.621,50 τμ είχε παραχωρηθεί δωρεάν στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως».

Η έγκριση της δωρεάν παραχώρησης είχε λάβει χώρα με την αριθμ. 62032/2.9.1934 απόφαση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως, με σκοπό την ίδρυση στην έκταση αυτή γυμναστηρίου και την εξυπηρέτηση των σκοπών που ορίζονταν στο άρθρο 2 του διά της υπ' αριθμ. 1816/1929 αποφάσεως του Πρωτοδικείου Αθηνών εγκριθέντος καταστατικού της Αθλητικής Ένωσης Κωνσταντινουπόλεως (ΑΕΚ). Η παραχώρηση έγινε για αόριστο χρονικό διάστημα και υπόκειται σε ανάκληση όταν παύσουν να εξυπηρετούνται οι σκοποί για τους οποίους έλαβε χώρα η παραχώρηση. Σημειώνεται δε ότι υπό το φως των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 το ως άνω ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο, δεδομένου ότι το νέμεται αδιαταράκτως, πλέον των τριάντα (30) ετών, υφίστατο δε κτίσμα στο ακίνητο αυτό, κατά την 31.12.2002, που κάλυπτε τουλάχιστον το 30% του ισχύοντος στην περιοχή συντελεστή δόμησης.

Περαιτέρω, με το άρθρο 19 του ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α') εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας Αττικής στο χώρο του Σταδίου της ΑΕΚ με την επέκτασή του σε παραχωρούμενη δημόσια έκταση στο αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως», όπως η επέκταση αυτή ορίστηκε και αποτυπώθηκε σε τοπογραφικό διάγραμμα που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών

Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και το οποίο δημοσιεύτηκε με τον ν. 3044/2002 στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΦΕΚ 197 Α΄/27.8.2002).

Το έτος 2003 κατεδαφίστηκαν συνολικά όλες οι αθλητικές εγκαταστάσεις και το γήπεδο ποδοσφαίρου, όπου στεγαζόταν το αθλητικό σωματείο της ΑΕΚ.

Με την αριθμ. 1847/2008 απόφαση του ΣτΕ (Ολομ) ακυρώθηκαν οι υπ' αριθμ. Α.Π. 132863/25.6.2003 και Α.Π. 137416/17.11.2003 κοινές αποφάσεις των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ, Πολιτισμού και Γεωργίας με τις οποίες είχαν εγκριθεί οι περιβαλλοντικοί όροι για το έργο «Ανάγερση νέου σταδίου και πολυλειτουργικού κέντρου ΑΕΚ», με την αιτιολογία, μεταξύ άλλων, ότι οι διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 3044/2002, κατ' επίκληση των οποίων εκδόθηκαν οι παραπάνω πράξεις, επιχείρησαν τη θέσπιση μιας εντοπισμένης πολεοδομικής ρύθμισης (τροποποίηση σχεδίου και δεσμευτική χωροθέτηση του έργου, με σοβαρές μάλιστα επιπτώσεις στο περιβάλλον), χωρίς επίκληση λόγων επείγοντος ή έκτακτης ανάγκης και ανάγκης επίσπευσης των σχετικών διαδικασιών με τυπικό νόμο. Ειδικότερα, **κρίθηκαν ως αντίθετες στα άρθρα 4, 24 και 26 του Συντάγματος.**

Με το νέο νόμο 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 156 Α΄/1-8-2014) και συγκεκριμένα με το άρθρο 42 «Κανονιστικό Πλαίσιο - Σχεδιασμός και Πολεοδομική Οργάνωση περιοχής της για τη δημιουργία Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού», αντιμετώπιστηκαν αποτελεσματικά και πλήρως όλα τα παραπάνω προβλήματα. Συγκεκριμένα προβλέφθηκαν τα εξής:

1. Η έκταση του γηπέδου συνολικού εμβαδού 29.121 τμ. περίπου παραχωρήθηκε εκ νέου και ειδικώς κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως» για την εκπλήρωση του καταστατικού του σκοπού και την ανέγερση στην παραπάνω έκταση Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού με την επωνυμία «Αγία Σοφία – Νέα Φιλαδέλφεια». Ο νόμος συνοδεύτηκε από νέο τοπογραφικό διάγραμμα, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Υπουργείου

Περιβάλλοντος και Ενέργειας και το οποίο δημοσιεύτηκε με τον ν. 3277/2014 στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΦΕΚ 156 Α' /1-8-2014).

2. Για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης και των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο, προβλέφθηκε ειδικώς η δυνατότητα του σωματείου, να αποδέχεται δωρεές ή χορηγίες από τρίτους, να εκχωρεί δικαιώματα και υποχρεώσεις σε τρίτους, να συμβάλλεται με αυτούς και εν γένει να προβαίνει σε κάθε νόμιμη ενέργεια που συντείνει στην εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης, ήτοι στην ανέγερση του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου, κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων της αθλητικής νομοθεσίας (ιδίως δε των διατάξεων του ν. 2725/1999 και των οικείων σχετικών).
3. Επίσης, για την ανέγερση του νέου γηπέδου επιτρέπεται ειδικώς από τον νόμο ο οικείος Δήμος, η οικεία Περιφέρεια, Ιδρύματα, το Δημόσιο ή άλλοι φορείς του δημόσιου τομέα να μπορούν να υπογράφουν με το αθλητικό σωματείο ειδικές προγραμματικές συμβάσεις.
4. Τέλος, η ανέγερση, συμπλήρωση, αναβάθμιση και επέκταση αθλητικών εγκαταστάσεων προβλέφθηκε ειδικώς ότι περιλαμβάνεται στους καταστατικούς σκοπούς των φορέων που συμβάλλονται σε ειδικές προγραμματικές συμβάσεις αθλητικής ανάπτυξης, μεταξύ των οποίων και το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο της ΑΕΚ, κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων της αθλητικής νομοθεσίας (ιδίως δε των διατάξεων του ν. 2725/1999 και των οικείων σχετικών).
5. Καθορίστηκαν οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης:
 - με σεβασμό στο περιβάλλον,
 - με σεβασμό στο πολεοδομικό και περιβαλλοντικό ισοζύγιο της περιοχής,
 - με εφαρμογή των πάγιων διοικητικών διαδικασιών και εγκρίσεων.
6. Επίσης, οι βασικές αρχές επανασχεδιασμού του έργου ήταν:
 - χωρίς εμπορικές χρήσεις.
 - με σδ στο ½ του αρχικού (του ν. 3044/2002).

- κατασκευή ως δημόσιο/ιδιωτικό έργο.
- διασφάλιση κ αυστηρή προστασία του άλσους της Ν. Φιλαδέλφειας

Με τις αριθμ. **2153 και 2154/2015 αποφάσεις της Ολομέλειας του ΣτΕ**, απορρίφθηκαν σχετικές αιτήσεις ακυρώσεως που είχαν καταθέσει ο Δήμος Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, όπως επίσης και κάτοικοι του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, κρίθηκε δε ότι:

A. Με την αριθμ. ΣτΕ 2153/2015 (Ολ) απόφαση

1. Ότι το επίμαχο τμήμα του Άλσους έχει νομίμως απωλέσει βάσει ατομικής διοικητικής πράξεως που εκδόθηκε προ της 11ης Ιουνίου 1975, τον δασικό του χαρακτήρα και έχει μετατραπεί σε εντός σχεδίου κοινόχρηστη οδό.
2. Ότι συντρέχουν οι εξαιρετικές προϋποθέσεις υπό τις οποίες επιτρεπτός περιλαμβάνονται στον τυπικό νόμο οι ατομικές ρυθμίσεις που περιέχει το άρθρο 42 παρ. 4 του ν. 4277/2014 περί εντοπισμένης μετατόπισης ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών περίξ του γηπέδου και άρσης της αναδάσωσης του τμήματος του άλσους που επηρεάζεται από τη μετατόπιση.
3. Ότι ο παραχωρούμενος επιπλέον χώρος εμπίπτει στο εγγύτερο προς το γήπεδο της Α.Ε.Κ. υποσύνολο της δασικής γης του Άλσους και εξομοιώνεται με απλώς δασική και όχι αναδασωτέα έκταση, η δε αφιέρωσή του σε άλλο σκοπό δημοσίου συμφέροντος δεν προσκρούει στο Σύνταγμα.

B. Με την αριθμ. ΣτΕ 2154/2015 (Ολ) απόφαση

1. Ότι αποκλείεται ο ακυρωτικός έλεγχος των πράξεων της νομοθετικής λειτουργίας, όπως του τυπικού απλώς νόμου, που δεν θεσπίζει γενικούς κανόνες δικαίου, αλλά εισάγει ατομικές ρυθμίσεις.
2. Ότι το άρθρο 42 του ν. 4277/2014, με το οποίο παραχωρείται στο αθλητικό σωματείο «ΑΕΚ» έκταση για την ανέγερση Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού, απαράδεκτα προσβάλλεται.

Ως εκ τούτου, το Συμβούλιο της Επικρατείας με τις παραπάνω αποφάσεις του έκρινε επί όλων των νομικών αιτιάσεων που είχαν εγερθεί με τις αντίστοιχες αιτήσεις ακυρώσεως σχετικά με την δημιουργία του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου, κρίνοντας σε επιμέρους

σκέψεις των ως άνω αποφάσεων του, ότι οι διατάξεις του ν. 4277/2014 είναι σύμφωνες προς το Σύνταγμα, και όχι αντικείμενες αυτού, κατά τους σχετικούς λόγους ακύρωσης των αιτούντων.

Εν τω μεταξύ, σε εκτέλεση της ειδικής διάταξης του ν. 4277/2014 (άρθρο 42 παρ. 1):

Α. Υπεγράφη η από 3.2.2015 σύμβαση μεταξύ του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου της ΑΕΚ και της εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ», τηρουμένων νομίμως όλων των σχετικών εγκριτικών και διοικητικών διαδικασιών, με την οποία, μεταξύ άλλων, προβλέφθηκε:

1. (Άρθρο Πρώτο, Παρ. 2.1.): Εκχωρήθηκαν από την ΑΕΚ προς την εταιρεία ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ, όλα τα δικαιώματα χρήσης, διοίκησης και διαχείρισης της έκτασης του έργου, με σκοπό την εκπλήρωση του σκοπού της παραχώρησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του ν. 4277/2014.
2. (Άρθρο Πρώτο, Παρ. 1): Δόθηκε από την ΑΕΚ προς την εταιρεία ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ «κάθε απαιτούμενη ανέκκλητη εντολή και εξουσιοδότηση που τυχόν απαιτείται για την άσκηση των ανωτέρω δικαιωμάτων».
3. (Άρθρο Πρώτο, Παρ. 2.2.): Εκχωρήθηκαν από την ΑΕΚ προς την εταιρεία ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ, μεταξύ άλλων «..η επίσπευση, μέριμνα, ευθύνη, παρακολούθηση, εφαρμογή και υλοποίηση όλων των απαιτούμενων ενεργειών, διαδικασιών και σχέσεων με τις Δημόσιες Αρχές και κάθε είδους εκπροσώπηση, επίβλεψη και εποπτεία της έκτασης του έργου με σκοπό την ανέγερση και τη λειτουργία του έργου».
4. (Άρθρο Έκτο, Παρ. 6.2.): Παρασχέθηκαν από την ΑΕΚ προς την εταιρεία ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ τα δικαιώματα «Η Εταιρεία να υπογράφει, καταθέτει, υποβάλλει κ.λ.π κάθε έγγραφο, αίτηση, δικαιολογητικό, μελέτη ή οτιδήποτε άλλο σχετικό απαιτείται για την υλοποίηση του «έργου» και γενικότερα να συμβάλλει στην υλοποίηση των διοικητικών, τεχνικών, νομικών ή άλλων διαδικασιών που αφορούν άμεσα ή έμμεσα το αντικείμενο της παρούσας σύμβασης και την ανέγερση του «έργου», όπως ενδεικτικώς αφορούν την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, την υποβολή των σχετικών φακέλων και των αναγκαίων μελετών, την έκδοση λοιπών εγκρίσεων, τη χρηματοδότηση του «έργου», την ένταξή του σε ειδικά προγράμματα ή προγραμματικές συμβάσεις κλπ. και αφορούν το σκοπό για

τον οποίο γίνεται ησύμβαση, όπως αυτός ορίζεταιστην παράγραφο 2 του άρθρου 42 του ν. 4277/2014».

Β. Εκδόθηκε η αριθμ. 17282/1.4.2016 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την « Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για το έργο Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού στη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής».

Από τα συνοπτικώς ως άνω αναφερόμενα και τεθέντα υπόψη στοιχεία ευθέως συνάγεται ότι:

1. Θέμα αμφισβήτησης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και ειδικότερα των δικαιωμάτων του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου της ΑΕΚ επί του ακινήτου, όπου πρόκειται να ανεγερθεί το προβλεπόμενο στις διατάξεις του άρθρου 42 του ν. 4277/2014 Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού στο Δήμο Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνος Αττικής, δεν υφίσταται.
2. Η εταιρεία ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ έλκει όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της που σχετίζονται με τις διαδικασίες αδειοδότησης και ανέγερσης του ως άνω έργου, όπως επίσης και χρήσης, διοίκησης και διαχείρισής του στο μέλλον, ευθέως από τις διατάξεις του άρθρου 42 του ν. 4277/2014, σε συνδυασμό με την από 3.2.2015 καθ' όλα νόμιμη σύμβαση μεταξύ του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου της ΑΕΚ και της εταιρείας αυτής, νομιμοποιείται δε ενεργητικά και παθητικά για όλες τις σχετικές ενέργειες και πράξεις ή παραλείψεις της.