



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Κύρωση της σύμβασης μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων λόγω εισφοράς σε είδος έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου μεταξύ αφενός του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. και αφετέρου της Ελληνικό - Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Α.Ε.»

I. Γενικές παρατηρήσεις

A. Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο, όπως διαμορφώθηκε κατά την επεξεργασία του από την αρμόδια Διαρκή Επιτροπή Οικονομικών Υποθέσεων, αποτελείται από δύο (2) άρθρα, συμπεριλαμβανομένου του ακροτελεύτιου άρθρου που ορίζει τον χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου, περιλαμβάνει δύο Παραρτήματα (Παράρτημα I και Παράρτημα II) και διαρθρώνεται σε δύο Μέρη (Α' και Β').

Το Μέρος Α', υπό τον τίτλο «Κύρωση της σύμβασης μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων λόγω εισφοράς σε είδος έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου μεταξύ αφενός του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. και αφετέρου της Ελληνικό-Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Α.Ε.», περιλαμβάνει το άρθρο πρώτο, με το οποίο κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η από 19.5.2021 «Σύμβαση μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων λόγω εισφοράς σε είδος έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου», μαζί με τα προσαρτώμενα σε αυτήν

Παραρτήματα Ι («Τα εμπράγματα δικαιώματα») και ΙΙ («Ειδικό διάγραμμα εισφοράς»), η οποία υπεγράφη στην Αθήνα μεταξύ των εταιρειών «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» και «Ελληνικό Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Α.Ε.» (εφεξής η «Σύμβαση»). Το Παράρτημα Ι αφορά τόσο εμπράγματα δικαιώματα κυριότητας, όσο και εμπράγματα δικαιώματα επιφανείας. Ως Παράρτημα ΙΙ προσαρτάται το ειδικό διάγραμμα εισφοράς, στο οποίο αποτυπώνονται τα ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο των ως άνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Με το Μέρος Β΄, υπό τον τίτλο «Ισχύς», το οποίο περιλαμβάνει το Άρθρο δεύτερο, ορίζεται, αφενός, η έναρξη της ισχύος του νόμου και, αφετέρου, ότι οι διατάξεις του παρόντος νόμου και της κυρούμενης σύμβασης είναι ειδικότερες και κατισχύουν κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης που περιέχει ρυθμίσεις αντίθετες προς αυτές.

Β. Όπως αναφέρεται στην κατ' άρθρον ανάλυση της αξιολογούμενης ρύθμισης επί του άρθρου πρώτου του νομοσχεδίου, «με το άρθρο Πρώτο κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η από 19.5.2021 σύμβαση μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων λόγω εισφοράς σε είδος έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το ΤΑΙΠΕΔ προς την εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου τρίτου του ν. 4787/2021 (Α' 44/26.3.2021). Ειδικότερα μεταβιβάζονται: i. τα εμπράγματα δικαιώματα πλήρους κυριότητας, καθώς και η νομή και κατοχή ακινήτων μετά των πάσης φύσεως κτηρίων, εγκαταστάσεων, των πάσης φύσεως συστατικών, παραρτημάτων, προσαυξημάτων και παρακολουθημάτων τους, καθώς και ii. τα εμπράγματα δικαιώματα επιφανείας σε ποσοστό 100% επί ακινήτων, όπως αμφότερα τα ως άνω αναφερόμενα ακίνητα έχουν περιέλθει στο ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 9 Μαρτίου 2021 «Σύμβασης Διανομής Ακινήτου - Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας Ακινήτου Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά» (εφεξής η «Σύμβαση Διανομής»), η οποία κυρώθηκε με τις διατάξεις του άρθρου πρώτου του ν. 4787/2021 και στην οποία περιγράφονται ειδικότερα τα ακίνητα αυτά. Σημειώνεται ότι το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύθηκε ο ανωτέρω νόμος, καταχωρίσθηκε στα κτηματολογικά βιβλία των Κτηματολογικών Γραφείων Παλαιού Φαλήρου και Γλυφάδας, με στοιχεία 522/13.4.2021 και 889/16.4.2021 αντίστοιχα (εφεξής τα «Εμπράγματα Δικαιώματα»). Η ως άνω εισφορά των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων γίνεται προς ολοσχερή καταβολή του συνόλου του ποσού των εννιακοσίων έντεκα εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (911.200.000) ευρώ της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που αποφασίσθηκε δυνάμει της από 17 Μαΐου 2021 απόφασης της Αυτόκλητης

Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας (εφεξής η “Αύξηση Κεφαλαίου”), και με την ειδικότερη διαδικασία που καθορίστηκε από τις διατάξεις του άρθρου τρίτου του ν. 4787/2021».

Γ. Όπως αναφέρεται στο προοίμιο της υπό κύρωση σύμβασης (στοιχ. 10), «το ΤΑΙΠΕΔ και η Εταιρεία προβαίνουν στην κατάρτιση της παρούσας σύμβασης με τον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου τρίτου του ν. 4787/2021, προς το σκοπό της μεταβίβασης λόγω εισφοράς σε είδος των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων από το ΤΑΙΠΕΔ προς την Εταιρεία, στο πλαίσιο και της παρ. 2.9 (β) του όρου 2 της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, καθώς και των λοιπών δηλώσεων και εγγυήσεων του ΤΑΙΠΕΔ και του Ελληνικού Δημοσίου, ως έχουν συμφωνηθεί με την εν λόγω Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών και με την από 19.07.2016 Τροποποιητική Σύμβαση, που κυρώθηκαν με τον ν. 4422/2016, και σε ολοσχερή καταβολή από το ΤΑΙΠΕΔ, δια εισφοράς σε είδος του συνολικού ποσού των εννιακοσίων έντεκα εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€ 911.200.000) έναντι της Αύξησης Κεφαλαίου, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της παρούσας σύμβασης». Το ΤΑΙΠΕΔ έχει αποκτήσει και διατηρεί τα ως άνω Εμπράγματα Δικαιώματα σύμφωνα με την από 9 Μαρτίου 2021 κυρωθείσα με τις διατάξεις του άρθρου πρώτου του ν. 4787/2021 (Α' 44) «Σύμβαση Διανομής Ακινήτου - Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας Ακινήτου Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά» μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ και τους ειδικότερους όρους που διαλαμβάνονται σε αυτή (βλ. στοιχ. 6 του προοιμίου της υπό κύρωση Σύμβασης).

Ως προς το περιεχόμενο της υπό κύρωση Σύμβασης, επισημαίνονται, ιδίως, τα εξής: Το άρθρο 1 ρυθμίζει τη μεταβίβαση των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων από το ΤΑΙΠΕΔ προς την Εταιρεία, καθώς και την παράδοση από το ΤΑΙΠΕΔ και, αντίστοιχα, την αποδοχή από την Εταιρεία των ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο των μεταβιβαζόμενων Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων.

Με το άρθρο 2 της υπό κύρωση Σύμβασης προσδιορίζονται και γίνονται και συμβατικά αποδεκτοί οι ειδικότεροι όροι και οι αποκλίσεις που ισχύουν ως προς τη μεταβίβαση των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου τρίτου του ν. 4787/2021, ήτοι η κατάρτιση της Σύμβασης Εισφοράς με τον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου, όπως και η κύρωσή της με νόμο, και η καταχώριση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως του κυρωτικού νόμου στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία, για την επέλευση των έννομων συνεπειών της. Επιπροσθέτως, τα συμβαλλόμενα μέρη αποδέχονται και αναγνωρίζουν την αξία των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων στο ποσό που έχει καθορισθεί και νομοθετικά.

Με το άρθρο 3 της υπό κύρωση Σύμβασης προσδιορίζονται οι ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί η Εταιρεία μετά τη μεταβίβαση των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων, που είναι, ιδίως, η πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης Κεφαλαίου, και η έκδοση από την Εταιρεία και παράδοση προς το ΤΑΙΠΕΔ ενός ή περισσότερων τίτλων μετοχών που ενσωματώνουν τις εννέα εκατομμύρια εκατόν δώδεκα χιλιάδες (9.112.000) ονομαστικές μετοχές της Αύξησης Κεφαλαίου, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστη.

Με το άρθρο 4 της Σύμβασης τα συμβαλλόμενα μέρη παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα προσβολής, διάρρηξης και ακύρωσης της μεταβίβασης των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων και της Σύμβασης Εισφοράς για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία, και για κάθε περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. Επίσης, έκαστος των συμβαλλομένων εγγυάται έναντι κάθε τρίτου, ειδικού ή/και οιονεί καθολικού διάδοχου τους, ότι η Σύμβαση Εισφοράς είναι έγκυρη και ισχυρή, και δηλώνει ότι παραιτείται, κατά τα ανωτέρω, από το σχετικό δικαίωμα προσβολής ή διάρρηξης της.

Με άρθρο 5 ορίζεται ότι η Σύμβαση Εισφοράς διέπεται από το ελληνικό δίκαιο και ότι η επίλυση κάθε διαφοράς που απορρέει από αυτή υπάγεται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Αθήνας.

Στη Σύμβαση Εισφοράς προσαρτάται, όπως αναφέρεται ανωτέρω, ως Παράρτημα Ι, ο κατάλογος των ακινήτων τα οποία αφορούν τα οριζόμενα εμπράγματα δικαιώματα, με διάκριση σε εμπράγματα δικαιώματα κυριότητας και εμπράγματα δικαιώματα επιφανείας και, ως Παράρτημα ΙΙ, το ειδικό διάγραμμα εισφοράς που εκπονήθηκε τον Μάιο 2021, στο οποίο αποτυπώνονται τα ακίνητα επί των οποίων έχουν συσταθεί τα Εμπράγματα Δικαιώματα.

ΙΙ. Παρατηρήσεις επί του άρθρου πρώτου

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, με το άρθρο πρώτο του υπό ψήφιση νομοσχεδίου κυρώνονται και αποκτούν ισχύ νόμου η Σύμβαση και τα Παραρτήματά της.

Επισημαίνεται, σχετικά, ότι η διοικητική δράση του κράτους εκδηλώνεται συχνά με τη μορφή της διοικητικής σύμβασης (βλ. Σπ. Φλογαίτη, Η διοικητική σύμβαση: έννοια και φύση, Αθήνα, 1991, σελ. 21). Η κύρωση της σύμβασης με νόμο είναι συνήθης πρακτική και κρίνεται αναγκαία, όταν η σύμβαση καταρτίσθηκε με διαδικασία διαφορετική από εκείνη που προβλέπουν οι γενικές ή ειδικές διατάξεις, ή περιέχει όρους που δεσμεύουν τους τρίτους (μη συμβαλλομένους), ή περιέχει όρους που αντίκεινται στην ισχύουσα νομοθε-

σία ή ρυθμίσεις για την επίλυση των διαφορών που ανακύπτουν από την εκτέλεση και λύση της σύμβασης με διαιτησία. Η σύμβαση κυρώνεται νομοθετικά ως ενιαίο σύνολο. Στις περιπτώσεις νομοθετικής κύρωσης, η σύμβαση καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο, η ισχύς της όμως εξαρτάται από την κύρωσή της με νομοθετική πράξη, δυνάμει της οποίας και μόνο παράγει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που ιδρύει (βλ. ΣτΕ 4025/1998, 880/2016, 21/2019, καθώς και Ε. Σπηλιωτόπουλο, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, τ. 1, 2017, σελ. 184 επ., που επισημαίνει ότι, αν η σύμβαση δεν έχει κυρωθεί με νόμο, οι όροι της δεν δύνανται να υπερισχύσουν διατάξεων της νομοθεσίας). Εξ άλλου, όπως γίνεται δεκτό και έχει επισημανθεί και σε παλαιότερες εκθέσεις της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής (βλ., ενδεικτικά, τις εκθέσεις επί των νομοσχεδίων: «Κύρωση Σύμβασης Διανομής Ακινήτου - Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας Ακινήτου Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά και ρύθμιση συναφών θεμάτων», «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του τμήματος Μαλιακός – Κλειδί του Αυτοκινητοδρόμου Πάτρα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη-Εύζωνοι (ΠΑΘΕ) και ρύθμιση συναφών θεμάτων» (ν. 3605/2007), «Κύρωση της Σύμβασης Πώλησης Μετοχών και της Συμφωνίας Μετόχων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Deutsche Telekom AG» (ν. 3676/2008), «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (ν. 4389/2016), «Για την κύρωση της από 24 Ιουνίου 2016 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 13ης Φεβρουαρίου 2002 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς ΑΕ και άλλες διατάξεις» (ν. 4404/2016), «Κύρωση της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και της από 19.7.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης και ρύθμιση λοιπών συναφών θεμάτων» (ν. 4422/2016), «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης – Κατασκευής – Χρηματοδότησης – Λειτουργίας – Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Νέου Διεθνούς Αερολιμένα Ηρακλείου Κρήτης και Μελέτη – Κατασκευή και Χρηματοδότηση των Οδικών του Συνδέσεων και άλλες διατάξεις» (ν. 4612/2019), «Κύρωση της από 3.2.2020 επιμέρους Σύμβασης Δωρεάς – Έργο Ι και της από 3.2.2020 τροποποιητικής σύμβασης της από 3.6.2019 επιμέρους Σύμβασης Δωρεάς – Έργο VI μεταξύ του Ιδρύματος “Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος” και του Ελληνικού Δημοσίου για την ενίσχυση και αναβάθμιση των υποδομών στον τομέα της Υγείας» (ν. 4667/2020), όταν κυρούται σύμβαση με νομοθετική πράξη, οι

-
σχετικοί με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων όροι της εξακολουθούν να έχουν συμβατικό χαρακτήρα. Αντιθέτως, οι τυχόν όροι της που αποκλίνουν από τις ισχύουσες διατάξεις ή θέτουν απρόσωπους κανόνες που δεσμεύουν τρίτους, έχουν τη φύση νομοθετικής διάταξης και, ως εκ τούτου, οι διοικητικές πράξεις που εκδίδονται βάσει αυτών είναι δυνατόν να προσβάλλονται ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2021

Η εισηγήτρια
Αθηνά Κοντογιάννη
Επιστημονική Συνεργάτιδα

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος
Αναπληρωτής Καθηγητής
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Β΄ Διεύθυνσης
Επιστημονικών Μελετών
Αστέρης Πλιάκος
Καθηγητής του Οικονομικού
Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου
Κώστας Μαυριάς
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών