

24

**ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ  
ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ  
με τίτλο**

«Έταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις»

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

1. Με τον ν. 3985/2011, τα ακίνητα που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά εντάχθηκαν στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποίησεων 2011-2015, με την προοπτική αξιοποίησής τους για τη στήριξη της οικονομίας της χώρας. Με την υπ' αριθμ. 225/07.01.2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποίησεων (ΔΕΕΑ) (Β' 15), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την αντικατάσταση των παραγράφων 1 και 2, από την παρ. 39 της υπ' αριθμ. 234/24.04.2013 απόφασης της ίδιας Επιτροπής (Β' 1020) τα ακίνητα που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά περιμήλθαν χωρίς αντάλλαγμα από το Ελληνικό Δημόσιο προς το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή σε ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου εξαιρουμένου του αιγιαλού και της παραλίας, ενώ με τις ίδιες ως άνω αποφάσεις προβλέφθηκε ομοίως και η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας επί του συνόλου των ανωτέρω ακινήτων κατά την έννοια των άρθρων 18 έως 26 του ν. 3986/2011, για χρονικό διάστημα 99 ετών από τη σύστασή του.
2. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της διαγωνιστικής διαδικασίας για την αξιοποίηση της έκτασης του Πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και του Παράκτιου Μετώπου Αγίου Κοσμά, προκειμένου να ολοκληρωθεί και η συναλλαγή μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και του Προτιμητέου Επενδυτή, ήτοι η αγοραπωλησία του 100% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το δ.τ. «Ελληνικό Α.Ε.» από το «ΤΑΙΠΕΔ» στον Προτιμητέο Επενδυτή σύμφωνα με την από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών, και την από 19.07.2016 Τροποποιητική της Σύμβασης, που κυρώθηκαν με το ν. 4422/2016 (Α' 181), πρέπει να λάβει χώρα προηγούμενη

αυτούσια διανομή του ακινήτου ώστε το ΤΑΙΠΕΔ να αποκτήσει την πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή σε διακριτά πλέον τμήματα του όλου ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη και τα οριζόμενα κριτήρια στην παράγραφο 2.2 (iv) της κατά τα ως άνω Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών. Με τη εν λόγω σύμβαση διανομής θα πρέπει αντιστοίχως να συστήνεται το δικαίωμα επιφανείας, λαμβάνοντας ομοίως υπόψη και τις ως άνω ΔΕΑΑ 225/2013 και 234/2013. Στη συνέχεια, σε εκτέλεση της πιο πάνω αναφερόμενης Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών, ως αυτή τροποποιήθηκε, το «ΤΑΙΠΕΔ» οφείλει να μεταβιβάσει στην εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το δ.τ. «Ελληνικό Α.Ε.» τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα κυριότητας και επιφάνειας, σύμφωνα πάντα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής, το οποίο εγκρίθηκε με το ΠΔ 35 ΑΑΠ/1.03.2018, και τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 2 της πιο πάνω αναφερόμενης Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών.

3. Σε κάθε περίπτωση στην ΔΕΑΑ 225/2013 και ειδικότερα στην παράγραφο 3 αυτής παρέχεται η εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομικών να εκπροσωπήσει το Ελληνικό Δημόσιο σε σύμβαση αυτούσιας διανομής των ακινήτων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ. Εν προκειμένω, θα πρέπει να προσδιοριστεί ο τύπος και η μεθοδολογία σύναψης της σύμβασης διανομής, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες της συναλλαγής και το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο.
4. Με την προτεινόμενη διάταξη, προβλέπεται ότι η διανομή των ως άνω ακινήτων, καθώς και η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας επ' αυτών υπέρ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), υλοποιούνται με σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτό εκπροσωπείται από τον Υπουργό Οικονομικών, και του ΤΑΙΠΕΔ, με βάση τα προβλεπόμενα στη προτεινόμενη διάταξη, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης. Η εν λόγω σύμβαση διανομής και σύστασης δικαιώματος επιφανείας είναι μια πράξη χωρίς αντάλλαγμα/εδαφονόμιο σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον ιδρυτικό νόμο του ΤΑΙΠΕΔ (άρθρο 2 παραγρ. 4 και 5 ν. 3986/2011).
5. Ως προς τα κατά παρέκκλιση προβλεπόμενα στην προτεινόμενη διάταξη, επισημαίνεται ότι η πραγματική μορφολογία του ακινήτου δεν αντικατοπτρίζει το διαμορφωμένο τεχνικά υπόβαθρο

υπό την έννοια ότι, παρά το γεγονός ότι σε χρόνο πριν τη διανομή και προκειμένου να επιτευχθεί η ασφάλεια της συναλλαγής και η ορθή γεωμετρική αποτύπωση των διανεμομένων επιφανειών, θα έχει ήδη ολοκληρωθεί σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 99 παρ. 6 του ν. 4685/20 (ΦΕΚ Α'92) η εγγραφή των KYA που έχουν εγκριθεί στο πλαίσιο της κείμενης νομοθεσίας και της εφαρμογής του ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής (ΑΑΠ 35), μεταξύ των οποίων και η KYA Πολεοδόμησης (Β' 3687), στα κτηματολογικά βιβλία που τηρούν τα κατά τόπους αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 2664/1998, και θα έχουν διενεργηθεί στα κτηματολογικά διαγράμματα των επηρεαζόμενων ακινήτων όλες οι γεωμετρικές μεταβολές που οι εν λόγω KYA επιφέρουν, δεν θα έχουν ωστόσο επέλθει ταυτόχρονα και οι τυχόν συνοδεύουσες εμπράγματες μεταβολές και δεν θα έχει γίνει αντίστοιχα η εφαρμογή τους επί του εδάφους, με αποτέλεσμα τα διανεμόμενα ακίνητα να απεικονίζονται μόνον στα τεχνικά διαγράμματα. Για τον λόγο αυτό άλλωστε, επιπρόσθετα στην προτεινόμενη διάταξη προβλέπεται ότι τυχόν γεωμετρικές μεταβολές που θα επιφέρει η σύμβαση διανομής σύστασης δικαιώματος επιφανείας στα επιμέρους γεωτεμάχια του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, επιπλέον των όσων θα διενεργηθούν, μετά την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 99 παρ. 6 του ν. 4685/2020 (ΦΕΚ Α'92), θα αποτυπώνονται ομοίως στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 του ν. 2664/1998 (Α'275) κατά το χρόνο καταχώρισης της σύμβασης αυτής.

6. Συνακόλουθα, με το δεδομένο της μη υλοποίησης στο έδαφος των ορίων των επιμέρους διανεμόμενων ακινήτων, αλλά και της μη επέλευσης των εμπραγμάτων μεταβολών, δηλαδή της μη περιέλευσης της κυριότητας των κοινοχρήστων και κοινωφελών εκτάσεων στους δικαιούχους τους κατά τον χρόνο της διανομής, καθίσταται ανέφικτη η έκδοση των απαιτούμενων βεβαιώσεων – πιστοποιητικών για τα επιμέρους ακίνητα.
7. Επιπροσθέτως, το μέγεθος συνολικά του ακινήτου του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, σε συνδυασμό με την εδαφική μορφολογία του, αλλά και τις πολυποίκιλες κατασκευές, που δεν έχουν ενιαίο χαρακτήρα, αλλά έχουν ενταχθεί σε ένα υπόβαθρο διαφοροποιημένων χρήσεων σε βάθος δεκαετιών, δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την υλοποίηση μιας τυπικής συμβατικής διαδικασίας. Ως προς το ειδικό αυτό καθεστώς, σημειώνεται ότι αρμόδιοι φορείς για τη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών των

κτιρίων και κατασκευών, καθώς και των εγκρίσεων ανέγερσης και εγκατάστασης χρήσης και έκδοσης λοιπών στοιχείων νομιμότητάς τους, ήταν οι κατά περίπτωση εποπτευόμενοι φορείς των χρηστών και ειδικότερα, η Τεχνική Υπηρεσία της ΥΠΑ, το Υπουργείο Περιβάλλοντος (ΔΑΟΚΑ/ τότε ΔΟΚΚ), η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, το Γενικό Επιτελείο Στρατού και τα Πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων. Αποτέλεσμα αυτού, θα ήταν η πολυσύνθετη και ετερογενής διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, καθώς και η αλληλοκαλυπτόμενη παροχή νομιμοποιητικών στοιχείων, μητρώων κτηρίων και θεωρημένων τεχνικών σχεδίων, γεγονός που καθιστά τελικά αδύνατη τη συγκρότηση ενιαίας και ολοκληρωμένης βάσης δεδομένων για το σύνολο του κτιριακού αποθέματος του Μητροπολιτικού Πόλου. Ενδεικτικά, παρά το γεγονός ότι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 67 του ν. 4663/20 (Α'30) θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες όλες οι εγκαταστάσεις (κτίρια και εν γένει κτίσματα και κατασκευές) που έχουν ανεγερθεί, είτε με άδεια είτε χωρίς άδεια είτε καθ' υπέρβαση αυτής, εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, κατόπιν εκδόσεως των σχετικών διαπιστωτικών πράξεων του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων -οι οποίες επέχουν θέση άδειας κατεδάφισης-, ωστόσο ο σχετικές εργασίες κατεδάφισης των κτιρίων και εν γένει κτισμάτων και κατασκευών του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, θα υλοποιηθούν σταδιακά είτε πριν από τη μεταβίβαση των μετοχών που προβλέπεται στο άρθρο 2 της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών (ΣΑΜ), είτε εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Συνεπώς, δεδομένης της με βάση τα ανωτέρω σταδιακής κατεδάφισης των κτισμάτων δημιουργείται κατ' αποτέλεσμα σύγχυση των περιγραμμάτων των κατασκευών με τα διαγράμματα των διανεμομένων ακινήτων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη χορήγηση των σχετικών βεβαιώσεων για τα ακίνητα αυτά από τους εκάστοτε αρμόδιους φορείς.

8. Στο πλαίσιο αυτό, και ιδίως λόγω της τεχνικής - πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, υφίσταται αντικειμενική αδυναμία σύναψης σύμβασης διανομής υπό τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου με προσάρτηση των προβλεπόμενων στην κείμενη νομοθεσία βεβαιώσεων – πιστοποιητικών. Ως εκ τούτου, προέκυψε, κατά παρέκκλιση, κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η ανάγκη σύναψης σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, όπως εκπροσωπείται από τον Υπουργό Οικονομικών, και του ΤΑΙΠΕΔ, με βάση τα προβλεπόμενα στην προτεινόμενη ειδική διάταξη. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι, ως εκ της νομικής προσωπικότητας των συμβαλλομένων και του δεδομένου ότι η σύμβαση διανομής δεν προβλέπει αντάλλαγμα,

δεν απαιτείται η λήψη, πόσω δε μάλλον η προσάρτηση σε αυτήν, βεβαίωσης καταβολής ΤΑΠ, ΕΝΦΙΑ, αλλά ακόμη και υποβολή δηλώσεων καταβολής φόρου κάθε είδους. Επίσης, όπως προεκτέθηκε ήδη ανωτέρω, λόγω των τεχνικών ως άνω αναφερομένων ιδιαιτεροτήτων του ακινήτου είναι εξαιρετικά δυσχερής, άλλως ανέφικτη, η χορήγηση πιστοποιητικών, υπό την έννοια ότι αυτά θα έπρεπε να εκδοθούν με βάση την πραγματική κατάσταση, για τα επιμέρους διανεμόμενα τμήματα του ακινήτου, τα οποία όμως δεν έχουν διαμορφωθεί επί του εδάφους. Τέτοια πιστοποιητικά είναι αυτά που προβλέπονται, ενδεικτικά, στις διατάξεις του ν. 1700/87, του ν. 2308/95, του άρθρου 6 του ν.3661/2008, του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (KENAK), του ν. 1337/83, του ν. 1577/1985, του ν. 4343/1929, του ν. 4495/2017, του ν.δ. 86/1969, του ν.998/79 περί δασικών χαρτών, της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3889/2010 και του άρθρου 142 του ν. 4483/2017, του ν. 2538/1997, του άρθρου 6 του ν.4067/2012, των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 12 και της παρ. 8α του ν. 3937/2011, του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011, του ν. 3028/2002, της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 για τη «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα», του ν. 2971/2001 κλπ, όπως οι εν λόγω διατάξεις έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

9. Σε συνέχεια και ως αποτέλεσμα των παραπάνω, προκύπτει ότι και το ειδικό διάγραμμα διανομής που θα πρέπει να επισυναφθεί στη σύμβαση διανομής δεν δύναται να περιλαμβάνει τυπικές δηλώσεις, όπως ενδεικτικά περί «Σύστασης, διαχείρισης και λειτουργίας Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.)» ή δηλώσεις του ν. 4495/17 κλπ. Για το περιεχόμενο του εν λόγω διαγράμματος θα ληφθούν υπόψη τα γεωμετρικά στοιχεία που προβλέπονται στον ΠΙΝΑΚΑ I από το " ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ" Έκδοση 1.1. του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», όπως αυτό είναι αναρτημένο στον επίσημο ιστοχώρο "ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ".
10. Επιπρόσθετα στα ως άνω, με το δεδομένο ότι προαπαιτούμενο για την ολοκλήρωση του επιχειρηματικού σχεδίου του Προτιμητέου Επενδυτή είναι η εκτέλεση ενός έργου με ομοιογένεια και ενιαίους κανόνες που θα αφορούν σε όλους τους τρίτους που θα αποκτήσουν δικαιώματα εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά καθίσταται αναγκαία η

θέσπιση ενιαίων διαχειριστικών κανόνων που δεν έχουν προβλεφθεί από τις κείμενες διατάξεις και αφορούν στη σφαίρα της ιδιωτικής επιχειρηματικής βούλησης. Οι κανόνες αυτοί αφορούν ενδεικτικά ζητήματα μορφολογικών χαρακτηριστικών κατασκευών, αισθητικής ομοιομορφίας, διοίκησης διαχείρισης κοινοχρήστων δαπανών των ιδιωτικών ιδιοκτησιών κ.λπ. Για τον λόγο αυτό, και πέρα από το προβλεπόμενο από την παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4062/2012 δικαίωμα για την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. της χρήσης, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων και των επ' αυτών κτιρίων και εγκαταστάσεων, με τα παραρτήματα και τα συστατικά τους (όπως τα ακίνητα αυτά εμφαίνονται στα τοπογραφικά διαγράμματα της παρ.1 του άρθρου 7 του ν. 4062/2012) στις περιοχές που θα συσταθεί επιφάνεια, όπως και στον αιγαλό και την παραλία, κρίθηκε σκόπιμη και αναγκαία η πρόβλεψη στην προτεινόμενη διάταξη της δυνατότητας μονομερούς σύστασης και τροποποίησης ειδικού κανονισμού από την εταιρεία Ελληνικό Α.Ε.. Ο εν λόγω κανονισμός συστήνεται χωρίς να συντρέχει ως προϋπόθεση η ύπαρξη κοινωνίας δικαιώματος, θέτει τους βασικούς όρους μελλοντικής, από τη στιγμή της μεταγραφής του, λειτουργίας και διαχείρισης των στοιχείων εκείνων που επηρεάζουν το επιχειρηματικό σχέδιο στα ακίνητα της πλήρους κυριότητας της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ και θα υπερισχύει όλων των επιμέρους κανονισμών που θα συναφθούν στο μέλλον από τους ίδιους ή άλλους ιδιοκτήτες. Η εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ θα μπορεί να συστήνει και να τροποποιεί έναν ή περισσότερους κανονισμούς αναφερόμενους σε μια ή περισσότερες ή τμήμα των ιδιοκτησιών της σαφώς διακεκριμένων εδαφικά. Ο κανονισμός θα μπορεί να αναφέρεται και σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες τρίτων, επί των οποίων δεν θα συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, υπό τον όρο ότι θα εμπίπτει στη συγκεκριμένη εδαφική περιοχή που αφορά ο κανονισμός αυτός. Τυχόν τροποποίηση της ως άνω πράξης ή πράξεων κανονισμού θα γίνεται σύμφωνα με τους όρους που προβλέπει η ίδια ως άνω πράξη ή πράξεις. Ομοίως μεταγράφεται, άλλως καταχωρίζεται, στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, κατά περίπτωση, και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, και κάθε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης του κανονισμού. Περαιτέρω, με τη θέσπιση του κανονισμού/μων εξυπηρετείται η ασφάλεια δικαίου και των συναλλαγών, με την έννοια ότι ο κάθε ενδιαφερόμενος να αποκτήσει εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, μεταγραπτέο στο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωριστέο στο Κτηματολογικό Γραφείο, στην έκταση του Πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού και του Παράκτιου Μετώπου Αγίου Κοσμά που θα μεταβιβαστεί στην ανώνυμη εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ, θα μπορεί να διαπιστώσει τους περιορισμούς ή τις

υποχρεώσεις που δυνητικά μπορεί να βαρύνουν την ιδιοκτησία που πρόκειται να αποκτήσει, και προς μείζονα εξασφάλισή του στην οικεία κάθε φορά συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματου δικαιώματος ή ενοχικού κατά τα ως άνω, μνημονεύεται και ο οικείος κανονισμός που προβλέπει τους ως άνω περιορισμούς ή/και υποχρεώσεις. Προς περαιτέρω διασφάλιση των συναλλασσομένων προβλέπεται ότι στις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων ότι έλαβαν γνώση ως προς την πράξη ή πράξεις κανονισμού περιορισμών ή/και υποχρεώσεων. Για την περίπτωση, κατά την οποία για οποιοδήποτε λόγο δεν θα περιληφθούν στην συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματου ή ενοχικού δικαιώματος συγκεκριμένοι περιορισμοί ή υποχρεώσεις από τους αναφερόμενους στον οικείο κανονισμό, τότε το ακίνητο επί του οποίου αποκτάται το εμπράγματο ή το ενοχικό δικαίωμα, δεν εξαιρείται από την επιβολή του αναγκαίου περιορισμού ή/και υποχρέωσης από τους προβλεπόμενους στον εν λόγω κανονισμό, ο οποίος εφαρμόζεται στην ολότητά του, όπως κάθε φορά ισχύει. Κατά τα λοιπά, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα σε κάθε επί μέρους μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη να συμφωνήσει την εξαίρεση της εφαρμογής μέρους ή του συνόλου των περιορισμών ή υποχρεώσεων που επιβάλλονται με την πιο πάνω πράξη ή πράξεις κανονισμού σε κάθε επί μέρους μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία μεταβιβάζεται ή συνιστάται υπέρ τρίτου στα ως άνω ακίνητα εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, το οποίο είναι μεταγραπτέο στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωριστέο στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, κατά περίπτωση σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η αναγκαιότητα επιβολής εν προκειμένω συγκεκριμένου περιορισμού ή/και υποχρέωσης κρίνεται με βάση τον υφιστάμενο σχεδιασμό υλοποίησης του επιχειρηματικού σχεδίου στο χώρο του ακινήτου από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., η οποία και μόνον μπορεί να τα επικαλεστεί. Επίσης, προβλέπεται ότι οι περιλαμβανόμενοι στον οικείο κανονισμό περιορισμοί ή/και υποχρεώσεις, όπως τυχόν έχουν συμφωνηθεί από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., ακολουθούν το ακίνητο στο οποίο αφορούν και δεσμεύουν όχι μόνο τον πρώτο αποκτώντα πάνω στο ακίνητο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα κατά τα ανωτέρω, αλλά και κάθε επόμενο που τον διαδέχεται στα δικαιώματα αυτά. Τέλος, για την περίπτωση κατάτμησης του ακινήτου, προβλέπεται ότι οι περιορισμοί και οι υποχρεώσεις που επιβάλλει ο οικείος κανονισμός στο αδιαίρετο ακίνητο βαρύνουν και για τα τμήματα που προκύπτουν μετά την κατάτμηση, καθώς και για τα κτίσματα ή άλλες κατασκευές που ανεγείρονται πάνω σ' αυτά.

11. Υπό το φως των ανωτέρω και την παραδοχή όλων των προαναφερόμενων δεδομένων απαιτείται ειδική νομοθετική ρύθμιση και για το σκοπό προτείνεται η παρούσα διάταξη εν σχέσει με τον τύπο, τα προσαρτώμενα έγγραφα και τη μεθοδολογία της σύμβασης αυτούσιας διανομής και της σύστασης του δικαιώματος επιφανείας επί των ακινήτων που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ, καθώς επίσης και εν σχέσει με την πρόβλεψη της δυνατότητας σύστασης ειδικού κανονισμού περιορισμών και υποχρεώσεων. Ειδικότερα τονίζεται ότι για τη σύμβαση αυτούσιας διανομής και τη σύσταση του δικαιώματος επιφανείας αυτή επιβάλλεται να υλοποιηθεί κατά παρέκκλιση της διάταξης του άρθρου 1033 ΑΚ και του άρθρου 21 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 3986/2011, η οποία προβλέπει ότι η συμφωνία για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων και του δικαιώματος επιφανείας αντίστοιχα γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλά και κατά παρέκκλιση κάθε άλλης ειδικής ή γενικής διάταξης. Επισημαίνεται ότι η προκείμενη παρέκκλιση της προτεινόμενης διάταξης δεν αντίκειται ούτε στο συμφέρον των συναλλασσομένων και το δημόσιο συμφέρον, αλλά ούτε στην ασφάλεια των συναλλαγών, ενώ μετά την υπογραφή της η σύμβαση αυτούσιας διανομής και σύστασης του δικαιώματος επιφανείας θα κυρωθεί με νόμο από το Ελληνικό Κοινοβούλιο.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2020

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

CHRISTOS STAIKOURAS CHRISTOS STAIKOURAS  
10.07.2020 16:38

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

KONSTANTINOS CHATZIDAKIS KONSTANTINOS CHATZIDAKIS  
10.07.2020 17:25

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

KONSTANTINOS TSIARAS KONSTANTINOS TSIARAS  
10.07.2020 16:38

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΑΡΑΣ

**ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ**  
**ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**  
με τίτλο

«Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις»

**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ**

**Σύμβαση διανομής και σύστασης δικαιωμάτων επιφανείας μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ και πρόβλεψη πράξης κανονισμού επί των ακινήτων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –**

**Αγ. Κοσμά**

1. Κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η διανομή των ακινήτων της παρ. 1 της υπ' αρ. 225/7.1.2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 15), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 39 της υπ' αρ. 234/24.04.2013 απόφασης της ιδίας Επιτροπής (Β' 1020), καθώς και η σύσταση, χωρίς αντάλλαγμα, επί των ανωτέρω ακινήτων, του δικαιώματος επιφανείας, κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 4 και 5 και του άρθρου 18 του ν. 3986/2011 (Α' 152), υπέρ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), υλοποιούνται με σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, όπως εκπροσωπείται από τον Υπουργό Οικονομικών, και του ΤΑΙΠΕΔ, για την οποία ισχύουν οι όροι του παρόντος. Για τη διανομή λαμβάνονται υπόψη τα οριζόμενα κριτήρια στην παρ. 2.2 (iv) της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4422/2016 (Α' 181). Η ανωτέρω σύμβαση διανομής – σύστασης δικαιώματος επιφανείας, μαζί με το προσαρτώμενο σε αυτήν ειδικό διάγραμμα διανομής, κυρώνεται με νόμο που αποτελεί μεταγραπτέο τίτλο, ο οποίος με επιμέλεια του ΤΑΙΠΕΔ, που ενεργεί τόσο για ίδιο λογαριασμό, όσο και για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, μεταγράφεται, άλλως καταχωρίζεται, στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, κατά περίπτωση και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη. Τυχόν γεωμετρικές

μεταβολές που επιφέρει η εν λόγω πράξη στα επιμέρους γεωτεμάχια του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, μετά από την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 99 παρ. 6 του ν. 4685/2020 (Α'92), αποτυπώνονται στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 του ν. 2664/1998 (Α'275) κατά τον χρόνο καταχώρισης της ίδιας πράξης.

2. Η διάρκεια του δικαιώματος επιφανείας ορίζεται στα ενενήντα εννέα (99) έτη, αρχομένη από τη μεταβίβαση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. κατ' εφαρμογή του άρθρου 2.2. (ν) της από 14.11.2016 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και της από 19.07.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης, που κυρώθηκαν με το ν. 4422/2016 (Α` 181).
3. Πέραν των προβλεπομένων για τους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και των χώρων κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του ν. 4062/2012 (Α'70), όπως αυτό ισχύει, με τη λήξη ή και απόσβεση του δικαιώματος επιφανείας, ή με τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης υπέρ του υπερθεματιστή πλειστηριασμού, ο οποίος επισπεύδεται από δανειστή που έχει χρηματοδοτήσει την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. ή εκπρόσωπο ομολογιούχων δανειστών της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και ο οποίος αφορά σε μέρος της επιφάνειας μετά από τη μεταβίβαση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. σύμφωνα με την παρ. 2, παύει αυτοδικαίως να υφίσταται και το δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης, όπως αυτό προβλέπεται στα άρθρα 42 παρ. 3 του ν. 3943/2011 (Α'66) και 7 του ν. 4062/2012 (Α' 70). Με την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, το ως άνω δικαίωμα διοίκησης και διαχείρισης είναι δεκτικό απόσβεσης, ως προς όλες ή μερικές μόνον από τις εκφάνσεις του, με μονομερή δήλωση της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. που απευθύνεται προς τον εκάστοτε νέο επιφανειούχο σε κάθε περίπτωση περαιτέρω μεταβίβασης μέρους του δικαιώματος επιφάνειας, οποτεδήποτε προς αυτόν από την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. Η δήλωση παραίησης γίνεται με τη σχετική πράξη μεταβίβασης και υποβάλλεται σε μεταγραφή, οπότε και επέρχονται τα αποτελέσματά της.
4. Επί των ακινήτων, που εμπίπτουν στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, τα οποία θα αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα το ΤΑΙΠΕΔ και μετά θα μεταβιβάσει στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε, η εταιρεία αυτή δύναται να συστήνει και να τροποποιεί μονομερώς με συμβολαιογραφικό έγγραφο πράξη ή πράξεις κανονισμού περιορισμών ή/και υποχρεώσεων, οι οποίοι μπορούν να επιβληθούν, από τη στιγμή της μεταγραφής τους και εφεξής, δυνητικά, υπό

μορφή περιορισμένων προσωπικών δουλειών υπέρ της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ, στα ως άνω ακίνητα ή σε επί μέρους τμήματά τους, σαφώς διακεκριμένα εδαφικά. Τυχόν τροποποίηση της ως άνω πράξης ή πράξεων κανονισμού θα γίνεται σύμφωνα με τους όρους που προβλέπει η ίδια ως άνω πράξη ή πράξεις. Ο κανονισμός αυτός, και οι τυχόν μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, εξειδικεύουν και καταγράφουν το ακριβές περιεχόμενο των επιβλητέων περιορισμών ή υποχρεώσεων, την εφαρμογή των οποίων μόνον η εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. νομιμοποιείται να ζητεί. Το σύνολο των εν λόγω επιβλητέων περιορισμών και υποχρεώσεων δεν μπορεί να αντιτίθεται σε αναγκαστικού δικαίου διατάξεις. Ο ανωτέρω κανονισμός, όπως ισχύει κάθε φορά, υπερισχύει κάθε επόμενου κανονισμού που τυχόν θα συνταχθεί, όπως στο πλαίσιο επιγενόμενων συστάσεων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών στο ίδιο ή στα ίδια ακίνητα, μπορεί να αναφέρεται ακόμη και στις ανεξάρτητες ιδιοκτησίες επί του ακινήτου ή ακινήτων που διέπει, μεταγράφεται, άλλως καταχωρίζεται, στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακέου ή στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, κατά περίπτωση, και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη. Ομοίως, μεταγράφεται, άλλως καταχωρίζεται, στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακέου ή στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, κατά περίπτωση, και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, και κάθε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης του κανονισμού. Περί του οικείου ως άνω κανονισμού και των περιλαμβανομένων σε αυτόν περιορισμών και υποχρεώσεων γίνεται μνεία σε κάθε μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία μεταβιβάζεται ή συνιστάται υπέρ τρίτου στα ως άνω ακίνητα οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα καθώς και ενοχικό, το οποίο είναι μεταγραπτό στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακέο ή καταχωριστέο στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Η έλλειψη προσδιορισμού στην ως άνω συμβολαιογραφική πράξη συγκεκριμένου περιορισμού ή/και υποχρέωσης από εκείνους που εμπεριέχονται στον οικείο κανονισμό, δεν απαλλάσσει το ακίνητο, επί του οποίου αποκτάται το ανωτέρω εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, από την επιβολή του αναγκαίου περιορισμού ή/και υποχρέωσης με βάση τον σχεδιασμό υλοποίησης του επιχειρηματικού σχεδίου στον χώρο του ακινήτου αυτού και η αντίστοιχη πράξη ή πράξεις κανονισμού ισχύουν, ως προς τους δυνητικώς επιβλητέους περιορισμούς ή/και υποχρεώσεις, στην ολότητά τους για το ακίνητο αυτό. Στις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων ότι έλαβαν γνώση ως προς την πράξη ή πράξεις κανονισμού περιορισμών ή/και υποχρεώσεων. Η εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» διατηρεί το δικαίωμα να συμφωνεί, κατόπιν διαπραγμάτευσης, την εξαίρεση της εφαρμογής μέρους ή του συνόλου των περιορισμών ή

υποχρεώσεων που επιβάλλονται με την πιο πάνω πράξη ή πράξεις κανονισμού σε κάθε επιμέρους μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία μεταβιβάζεται ή συνιστάται υπέρ τρίτου στα ως άνω ακίνητα εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, το οποίο είναι μεταγραπτέο στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωριστέο στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Οι περιορισμοί ή/και οι υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στον ανωτέρω κανονισμό, και όπως έχουν κάθε φορά τυχόν συμφωνηθεί με την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., ακολουθούντο ακίνητο, στο οποίο αφορούν, και δεσμεύουν, πέραν του πρώτου αποκτώντος επ' αυτού εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα κατά τα ανωτέρω, και κάθε επόμενο που τον διαδέχεται στα εν λόγω δικαιώματα με ειδική ή καθολική διαδοχή. Σε περίπτωση κατάτμησης του ακινήτου, οι περιορισμοί και οι υποχρεώσεις που επιβάλλει ο οικείος κανονισμός στο αδιάτμητο ακίνητο βαρύνουν τα τμήματα που προκύπτουν από την κατάτμηση, καθώς και τα κτίσματα και τις κατασκευές που ανεγείρονται επ' αυτών.

5. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καταργούνται: α) η φράση «αρχομένη από τη σύσταση του δικαιώματος» της παρ. 1 της υπ' αρ. 225/07.01.2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 15), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 39 της υπ' αρ. 234/24.04.2013 απόφασης της ιδίας Επιτροπής (Β' 1020), β) οι παρ. 3 και 4 της ίδιας απόφασης, καθώς και κάθε άλλη αντίθετη διάταξη.
6. Για τη μεταγραφή και την καταχώρηση των πράξεων του παρόντος στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, κατά περίπτωση, εφαρμόζεται το τελευταίο εδάφιο του στοιχείου α' της παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011 (Α'152), όπως αυτό ισχύει. Για τις τυχόν κτηματολογικές εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν από το ΤΑΙΠΕΔ ισχύει το άρθρο 4 παρ. 2 στοιχ. δ' του ν. 2664/1998 (Α' 275). Εάν πρόκειται για Υποκατάστημα και Κτηματολογικό Γραφείο του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», εφαρμόζεται η παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4512/2018 (Α'5), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2020

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

CHRISTOS STAIKOURAS CHRISTOS STAIKOURAS  
10.07.2020 16:37

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

KONSTANTINOS CHATZIDAKIS KONSTANTINOS CHATZIDAKIS  
10.07.2020 17:24

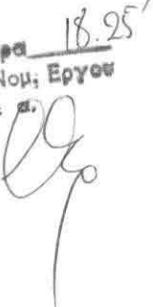
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

KONSTANTINOS TSIARAS KONSTANTINOS TSIARAS  
10.07.2020 16:39

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΑΡΑΣ

Αριθμ. | 393  
Ειδ. 54  
Κατατέθηκε σήμερα στις 10.7.2020 και ώρα 18.25/  
ο Διυτής Νομ. Εργού  
η Καταθέσεις α: 

Χρ. ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ  
κ. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ  
κ. ΤΣΙΑΡΑΣ



Αριθμ. 175 / 20 / 2020

ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους  
(άρθρο 75 παρ. 2 του Συντάγματος)

Επί τροπολογίας στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

- A. Με τις διατάξεις της υπόψη τροπολογίας προβλέπονται τα ακόλουθα:
1. Θεσπίζεται, κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα, η δυνατότητα κατάρτισης σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ για τη διανομή των ακινήτων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, καθώς και τη σύσταση, χωρίς αντάλλαγμα, επί των ανωτέρω ακινήτων, του δικαιώματος επιφανείας υπέρ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ).
  2. Ορίζεται ότι η σύμβαση διανομής και σύστασης δικαιωμάτων επιφανείας μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΤΑΙΠΕΔ κυρώνεται με νόμο, ο οποίος αποτελεί μεταγραπτέο τίτλο στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, κατά περίπτωση και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.
  3. Παρέχεται η δυνατότητα στην εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. να συστήνει και να τροποποιεί μονομερώς με συμβολαιογραφικό έγγραφο πράξη ή πράξεις κανονισμού περιορισμών ή/και υποχρεώσεων, οι οποίοι μπορούν να επιβληθούν, από τη στιγμή της μεταγραφής τους, επί των ακινήτων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, τα οποία θα αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα από το ΤΑΙΠΕΔ.

B. Από τις προτεινόμενες διατάξεις δεν προκαλούνται δημοσιονομικές επιπτώσεις επί του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού φορέων της Γενικής Κυβέρνησης.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2020  
Η Γενική Διευθύντρια κ.α.α.



Γεώργιος Μπούτος

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ**

**ΑΡΜΟΔΙΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ**

**ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 - 3332616**

**E-MAIL: ministeroffice@minfin.gr**

**ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ:**

**Τροπολογία – προσθήκη του Υπουργείου Οικονομικών  
στο Σχέδιο Νόμου του Υπουργείου Οικονομικών**

**«Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις»**

**11. Γενική Αξιολόγηση**

**11.1 Περιγράψτε χωριστά και αναλυτικά το πρόβλημα που καλείται να αντιμετωπίσει κάθε μία «άλλη διάταξη» που περιλαμβάνεται στο προτεινόμενο σχέδιο νόμου**

Με την προτεινόμενη διάταξη θεσπίζεται η διαδικασία υλοποίησης της διανομής μεταξύ δημοσίου και ΤΑΙΠΕΔ των ακινήτων που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, καθώς επίσης και της σύστασης δικαιώματος επιφανείας επί των ανωτέρω ακινήτων. Οι εν λόγω ενέργειες αποτελούν προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση της συναλλαγής μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και του Προτιμητέου Επενδυτή, ήτοι της αγοραπωλησίας του 100% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ –ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από το ΤΑΙΠΕΔ στον Προτιμητέο Επενδυτή.

**11.2 Περιγράψτε χωριστά και αναλυτικά τους λόγους για τους οποίους κάθε «άλλη διάταξη» είναι αναγκαία και κατάλληλη να αντιμετωπίσει το αντίστοιχο πρόβλημα.**

Με την προτεινόμενη διάταξη, προβλέπεται ότι η διανομή των ως άνω ακινήτων, που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, καθώς και η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας επ' αυτών υπέρ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), υλοποιούνται με σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτό εκπροσωπείται από τον Υπουργό Οικονομικών, και του ΤΑΙΠΕΔ. Η κατά παρέκκλιση εισαγόμενη με την προτεινόμενη διάταξη διαδικασία συνέχεται με το δεδομένο της μη υλοποίησης στο έδαφος των ορίων των επιμέρους διανεμόμενων ακινήτων, αλλά και της μη επέλευσης των

εμπραγμάτων μεταβολών, δηλαδή της μη περιέλευσης της κυριότητας των κοινοχρήστων και κοινωφελών εκτάσεων στους δικαιούχους τους κατά τον χρόνο της διανομής και της εκ του λόγου αυτού πρόκλησης αδυναμίας έκδοσης των απαιτούμενων βεβαιώσεων – πιστοποιητικών για τα επιμέρους ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό, και ιδίως λόγω της τεχνικής - πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, υφίσταται αντικειμενική αδυναμία σύναψης σύμβασης διανομής υπό τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου με προσάρτηση των προβλεπόμενων στην κείμενη νομοθεσία βεβαιώσεων – πιστοποιητικών. Ως εκ τούτου, πρόέκυψε, κατά παρέκκλιση, κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η ανάγκη σύναψης σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, όπως εκπροσωπείται από τον Υπουργό Οικονομικών, και του ΤΑΙΠΕΔ, με βάση τα προβλεπόμενα στην προτεινόμενη ειδική διάταξη. Σε συνέχεια και ως αποτέλεσμα των παραπάνω, προκύπτει ότι και το ειδικό διάγραμμα διανομής που θα πρέπει να επισυναφθεί στη σύμβαση διανομής δεν δύναται να περιλαμβάνει τυπικές δηλώσεις ( όπως ενδεικτικά περί «Σύστασης, διαχείρισης και λειτουργίας Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) ή δηλώσεις του ν. 4495/17 κλπ.).

**11.3 Αναφέρατε χωριστά για κάθε μία «άλλη διάταξη» τους λόγους για τους οποίους έχει συμπεριληφθεί στο συγκεκριμένο σχέδιο νόμου**

Η προτεινόμενη διάταξη στοχεύει στην θέσπιση της αναγκαίας διαδικασίας υλοποίησης της διανομής των ακινήτων που συγκροτούν την έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού –Αγίου Κοσμά, καθώς επίσης της σύστασης δικαιώματος επιφανείας επί των ανωτέρω ακινήτων, η οποία συνιστά προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της συναλλαγής μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ και του Προτιμητέου Επενδυτή, ήτοι την αγοραπωλησία του 100% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία « ΕΛΛΗΝΙΚΟ –ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από το ΤΑΙΠΕΔ στον Προτιμητέο Επενδυτή.

**11.4. Αναφέρατε χωριστά και αναλυτικά τις αναμενόμενες συνέπειες κάθε μίας «άλλης διάταξης», συμπεριλαμβανομένων των συνεπειών στην οικονομία, την κοινωνία και τους πολίτες και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον**

Με την προτεινόμενη διάταξη δρομολογείται η υλοποίηση της ανωτέρω συναλλαγής, η οποία με τη θέσπιση των αναγκαίων διαδικασιών και προϋποθέσεων, αποτελεί σημαντικό και απαραίτητο βήμα για την έναρξη της ανάπτυξης στην περιοχή του Ελληνικού του υφιστάμενου επενδυτικού σχεδίου προς το σκοπό πραγματοποίησης ενός εμβληματικού–έργου, από την εκτέλεση και λειτουργία του οποίου

αναμένονται θετικές επιδράσεις στην οικονομία, την κοινωνία, τους πολίτες, το φυσικό περιβάλλον και, βεβαίως, στη διεθνή εικόνα της Χώρας.

**11.5. Αναφέρατε αναλυτικά τις υπηρεσίες που θα είναι αρμόδιες για την εφαρμογή κάθε «άλλης διάταξης».**

Υπουργείο Οικονομικών, ΤΑΙΠΕΔ, Ελληνικόν ΑΕ, ,Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.

**12. Διαφάνεια και Διαβούλευση**

**12.1. Αναφέρατε επιγραμματικά τους κοινωνικούς εταίρους και εν γένει τα ενδιαφερόμενα μέρη που εκλήθησαν να λάβουν μέρος στη διαβούλευση για κάθε μία προτεινόμενη «άλλη διάταξη», τον τόπο, τον χρόνο και τη διάρκεια της διαβούλευσης, τους συμμετέχοντες σε αυτήν, και τη διαδικασία διαβούλευσης που επελέγη, αιτιολογώντας τις επιλογές αυτές.**

Υπουργείο Οικονομικών, ΤΑΙΠΕΔ, Ελληνικόν ΑΕ, Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.

**12.2. Αναφέρατε επιγραμματικά τις κυριότερες απόψεις που εκφράστηκαν υπέρ και**