

## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 § 4 Ν. 4182/2013 ΚΑΙ 825 ΚΠολΔ**

Είδος δικογράφου: Αίτηση κατ' άρθρο 825 ΚΠολΔ με ημερομηνία 27/4/2021 και αριθμό κατάθεσης ΓΑΚ 1181/2021 και ΕΑΚ 1048/2021

Αρμόδιο Δικαστήριο: Τριμελές Εφετείο Θεσσαλονίκης

Διαδικασία: Εκουσίας Δικαιοδοσίας

Δικάσιμος: 13 Σεπτεμβρίου 2021, 10 π.μ.

Πινάκιο: Δ-Δ, αριθμός 3

Τόπος: Εφετείο Θεσσαλονίκης, Γ' όροφος, αίθουσα 360

Διάδικος – αιτούν: Φιλανθρωπικό Σωματείο με την επωνυμία «ΑΣΥΛΟ ΤΟΥ ΠΑΙΔΙΟΥ», ΑΦΜ 090049603, Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης

Έδρα διοίκησης: Θεσσαλονίκη, Εγνατία 129

Επιδοτέα: Στον κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης

Αντικείμενο αίτησης: Ερμηνεία της βούλησης του δωρητή Ιωάννη Τριανταφυλλίδη, όπως εκφράστηκε στην υπ' αριθ. 22.091/15-12-1998 δωρεά του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευαγγέλου Σαρρή υπέρ του αιτούντος σωματείου, η οποία μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδανιών στον Τόμο 523 και Αριθμό 4 και έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο την 1/10/2020 με αριθμό πρωτοκόλλου 49035042400108367, χωρίς να έχει λάβει ακόμα αριθμό ΚΑΕΚ.

Περιγραφή του δωρηθέντος ακινήτου: Ένα αγροτεμάχιο συνολικού εμβαδού 4.352,80 τ.μ. ή όσου είναι σήμερα, ευρισκόμενου στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος της Νέας Ποτίδαιας της άλλοτε ομώνυμης Κοινότητας του Νομού Χαλκιδικής της Περιφέρειας του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, απαρτιζόμενου από τα ενοποιηθέντα κληροτεμάχια 1209, 1208β, 1208<sup>η</sup> στην Ποτίδαια Χαλκιδικής, συνορευόμενου Βόρεια με το κληροτεμάχιο 1207 σε πλευρά Β-Η-Γ του συνημμένου στο συμβόλαιο σχεδιαγράμματος του τοπογράφου μηχανικού Θεσσαλονίκης Δημητρίου Μαμουνή 29,53 μ. συν 20,47 μ, νότια με το κληροτεμάχιο 1210 σε πλευρά Α-Δ 45 μ, ανατολικά με το κοινό χέρσο 1208 σε πλευρά Γ-Ζ-Δ 57,71 μ. συν 33,22 μ. και δυτικά με την οδό Ονείρων με πρόσοψη Α-Ε-Β 39,42 μ. συν 53,17 μ, με τα επ' αυτού κτίσματα (ισόγεια οικία 91 τ.μ. με ημιυπόγειο και βοηθητικούς χώρους 91 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως, καθώς και τις κατα-

σκευές, για τις οποίες υποβλήθηκε στις 25/10/2019 η υπ' αριθμόν 11213277 δήλωση κατά τον Ν. 4495/2017 που περαιώθηκε με αριθμό πρωτοκόλλου 1009232 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Νομική βάση: άρθρα 109 Συντάγματος, 10, 50, 58 § 1, 77 § 3, 82 § 8 Ν. 4182/2013, 825 ΚΠολΔ

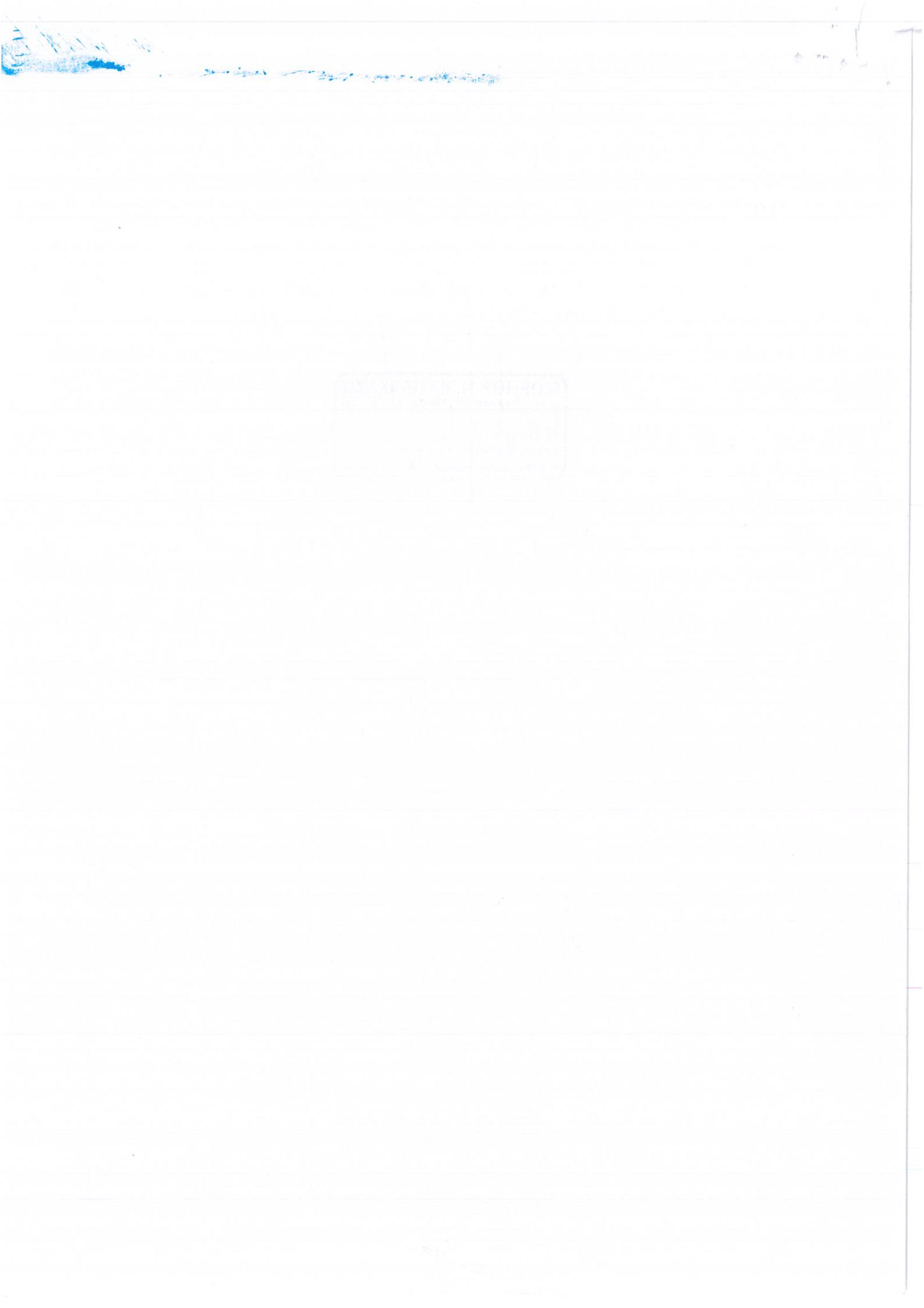
Αιτήματα: Να κριθεί και να βεβαιωθεί δικαστικά η αδυναμία πραγματοποίησης εξ ολοκλήρου της βούλησης του δωρητή Ιωάννη Τριανταφυλλίδη και ότι η θέληση αυτού θα ικανοποιηθεί πληρέστερα με την άρση του όρου του αναπολλοτριώτου, την μεταβολή της εκμετάλλευσης της δωρηθείσης περιουσίας και την εκποίηση του ακινήτου που μεταβιβάσθηκε στο αιτούν σωματείο με την υπ' αριθ. 22.091/15-12-1998 δωρεά του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευαγγέλου Σαρρή. Άλλως και επικουρικώς να ερμηνευθεί ότι κατά την αληθή βούληση του δωρητή το δωρηθέν ακίνητο δύναται να εκποιηθεί. Επίσης, να κριθεί και να βεβαιωθεί ότι επωφελέστερη εκμετάλλευση του συνιστά η εκποίηση του δωρηθέντος έναντι τιμήματος τουλάχιστον 350.000 € και η χρησιμοποίηση εκ του τιμήματος που θα προκύψει από την εκποίηση Α) ποσού 273.000 € για την ανάπλαση του Β' συγκροτήματος του αιτούντος επί της οδού Στέλιου Καζαντζήδη 62 στον Δήμο Πυλαίας και την διενέργεια μέρους των σχεδιαζόμενων σε φάσεις κατασκευών, βελτιώσεων και προσθηκών, και από αυτά ποσού 25.000 € συμπεριλαμβανομένου του αναλογούντος ΦΠΑ για την σύνταξη της μελέτης κατασκευής και την έκδοση της απαραίτητης οικοδομικής άδειας, και ποσού 248.000 € για την ανέγερση ενός κλειστού κτιρίου με αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για τις αθλητικές δραστηριότητες των παιδιών, αποτελούμενου από έναν ενιαίο και ελεύθερο από υποστυλώματα χώρο 120 τ.μ. περίπου, χώρο εισόδου με προθάλαμο και ανεμοφράκτη επιφάνειας 10 τ.μ., τουαλέτες κοινού, μαθητών και ΑΜΕΑ επιφάνειας 25 τ.μ. και αποθήκη 10 τ.μ. Β) ποσού 77.000 € για την εξωτερική αποκατάσταση εκτεταμένων φθορών και βαφής του Α' Συγκροτήματος του αιτούντος που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού Εγγνατία 129, και ειδικότερα στο κτίριο όπου στεγάζεται η Βρεφονηπιακή Βιβλιοθήκη, αντικατάσταση της παλαιάς ξύλινης κεραμοσκεπής 300 τ.μ., (24.500 € συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ) και στο κτίριο όπου στεγάζεται ο Βρεφονηπιακός σταθμός, αποκατάσταση των εξωτερικών επιφανειών (τοιχοδομές και οροφές) και των μεταλλικών κιγκλιδωμάτων και κλιμάκων, υγρομόνωση δωματίων, η αντικατάσταση

κατωκασίων με νεροσταλλάκτη απομάκρυνσης ομβρίων υδάτων και αντικατάσταση  
τεντών (για την αποκατάσταση της στέγης 36.766,20 € πλέον ΦΠΑ 8.823,88 €,  
ήτοι 45.590,08 €, για την έκδοση άδειας μικρής κλίμακος και εισφορές ΕΦΚΑ- Έν-  
σημα 5.374,96 €, για την αντικατάσταση τεντών συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ  
1.534,96 €).

Θεσσαλονίκη, 10 Μαΐου 2021

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος του αιτούντος

  
**ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΒΑΣΙΛΑΚΑΚΙΣ**  
Α.Ν., ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 2058)  
ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 47 - 546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ. 2310 271771, 2310 224601, Fax 2310 261275  
Α.Φ.Μ. 025475673, Δ.Ο.Υ. Δ' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
e-mail: gvassilakakis@gmail.com



79668 Δ



Ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης  
(Διαδικασία Έκουσίας Δικαιοδοσίας)

**ΑΙΤΗΣΗ**

Του φιλανθρωπικού σωματείου με την επωνυμία «ΑΣΥΛΟ ΤΟΥ ΠΑΙΔΙΟΥ» που  
εδρεύει στην Θεσσαλονίκη, Εγνατία 129, και εκπροσωπείται νόμιμα, ΑΦΜ  
090049603, Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης

Θεσσαλονίκη, 27 Απριλίου 2021

**Ίδρυση και σκοπός του σωματείου μας**

Το σωματείο μας ιδρύθηκε το 1919 και αναγνωρίσθηκε με την αριθ. 393/28.6.1919 απόφαση του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Το καταστατικό του καταχωρήθηκε στις 20/7/1919 στα βιβλία καταχώρησης αναγνωρισμένων Σωματείων του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με Αριθμό Μητρώου 444, τροποποιήθηκε δε επανειλημμένως με αποφάσεις του ίδιου δικαστηρίου: 1. με την αριθ. 20/10.01.1924 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 25/1/1924 στα οικεία βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, 2. με την αριθ. 1532/23.4.1940 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 6/6/1940 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, 3. με την αριθ. 1825/8.12.1945 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 6/6/1946 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, 4. με την αριθ. 953/10.6.1972 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 27/9/1972 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, 5. με την αριθ. 408/21.3.1973 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 10/7/1973 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, 6. με την αριθ. 703/17.7.1981 απόφαση, που καταχωρήθηκε την 18/8/1981 στα βιβλία του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, τελευταία δε με την υπ' αριθ. 115Σ/28.4.2015 διάταξη του Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης.

Ο σκοπός του σωματείου μας συνίσταται στην οικονομική και κάθε άλλου είδους ενίσχυση του Ιδρύματος «Άσυλο του Παιδιού», που λειτουργεί με στόχο την ολόπλευρη σωματική και πνευματική ανάπτυξη, την ανατροφή, τη διαπαιδαγώγηση και την εκπαίδευση 600 παιδιών (ηλικίας από 2 μηνών έως 12 ετών), που επιλέγονται με κοινωνικοοικονομικά κριτήρια, όπως παιδιά εργαζόμενων γονέων με χαμηλό εισόδημα, παιδιά πολυτέκνων, μονογονεϊκών οικογενειών, οικογενειών με σοβαρά προβλήματα υγείας, παιδιά με μαθησιακές δυσκολίες, παιδιά οικονομικών μεταναστών ή ειδικών ομάδων κ.α. Συνολικά φοιτούν και φιλοξενούνται ετησίως 600 παιδιά περίπου. Ο

**ΕΠΙΔΕΘΗΚΕ ΝΟΜΙΜΑ**

Στ. 19/5/2021 Ορα 13  
Ο ΔΙΚΑΣΤ. ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ Θ. ΤΣΟΜΠΑΝΙΔΗΣ  
ΦΡΑΓΚΩΝ 13  
ΤΗΛ. 2310 263.261

σκοπός υλοποιείται στα Α' και Β' Συγκροτήματα του Σωματείου (στην περιοχή Σιντριβάνι στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και στο Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη Θεσσαλονίκης αντίστοιχα): 1. με παροχή στα παιδιά, κατά την ολοήμερη παραμονή τους στο ίδρυμα, υγιεινών όρων διαβίωσης, σίτισης, μόρφωσης, διαπαιδαγώγησης και εκπαίδευσης, άθλησης, πολιτιστικών δρώμενων και ψυχαγωγίας, 2. με την καθημερινή παροχή στα παιδιά ιατρικής παρακολούθησης και ψυχολογικής υποστήριξης, 3. με την εφαρμογή ειδικού Παιδαγωγικού Προγράμματος για όλες τις ηλικίες, που επεκτείνεται και κατά τους θερινούς μήνες, 4. με την εφαρμογή του Αναλυτικού Προγράμματος του Υπουργείου Παιδείας για την πρωτοβάθμια υποχρεωτική εκπαίδευση, 5. με τη συστηματική ενημέρωση και παροχή συμβουλών στους γονείς των παιδιών σε θέματα ψυχοπαιδαγωγικά, καθώς και με τη λειτουργία Σχολής Γονέων, με στόχο την παροχή ενιαίας παιδαγωγικής αγωγής και στο σπίτι. Ο σκοπός του Σωματείου υλοποιείται με τη λειτουργία των εξής τμημάτων α) Βρεφονηπιακού σταθμού, β) Νηπιαγωγείου γ) Δημοτικού Σχολείου δ) Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης (ΚΔΑΠ), ε) Πνευματικού Κέντρου, στ) Συμβουλευτικού Σταθμού και ζ) Αθλητικού Κέντρου.

Τα τμήματα αυτά (δομές) του Ασύλου του Παιδιού διαμορφώθηκαν σταδιακά μέσα από την επί 100 και πλέον έτη επιτυχημένη εμπειρία και δοκιμάσθηκαν επί δεκαετίες με εξαιρετικά αποτελέσματα και αποδοχή από όλη την τοπική κοινωνία. Προσφέρουν πρότυπο κοινωνικό έργο που έχει αναγνωρισθεί πανελληνίως (π.χ. από την Ακαδημία Αθηνών) και από πολλούς κοινωνικούς φορείς της Θεσσαλονίκης και από χιλιάδες γονείς που εμπιστεύθηκαν και εμπιστεύονται τα παιδιά τους. Επισημαίνεται ότι το έργο του σωματείου μας στηρίζεται στην ανιδιοτελή και αφιλοκερδή προσφορά των μελών του (που είναι περίπου 200) και του διοικητικού του συμβουλίου.

### **Η δωρεά**

Με την υπ' αριθ. 22.091/15-12-1998 δωρεά του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευαγγέλου Σαρρή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδανιών στις 21/1/1999 στον Τόμο 523 και Αριθμό 4 και έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο την 1/10/2020 με αριθμό πρωτοκόλλου 49035042400108367, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η ανάρτηση, ο Ιωάννης Τριανταφυλλίδης του Δημητρίου και της Δέσποινας δώρισε στο Φιλανθρωπικό Σωματείο μας κατά πλήρη κυριότητα ένα αγροτεμάχιο συνολικού εμβαδού 4.352,80 μ<sup>2</sup>, ευρισκόμενο στην

εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος Νέας Ποτίδαιας της άλλοτε ομώνυμης Κοινότητας του Νομού Χαλκιδικής της Περιφέρειας του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδωνίων Χαλκιδικής, απαρτιζόμενο από τα ενοποιηθέντα κληροτεμάχια 1209, 1208β, 1208 στην Ποτίδαια Χαλκιδικής, συνορευόμενο Βόρεια με τα κληροτεμάχιο 1207 σε πλευρά Β-Η-Γ του συνημμένου στο συμβόλαιο σχεδιαγράμματος του τοπογράφου μηχανικού Θεσσαλονίκης Δημητρίου Μαμουνή 29,53 μ συν 20,47 μ, νότια με το κληροτεμάχιο 1210 σε πλευρά Α-Δ 45 μ, ανατολικά με το κοινό χέρσο 1208 σε πλευρά Γ-Ζ-Δ 57,71 μ συν 33,22 μ και δυτικά με την οδό Ονείρων με πρόσοψη Α-Ε-Β 39,42 μ συν 53,17 μ, με τα επί αυτού, κατά τον τίτλο κτήσεως, κτίσματα (ισόγεια οικία 91 μ<sup>2</sup> με ημιυπόγειο και βοηθητικούς χώρους 91 μ<sup>2</sup>). Η δωρεά συνήφθη:

1) με τον όρο ότι το δωρηθέν ακίνητο **θα παραμείνει στην κυριότητα του σωματείου** μας απαγορευομένης της μεταβίβασης του σε τρίτους στο σύνολο του ή τμηματικά ή κατ' ιδανικά μερίδια,

2) με τον όρο ότι το δωρηθέν ακίνητο **θα χρησιμεύει για τις ανάγκες των περιθαλπομένων από το σωματείο παιδιών**, το οποίο θα μπορεί να προβαίνει σε κατάλληλες προσθήκες και επεκτάσεις στο υπάρχον κτίσμα για την καλύτερη εξυπηρέτηση του σκοπού για τον οποίο έγινε η δωρεά και

3) με τον όρο το σωματείο θα χρησιμοποιήσει **υποχρεωτικά για μια τουλάχιστον πενταετία** το δωρηθέν αγροτεμάχιο **για τις θερινές διακοπές των περιθαλπομένων παιδιών** (φύλλο 5<sup>ο</sup>).

Το σωματείο μας, σύμφωνα με την ίδια πράξη, κατέστη τέλειος κύριος, νομέας και κάτοχος του ακινήτου που θα μπορεί να το διαθέτει όπως θέλει κατά πλήρες ιδιοκτησίας δικαίωμα (φύλλο 4<sup>ο</sup> σελ. β).

### **Το δωρηθέν ακίνητο**

Το δωρηθέν είναι αγροτεμάχιο σε παραθεριστικό τόπο (Ποτίδαια Χαλκιδικής) κοντά στην παραλία. Τα περιγραφόμενα στο συμβόλαιο δωρεάς κτίσματα αποτελούσαν την εξοχική κατοικία του δωρητή. Το αρχικό ισόγειο κτίριο και αποθήκη συνολικού εμβαδού 72 μ<sup>2</sup> είχε ανεγερθεί δυνάμει της άδειας 3336/454/19-5-1969 και εξαιρέθηκε της κατεδάφισης με την απόφαση 1559/54/4-9-1978. Η διώροφη οικοδομή κατασκευάσθηκε από τον δωρητή σύμφωνα με την άδεια 473/1979. Ο δωρητής ήδη προ της δωρεάς είχε προβεί και σε ορισμένες κατασκευές, για τις οποίες υποβλήθηκε στις

25/10/2019 η υπ' αριθ. 11213277 δήλωση κατά τον Ν. 4495/2017 που περαιώθηκε με αριθμό πρωτοκόλλου 1009232 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (προσθήκη στην πρόσοψη στο υπόγειο 5,81 μ<sup>2</sup>, κλιμακοστάσιο εν μέρει εκτός νομίμου περιγράμματος με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 2,10 μ<sup>2</sup>, προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 16,99 μ<sup>2</sup> στο κτίριο της ισόγειας αποθήκης, ισόγεια αποθήκη 15,30 μ<sup>2</sup> στην πίσω πλευρά του αγροτεμαχίου, κατασκευή BBQ στην αυλή και στον εξώστη, ξεμπάζωμα στην πρόσοψη του υπογείου και δημιουργία πρόσβασης σ' αυτό, επέκταση του πρόβολου στον όροφο και επί της προσόψεως της κατοικίας, κατασκευή σε άλλη θέση από την προβλεφθείσα στην άδεια, διαφορές στις διαστάσεις των νόμιμων κτιρίων εντός του 2%). Η αντικειμενική του αξία υπολογίζεται σήμερα σε 336.238 €.

Μετά την σύναψη της δωρεάς το σωματείο μας διέθετε χωρίς αντάλλαγμα τους χώρους του δωρηθέντος ακινήτου στις οικογένειες των παιδιών που φιλοξενούνται, περιθάλπονται και φοιτούν στο Άσυλο του Παιδιού ή του προσωπικού του για τις θερινές διακοπές τους. Ως εκ του εμβαδού και της διαρρύθμισης των κτισμάτων του δωρηθέντος, μπορούσαν να φιλοξενηθούν 3-5 οικογένειες συγχρόνως, δηλαδή δεν αρκούσε το δωρηθέν για την φιλοξενία σημαντικού μέρους των οικογενειών και των περιθαλπομένων παιδιών. Οι γονείς των παιδιών έκαναν χρήση του ακινήτου φροντίζοντας οι ίδιοι για την σίτισή τους κλπ. κατά την διάρκεια της εκεί παραμονής τους, ενώ το σωματείο μας παρείχε το ακίνητο, το συντηρούσε και κάλυπτε τις βασικές δαπάνες συντήρησης, ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τα δημοτικά κλπ. τέλη. Η χρήση αυτή τηρήθηκε μέχρι και το έτος 2010, οπότε σταμάτησε η διάθεση του δωρηθέντος για την παραμονή περιθαλπομένων από το σωματείο προσώπων. Αυτό συνέβη διότι σταδιακά μηδενίσθηκε το ενδιαφέρον για καλοκαιρινές διακοπές στο επίδικο ακίνητο από οικογένειες παιδιών του Ασύλου του Παιδιού. Πάντως ο τρίτος όρος της δωρεάς έχει ήδη πληρωθεί (διακοπές των παιδιών επί μία 5ετία τουλάχιστον).

Λόγω της μη χρησιμοποιήσεως του ακινήτου από τους περιθαλπομένους από το σωματείο μας από το έτος 2010 και της απουσίας περιοίκων, ενοίκων και άλλου προσωπικού κατά τους περισσότερους μήνες του έτους και επί πολλά έτη, το κτίριο βανδαλίσθηκε και κυριολεκτικά αχρηστεύθηκε από άγνωστα πρόσωπα, που κινούμενα ανεξέλεγκτα στην περιοχή απέσπασαν εξαρτήματα της οικίας (μεταλλικά και ξύλινα στοιχεία, κουφώματα, είδη υγιεινής κλπ.) και κατέστρεψαν την τοιχοποιία και τον περιβάλλοντα χώρο. Για την επαναχρησιμοποίησή του είναι απαραίτητες η ανακαίνιση, η



αποκατάσταση των κουφωμάτων και των ειδών υγιεινής, η διαρρύθμιση όλων των χώρων, η στατική ενίσχυση του κτιρίου λόγω καθιζήσεων και φθορών.

Αν και ο ίδιος ο δωρητής Ιωάννης Τριανταφυλλίδης είχε προβλέψει στη σύμβαση δωρεάς την δυνατότητα προσθηκών και επεκτάσεων, αυτές ήταν αδύνατο να διενεργηθούν, διότι το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως natura και αρχαιολογικού χαρακτήρα και ενταχθείσα στην ζώνη Α1 απολύτου προστασίας (ΦΕΚ 1125/Β/29.10.1998), όπως έχει βεβαιώσει η ΙΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων με το υπ' αριθ. πρωτ. ΙΣΤ' ΕΠΚΑ/Α/7378/3.6.2008 έγγραφό της. Λόγω αυτών των χαρακτηρισμών απαγορεύεται η οικοδόμηση άλλων προσθηκών και επεκτάσεων ή κατασκευή άλλου, νέου κτιρίου, ενώ επιτρέπεται μόνον η διατήρηση και συντήρηση των προϋπαρχουσών των χαρακτηρισμών περιφράξεων, κατασκευών και κτισμάτων βάσει των παλαιών αδειών. Ως εκ τούτου οι δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου περιορίστηκαν σημαντικά.

Επειδή εξέλιπε το ενδιαφέρον των οικογενειών των περιθαλπομένων προσώπων για χρήση του ακινήτου για τις θερινές διακοπές, η αποκατάσταση του κτιρίου και των βλαβών του θα ήταν δαπανηρή και πάντως αναποτελεσματική και ασύμφορη. Για τους λόγους αυτούς έγιναν προσπάθειες ανευρέσεως μισθωτών, οι οποίοι θα αναλάμβαναν την αποκατάσταση και συντήρηση του δωρηθέντος ακινήτου με δικά τους έξοδα και φροντίδες στα πλαίσια μακροχρόνιων μισθώσεων με κατά το δυνατόν ικανοποιητικά για την εξυπηρέτηση των σκοπών του σωματείου μας μισθώματα που θα μπορούσαν να εξυπηρετήσουν τον σκοπό της δωρεάς.

Συγκεκριμένα προτάθηκε από την NG Group η αξιοποίηση του επιδίκου ακινήτου με την δημιουργία τουριστικού κέντρου μέσω της επισκευής και εκμετάλλευσης των υπάρχοντων κτισμάτων και υποδομών, της εγκαταστάσεως τροχοβιλών, της δημιουργίας χώρων εστίασης και αναψυχής κλπ., 20ετής μίσθωση έναντι μηδενικού μισθώματος την πρώτη 10ετία και στη συνέχεια μισθώματος 6.000 € ετησίως προσαυξανόμενου (αορίστως) και προσφέρθηκε έκπτωση 20 έως 40% για τα πρώτα 10 έτη σε κάθε κατασκευή, επισκευή ή συντήρηση οποιουδήποτε κτιρίου του Ασύλου του Παιδιού. Η πρόταση αυτή σήμαινε μίσθωμα 500 € μηνιαίως για τα 10 τελευταία έτη ή, αναγόμενο στην 20ετία, 250 € μηνιαίως. Επειδή η πρόταση αυτή προέβλεπε νέες κατασκευές ή βελτιώσεις υπάρχοντων κτισμάτων με δαπάνες του μισθωτή, θα εφαρμόζονταν στο σωματείο μας ως εκμισθωτή οι προβλέψεις ΠΟΛ 1069/23.3.2015 και 1103/

11.5.2015 του Υπουργείου Οικονομικών που αφορούν την εφαρμογή των άρθρων 39 και 40 του Ν. 4172/2013 (φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητη περιουσία). Σύμφωνα με αυτές «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» δεν είναι μόνο το εισόδημα σε χρήμα, αλλά και σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1069/2015 όταν συμφωνηθεί μίσθωμα σε χρήμα και μίσθωμα εις είδος (δηλαδή υπάρχει ανταλλαγή μέρους του μισθώματος με βελτιώσεις, επεκτάσεις οικοδομών κλπ.), εισόδημα θεωρούνται και τα δύο. Επίσης ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία λογίζεται σε περίπτωση πρόωρης λύσης της μίσθωσης το σύνολο των υπολειπομένων δαπανών που έχουν καταβληθεί για την βελτίωση ή την επέκταση και απομένουν προς κατανομή, και πρέπει να δηλώνονται εφ' άπαξ ως εισόδημα κατά το έτος λύσης της μίσθωσης. Εάν με την σύμβαση παραχωρείται το δικαίωμα παρουσίας και λειτουργίας μιας επιχείρησης σε ένα ακίνητο (δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης ενός ακινήτου) με παρεπόμενο δικαίωμα μίσθωσης, ως εισόδημα θεωρείται και η άυλη εμπορική αξία του δικαιώματος εκμετάλλευσης. Το εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση τεκμαίρεται στο 3% της αντικειμενικής αξίας. Για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη ο προϋπολογισμός του χρόνου έναρξης της μίσθωσης που καταχωρείται υποχρεωτικά στη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης. Με την ΠΟΛ 1103/2015, που εκδόθηκε σε συνέχεια και συμπλήρωση της προηγούμενης (1069), διευκρινίσθηκε ότι τα ανωτέρω ισχύουν ανεξάρτητα από το αν γίνεται διακριτή αναφορά ή όχι σε μίσθωμα σε είδος στη σύμβαση, το δε εύλογο ή όχι των δαπανών κρίνεται από τις ελεγκτικές αρχές και ότι σε περίπτωση ανέγερσης κτίσματος σε έδαφος που ανήκει στον εκμισθωτή με δαπάνες του μισθωτή, ο εκμισθωτής θεωρείται ότι αποκτά εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε είδος. Εάν το νέο κτίσμα περιέρχεται στον εκμισθωτή ή εάν οι βελτιώσεις και επεκτάσεις παραμένουν εις όφελος του με τη λήξη ή διακοπή της μίσθωσης, αποτελούν εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης (για φυσικά πρόσωπα) ή από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογούνται κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης με βάση την αγοραία αξία του κτίσματος ή των βελτιώσεων και επεκτάσεων κατά τον χρόνο λήξης. Συνεπώς για την οικονομική αποτίμηση της προταθείσης σύμβασης θα έπρεπε να διερευνηθεί ποια ποσά και σε ποιο ποσοστό δαπανών θα μπορούσε να εκπέσει το Άσυλο του Παιδιού, ποια θα ήταν η συνολική φορολογική επιβάρυνσή του και για τα 10 έτη κατά τα οποία δεν θα καταβαλλόταν μίσθωμα εις χρήμα, αλλά θα γίνονταν εργασίες, για τις

οποίες η ΔΟΥ θα υπολόγιζε τεκμαρτό εισόδημα εις είδος και θα το φορολογούσε. Όλες αυτές οι άμεσες ή έμμεσες φορολογικές επιβαρύνσεις θα είχαν ως συνέπεια της μείωση του ποσού της καθαρής ωφέλειας από την μίσθωση.

Μετά από διαπραγματεύσεις και ανταλλαγή σχεδίων συμβάσεων, η εταιρεία αυτή απέσυρε τελικά το ενδιαφέρον της για την σύναψη μίσθωσης. Το ίδιο συνέβη και με μία ακόμη επίδειξη ενδιαφέροντος το 2015 από τον κ. Μιχάλη Κολουβά για την αξιοποίηση του υπάρχοντος κτίσματος και του αγροτεμαχίου μέσω μισθώσεων. Όλοι οι ενδιαφερόμενοι τελικά μετέγνωσαν και αρνήθηκαν να υποβάλουν τελική πρόταση προς έγκριση από την διοίκηση ή και την εποπτεύουσα Αρχή και στη συνέχεια να συμβληθούν με το Άσυλο του Παιδιού. Έτσι και αυτός ο τρόπος αξιοποίησης του ακινήτου (με μίσθωση) για την προώθηση των σκοπών του σωματείου μας κατέστη ανεφάρμοστος, αφού δεν εξασφαλίζεται εκμετάλλευση του ακινήτου με μίσθωση έναντι ικανοποιητικού μισθώματος.

Ακόμη είναι αδύνατη η επίτευξη ανταλλάγματος προς εξυπηρέτηση του σκοπού της δωρεάς με ανοικοδόμηση είτε με δανειοδότηση, είτε με δαπάνες τρίτων, είτε επί αντιπαροχή, αφού δεν επιτρέπεται η αλλαγή της μορφής του υπάρχοντος κτίσματος ή επέκταση του υπάρχοντος, δεδομένου ότι όλη η περιοχή και συνεπώς και το επίδικο ακίνητο έχει χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικός χώρος και περιοχή natura. Για τους ίδιους λόγους δεν μπορεί να αλλάξει και να βελτιωθεί η αξιοποίηση ούτε με συνένωση με όμορα ακίνητα, αφού ούτε αυτή θα μπορούσε να επηρεάσει τη μορφή των κτισμάτων και του αγροτεμαχίου και τις δυνατότητες εκμετάλλευσής τους. Επίσης δεν προσφέρεται κανένα ακίνητο για ανταλλαγή με το δωρηθέν.

### **Άρση του όρου περί αναπαλλοτριώτου**

Όπως ήδη αναφέρθηκε το σωματείο υποχρεώθηκε με το συμβόλαιο δωρεάς να χρησιμοποιήσει για μια τουλάχιστον πενταετία το δωρηθέν ακίνητο για τις θερινές διακοπές των περιθαλπομένων παιδιών. Ο όρος αυτός έχει πληρωθεί με την τήρησή του έως και το 2010. Ο όρος περί αναπαλλοτριώτου δεν έχει χρονικό περιορισμό. Εναλλακτικός τρόπος χρησιμοποίησης ή αξιοποίησης του ακινήτου μετά την πάροδο της 5ετίας δεν προσδιορίζεται στο συμβόλαιο δωρεάς.

Σύμφωνα με την σύμβαση δωρεάς το δωρηθέν «θα χρησιμεύει για τις ανάγκες των περιθαλπομένων από το δωρεοδόχο σωματείο παιδιών». Ελλείπει άλλης πιο

εξειδικευμένης διατυπώσεως η εξυπηρέτηση των αναγκών των περιθαλπομένων από το σωματείο μας παιδιών ως σκοπός της δωρεάς υπάγεται στους σκοπούς του σωματείου μας, όπως περιγράφονται στο καταστατικό μας και στην εισαγωγή του παρόντος δικογράφου. Τίθεται επομένως το ερώτημα πώς θα εξυπηρετήσει το δωρηθέν τις ανάγκες των περιθαλπομένων από το δωρεοδόχο σωματείο παιδιών και τους σκοπούς του σωματείου μας, αφού είναι αδύνατη η χρήση του για θερινές διακοπές των οικογενειών μετά από ανακαίνιση ή η εκμίσθωσή του. Η αξιοποίηση από το σωματείο μας και η απόκτηση όχι απλώς ικανοποιητικών, αλλά και στοιχειωδών εσόδων από το επίδικο ακίνητο για την εξυπηρέτηση του σκοπού της δωρεάς παρεμποδίζονται όσο είναι υποχρεωτική η διατήρηση της κυριότητας με την απαγόρευση απαλλοτριώσεως. Επισημαίνεται και πάλι η πρόβλεψη της συμβάσεως δωρεάς ότι το σωματείο μας μπορεί ως κύριος, νομέας και κάτοχος να διαθέτει το ακίνητο όπως θέλει κατά πλήρες ιδιοκτησίας δικαίωμα.

Με το υπ' αριθ. 301/30.7.2015 έγγραφό μας παρουσιάσαμε το πρόβλημα στην εποπτεύουσα Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης, το Τμήμα Εποπτείας της Διεύθυνσης Κοινωφελών Περιουσιών της οποίας βεβαίωσε ότι δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης των διαδικασιών του Ν. 4182/2013 περί εκτέλεσης έργων (άρθ. 45), εκμίσθωσης ακινήτου (άρθ. 24), προκειμένου να καταστεί το ακίνητο λειτουργικό και προσοδοφόρο με αποκατάσταση και μίσθωση, και μας συνέστησε να προσφύγουμε στο Δικαστήριό Σας προκειμένου να βεβαιωθεί η αδυναμία πραγματοποίησης του δωρητή και να προκριθεί διαφορετικός τρόπος αξιοποίησης της ακίνητης κοινωφελούς περιουσίας.

Το σωματείο μας ήδη με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 29/2/2016 έχει καταλήξει ότι πρέπει να εκποιήσει το ακίνητο και ότι ο όρος του αναπαλλοτριώτου καθιστά ουσιαστικά αδύνατη την πραγματοποίηση της βούλησης του δωρητή, διότι η συνέχιση της χρησιμοποίησης του ακινήτου για τις διακοπές των παιδιών είναι ανέφικτη και παντελώς ασύμφορη, και δεν ικανοποιεί το σκοπό της δωρεάς (δηλαδή τις ανάγκες των παιδιών) καθώς και τους σκοπούς του σωματείου, και ότι θα πρέπει να αποφασισθεί η δικαστική επιδίωξη και η απόδειξη ενώπιον Δικαστηρίου της άρσης του αναπαλλοτριώτου και να επιτραπεί η διάθεση του τιμήματος για τους εν γένει σκοπούς του σωματείου.

## Νομική βάση

Σύμφωνα με το άρθρο 109 του Συντάγματος:

«1. Δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού.

2. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η **επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση**, για τον ίδιο ή άλλο κοινωφελή σκοπό, εκείνου που καταλείφθηκε ή δωρήθηκε, στην περιοχή που καθόρισε ο δωρητής ή ο διαθέτης ή στην ευρύτερή της περιφέρεια, όταν βεβαιωθεί **με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της**, καθώς και **αν μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης**, όπως νόμος ορίζει.

3. Νόμος ορίζει τα σχετικά με τη σύνταξη μητρώου κληροδοτημάτων γενικά και ανά περιφέρεια, την καταγραφή και ταξινόμηση των περιουσιακών τους στοιχείων, τη διοίκηση και διαχείριση του κάθε κληροδοτήματος σύμφωνα με τη βούληση του διαθέτη ή δωρητή και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»

Η συνταγματική αυτή διάταξη αποβλέπει στην προστασία και κατοχύρωση της θέλησης των διαθετών και δωρητών και εναντίον των πράξεων της Πολιτείας, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που έχουν νομοθετικό περιεχόμενο και σύμφωνα με αυτή δεν επιτρέπεται κατ' αρχήν, η μεταβολή του σκοπού περιουσίας που έχει ταχθεί υπέρ του Δημοσίου ή προς εξυπηρέτηση κοινής ωφελείας, όχι μόνο με διατάγματα, αλλά ούτε και με νόμο (ΟΛΑΠ 1241/1979 ΝοΒ 28.709, ΑΠ 1547/2010). Κατ' εξαίρεση, όμως, επιτρέπεται, σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου του Συντάγματος, η επωφελέστερη αξιοποίηση ή η διάθεση του καταλειφθέντος ή δωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, υπέρ του ίδιου ή άλλου (συγγενούς) κοινωφελούς σκοπού (ΑΠ 989/2020).

Το άρθρο 10 του Ν. 4182/2013 προβλέπει:

«Ερμηνεία συστατικών πράξεων - Μεταβολή σκοπού

1. Περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας, καθώς και των ορισμών για τον τρόπο διοίκησης της.

2. Αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης του διαθέτη ή δωρητή ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το **αρμόδιο κατ' άρθρο 825** Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δικαστήριο.

3. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της **εκούσιας δικαιοδοσίας**, επί του **εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της, και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης** της περιουσίας, **καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί**. Αν μετά την έκδοση της δικαστικής απόφασης του προηγούμενου εδαφίου, ο τρόπος αξιοποίησης που επιτράπη με αυτή κατέστη για οποιονδήποτε λόγο ανέφικτος, είναι δυνατή η αξιοποίηση της περιουσίας, σύμφωνα με τον τρόπο που περιέγραψε ο διαθέτης ή ο δωρητής, χωρίς να απαιτείται η έκδοση νέας απόφασης, με απόφαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας που κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή εντός τριάντα (30) ημερών.

4. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται από την αρμόδια αρχή, μετά από προηγούμενη ακρόαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας. Η αίτηση υποβάλλεται και **από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον** και **κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή**, επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. **Περίληψη της υποβληθείσας αίτησης αναρτάται στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής** έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο και παραμένει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικάσιμου. Η ίδια περίληψη **τοιχοκολλάται στο κατάστημα της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του Δήμου και της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας της έδρας της διοίκησης της περιουσίας και αναρτάται στο διαδικτυακό τους τόπο**.

5. Κατ' εξαίρεση των προηγούμενων παραγράφων, όταν η αξία της περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ, αρμόδιο κατά τις παραγράφους 2 και 3 δικαστήριο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της αρμόδιας αρχής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Η αίτηση υπογράφεται από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Κοινωνικών Περιουσιών της αρμόδιας αρχής ή από κάθε άλλο πρόσωπο που έχει έννομο

συμφέρον, χωρίς να απαιτείται η εκπροσώπηση του από δικηγόρο. Κατά τα λοιπά, ως προς την κοινοποίηση της αίτησης, την ανάρτηση περίληψης και τη ρύθμιση ειδικότερων όρων και λεπτομερειών για την εφαρμογή της απόφασης του δικαστηρίου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 10 του Ν. 4182/2013, με τον οποίο καταργήθηκαν ο ΑΝ 2039/1939, ο Ν. 455/1976, καθώς και κάθε άλλη γενική ή ειδική συναφής διάταξη, συνάγεται ότι επιτρέπεται με απόφαση του καθ' ύλη και κατά τόπο αρμοδίου Εφετείου, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 739 επ. και 825 του ΚΠολΔ), να βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί για οποιοδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, ότι είναι δυνατή είτε η ικανοποίηση άλλου παρόμοιου κοινωφελούς σκοπού, είτε η πληρέστερη ικανοποίηση του ίδιου κοινωφελούς σκοπού και ότι προς τούτο είναι αναγκαία μεταβολή της παρούσας εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου καταλειφθέντος ή δωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου ή και όλης της αφιερωθείσας υπέρ του κοινωφελούς σκοπού περιουσίας (ΑΠ 989/2020).

Το άρθρο 50 § 3 του Ν. 4182/2013, που επανέλαβε τις διατάξεις του άρθρου 96 του Α.Ν.2039/1939 (ΑΠ 989/2020), προβλέπει:

«Σύσταση κοινωφελούς ιδρύματος

3. Αν δεν προσδιορίζεται ειδικότερα ή δεν συνάγεται επαρκώς από τη συστατική πράξη ο επιδιωκόμενος σκοπός, **θεωρείται ότι η περιουσία έχει καταλειφθεί για την εξυπηρέτηση του σκοπού, που επιδιώκει κατά τον προορισμό του το νομικό πρόσωπο και εντάσσεται στην υπόλοιπη περιουσία του.** Αν ο σκοπός είναι όμοιος, ο δε οριζόμενος ιδιαίτερος τρόπος διοίκησης διαφέρει μόνο σε επουσιώδη σημεία από τον τρόπο διοίκησης του υφιστάμενου νομικού προσώπου που προσδιορίζεται από το καταστατικό ή τον οργανισμό του, τότε εφαρμόζεται το προηγούμενο εδάφιο, ο δε κατά τα ανωτέρω ιδιαίτερος τρόπος διοίκησης τηρείται κατά το δυνατόν. Αν προκύψει διαφωνία για τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου αυτής αποφασίζει η αρμόδια αρχή μετά από γνώμη του Συμβουλίου, είτε αυτεπάγγελα είτε μετά από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου.»

