

**ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.**

Προς  
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής,  
Οικοδομικών Κανονισμών και  
Αδειοδοτήσεων  
Μεσογείων και Τριετών 36,  
Υπόψη  
Διευθύντριας ΔΑΟΚΑ, κ. Ντόρας ΓΑΛΑΝΗ

Αξιότιμη κυρία Γαλάνη,

Σας υποβάλλουμε συνημμένα γνωμοδοτικό σημείωμα με θέμα «Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου (γηπέδου) ΑΕΚ στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής», του

Είμαστε στη διάθεσή σας.

Με τιμή,



**ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924, Α.Ε.**  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΔΡΑ: ΜΑΡΟΥΣΙ - Τηλ. 210 6855850  
FAX: 210 6855180  
ΟΔΟΣ ΟΛΥΜΠΟΥ & ΠΑΤΜΟΥ Τ.Κ. 15123  
Α.Φ.Μ. 800518918 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗΤ. 126755901000  
ΑΡ. ΜΗΤΡΙΣΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ: 292075

ΣΤΡΑΤΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 Α.Ε.



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: \_\_\_\_\_

## Γνωμοδοτικό Σημείωμα

**Θέμα: «Ιδιοκτησιακό καθεστώς» ακινήτου (γηπέδου) ΑΕΚ στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής.**

[1] Το ακίνητο, επί του οποίου ευρισκόταν το γήπεδο της Αθλητικής Ένωσης Κωνσταντινουπόλεως (ΑΕΚ), ευρίσκεται στον Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας Αττικής. Το ακίνητο αυτό ανήκει κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Το ακίνητο αυτό παραχωρήθηκε δωρεάν προς την ΑΕΚ με την 62032/1934 απόφαση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως, προκειμένου να ιδρυθεί και να λειτουργήσει «γυμναστήριο» (δηλαδή αθλητικές εγκαταστάσεις, βλ. ΣτΕ Ολομ. 2153/2015, σκέψη 5<sup>η</sup>) και ενγένη για την εξυπηρέτηση των σκοπών που προέβλεπε το καταστατικό της ΑΕΚ (άρθρο 2), το οποίο είχε εγκριθεί με την απόφαση 1816/1929 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

[2] Με τον Ν. 3044/2002 (άρθρο 19 παρ. 1) εγκρίθηκε η τροποποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου της Ν. Φιλαδέλφειας ως προς τον χώρο του γηπέδου της ΑΕΚ με την επέκτασή του σε δημόσια έκταση παραχωρούμενη κατά χρήση και τη μετατόπιση των ρυμοτομικών γραμμών. Πλην όμως, οι διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 1 του Ν. 3044/2002 κρίθηκαν ως

αντιπουνταγματικές με την απόφαση 1847/2008 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Κατά το διάστημα που μεσολάβησε έως την έκδοση της εν λόγω δικαστικής απόφασης οι τότε υφιστάμενες εγκαταστάσεις του γηπέδου κατεδαφίστηκαν (2003).

[3] Ο νομοθέτης επανήλθε με τον Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις» (ΕτΚ Α' 156). Στο άρθρο 42 του νόμου αυτού υπό τον τίτλο «Κανονιστικό Πλαίσιο-Σχεδιασμός και Πολεοδομική Οργάνωση περιοχής της Νέας Φιλαδέλφειας Αττικής για τη δημιουργία Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού» επαναρυθμίστηκε το ζήτημα.

[4] Το άρθρο 42 παρ. 1 & 2 του Ν. 4277/2014 ορίζει ότι: «1.- Έκταση συνολικού εμβαδού 29.121 τ.μ. περίπου, η οποία βρίσκεται στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας Αττικής, όπως αυτή ρυθμίζεται με τις διατάξεις της παραγράφου 4 και εμφανίζεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα του παρόντος, παραχωρείται κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως» που ιδρύθηκε με την αριθ. 3844/1924 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών με έδρα τη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής, 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». 2.- Για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης της παραγράφου 1 και των ειδικότερων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με τη σύμβαση της παραγράφου 3, το τελευταίο δύναται 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 παραγράφου 1....». Περαιτέρω, με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου ορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως και οι χρήσεις γης της περιοχής ενώ με την επόμενη παράγραφο 5<sup>α/β</sup> ρυθμίστηκε το ζήτημα της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αδειοδότησης.

Κατά την έννοια του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν. 4277/2014, παραχωρείται κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο σωματείο της ΑΕΚ η περί ης ο λόγος έκταση 29.121 τ.μ., στην οποία ευρισκόταν (κατά βάση) το γήπεδο της ΑΕΚ. Η έκταση αυτή προσδιορίζεται-οριοθετείται στον νόμο σύμφωνα με το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα που τον συνοδεύει, παραχωρείται δε κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο σωματείο της ΑΕΚ, προκειμένου να ανεγερθεί, σύμφωνα με τους καταστατικούς σκοπούς της, Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού με την επωνυμία «Αγία Σοφία-Νέα Φιλαδέλφεια». Συνεπώς, η περί ης ο λόγος παραχώρηση γίνεται *ex lege* (με διάταξη νόμου) από το Ελληνικό Δημόσιο προς το σωματείο της ΑΕΚ, η οποία πλέον έχει το δικαίωμα ανέγερσης του περί ου ο λόγος κέντρου.

[5] Σημειώνεται, αν και ως εκ περισσού, ότι η νομοθετική αυτή ρύθμιση συμπληρώνεται από την αιτιολογική έκθεσή της, το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα καθώς και την ειδική επιστημονική πολεοδομική, χωροταξική και περιβαλλοντική δασολογική μελέτη, την οποία συνέταξε επιστημονική ομάδα υπό τη διεύθυνση του Καθηγητή Πολεοδομίας – Χωροταξίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κ. Δ. Οικονόμου. Το σύνολο της ρύθμισης αυτής περί καθορισμού της παραχωρούμενης έκτασης και περιβαλλοντικής – πολεοδομικής χωροθέτησής της έτυχε ενδελεχούς δικαστικού ελέγχου από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο και την έκρινε συνταγματική (βλ. ΣτΕ Ολομ. 2153 & 2154/2015).

[6] Γεννάται το ερώτημα εάν η περί η ο λόγος παραχώρηση με τον Ν. 4277/2014 πρέπει να μεταγραφεί. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι αρνητική. Τούτο διότι:

(α) Τα άρθρα 1192 και 1193 ΑΚ προβλέπουν ότι μεταγράφονται: (αα) οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται οι αιτία θανάτου δωρές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτων (εμπράγματες δικαιοπραξίες), (αβ) οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται από την αρμόδια αρχή, οι κατακυρώσεις κυριότητας κυριότητας ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, (αγ) οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου, (αδ) οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, (αε) οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις, με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο δυνάμει χρησικτησίας καθώς και (αστ) οι αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας που αφορά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου κατά τους ειδικότερους ορισμούς του άρθρου 1193 ΑΚ. Η νομοθετική παραχώρηση της χρήσης, διοίκησης και διαχείρισης του ενλόγω δημόσιου ακινήτου δεν εμπίπτει στις ενλόγω περιπτώσεις, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για δικαιοπραξία, αλλά για **με νομοθετική πράξη παραχώρηση χρήσης, της διοίκησης και της διαχείρισης του ακινήτου (δηλαδή όχι της κυριότητας) και ειδικώς για τον συγκεκριμένο σκοπό της ανάεγερσης του Κέντρου.**

(β) Πέραν των ορισμών του ΑστικούΚώδικα μεταγραφή επιτρέπεται και όταν το προβλέπει ρητώς ο νόμος. Στην προκειμένη περίπτωση ο Ν. 4277/2014 δεν προβλέπει μεταγραφή ούτε της παραχώρησης προς την ΑΕΚ ούτε της εκχώρησης σχετικών δικαιωμάτων εκ μέρους της ΑΕΚ προς την εταιρεία με την επωνυμία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΕ», περί της οποίας στη συνέχεια (υπό παρ. 7).

Το συμπέρασμα που συνάγεται είναι ότι η περί ης ο λόγος νομοθετική παραχώρηση χρήσης, διοίκησης και διαχείρισης δεν είναι μεταγραφτέα.

[7] Όπως ήδη προαναφέρθηκε το άρθρο 42 παρ. 2 του Ν. 4277/2014 προβλέπει, μεταξύ άλλων ότι: «...2.- Για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης της παραγράφου 1 και των ειδικότερων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με τη σύμβαση της παραγράφου 3, το τελευταίο δύναται 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 παραγράφου 1...» (Η έμφαση δική μας). Στο πλαίσιο της διάταξης αυτής και σύμφωνα με όσα αυτή επιτρέπει, το σωματείο της ΑΕΚ συνήψε την από 3 Φεβρουαρίου 2015 σύμβαση με την εταιρεία με την επωνυμία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ 1924 ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΕ» (εφεξής «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ»). Η σύμβαση αυτή έχει ως σκοπό την ανέγερση και ενγένει δημιουργία του περί ου ο λόγος Κέντρου στον προαναφερθέντα χώρο (Προοίμιο, αρ. 1-6, ιδίως δε αρ. 4 της σύμβασης). Προς τούτο, η ΑΕΚ εκχωρεί στην ενλόγω εταιρεία τα δικαιώματα χρήσης, διοίκησης και διαχείρισης της έκτασης του έργου υπό το φως των οριζομένων στο άρθρο 42 του Ν. 4277/2014 (άρθρο πρώτο, αρ. 2, 2.1.). Στην εκχώρηση περιλαμβάνεται, σύμφωνα με τον όρο 2.2. του άρθρου πρώτου της σύμβασης «η επίσπευση, μέριμνα, ευθύνη, παρακολούθηση, εφαρμογή και υλοποίηση όλων των απαιτούμενων ενεργειών, διαδικασιών και σχέσεων με τις δημόσιες Αρχές και κάθε είδους φορείς δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και εν γένει, η κάθε είδους εκπροσώπηση, επίβλεψη και εποπτεία της «έκτασης του έργου» με σκοπό την

ανέγερση και λειτουργία του «έργου». Ο όρος αυτός εξειδικεύεται έτι περαιτέρω στον όρο 7.1. του άρθρου εβδόμου της σύμβασης, στον οποίον προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι «Με την επιφύλαξη της χρηματοδότησης της κατασκευής του «έργου» με δημόσιες δαπάνες από δημόσιους φορείς, η «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ» θα αναλάβει όλες τις λοιπές δαπάνες που θα απαιτηθούν για την ανέγερση του «έργου», την έκδοση των οικοδομικών αδειών...». Δηλαδή από τους μνησθέντες συμβατικούς όρους, οι οποίοι έχουν θεσπιστεί σύμφωνα με όσα επιτρέπει το άρθρο 42 παρ. 2 του Ν. 4277/2014, καθίσταται φανερό ότι η εταιρεία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ» νομιμοποιείται να ζητήσει την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας (ή των σχετικών οικοδομικών αδειών) για την ανέγερση του Κέντρου. Επομένως, η εταιρεία αυτή έχει δικαίωμα να ζητήσει την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας, για την οποία είναι αρμόδια η Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά το άρθρο 42 παρ. 6 του ν. 4277/2014. Άλλωστε, η νομιμοποίηση της εταιρείας έγινε δεκτή και στις σχετικές δίκες ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις 2153 & 2154/2015 της Ολομελείας του.

Το συμπέρασμα που συνάγεται είναι ότι η εταιρεία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ» έχει δικαίωμα, δυνάμει της από 3 Φεβρουαρίου 2015 σύμβασης με το σωματείο της ΑΕΚ, να ζητήσει την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας.

#### Σύνοψη των συμπερασμάτων

[8] Συνοψίζοντας τα επιμέρους συμπεράσματα, ύστερα από όσα αναπτύχθηκαν, καταλήγουμε στα ακόλουθα:

(α) Κατά την έννοια του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν. 4277/2014, παραχωρείται κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο σωματείο της ΑΕΚ η περί ης ο λόγος έκταση 29.121 τ.μ. στον Δήμο Ν. Φιλαδέλφειας, προκειμένου να ανεγερθεί, σύμφωνα με τους καταστατικούς σκοπούς του, Κέντρο Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού με την επωνυμία «Αγία Σοφία-Νέα Φιλαδέλφεια». Η περί ης ο λόγος παραχώρηση γίνεται ex lege (με διάταξη νόμου) από το Ελληνικό Δημόσιο προς το σωματείο της ΑΕΚ, το οποίο πλέον έχει το δικαίωμα ανέγερσης του περί ου ο λόγος κέντρου.

(β) Η περί ης ο λόγος νομοθετική παραχώρηση χρήσης, διοίκησης και διαχείρισης εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου προς το σωματείο της ΑΕΚ, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ.1 του Ν. 4277/2014, όπως και η σχετική συμβατική εκχώρηση εκ μέρους της ΑΕΚ προς την εταιρεία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ» δεν είναι μεταγραφτέες, διότι δεν το προβλέπει ο νόμος.

(γ) Η εταιρεία «ΔΙΚΕΦΑΛΟΣ ΑΕ» έχει δικαίωμα, δυνάμει της από 3 Φεβρουαρίου 2015 σύμβασης, η οποία τη συνδέει με το σωματείο της ΑΕΚ, να ζητήσει την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας.