

(τόπος σφραγίδων δικηγόρων)

Αθήνα, 8<sup>η</sup> Μαΐου 2019

ΠΡΟΣ: Παραθεριστικό – Οικοδομικό Συνεταιρισμό «Ο ΦΟΙΝΙΞ ΣυνΠΕ»

### **Ε Π Ι Σ Τ Ο Λ Η**

Θέμα: Διευκρινίσεις και σχόλια επί του - συνημμένου στην υπ' αριθμ. πρωτ. 0465/10-4-2019 Πρόσκληση του Συνεταιρισμού με την επωνυμία «Ο ΦΟΙΝΙΞ ΣΥΝ.Π.Ε.» - σχεδίου προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου και εν γένει επί του θέματος της πώλησης του ακινήτου του Συνεταιρισμού στην περιοχή Χαμολιά Βραυρώνας Αττικής

---

Αγαπητά μέλη του Συνεταιρισμού «Ο ΦΟΙΝΙΞ ΣυνΠΕ»,

Κατόπιν της παρουσίας μας στην Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού την 3-3-2019, και όσο αφορά στους όρους του σχεδίου προσυμφώνου αγοραπωλησίας του ακινήτου του Συνεταιρισμού στην περιοχή Χαμολιά Βραυρώνας Αττικής, θα θέλαμε να κάνουμε τις κάτωθι παρατηρήσεις και σχόλια, ώστε να ληφθούν υπόψιν κατά την επόμενη Γενική Συνέλευση του Συνεταιρισμού:

1<sup>ο</sup>. Με δεδομένο ότι το ΣΤΕ έχει απορρίψει τις Προσφυγές – Αιτήσεις του Συνεταιρισμού τόσο κατά του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως δασικού, όσον και κατά των διατάξεων - περιορισμών του Αττικού Πάρκου, κατά τη γνώμη μας και με τα έως τώρα γνωστά δεδομένα δεν πιθανολογείται μέσω κάποιας άλλης διαδικασίας (πχ προσφυγή κατά του αναρτηθησομένου δασικού χάρτη της περιοχής) ανατροπή των σχετικών αποφάσεων του ΣΤΕ.

2<sup>ο</sup>. Η οριζόμενη ως συμφωνηθείσα κυμαινόμενη τιμή πώλησης στο σχέδιο του προσυμφώνου, δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να κριθεί με ασφάλεια είτε ως υψηλή είτε ως χαμηλή, αφενός μεν λόγω των ιδιαιτεροτήτων (νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών κλπ) του ακινήτου, αφετέρου δε λόγω της συνεχόμενης πολυετούς πλήρους έλλειψης άλλων δεσμευτικών έγγραφων προτάσεων – προσφορών από υποψήφιους αγοραστές ή επενδυτές, και εκ τρίτου λόγω της αδυναμίας ευρέσεως συγκριτικών στοιχείων αντίστοιχων ακινήτων έως και σήμερα.

3<sup>ο</sup>. Η πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου εξαρτάται από τη δυνατότητα αξιοποίησης και χρήσης του, δηλαδή με βάση τις εκδοθησόμενες νόμιμες άδειες, εγκρίσεις και αποφάσεις, το περιεχόμενο των οποίων είναι δύσκολο να προβλεφθεί εκ των προτέρων, με αποτέλεσμα να καθίσταται ιδιαιτέρως δυσχερής ( ενδεχομένως έως αδύνατη) η απευθείας αγορά του ακινήτου, ως έχει (δηλαδή στην σημερινή πραγματική – νομική – πολεοδομική κατάστασή του) με τίμημα αντίστοιχο με αυτό του σχεδίου προσυμφώνου.

4<sup>ο</sup>. Από το κείμενο του σχεδίου προσυμφώνου δεν προκύπτει μονομερές δικαίωμα της αγοράστριας περί παράτασης των οριζόμενων προθεσμιών, ούτε πιθανολογείται κατά τη γνώμη μας ότι δύναται να πετύχει κάτι τέτοιο δικαστικώς η αγοράστρια. Είναι σαφής η συνολική προθεσμία διάρκειας του προσυμφώνου για 36 μήνες από της υπογραφής του, με δυνατότητα παράτασης για 12μήνες, εφόσον ήδη η ΣΜΠΕ έχει εισαχθεί προς έγκριση στο ΣΤΕ, και άρα ο συνολικός χρόνος εκτέλεσης ή μη της σύμβασης μπορεί να φτάσει το πολύ στους 48 μήνες, συμπεριλαμβανομένων των τυχόν παρατάσεων.

5<sup>ο</sup>. Η μη καταβολή προκαταβολής δύναται να αιτιολογηθεί, διότι αφενός η αγορά του ακινήτου είναι αβέβαιη, αφετέρου η αξία του ακινήτου είναι άγνωστη, αφού τόσο η αγορά όσο και η αξία εξαρτώνται από διαδικασίες πέραν της επιρροής των συμβαλλομένων μερών. Περαιτέρω η καταβολή προκαταβολής μέρους του τιμήματος αγοραπωλησίας, και μάλιστα με συμβολαιογραφικό έγγραφο, έχει τις

νόμιμες συνέπειες του αρραβώνα κατά τον Αστικό Κώδικα, μεταξύ των οποίων η δέσμευση του πωλητή έναντι του αγοραστή, και ο κίνδυνος επιστροφής της εις διπλούν προς την αγοράστρια, κάτι που δεν επιθυμεί ο Συνεταιρισμός, απ' όσο γνωρίζουμε. Επιπλέον στην πράξη, το πραγματικό ενδιαφέρον της αγοράστριας για την αγορά του ακινήτου, θα φανεί από την εμπρόθεσμη και ορθή τήρηση των υποχρεώσεών της, που συνεπάγονται εργασία και έξοδα, η μη εκτέλεση των οποίων επιφέρει την λύση του προσυμφώνου αζημίως για τον Συνεταιρισμό.

6<sup>ο</sup>. Ο Συνεταιρισμός διατηρεί το δικαίωμα απευθείας διάθεσης του ακινήτου σε άλλο επενδυτή, χωρίς τη συναίνεση της αγοράστριας, με την υποχρέωση ειδοποίησης και καταβολής προς αυτήν κυμαινόμενων ποινικών ρητρών μεταμέλειας, ανάλογων της προόδου των διαδικασιών εκδόσεως αδειών – εγκρίσεων και της αντίστοιχης αύξησης της αξίας του ακινήτου σε σχέση με την σημερινή τοιαύτη, για την οποία μέχρι σήμερα ουδέποτε υπήρξε δεσμευτική προσφορά. Η ύπαρξη των ποινικών ρητρών δύναται να γίνει αποδεκτή ως συμβατικός όρος, καθώς α) η αγοράστρια τηρούσα τους όρους του προσυμφώνου θα εκτελεί εργασίες και θα υποβάλλεται σε έξοδα, ενώ ταυτόχρονα β) δεν έγινε αποδεκτό από την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία, τυχόν δικαίωμα του πωλητή οποτεδήποτε να υπαναχωρεί ελεύθερα και αζημίως από τη σύμβαση εφόσον δεχτεί άλλη πρόταση, η οποία μάλιστα μπορεί και να οφείλεται και στην εργασία και τις ενέργειες της αγοράστριας, και μάλιστα χωρίς ουδεμία αποζημίωσή της (για την εργασία και τις ενέργειες της αυτής).

7<sup>ο</sup>. Οποιαδήποτε δικαστική ενέργεια κατά του Συνεταιρισμού σχετικά με την καταβολή των ποινικών ρητρών ή έστω την εξασφάλιση καταβολής αυτών προς την αγοράστρια, προϋποθέτει την απόδειξη ή αντίστοιχα την πιθανολόγηση της μεταμέλειας του Συνεταιρισμού περί της πώλησης του ακινήτου προς την αγοράστρια, με πρόθεση μη καταβολής των ποινικών ρητρών προς την αγοράστρια, δηλ. απαιτείται έγγραφο του Συνεταιρισμού, απόφαση Γ.Σ, απόφαση Δ.Σ κλπ περί συμφωνίας πώλησης σε άλλο τρίτο επενδυτή.

8<sup>ο</sup>. Εφόσον ο Συνεταιρισμός τηρήσει τους όρους του προσυμφώνου, κατά την άποψή μας δεν πιθανολογείται οικονομική ή άλλη ζημία εκ του προσυμφώνου, ούτε μπορεί να προκύψει νομική δέσμευση του ακινήτου από την αγοράστρια, πέραν της συμβατικής σχέσης ( συμφωνία να πωληθεί σε ορισμένο αγοραστή, σε εκτέλεση του προσυμφώνου και στους προβλεπόμενους χρόνους). Αντιθέτως, δημιουργείται η δυνατότητα να αυξηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου προς όφελος του Συνεταιρισμού, ακόμη και σε περίπτωση μη αγοράς της έκτασης από την αγοράστρια, εφόσον έχουν προχωρήσει οι διαδικασίες, οι μελέτες, οι άδειες – εγκρίσεις κλπ, έχει δημοσιευθεί η έγκριση της επένδυσης, κλπ. (στοιχεία που δύνανται να προσδώσουν υπεραξία στο ακίνητο).

9<sup>ο</sup>. Κατά ρητό όρο του προσυμφώνου δεν προβλέπεται οιαδήποτε ευθύνη ατομικώς των μελών του Συνεταιρισμού.

10<sup>ο</sup>. Ουδόλως προκύπτει από το κείμενο του προσυμφώνου παραχώρηση οιαδήποτε δικαιώματος επί του ακινήτου εκ του ιδιοκτήτη - πωλητή προς την αγοράστρια. Προβλέπεται μόνον η υπογραφή πληρεξουσίου ή πληρεξουσίων προς την αγοράστρια για την διαδικασία της έκδοσης των νομίμων αδειών – εγκρίσεων κλπ, και υποχρέωση της αγοράστριας για έγγραφη ενημέρωση του πωλητή για τις ενέργειές της.

11<sup>ο</sup>. Ουδόλως προκύπτει από το κείμενο του προσυμφώνου, αντιθέτως αποκλείεται ρητά, η εκχώρηση τυχόν απαιτήσεων της αγοράστριας κατά του πωλητή, προς τρίτους.

12<sup>ο</sup>. Το δικαίωμα προτίμησης, όπως προβλέπεται στο σχέδιο προσυμφώνου, δεν δεσμεύει και δεν εμποδίζει τον Συνεταιρισμό στην πώληση της έκτασης σε τυχόν τρίτους αγοραστές, ούτε μπορεί να αποτρέψει αυτούς από την αγορά της έκτασης, με τίμημα ανώτερο του προσυμφωνηθέντος, παρά μόνον εφόσον εμπροθέσμως η αγοράστρια προβεί αυτή στην αγορά του ακινήτου με τίμημα το ίδιο προσφερθέν από τους τρίτους προσαυξημένο κατά 1%, μη προκαλούμενης έτσι οιασδήποτε ζημίας εις βάρος του Συνεταιρισμού.

13<sup>ο</sup>. Δεν προκύπτει από τους όρους του σχεδίου προσυμφώνου υποχρέωση του Συνεταιρισμού περί καταβολής οιασδήποτε εξόδων ή δαπανών της αγοράστριας ή της διαδικασίας υπαγωγής της επένδυσης – έργου στο νόμο των Στρατηγικών Επενδύσεων.

14<sup>ο</sup> Από το ισχύον νομικό πλαίσιο και την αιτιολογική έκθεση του Ν 4280/2014, δε προκύπτει ότι οι διατάξεις του Π.Δ. περί «*Καθορισμού χρήσεων γης και όρων και περιορισμών* δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν.Αττικής)» ΦΕΚ 199Δ/2003, έχουν καταργηθεί από τις ρυθμίσεις του Ν 4280/2014.

Οι υπογράφοντες Δικηγόροι

(υπογραφές – σφραγίδες)