Με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 8 και 9 του ίδιου νόμου η ισχύς του οποίου άρχισε στις 11/11/2013, σύμφωνα με το άρθρο 102 αυτού, καταργήθηκε ο ΑΝ 2039/1939 και ορίζεται ότι οι διατάξεις του εφαρμόζονται και στις κοινωφελείς περιουσίες, που υφίστανται κατά την έναρξη της ισχύος του, ανεξάρτητα από τον τρόπο σύστασής τους (ΑΠ 434/2016).

Το άρθρο 825 ΚΠολΔ, όπως αναδιατυπώθηκε από 11/11/2013 με το άρθρο 77 παρ. 3 Ν. 4182/2013, προβλέπει:

«Ερμηνεία διαθήκης υπέρ του κράτους ή κοινωφελών σκοπών

Κάθε αμφιβολία ή αμφισβήτηση για την ερμηνεία διαθήκης ή άλλης πράξης με την οποία διαθέτονται περιουσιακά στοιχεία με κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά υπέρ του κράτους ή κοινωφελών σκοπών, εφόσον αναφέρεται στον τρόπο της εκκαθάρισης και γενικά της διαχείρισης και της εκτέλεσης της περιουσίας που έχει διατεθεί για το κράτος ή για κοινωφελή σκοπό, υπάγεται στην αρμοδιότητα του **Εφετείου της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εποπτεύει την κοινωφελή περιουσία**. Αν η κοινωφελής περιουσία υπάγεται στην εποπτεία του Υπουργού Οικονομικών, αρμόδιο είναι το Εφετείο Αθηνών.»

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 109 παρ. 1-2 του Συντάγματος, 10 καθώς και των άρθρων 42, 50 και 58 παρ. 1 του Ν. 4182/2013), 825 ΚΠολΔ, καθώς και εκείνων των άρθρων 108 -110 επ. του ΑΚ, το καθ' ύλη και κατά τόπο αρμόδιο Εφετείο έχει δικαιοδοσία και καθίσταται αποκλειστικά αρμόδιο να κρίνει στις ακόλουθες περιπτώσεις: α) εάν η θέληση του διαθέτη περιουσίας υπέρ κοινωφελούς σκοπού έχει καταστεί **απραγματοποίητη** εν όλω ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της, ώστε θα πρέπει να επιτραπεί η ικανοποίηση με την αφιερωθείσα περιουσία άλλου συγγενούς και εφικτού κοινωφελούς σκοπού, β) εάν η θέληση του διαθέτη, στο πλαίσιο του ταχθέντος από αυτόν κοινωφελούς σκοπού ή του επιτρεπομένου κατά την προηγούμενη περίπτωση νέου παρόμοιου εφικτού κοινωφελούς σκοπού, **μπορεί να ικανοποιηθεί καλύτερα με μεταβολή της εκμετάλλευσης** της αφιερωθείσας περιουσίας ή μέρους της, ώστε να αξιοποιηθεί ή να διατεθεί αυτή με επωφελέστερο τρόπο και γ) εφόσον ανακύπτει **ανάγκη ερμηνείας** της διαθήκης ή της δωρεάς λόγω αμφιβολίας ή αμφισβήτησης σχετικά με τον τρόπο της εκκαθάρισης και, γενικά, της διαχείρισης και της εκτέλεσης της αφιερωμένης στον κοινωφελή σκοπό περιουσίας. Το Δικαστήριο καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας,



καθώς και το σκοπό και την περιοχή, για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί. Η επωφέλεστερη αξιοποίηση ή διάθεση της αφιερωθείσας περιουσίας αποτελεί νομική αξιολογική έννοια.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 455/1976 (Επωφέλεστερη αξιοποίηση των κληροδοτημάτων), που καταργήθηκε με την § 8 του άρθρου 82 του Ν. 4182/2013, προβλεπόταν:

«Άρθρον 1

1. Η κατά την παρ. 2 του άρθρου 109 του Συντάγματος αξιοποιήσις ή διάθεσις της καταλειφθείσας ή δωρηθείσας υπέρ κοινωφελούς σκοπού περιουσίας υπό τον όρον του αναπαλλοτριώτου ή άλλον τινά περιορισμόν δύναται να γίνη ιδία:

α. Δια της ανοικοδομήσεως επί δανειοδοτήσει και παροχή επί του ακινήτου εμπραγμάτου ασφαλείας ή και τη εφ' ωρισμένον χρόνον εκχωρήσει, εν όλω ή εν μέρει, των προσόδων του προς ασφάλειαν του προς ασφάλειαν και εξυπηρέτησιν του δανείου.

β. Δια της ανοικοδομήσεως δαπάναις τρίτων, εν όλω ή εν μέρει, επί παραχωρήσει εις αυτούς δι' ωρισμένον χρόνον της χρήσεως και της κατά τους κανόνας της τακτικής εκμεταλλεύσεως καρπώσεως του ανεγερθησομένου κτιρίου επί μειωμένω μισθώματι ή επί τω όρω της από κοινού μετά του χρηματοδότη εκμεταλλεύσεως του ακινήτου.

γ. Δια της ανοικοδομήσεως επί αντιπαροχή ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου και συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί αυτοτελών οροφών ή μερών αυτών ή οικοδομημάτων.

δ. Δια της ενοποιήσεως ομόρων ακινήτων και της εν συνεχεία αξιοποιήσεως του ενιαίου ακινήτου καθ' οιονδήποτε εκ των εν τη παρούση παραγράφω αναφερομένων τρόπων.

ε. Δια της εκποιήσεως και τοποθετήσεως του τιμήματος εις ετέραν μάλλον προσοδοφόρον ή μάλλον ασφαλή επένδυσιν.

στ. Δια της ανταλλαγής προς ισάξιον τουλάχιστον περιουσιακόν στοιχείον.

ζ. Δια της επενδύσεως καταθέσεων ή κινητών αξιών εις έτερα προσοδοφόρα ή πλέον ασφαλή περιουσιακά στοιχεία.

2. Εάν η καταλειφθείσα ή δωρηθείσα κοινωφελής περιουσία τελή υπό τον όρον της εκποίησης, επιτρέπεται η μη εκποίησης ή καθ' οιονδήποτε τρόπον επωφελεστέραν αξιοποίησης ταύτης, κατά τας διατάξεις του παρόντος νόμου.»

Η απαρίθμηση αυτή ήταν ενδεικτική. Η συνεχώς εξελισσόμενη οικονομική και νομική πραγματικότητα διαμορφώνει συνεχώς νέους τρόπους αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων, τους οποίους οι αιτούντες μπορούν να προβάλουν, η δε κρίση του Δικαστηρίου διαμορφώνεται με βάση το υποβληθέν σε αυτό αίτημα, με αποτέλεσμα οποιοσδήποτε εναλλακτικός τρόπος αξιοποίησης να γίνεται δεκτός από το Δικαστήριο ως επωφελέστερος να είναι πιθανός. Η νομολογία που είχε εκδοθεί υπό το προηγούμενο νομικό καθεστώς του ν. 455/1976 έχει χαράξει τις κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του νέου νόμου. Έτσι γίνεται δεκτό ότι ακίνητα, τα οποία καταλείπονται με τον όρο του αναπαλλοτρίωτου είναι δυνατό να αξιοποιούνται, ύστερα από δικαστική απόφαση, με άλλο τρόπο, αρκεί να διασφαλίζονται τα συμφέροντα της περιουσίας.

### **Αιτήματα**

Όπως καταδεικνύεται, ούτε η **ιδιοχρησιμοποίηση**, ιδίως με την μορφή διαθέσεως του ακινήτου για τις θερινές διακοπές των περιθαλπομένων στο σωματείο μας παιδιών (που δεν αποδίδει τίποτε οικονομικά, αλλά αντίθετα επιβαρύνει το σωματείο μας με σημαντικά έξοδα συντηρήσεως και διαχειρίσεως, απαραίτητα για να καταστεί κατοικήσιμο, που ούτως ή άλλως δεν διαθέτουμε λόγω της οικονομικής στενότητας και του περιορισμού των πόρων που αντιμετωπίζουμε, με αποτέλεσμα να μη μπορεί να εξυπηρετήσει τους σκοπούς του σωματείου μας, αλλά και της δωρεάς), ούτε η **εκμίσθωση** έναντι ικανοποιητικού μισθώματος, ούτε η **ανοικοδόμηση** με δανειοδότηση ή με δαπάνες τρίτων ή επί αντιπαροχή, ούτε η **συνένωση** με όμορα ακίνητα, ούτε η **ανταλλαγή** προσφέρονται ως λύσεις για την αξιοποίηση του επιδίκου είναι επιτεύξιμοι ή πρόσφοροι τρόποι εκμετάλλευσης. Ερευνήθηκαν οι ως άνω εναλλακτικές λύσεις κατά την τελευταία πενταετία, πλην όμως κρίνονται μη συμφέρουσες. Το οικονομικό όφελος για το σωματείο μας από την επισκευή του ακινήτου και την διάθεσή του σε φιλοξενούμενα πρόσωπα θα ήταν μηδενικό. Η επιμονή στον τρόπο εκμετάλλευσης (θερινές διακοπές των περιθαλπομένων προσώπων με συγκατοίκηση με άλλες 3 -4 οικογένειες) θα ήταν επιβλαβής, αφού οι μεν γονείς δεν προτίθενται να δεχθούν την χρήση έναντι ανταλλάγματος, ενώ, αν το δέχονταν, και πάλι το εφ' άπαξ κόστος

αποκατάστασης του κτιρίου (που κατά τους πιο μετριοπαθείς υπολογισμούς θα ανέλθει σε 80.000 € τουλάχιστον) και το ετήσιο κόστος συντηρήσεώς τους (διαχειριστικά έξοδα, ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, συντήρηση κήπου καθώς και όποια άλλη στοιχειώδης συντήρηση, 5.000 €/ετησίως) θα ήταν υπέρτερα κάθε τυχόν εσόδων, που εν προκειμένω είναι μηδενικά. Τα υψηλά έξοδα συντήρησης σε συνδυασμό και με την μείωση, αν όχι μηδενισμό της μισθωτικής του αξίας καθιστούν μια τέτοια επένδυση περιττή και ασύμφορη.

Το σωματείο μας αντιμετωπίζει τα τελευταία έτη σοβαρή οικονομική δυσχέρεια, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι τα έσοδα του από τις πηγές του (δωρεές, μισθώματα ακινήτων) δεν επαρκούν για την εξυπηρέτηση των σκοπών μας.

Το σωματείο μας έχει τα εξής σταθερά έσοδα (κατά μέσο όρο ανά έτος στην τελευταία 5ετία): έσοδα από Δωρεές 55.000 €, Συνδρομές Μελών 6.000 €, Έσοδα από εκδηλώσεις 23.000 € και έσοδα από μισθώματα κληρονομιαίων ή δωρηθέντων ακινήτων 15.000 €.

Στην κυριότητά του σωματείου μας ανήκουν τα εξής ακίνητα:

1. ένα διαμέρισμα επί της οδού Θεοτοκά 3 Θεσσαλονίκη 62 m<sup>2</sup>,
2. τρία διαμερίσματα επί της οδού Ροζού 40 στον Βόλο συνολικού εμβαδού και των τριών 161,19 m<sup>2</sup>,
3. μια μονοκατοικία στον οικισμό Κερασιά Ν. Μηχανιώνας 169,18 m<sup>2</sup>,
4. οικόπεδο μετά των κτισμάτων επί της οδού Στ. Καζαντζίδα 62 στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, όπου λειτουργεί το δημοτικό σχολείο και το νηπιαγωγείο του Ασύλου του Παιδιού
5. οικόπεδο μετά των κτισμάτων επί της οδού Εγνατίας 129 στην Θεσσαλονίκη, όπου λειτουργεί ο βρεφονηπιακός σταθμός του Ασύλου του Παιδιού

Η σημερινή κατάσταση αυτών έχει ως εξής:

Τα υπό στοιχεία 1 και 2 διαμερίσματα και η υπό στοιχείο 3 μονοκατοικία εκμισθώνονται, ενώ τα υπό στοιχεία 4 και 5 δύο οικόπεδα μετά των κτισμάτων τους στην Θεσσαλονίκη και στην Πυλαία, έχουν παραχωρηθεί προς χρησιμοποίηση από το υποστηριζόμενο σύμφωνα με το καταστατικό μας και το σκοπό μας φιλανθρωπικό Ίδρυμα «Ασύλου του Παιδιού» για τις ανάγκες του (επίτευξη σκοπού). Πλην των ανωτέρω ακινήτων το αιτούν δεν διαθέτει άλλη περιουσία.

Στον πίνακα που ακολουθεί εκθέτουμε τα έξοδα για την εκπλήρωση του σκοπού του σωματείου μας, τα κέρδη ή ζημιές και το έλλειμμα της κάθε μιας από τις χρήσεις των πέντε τελευταίων ετών 2016 έως 2020:

έτος	Έξοδα για την εκπλήρωση του σκοπού του σωματείου μας	Κέρδη/ζημιές χρήσης	Έλλειμμα
2016	187.500 €	3.537,93 €	87.880 €
2017	116.500 €	14.022,14 €	16.880 €
2018	163.000 €	-105.231,46 €	63.380 €
2019	111.245 €	-88.214,49 €	11.625 €
2020	132.800 €	-89.696,95 €	33.180 €

Με βάση την οικονομική κατάσταση που προκύπτει από τα ανωτέρω στοιχεία η εκπλήρωση των σκοπών του σωματείου μας και ειδικά η συντήρηση των υποδομών μας καθίσταται αντικειμενικά ιδιαίτερα δυσχερής λόγω της μείωσης των εσόδων μας.

Το σωματείο μας δεν είναι πλέον σε θέση να διαθέσει κανένα χρηματικό ποσό για την αποκατάσταση του επίδικου ακινήτου. Η αποκατάσταση και συντήρηση του δωρηθέντος προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως παραθεριστικό κατάλυμα ολιγάριθμων οικογενειών των περιθαλπομένων από μας προσώπων, όπως είχε προβλέψει ο δωρητής, παρίσταται ως περιττή και ασύμφορη. Το ίδιο ισχύει και για την αξιοποίηση με εκμίσθωση. Από την επισκόπηση των ετήσιων, κατά μέσο όρο, εσόδων του σωματείου μας στη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών, και το συνολικό χρηματικό ποσό που καταβλήθηκε την τελευταία πενταετία (4.000 €) για την διατήρηση του επίδικου ακινήτου πλέον των εξόδων για την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, συνάγεται ότι η βούληση του δωρητή κινδυνεύει να μην μπορεί να πραγματοποιηθεί δια της διατηρήσεως από το σωματείο μας αυτούσιας της ως άνω ιδιοκτησίας.

Για τους ανωτέρω λόγους υπάρχει αδυναμία πραγματοποίησης της βούλησης του δωρητή καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, αφού με την διατήρηση της κυριότητας λόγω του όρου περί αναπαλλοτριώτου και την αδυναμία συνεχίσεως της χρησιμοποίησεως του επίδικου ακινήτου για τις θερινές διακοπές των περιθαλπομένων από το σωματείο μας προσώπων δεν εξυπηρετείται ο σκοπός, για τον οποίο έγινε η δωρεά. Επομένως επιβάλλεται η ιεράρχηση των δράσεων και ενεργειών και η αντίστοιχη μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσης του επίδικου ακινήτου

σύμφωνα και με τα δεδομένα των νέων εν γένει οικονομικών συνθηκών, στα πλαίσια ευρύτερου εξορθολογισμού της διαχείρισης της περιουσίας μας.

Η βούληση του δωρητή μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή με δικαστική απόφαση της εκμετάλλευσης, την επωφελέστερη διάθεση του δωρηθέντος και αξιοποίηση του τιμήματος από την πώλησή του για τον κοινωφελή σκοπό, στην περιφέρεια όπου δραστηριοποιείται το σωματείο μας, και τον καθορισμό του τρόπου της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και του σκοπού και της περιοχής, όπου πρέπει αυτή να διατεθεί.

Στην σύμβαση δωρεάς, πέραν της ειδικής προβλέψεως της διαθέσεως του επιδίκου για τις θερινές διακοπές επί 5 τουλάχιστον έτη, αναφέρεται γενικώς ότι το δωρηθέν ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες των περιθαλπομένων από το σωματείο μας παιδιών, χωρίς να προσδιορίζεται ειδικότερος επιδιωκόμενος σκοπός ή τρόπος εξυπηρητέωσός του. Οι μη απολύτως σαφείς αυτές διατάξεις της δωρεάς εμποδίζουν την υλοποίηση της πραγματικής βούλησης του δωρητή, η οποία δεν είναι ασύμβατη με την πραγματοποίηση όσο το δυνατόν μεγαλύτερων εσόδων από την εκ μέρους του σωματείου μας εκμετάλλευση του ακινήτου και την διάθεση αυτών για την εξυπηρέτηση των φιλανθρωπικών μας σκοπών. Επομένως πρέπει να θεωρηθεί ότι το δωρηθέν έχει καταλειφθεί για την εξυπηρέτηση του σκοπού, που επιδιώκει κατά τον προορισμό του το νομικό πρόσωπο και εντάσσεται στην υπόλοιπη περιουσία του. Εν προκειμένω ο σκοπός της δωρεάς είναι όμοιος, και ο οριζόμενος ιδιαίτερος τρόπος διοίκησης δεν διαφέρει σημαντικά από τον τρόπο διοίκησης του σωματείου μας, όπως προσδιορίζεται από το καταστατικό του.

Συντρέχει περίπτωση με απόφασή Σας:

- να κριθεί ότι υφίσταται πραγματική αδυναμία εκπλήρωσης, εν όλω ή εν μέρει, της θέλησης του δωρητή να εξυπηρέτησι τον ως άνω κοινωφελή σκοπό, λόγω του όρου του αναπαλλοτριώτου,
- να διαταχθεί από το Δικαστήριο η άρση του αναπαλλοτριώτου του δωρηθέντος ακινήτου, λόγω του προκύπτοντος από τις άνω διατάξεις της δωρεάς και απαγόρευσης εκποίησης του ακινήτου - ανέφικτου της υλοποίησης του κοινωφελούς σκοπού, υπέρ του οποίου έγινε η δωρεά, με σκοπό την επωφελέστερη αξιοποίηση της κοινωφελούς περιουσίας,

- να επιτραπεί να εκποιηθεί το ακίνητο, προκειμένου το τίμημα να τοποθετηθεί σε άλλη συγκεκριμένη επένδυση πλέον ασφαλή ή επωφελή,
- να καθορισθεί άλλος τρόπος επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της επίδικης περιουσίας και ο σκοπός και η περιοχή, όπου πρέπει να διατεθεί η περιουσία.

Η αντικειμενική αξία του επίδικου ακινήτου ανέρχεται σε 336.238 €. Ήδη έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον ο κ. Βασίλης Χριστοδούλου, αρχιτέκτων μηχανικός που προσφέρεται, εν γνώσει της πραγματικής κατάστασης, στην οποία το ακίνητο έχει περιέλθει και στηριζόμενος στην επαγγελματική του εξειδίκευση για την οικονομικότερη αποκατάσταση, να το αγοράσει είτε ο ίδιος μόνος του είτε από κοινού με την σύζυγό του κ. Γλυκερία Νίτσα, προς 350.000 €, δηλαδή έναντι ποσού 13.762 € μεγαλύτερου από την αντικειμενική αξία και ανάλογου προς την αγοραία αξία του επίδικου και των παρόμοιων ακινήτων της ίδιας περιοχής. Το ποσό αυτό που θα εισπραχθεί ολόκληρο, αφού το σωματείο μας δεν θα επιβαρυνθεί με φόρους μεταβίβασης, έξοδα συμβολαίου μεταβίβασης και μεταγραφής του προσφέρει άμεσο οικονομικό όφελος στο σωματείο μας. Συνεπώς πρέπει να ορισθεί το ποσό των 350.000 € ως το ελάχιστο τίμημα προσφοράς του κατά την απευθείας πώληση, διότι ανταποκρίνεται στην πραγματική αγοραία αξία του και θα είναι ικανό να στηρίξει την εξυπηρέτηση των σκοπών του φιλανθρωπικού σωματείου μας. Μετά από πολυετείς προσπάθειες κατά τις επικρατούσες συνθήκες, και εν όψει της προβλεπόμενης επιδείνωσης της κατάστασης του επίδικου ακινήτου, η πώληση του επίδικου ακινήτου και η εκμετάλλευση των χρημάτων από την πώληση παρίσταται ως ο επωφελέστερος τρόπος διαχείρισης της καταλειφθείσας περιουσίας. Επισημαίνεται ότι δεν προβλήθηκε αντίρρηση από την εποπτεύουσα αρχή ή τρίτο πρόσωπο έχον έννομο προς τούτο συμφέρον για την εκμετάλλευση της δωρηθείσας περιουσίας με εκποίηση. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης γνωρίζει τις οικονομικές δυσχέρειες που αντιμετωπίζουμε και μας συνεπικουρεί στις προσπάθειες του να ανταπεξέλθουμε στις υποχρεώσεις μας.

Το ποσό αυτό των 350.000 € ζητούμε να μας επιτραπεί με την απόφασή σας να το χρησιμοποιήσουμε για την κάλυψη των άμεσων αναγκών του σωματείου μας.

Το Άσυλο του Παιδιού αναπτύσσει τις δραστηριότητές τους στα ακίνητα ιδιοκτησίας του Σωματείου μας, ήτοι στα Α' και Β' Συγκροτήματα του Σωματείου στην περιοχή Σιντριβάνι στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και στο Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη

Θεσσαλονίκης αντίστοιχα. Στο Α' συγκρότημα υπάρχει μέρος του προπολεμικού κτιρίου που ανακατασκευάστηκε με δωρεά της κας Αθανασίας Τσακίρη και τώρα στεγάζει την Βρεφονηπιακή Βιβλιοθήκη και μια νέα πτέρυγα που κατασκευάστηκε με την συνδρομή (δωρεά) του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος και με εκτέλεση κατά το ήμισυ περίπου του σχεδιασθέντος κτιρίου προ 23 ετών. Το Β' συγκρότημα αναπτύσσεται σε ακίνητο που αγοράστηκε σε συμβολική τιμή από την Αμερικανική Γεωργική Σχολή μετά την ολοκληρωτική καταστροφή του κυρίως κτιρίου του Α' συγκροτήματος κατά το σεισμό του Ιουνίου 1978 με χρηματική δωρεά από τη «Παμμηχανική Ένωση Διπλωματούχων Πρακτικών Μηχανικών Βορείου Ελλάδος», η οποία εκπροσωπείται στη διοίκηση του Ασύλου του Παιδιού. Το κτίριο προϋπήρχε της μεταβίβασης και στέγαζε την σχολή Κουακέρων της Αμερικανικής Γεωργικής Σχολής Θεσσαλονίκης, κατασκευασθέντο 1952. Λόγω της αλλαγής της χρήσης από χώρο φιλοξενίας των φοιτητών στην Σχολή Κουακέρων σε νηπιαγωγείο και βτάξιο δημοτικό σχολείο με 15 τμήματα και της παλαιότητάς του, το Σωματείο μας πρέπει να προβαίνει σε συντηρήσεις και τροποποιήσεις ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες και τις ολοένα και πιο αυστηρές προβλέψεις του νόμου για την λειτουργία βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου, δημοτικού σχολείου και Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών (ΚΔΑΠ). Για την συνέχιση της πρότυπης λειτουργίας του Ασύλου του Παιδιού έχει εκπονηθεί σχέδιο εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης των σχολικών εγκαταστάσεων του Β' Συγκροτήματος, που προβλέπεται να πραγματοποιηθεί σε περισσότερες φάσεις, ώστε να εξασφαλίζεται η συνεχής λειτουργία με κατανομή της χρηματοδότησης του έργου ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες. Με το σχέδιο αυτό αξιοποιείται η υπάρχουσα κτιριακή δομή και προβλέπονται νέες κατασκευές με αξιοποίηση των κλιματικών δεδομένων και στόχο την μείωση του κόστους λειτουργίας του κτιρίου, με χρήση κατασκευαστικών μεθόδων και υλικών προσαρμοσμένων στην υπάρχουσα ελληνική τεχνολογία και στα κλιματικά δεδομένα. Το σχέδιο περιλαμβάνει εκτός των άλλων και την κατασκευή κτιρίου και χώρου υποδοχής, αίθουσας πολλαπλών χρήσεων περίπου  $10 \times 17 \mu = 170 \mu^2$ , Γυμναστηρίου  $650 \mu^2$  και αποδυτηρίων σε υπάρχον κτίριο  $12 \times 18 \mu = 100 \mu^2$ . Λόγω των περιορισμένων οικονομικών του δυνατοτήτων το Άσυλο του Παιδιού αποκτά ή βελτιώνει τις υποδομές του στηριζόμενο κυρίως σε δωρεές, όπως ήδη εκτέθηκε.

Ζητούμε να μας επιτραπεί η εκποίηση του επίδικου ακινήτου και να κριθεί ότι ο καταλληλότερος τρόπος αξιοποίησης του αποτελέσματος της εκποίησης είναι η με το

τίμημα των 350.000 € αποκατάσταση των κτιριακών υποδομών του Α' Συγκροτήματος (παλαιότητας εν μέρει 80 και εν μέρει 23 ετών) καθώς και η κάλυψη των εξόδων μέρους των εργασιών για την βελτίωση της λειτουργικότητας των εγκαταστάσεών μας στο Β' Συγκρότημα και ειδικά της ανέγερσης ενός κλειστού κτιρίου πολλαπλών χρήσεων και γυμναστηρίου για τις ανάγκες άθλησης των 434 παιδιών που φοιτούν (υπαίθριες αθλοπαιδιές έχουν κατασκευασθεί με δωρεά της κ. Τσακίρη εις μνήμην Γεωργίου Παντελάκη), ήτοι:

A) ποσό 273.000 € για την ανάπλαση του Β' συγκροτήματος και ειδικά για την διενέργεια μέρους των σχεδιαζόμενων σε φάσεις κατασκευών, βελτιώσεων και προσθηκών. Εξ αυτών 25.000 € θα διατεθούν για την σύνταξη της μελέτης κατασκευής και την έκδοση της απαραίτητης οικοδομικής άδειας. Στο ποσό αυτό υπολογίζονται οι αμοιβές και τα έξοδα εκδόσεως της άδειας και ο αναλογών ΦΠΑ. Το υπόλοιπο ποσό 248.000 € θα διατεθεί για την ανέγερση ενός κλειστού κτιρίου με αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για τις αθλητικές δραστηριότητες των παιδιών που φοιτούν στο Β' Συγκρότημα που βρίσκεται επί της οδού Στέλιου Καζαντζήδη 62 όπου στεγάζονται ένας νηπιακός σταθμός, το Νηπιαγωγείο και το Δημοτικό σχολείο του Ασύλου του Παιδιού, αποτελούμενου από έναν ενιαίο και ελεύθερο από υποστυλώματα χώρο 120 μ<sup>2</sup> περίπου, χώρο εισόδου με προθάλαμο και ανεμοφράκτη επιφάνειας 10 μ<sup>2</sup>, τουαλέτες κοινού, μαθητών και ΑΜΕΑ επιφάνειας 25 μ<sup>2</sup> και αποθήκη 10 μ<sup>2</sup>. Η αίθουσα έχει σχεδιασθεί σύμφωνα με τις ανάγκες των νέων διδακτικών απαιτήσεων για να καλλιεργούνται τόσο οι σκληρές όσο και οι ήπιες δεξιότητες των μαθητών με στόχο την ολόπλευρη ανάπτυξη των φιλοξενουμένων παιδιών με γνώμονα την προσφορά ίσων ευκαιριών σε όλους τους μαθητές του Ασύλου του Παιδιού. Η αίθουσα ως χώρος αθλητικών δραστηριοτήτων παιδιών δημοτικού σχολείου θα χρησιμοποιείται για γυμναστική, ρυθμική γυμναστική, μπαλέτο, παραδοσιακούς και σύγχρονους χορούς. Για τα παιδιά του νηπιαγωγείου θα χρησιμοποιείται για δραστηριότητες κινησιολογίας και ρυθμικής. Εναλλακτικά, ως αίθουσα πολλαπλών χρήσεων θα χρησιμεύει για καινοτόμα εργαστήρια STE(A)M και για άλλα εργαστήρια δημιουργικότητας, εκθέσεις έργων των παιδιών, προσομιώσεις μουσείων καθώς και για σχολικούς αγώνες σκάκι. Θα λειτουργεί ως χώρος για ποικίλες κοινωνικές δράσεις, σχολικές παραστάσεις, συναντήσεις με συγγραφείς και καλλιτέχνες και για τη Σχολή Γονέων.



Β) ποσό 77.000 € για την εξωτερική αποκατάσταση εκτεταμένων φθορών και βαφής του Α' Συγκροτήματος που βρίσκεται στην Θεσσαλονίκη, επί της οδού Εγνατία 129, όπου στεγάζεται ο Βρεφονηπιακός Σταθμός του Ασύλου του Παιδιού με 166 νήπια και η Βρεφονηπιακή Βιβλιοθήκη, σύμφωνα με σχετικές προσφορές εταιρειών που ασχολούνται με εργασίες αυτού του είδους. Ειδικότερα στο κτίριο που στεγάζεται η Βρεφονηπιακή Βιβλιοθήκη και έχει ανεγερθεί προ 80 και πλέον ετών χρειάζεται η αντικατάσταση της παλαιάς ξύλινης κεραμοσκεπής 300 τ.μ., η οποία παρουσιάζει εκτεταμένες φθορές και ανοίγματα λόγω παλαιότητας, με μεταλλικό γαλβανιζέ σκελετό, πάνελ οροφής τύπου κεραμίδι και τοποθέτηση ασφαλικής μεμβράνης για τον περιορισμό των φθορών και στο κυρίως κτίριο αυτής (προϋπολογισμός δαπάνης αποκατάστασης της στέγης 24.500 € συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ). Στο κτίριο όπου στεγάζεται ο Βρεφονηπιακός σταθμός και είναι πλέον ηλικίας 23 ετών είναι απαραίτητη η αποκατάσταση των εξωτερικών επιφανειών (τοιχοδομές και οροφές) και των μεταλλικών κυκλιδωμάτων και κλιμάκων, υγρομόνωση δωματίων, η αντικατάσταση διαφώτιστου και η αποκατάσταση στη περίμετρό του, η αποκατάσταση κατωκασίων με νεροσταλλάκτη απομάκρυνσης ομβρίων υδάτων και αντικατάσταση τεντών (προϋπολογισμός δαπάνης: για την αποκατάσταση της στέγης 36.766,20 € πλέον 8.823,88 € ΦΠΑ, ήτοι 45.590,08 €, για την έκδοση άδειας μικρής κλίμακος 5.374,96 €, για τις αναλογούσες εισφορές ΕΦΚΑ-Ένσημα, για την αντικατάσταση τεντών συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 1.534,96€),

Με τον τρόπο θα εξυπηρετηθούν κατά τον βέλτιστο τρόπο οι σκοποί του σωματείου μας, αφού το τίμημα από την εκποίηση της δωρηθείσας περιουσίας θα χρησιμοποιηθεί για οικονομική βοήθεια και υποστήριξη των δραστηριοτήτων μας και προς το σκοπό ποιοτικής ανάπτυξής του και γενικώς προς παροχή άμεσου οικονομικού οφέλους στο ΑΤΠ. Τούτο δε αντιστοιχεί στην βούληση του δωρητή.

Επειδή πρέπει να βεβαιωθεί με απόφασή Σας ότι η βούληση του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί δια της διατηρήσεως από το σωματείο μας αυτούσιου του ως άνω ακινήτου, άλλως ότι αυτή ικανοποιείται πληρέστερα και η καταληφθείσα περιουσία αξιοποιείται επωφελέστερα με την εκποίηση του, άλλως και όλως επικουρικώς να ερμηνευθεί ότι κατά την αληθή βούληση του δωρητή το δωρηθέν ακίνητο δύναται να εκποιηθεί και να βεβαιωθεί ότι επωφελέστερη εκμετάλλευση του συνιστά η

εκποίηση τους έναντι τιμήματος τουλάχιστον 350.000 ευρώ, αξία, που είναι υπέρτερη της αντικειμενικής του, και η συνακόλουθη διάθεση αυτού, κατά τα προεκτεθέντα.

Επειδή εποπτεύουσα αρχή του σωματείου μας ως κοινωφελούς περιουσίας είναι κατ' άρθρα 1 § 4 και 2 § 3 περ. α' του Ν. 4182/2013 η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, δεδομένου ότι ο σκοπός της καταλειφθείσης περιουσίας εκπληρώνεται εντός των εδαφικών ορίων αυτής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, όπου και η έδρα του σωματείου μας (Θεσσαλονίκη) και όπου πράγματι εκπληρώνεται και ο σκοπός του σωματείου μας (Δήμοι Θεσσαλονίκης και Χορτιάτη Πυλαίας). Συνεπώς αρμόδιο για την εκδίκαση της παρούσης είναι το Εφετείο Θεσσαλονίκης κατά την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας.

Για όλους αυτούς τους λόγους και όσους προσθέσουμε νόμιμα και εμπρόθεσμα

### **ZHTOYME**

Να γίνει δεκτή η αίτησή μας.

Να κριθεί και βεβαιωθεί δικαστικά η αδυναμία πραγματοποίησης εξ ολοκλήρου της βούλησης του δωρητή Ιωάννη Τριανταφυλλίδη, όπως εκφράσθηκε στην υπ' αριθ. 22.091/15-12-1998 δωρεά του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευαγγέλου Σαρρή, και ότι η θέληση αυτού θα ικανοποιηθεί πληρέστερα με την άρση του όρου του αναπολλοτριώτου, την μεταβολή της εκμετάλλευσης της δωρηθείσης περιουσίας και την εκποίηση του ακινήτου που μεταβιβάσθηκε στο σωματείο μας με την υπ' αριθ. 22.091/15-12-1998 δωρεά του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευαγγέλου Σαρρή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδανιών στον Τόμο 523 και Αριθμό 4 και δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό ΚΑΕΚ, κατά πλήρη κυριότητα (ενός αγροτεμαχίου συνολικού εμβαδού 4.352,80 μ<sup>2</sup> ή όσου είναι σήμερα, ευρισκόμενου στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος Νέας Ποτίδαιας της άλλοτε ομώνυμης Κοινότητας του Νομού Χαλκιδικής της Περιφέρειας του Υποθηκοφυλακείου Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, απαρτιζόμενου από τα ενοποιηθέντα κληροτεμάχια 1209, 1208β, 1208<sup>η</sup> στην Ποτίδαια Χαλκιδικής, συνορευόμενου Βόρεια με τα κληροτεμάχια 1207 σε πλευρά Β-Η-Γ του συνημμένου στο συμβόλαιο σχεδιαγράμματος του τοπογράφου μηχανικού Θεσσαλονίκης Δημητρίου Μαμουνή 29,53 μ συν 20,47 μ, νότια με το κληροτεμάχιο 1210 σε πλευρά Α-Δ 45 μ, ανατολικά με το κοινό χέρσο 1208 σε πλευρά Γ-Ζ-Δ 57,71 μ συν 33,22 μ και δυτικά με την οδό Ονείρων με πρόσοψη Α-Ε-Β 39,42 μ συν 53,17 μ), με τα επ' αυτού κτίσματα (ισόγεια οικία 91 μ<sup>2</sup> με

ημιυπόγειο και βοηθητικούς χώρους 91 μ<sup>2</sup>, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως, καθώς και τις κατασκευές, για τις οποίες υποβλήθηκε στις 25/10/2019 η υπ' αριθ. 11213277 δήλωση κατά τον Ν. 4495/2017 που περαιώθηκε με αριθμό πρωτοκόλλου 1009232 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας), άλλως και επικουρικώς να ερμηνευθεί ότι κατά την αληθή βούληση του δωρητή το δωρηθέν ακίνητο δύναται να εκποιηθεί. Επίσης να κριθεί και βεβαιωθεί ότι επωφελέστερη εκμετάλλευση του συνιστά η εκποίηση του δωρηθέντος έναντι τιμήματος τουλάχιστον 350.000 ευρώ, και η χρησιμοποίηση εκ του τιμήματος που θα προκύψει από την εκποίηση Α) ποσού 273.000 € για την ανάπλαση του Β' συγκροτήματος επί της οδού Στέλιου Καζαντζίδα 62 στο Δήμο Πυλαίας και την διενέργεια μέρους των σχεδιαζόμενων σε φάσεις κατασκευών, βελτιώσεων και προσθηκών, και από αυτά ποσού 25.000 € συμπεριλαμβανομένου του αναλογούντος ΦΠΑ για την σύνταξη της μελέτης κατασκευής και την έκδοση της απαραίτητης οικοδομικής άδειας, και ποσού 248.000 € για την ανέγερση ενός κλειστού κτιρίου με αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για τις αθλητικές δραστηριότητες των παιδιών, αποτελούμενου από έναν ενιαίο και ελεύθερο από υποστυλώματα χώρο 120 μ<sup>2</sup> περίπου, χώρο εισόδου με προθάλαμο και ανεμοφράκτη επιφάνειας 10 μ<sup>2</sup>, τουαλέτες κοινού, μαθητών και ΑΜΕΑ επιφάνειας 25 μ<sup>2</sup> και αποθήκη 10 μ<sup>2</sup>, Β) ποσού 77.000 € για την εξωτερική αποκατάσταση εκτεταμένων φθορών και βαφής του Α' Συγκροτήματος που βρίσκεται στην Θεσσαλονίκη, επί της οδού Εγνατία 129, και ειδικότερα στο κτίριο που στεγάζεται η Βρεφονηπιακή Βιβλιοθήκη αντικατάσταση της παλαιάς ξύλινης κεραμοσκεπής 300 τ.μ., (24.500 € συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ) και στο κτίριο όπου στεγάζεται ο Βρεφονηπιακός σταθμός αποκατάσταση των εξωτερικών επιφανειών (τοιχοδομές και οροφές) και των μεταλλικών κιγκλιδωμάτων και κλιμάκων, υγρομόνωση δωματίων, η αντικατάσταση διαφώτιστου και η αποκατάσταση στη περίμετρό του, η αποκατάσταση κατωκασίων με νεροσταλλάκτη απομάκρυνσης ομβρίων υδάτων και αντικατάσταση τεντών (για την αποκατάσταση της στέγης 36.766,20 € πλέον ΦΠΑ 8.823,88 €, ήτοι 45.590,08 €, για την έκδοση άδειας μικρής κλίμακος και εισφορές ΕΦΚΑ-Ένσημα 5.374,96 €, για την αντικατάσταση Τεντών συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 1.534,96 €).

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος

Handwritten notes in the top right corner, including the number "2" and some illegible scribbles.

A long, thin, curved blue line drawn vertically across the page, possibly representing a signature or a specific mark.





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

### ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ

Είδος Δικογράφου: ΑΙΤΗΣΗ

Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 1181/2021

Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 1048/2021

Στο ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ σήμερα την 06-05-2021 ημέρα Πέμπτη και ώρα 13:00 εμφανίσθηκε στη Γραμματεία ο/η/οι δικηγόρος/οι ΒΑΣΙΛΑΚΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ με ΑΜ: 002058 του Δ.Σ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ με Α.Φ.Μ. 025475673 και κατέθεσε/αν το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή που υπογράφεται νόμιμα.

Ο/Η Καταθέσας

Ο/Η Γραμματέας

ΒΑΣΙΛΑΚΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΚΑΡΑΜΗΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΙΣΑΒΕΤ

### ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ

Διαδικασία: ΤΡΙΜΕΛΕΣ

Πινάκιο: Δ - Δ

με Αριθμό Πινακίου: 3

Ορίζουμε ως χρόνο συζήτησης την 13-09-2021, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00 στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στο 360 ΑΙΘΟΥΣΑ Γ' ΟΡΟΦΟΥ, με τον όρο να κοινοποιηθεί το δικόγραφο αυτό στον Εισαγγελέα Εφετών

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 06-05-2021

Η Δικαστής

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΟΥ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 06-05-2021

Ο/Η Γραμματέας

ΚΑΡΑΜΗΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΙΣΑΒΕΤ





Αρμόδιος δικαστικός επιμελητής παραγγέλλεται να επιδώσει νόμιμα το ως άνω ακριβές και επικυρωμένο αντίγραφο της από 27/5/2021 αίτησης του φιλανθρωπικού σωματείου ΑΣΥΛΟ ΤΟΥ ΠΑΙΔΙΟΥ με ΓΑΚ 1181/2021 και ΕΑΚ 1048/2021 ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, κατά άρθρον 825 ΚΠολΔ και άρθρο 10 § 4 β' εδάφιο του Ν.4182/2013, προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης που εδρεύει στην Θεσσαλονίκη, ΤΚ 54655, Καθηγητού Ρωσσίδη 11, και εκπροσωπείται νόμιμα, προς γνώση της, για να επέλθουν οι νόμιμες συνέπειες και να ασκήσει κάθε νόμιμο δικαίωμα εν όψει της συζήτησής της στον τόπο και στον χρόνο, που ορίζονται με την παραπάνω πράξη, καλούμενη συγχρόνως α) να αναρτήσει την συνεπιτιδιδόμενη περίληψη της ως άνω αίτησης σύμφωνα με το άρθρο 10 § 4 του Ν.4182/2013 στην επίσημη ιστοσελίδα της (<http://www.damt.gov.gr>) επί έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο, ήτοι έναν μήνα πριν τη δεκάτη τρίτη Σεπτεμβρίου του 2021 (13-09-2021) και να την διατηρήσει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικασίμου, ήτοι μέχρι και την δωδεκάτη Σεπτεμβρίου του 2021 (12-09-2021), β) να τοιχοκολλήσει την ίδια περίληψη στο κατάστημα της έδρας της, ήτοι στην οδό Καθηγητού Ρωσσίδη 11, στη Θεσσαλονίκη για το ίδιο χρονικό διάστημα, ήτοι επί έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο, ήτοι έναν μήνα πριν τη δεκάτη τρίτη Σεπτεμβρίου του 2021 (13-09-2021) και να την διατηρήσει τοιχοκολλημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικασίμου, ήτοι μέχρι και την δωδεκάτη Σεπτεμβρίου του 2021 (12-09-2021) και γ) να εκδώσει και να μας παραδώσει βεβαίωση περί της πραγματοποιήσεως των αιτούμενων για τα προαναφερθέντα χρονικά διαστήματα ανάρτησης και τοιχοκόλλησης της περίληψης της αίτησης μας προς απόδειξη του παραδεκτού της συζήτησής της σύμφωνα με το άρθρο 10 § 4 του Ν. 4182/2013.

Θεσσαλονίκη, 12 Μαΐου 2021

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος



