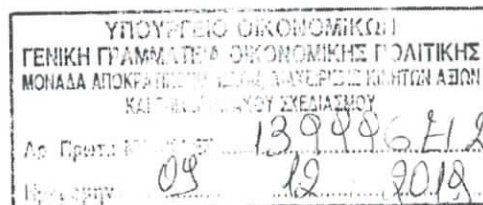


ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ Α.Ε
ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ
Πατησίων 119
Τ.Κ. 112 51 Αθήνα
τηλ. 210 8236149
email : deposae@gmail.com



Αθήνα, 9/12/2019
Αρ. Πρωτ. 165

ΠΡΟΣ : ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γενική Γραμματεία
Δημόσιας Περιουσίας
Μονάδα Αποκρατικοποιήσεων
και Διαχείρισης Κινητών Αξιών

**ΘΕΜΑ : Απόψεις επί της υπ' αριθ. 419/28-11-2019 αναφοράς
κοινοβουλευτικού ελέγχου**

-----//-----

Σχετικά με την υπ' αριθ. 419/28-11-2019 αναφορά κοινοβουλευτικού ελέγχου, η οποία μας διαβιβάστηκε με το υπ' αριθ. 136159 ΕΞ 2019/2-12-2019 έγγραφό σας, αναφέρουμε τα εξής :

Α. Η ΔΕΠΟΣ, ιδρύθηκε με τον Ν. 446/1976 σύμφωνα με το άρθρο 1 του οποίου, συστήθηκε νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου υπό την επωνυμία "Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας Οικισμού και Στεγάσεως" (ΔΕΠΟΣ), το οποίο αποτελεί δημόσια επιχείρηση ανήκουσα εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο, λειτουργεί χάριν δημοσίου συμφέροντος και τελεί υπό την εποπτεία και τον έλεγχο του κράτους, το οποίο παρέχει στη ΔΕΠΟΣ την πλήρη συμπαράσταση και εγγύησή του για την επιτυχία των σκοπών της. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ίδιου νόμου, σκοπός της ΔΕΠΟΣ είναι η οργανωμένη κατασκευή και προσφορά κατοικίας σε στάθμη οικισιμότητας και σε προσιτές τιμές, όπως αυτοτελούς οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου σε όλη την επικράτεια, τόσο για αστική, όσο και για αγροτική στέγαση σε πρόσωπα μικρών και μεσαίων εισοδημάτων. Ο ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» με το άρθρο 56

παρ. 1 όρισε ότι με προεδρικό διάταγμα, που θα εκδοθεί μετά από πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων, θα τροποποιηθεί, συμπληρωθεί και διαμορφωθεί σε ενιαίο κείμενο η νομοθεσία περί ΔΕΠΟΣ, η οποία μετονομάζεται σε «Δημόσιαν Επιχείρησιν Πολεοδομίας και Στεγάσεως». Σε εκτέλεση της διατάξεως αυτής, εκδόθηκε έπειτα το Π.Δ. 811/1980 (ΦΕΚ 198/Α/1.9.80) «Περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως και διαμορφώσεως εις ενιαίον κείμενον της περί ΔΕΠΟΣ νομοθεσίας», στο άρθρο 2 του οποίου ενσωματώθηκε το άρθρο 1 του Ν. 446/1976, ενώ σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Π.Δ. 811/80, από της συστάσεώς της η ΔΕΠΟΣ λειτουργεί χάριν του Δημοσίου Συμφέροντος και για κοινωφελή σκοπό, απολαμβάνουσα διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας και τελούσα υπό απόλυτη την εποπτεία και τον έλεγχο του Ελληνικού Δημοσίου.

Ακολούθως, με το π.δ. 158/1997 (ΦΕΚ 134 Α/1997), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 ν. 2414/1996, η ΔΕΠΟΣ μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία και εγκρίθηκε το καταστατικό της, ενώ με το άρθρο 2 παρ. 3 του ίδιου νόμου ορίστηκε ότι δεν μεταβάλλεται ο χαρακτήρας των μετατρεπόμενων εταιριών ως κοινής ωφέλειας.

Με το άρθρο 1 του εγκριθέντος καταστατικού ορίστηκε ότι συνίσταται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΔΕΠΟΣ ΑΕ), που λειτουργεί χάριν του κοινού συμφέροντος και για την κοινή ωφέλεια, κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και τελεί υπό την εποπτεία του κράτους, η οποία ασκείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 2414/1996.

Συνακόλουθα, η «ΔΕΠΟΣ» και ήδη σήμερα «ΔΕΠΟΣ ΑΕ» υπήρξε από τη σύστασή της και εξακολουθούσε να είναι μέχρι και την λύση της και θέση σε εκκαθάριση με τον Ν. 3895/2010, ενόψει των παρεχόμενων στο κοινωνικό σύνολο υπηρεσιών της, επιχείρηση κοινής ωφέλειας. Από την μετατροπή της σε ανώνυμη εταιρεία είχε ανέκαθεν μία (1) μετοχή, κάτοχος της οποίας ήταν και παραμένει το Υπουργείο Οικονομικών και άρα το Ελληνικό Δημόσιο (αρ. 9 παρ. 1 πδ 158/1997). Η ΔΕΠΟΣ από την σύστασή της (Ν. 446/76) μέχρι και

τη λύση της και θέση αυτής υπό καθεστώς εκκαθάρισης, εποπτεύονταν από το ΥΠΕΚΑ, πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ (και ήδη από το Υπουργείο Οικονομικών).

Περαιτέρω, αρχικά ο ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» με τις παραγράφους 1 και 6 του άρθρου 56 όρισε ότι με προεδρικό διάταγμα εκδιδόμενο εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού μετά από πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων «θέλει τροποποιηθεί, συμπληρωθεί και διαμορφωθεί σε ενιαίο κείμενο η περί ΔΕΠΟΣ μετονομαζομένης σε «Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στεγάσεως», υφιστάμενη νομοθεσία» (παρ. 1) και με προεδρικό διάταγμα εκδιδόμενο με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Δημοσίων Έργων εντός της αυτής ως άνω προθεσμίας «θέλουν καθοριστούν τα των πόρων και της οικονομικής διαχειρίσεως, ως και τα προνόμια και απαλλαγές της ΔΕΠΟΣ» (παρ. 6). Σε εκτέλεση της διατάξεως της μεν παραγράφου 6 του ανωτέρω άρθρου εκδόθηκε το προεδρικό διάταγμα 56 της 24/25.1.1980 «Περί καθορισμού των πόρων», της οικονομικής διαχειρίσεως, των προνομίων και απαλλαγών της ΔΕΠΟΣ» με το άρθρο 4 του οποίου επαναλαμβάνεται το άνω άρθρο 14 του ανωτέρω ν. 446/1976, ότι «η ΔΕΠΟΣ απολαύει... ως και πάντων των διοικητικών, οικονομικών και δικονομικών προνομίων, ως εάν είναι αυτό το Δημόσιο». Σε εκτέλεση δε της διατάξεως της παραγράφου 1 του άνω άρθρου 56 του ν. 947/1979 εκδόθηκε το Προεδρικό διάταγμα 811 της 31.7.1980 «περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως και διαμορφώσεως σε ενιαίο κείμενο της περί ΔΕΠΟΣ υφιστάμενης νομοθεσίας», στο άρθρο 2 παρ. 2 του οποίου ενσωματώνεται το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 446/1976. «Η ΔΕΠΟΣ αποτελεί δημόσια επιχείρηση ανήκουσα εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο» στο δε άρθρο 17 ορίζεται ότι «περί... των προνομίων και απαλλαγών της ΔΕΠΟΣ ισχύουν οι διατάξεις του π.δ. 56/1980». Την ίδια, ως ανωτέρω, διατύπωση ως προς τα προνόμια της ΔΕΠΟΣ διέλαβε και το π.δ. 158/1997 που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του ν. 2414/1996 «για τον εκσυγχρονισμό των Δημοσίων Επιχειρήσεων και οργανισμών και άλλες διατάξεις», με τον οποίο εγκρίθηκε το καταστατικό της ΔΕΠΟΣ που μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία, ώστε η ΔΕΠΟΣ και ήδη σήμερα της ΔΕΠΟΣ ΑΕ, από της συστάσεώς της μέχρι και σήμερα αφενός απολαύει όλων των διοικητικών, οικονομικών και δικονομικών προνομίων ως εάν είναι αυτό το Δημόσιον, αφετέρου «εις απάσας τας δίκας της ΔΕΠΟΣ ενώπιον οιουδήποτε Δικαστηρίου ως και εις απάσας τας

διαδικασίας ενώπιον Δικαστικής ή Εισαγγελικής αρχής, εφαρμόζονται πάσαι αι δια το Δημόσιον εκάστοτε διατάξεις του Κώδικος περί δικών του Δημοσίου, ως και αι ουσιαστικά και δικονομικά διατάξεις της νομοθεσίας περί δημοσίων κτημάτων».

Β. Με το Ν. 3895/2010 «Κατάργηση και συγχώνευση υπηρεσιών, οργανισμών και φορέων του δημόσιου τομέα», η ΔΕΠΟΣ ΑΕ λύθηκε και τέθηκε υπό καθεστώς εκκαθάρισης. Το έργο της εκκαθάρισης το αναλάβαμε οι τρεις εκκαθαριστές αυτής, ορισθέντες δυνάμει των (ΦΕΚ 11 ΥΟΔΔ/24.1.11 και 1043Β/27.5.2011), η δε εκκαθάριση βρίσκεται σε εξέλιξη.

Γ. Δυνάμει της υπ' αριθ. Δ 3458/374/15.6.1988 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. νομίμως μεταγεγραμμένης στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Άστρους Κυνουρίας (τ. 146 και υπ' αυξ. αριθ. 11) και της υπ' αριθ. 22/22.2.1989 πράξης του Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ 61^Α/1989) [η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρ. 21 παρ. 4 του Ν. 1790/88, της υπ' αρ. 74736/780/31.1/3.2.1989 απόφασης των Υπουργών Γεωργίας και Αναπλ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σε συνδυασμό με το αρ. 13 παρ. 3 του Ν. 1734/1987-Α' 189] νομίμως μεταγεγραμμένης στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Άστρους Κυνουρίας (τ. 149 και υπ' αυξ. αριθ. 21), παραχωρήθηκε άνευ ανταλλάγματος από το Ελληνικό Δημόσιο στη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και ήδη ΔΕΠΟΣ ΑΕ, μια έκταση μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων πέντε χιλιάδων περίπου (605.000 τ.μ.), η οποία εμφανίζεται περιμετρικώς με τα στοιχεία Α-Β-Γ-.....-Τ-Υ-Α στο από Σεπτεμβρίου 1985 υπό κλίμακα 1:5000 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Π. Καραχάλιου, στη θέση «μικρή Ρεποντίνα» της κοινότητας Αγίου Ανδρέα Κυνουρίας του Ν. Αρκαδίας για την δημιουργία Οικισμού Αρκάδων Ομογενών, με βάση κανονισμό δικαιούχων που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 34971/704/27.4.1989 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ, της οποίας έγινε τροποποίηση το έτος 1995 προκειμένου να μπορούν να συμμετάσχουν και άλλοι ομογενείς, ανεξαρτήτως προέλευσης. Για την υλοποίηση αυτού του σημαντικού έργου, το οποίο έγινε για τη σύσφιξη των δεσμών της χώρας με την Ομογένεια και για την εισαγωγή συναλλάγματος στη Χώρα, υπεγράφη η από 31.5.1989 Σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ΔΕΠΟΣ.

Περαιτέρω, με το άρθρο 2 Ε΄ της υπ' αρ. 74736/780/31.1.1989 (ΦΕΚ 79 τ. Α/3.2.1989) Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Γεωργίας και Αναπλ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., ορίστηκε ότι **«Ως ελάχιστος χρόνος υλοποίησης του επιδιωκόμενου δια της παραχωρήσεως σκοπού καθορίζεται η 5ετία από της εκδόσεως οικοδομικών αδειών ή ένταξης της περιοχής στο ρυμοτομικό σχέδιο»**. Επιπλέον, με την ως άνω, υπ' αριθ. 22/22.2.1989 πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ 61 τ.Α/1989), προβλέφθηκε ότι θα πρέπει «[...] 6. **Να υλοποιηθεί ο επιδιωκόμενος σκοπός εντός 5ετίας από της εντάξεως της παραχωρούμενης έκτασης στο σχέδιο οικισμού ή και της εκδόσεως των οικοδομικών αδειών και το τίμημα ή η δαπάνη κατασκευής να καταβληθεί με εισαγωγή συναλλάγματος.**» Τέλος, με το αρ. 21 παρ. 4 του Ν. 1790/88 ορίστηκε ότι «[...] Επίσης, επιτρέπεται η παραχώρηση κατά κυριότητα των ιδίων, ως ανωτέρω, εκτάσεων σε ομογενείς του εξωτερικού ή σε εταιρείες του δημοσίου τομέα για τη δημιουργία οικισμών, με τον όρο ότι **μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα θα ανεγερθούν κατοικίες**, η δαπάνη κατασκευής ή το τίμημα πώλησης των οποίων θα καταβληθεί με εισαγωγή συναλλάγματος, επιφυλασσομένης κάθε άλλης διάταξης που καθορίζει ευνοϊκή, υπέρ των ομογενών ή των εισαγόντων **συνάλλαγμα, ρύθμιση.**».

Δ. Επί της ως άνω εκτάσεως η ΔΕΠΟΣ ΑΕ εκτέλεσε πρόγραμμα οικισμού με την ονομασία «ΑΡΚΑΔΙΚΟ ΧΩΡΙΟ», αφού προηγουμένως υπήγαγε την έκταση στο σχέδιο πόλεως της Κοινότητας Αγ. Ανδρέα Κυνουρίας με την υπ' αριθ. 444/1989 απόφαση του Νομάρχη Αρκαδίας, εις τρόπον ώστε να δημιουργηθούν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, δρόμοι, πλατείες και κοινόχρηστοι χώροι.

Από την έκταση αυτή 605 στρεμμάτων περίπου, τα 55 είναι αιγιαλός και παραλία, τα 146 είναι εκτός σχεδίου και τα 404 είναι πολεοδομημένη έκταση. Από την τελευταία, τα 201 είναι η έκταση των οικοπέδων και τα υπόλοιπα είναι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οι οποίοι μάλιστα καλύπτουν το 50% της έκτασης.

Σε άλλες περιπτώσεις οι ομογενείς αγοραστές αγόρασαν έτοιμες κατοικίες, τις οποίες είχε κατασκευάσει η ΔΕΠΟΣ διά λογαριασμό τους και

άλλοτε αγόρασαν μόνο οικόπεδα επί των οποίων ανήγειραν ή όφειλαν να ανεγείρουν κατοικίες της επιλογής τους, με δική τους επίβλεψη και δικές τους δαπάνες, με εισαγωγή συναλλάγματος στη Χώρα.

Όπως προκύπτει από το υλικό που έχει περιέλθει στη διάθεση των εκκαθαριστών το «Αρκαδικό Χωριό» αποτελεί τόσο κατά τον σχεδιασμό του όσο και κατά την εκτέλεσή του έναν πρότυπο οικισμό, βασισμένο σε μία επίσης πρότυπη πολεοδομική μελέτη, εκπονηθείσα στο σύνολό της από τη ΔΕΠΟΣ, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της νομοθεσίας και της πολεοδομικής επιστήμης, στην οποία έχει γίνει πλήρης πρόβλεψη για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, δρόμων επαρκούς πλάτους, με πρόβλεψη κατασκευής τυποποιημένων κατοικιών για την πλήρη αποφυγή αυθαιρεσιών, και μάλιστα κατασκευασθαισόμενων όλων σε οικόπεδα με τέτοια θέση ώστε να έχουν άπαντα απεριόριστη θέα στη θάλασσα και με την εντελώς πρωτοποριακή για τα δεδομένα της εποχής -ακόμα δε και για τα σημερινά δεδομένα- πρόβλεψη υπογείων δικτύων της ΔΕΗ κ.α.

Πραγματοποιήθηκε δε το έργο αυτό σε περιβάλλον απολύτου φυσικού κάλλους, με την ένταξη στο σχέδιο πόλης μίας εντελώς «παρθένας», βραχώδους περιοχής, η οποία στερούταν παντελώς μέχρι τότε του οποιουδήποτε έργου υποδομής.

Όπως αποδεικνύεται από την οικεία νομοθεσία και από τα έγγραφα που έχουν περιέλθει στη διάθεση των εκκαθαριστών, κύριος στόχος του έργου αυτού ήταν η εισαγωγή συναλλάγματος στη Χώρα και ταυτόχρονα η σύσφιξη των δεσμών της Χώρας με την Ομογένεια και συνεπώς δεν αποτέλεσε στόχο του έργου αυτού η απόκτηση περιουσίας εκ μέρους των ομογενών άνευ άλλων υποχρεώσεων και μάλιστα με εξαιρετικά χαμηλό κόστος. Βασικός δε στόχος, ο οποίος τέθηκε από την ίδια την Πολιτεία και αποτέλεσε ρητή πρόβλεψη στην οικεία νομοθεσία, ήταν η ολοκλήρωση του έργου αυτού εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, ώστε εντός του διαστήματος αυτού να εισαχθεί συνάλλαγμα στη Χώρα, αφενός από την πώληση της γης, αφετέρου και σωρευτικά από την κατασκευή κατοικιών συγκεκριμένων προδιαγραφών.

Περαιτέρω, όπως προκύπτει από το ίδιο ως άνω υλικό, κατά την εκτέλεση των εργασιών το προαναφερόμενο έργο κατέστη ιδιαίτερα δύσκολο

και πολυδάπανο κατά την υλοποίησή του, μεταξύ άλλων και λόγω της μεγάλης έκτασης του έργου, του ότι το έδαφος ήταν μια βραχώδης χερσόνησος, χωρίς κανένα προϋφιστάμενο έργο υποδομής και χωρίς κανένα δρόμο πρόσβασης (απομονωμένος τόπος), της αντιμετώπισης απρόβλεπτων καταστάσεων (πχ. Εκσκαφές βραχώδους υπεδάφους επί ιδιαιτέρως σκληρού ασβεστόλιθου κ.α.).

Έτσι, στην α' φάση η ΔΕΠΟΣ κατασκεύασε και μεταβίβασε σε δικαιούχους του προγράμματος 100 έτοιμες κατοικίες, τύπου Κ-90 (90 τ.μ.) και Κ-120 (120 τ.μ.), ενώ στην συνέχεια μεταβιβάστηκα λόγω πώλησης, σε χαμηλές τιμές, οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα.

Μεταξύ των οικοπέδων αυτών υπήρχαν και 62 περιπτώσεις οικοπέδων τα οποία πουλήθηκαν με διαλυτική αίρεση ανεγέρσεως κατοικιών εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος και τα οποία εξ αυτού του λόγου ήταν κατά κανόνα σημαντικά οικονομικότερα από τα οικόπεδα που πουλήθηκαν άνευ διαλυτικής αιρέσεως. Συγκεκριμένα, από αυτά: α) 19 οικόπεδα πουλήθηκαν με την υποχρέωση κατασκευής κατοικίας εντός χρονικού διαστήματος 3 ετών από την πώληση που τέθηκε με τη μορφή της διαλυτικής αίρεσης επί του συμβολαίου πώλησης, και τα οποία πωλήθηκαν κατά κανόνα με τίμημα **αναγόμενο σε ευρώ 16,87€ ανά τετραγωνικό μέτρο** (λ.χ. τίμημα 2.500.000δρχ για οικόπεδο εκτάσεως 435τμ που ήταν και το σύνηθες) και β) 43 οικόπεδα πουλήθηκαν με την υποχρέωση κατασκευής κατοικίας εντός χρονικού διαστήματος εντός χρονικού διαστήματος 5 ετών από την πώληση που τέθηκε με τη μορφή της διαλυτικής αίρεσης επί του συμβολαίου πώλησης, και τα οποία πωλήθηκαν κατά κανόνα με τίμημα διπλάσιο του ανωτέρω, **αναγόμενο σε ευρώ 33,73€ ανά τετραγωνικό μέτρο** (λ.χ. τίμημα 5.000.000δρχ για οικόπεδο εκτάσεως 435τμ περίπου που ήταν και το σύνηθες), ανάλογα και με τη θέση του κάθε οικοπέδου.

Μάλιστα, η διαλυτική αίρεση αυτή και τα αποτελέσματα πλήρωσής της, ήτοι η παύση της ενέργειας εκάστου συμβολαίου, η ανατροπή των αποτελεσμάτων του και η αυτοδίκαιη επάνοδος της κυριότητας, νομής και κατοχής του πωλούμενου οικοπέδου στην πωλήτρια (ΔΕΠΟΣ ΑΕ) και κατάπτωσης του τιμήματος της πώλησης ως ποινικής ρήτρας, **τέθηκαν με απόλυτη σαφήνεια στα συμβόλαια πώλησης, με αναφορά στις**

συγκεκριμένες διατάξεις του Αστικού Κώδικα, καλύπτοντας μεγάλο μέρος των συμβολαίων αυτών.

Συνεπώς, το ύψος του τιμήματος και το είδος ή η θέση του οικοπέδου, καθώς και το γεγονός ότι κάποιος αγόραζε οικόπεδο με την ρητή υποχρέωση ανέγερσης επ' αυτού κατοικίας, εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, και μάλιστα με τη μορφή διαλυτικής αίρεσης, ήταν πράγματα γνωστά στους ενδιαφερόμενους αγοραστές και τέθηκαν ρητά επί του εκάστοτε συμβολαίου πώλησης, στους όρους του οποίου ο κάθε αγοραστής προσχωρούσε με ελεύθερη τη βούληση.

Ε. Μετά τη λύση και θέση της ΔΕΠΟΣ Α.Ε. υπό καθεστώς εκκαθάρισης, ο σκοπός της εταιρείας έχει αλλάξει και αποτελεί πλέον, σύμφωνα με τον νόμο, τη διενέργεια της εκκαθάρισης. Επιπλέον, κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 2 του Ν. 3895/2010 ορίζεται ότι «Μετά τη λύση και εκκαθάριση των εταιριών του παρόντος άρθρου κάθε στοιχείο κινητής ή ακίνητης περιουσίας τους περιέρχεται αυτοδικαίως χωρίς την τήρηση οποιουδήποτε τύπου, πράξης ή συμβολαίου και χωρίς αντάλλαγμα, στο Ελληνικό Δημόσιο και η αποκλειστική χρήση και διαχείρισή τους ανήκει στο Υπουργείο το οποίο είναι μοναδικός μέτοχος, ή το οποίο κατέχει την πλειοψηφία των μετοχών, άλλως το εποπτεύον Υπουργείο, εάν δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις».

Συνεπώς, η εκκαθάριση της Εταιρείας διενεργείται όχι όπως σε κάθε άλλη εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία, με ρευστοποίηση της περιουσίας της, αλλά με απαγόρευση διάθεσης κάθε περιουσιακού στοιχείου της εταιρείας.

ΣΤ. Κατά τον χρόνο θέσης της ΔΕΠΟΣ Α.Ε. υπό καθεστώς εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές διαπιστώσαμε ότι από τους προαναφερόμενους αγοραστές, οι μισοί περίπου δεν είχαν τηρήσει τη συμβολαιογραφική υποχρέωσή τους, περί ανέγερσης κατοικίας επί του πωληθέντος οικοπέδου, με αποτέλεσμα να επέλθει πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης και σύμφωνα με τον νόμο, ανατροπή των αποτελεσμάτων της σύμβασης.

Όλα αυτά τα χρόνια, η κατηγορία των αγοραστών αυτών δεν είχε προβεί σε καμία ενέργεια που να υποδηλώνει βούληση ανοικοδόμησης.

ούτε απέστειλαν την οποιαδήποτε όχληση προς τη ΔΕΠΟΣ Α.Ε. ούτε επεδίωξαν, με οποιονδήποτε τρόπο δικαστικώς ή μη, λ.χ. την ακύρωση του συμβολαίου πώλησης (αν όπως ισχυρίζονται θεωρούν ότι "εξαπατήθηκαν"), την άρση ή εξάλειψη της εκάστοτε διαλυτικής αίρεσης και γενικά την με οποιονδήποτε τρόπο «απαλλαγή» τους από τις υποχρεώσεις τους που απέρρεαν από τα συμβόλαια αυτά.

Όλα τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με την απουσία της οποιασδήποτε αντίθετου περιεχομένου προϋφιστάμενης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΔΕΠΟΣ Α.Ε., την οποία λ.χ. θα μπορούσαμε να εφαρμόσουμε, έχουν ως αποτέλεσμα την κατά τον νόμο αυξημένη υποχρέωσή μας να προασπίσουμε τα δικαιώματα της ΔΕΠΟΣ Α.Ε. και ταυτόχρονα την περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου, με κάθε νόμιμο τρόπο και αποτελεί βασική νομική υποχρέωσή μας η προσφυγή ενώπιον των αρμοδίων Δικαστηρίων για την επίλυση των συγκεκριμένων διαφορών.

Ζ. Τέλος, επισημαίνουμε συνοπτικά ότι θεωρούμε αβάσιμα και άδικα, αν όχι άκρως συκοφαντικά για το νομικό πρόσωπο της ΔΕΠΟΣ Α.Ε., τα όλα όσα αναφέρονται επί της υποβληθείσης, από 21.11.2019 αναφοράς του Αναπτυξιακού Συλλόγου Αρκαδικού Χωριού.

Ενδεικτικά, οι ισχυρισμοί των αναφερομένων περί υποτιθέμενου "χρηματικού εκβιασμού" τους από τη ΔΕΠΟΣ τυγχάνουν κατά τη γνώμη μας όλως αβάσιμοι και συκοφαντικοί. Η ΔΕΠΟΣ, με δύο αποφάσεις του 2005 και 2007, πρότεινε στους ενδιαφερόμενους ως λύση την καταβολή συμπληρωματικού τιμήματος, προκειμένου να γίνει εξάλειψη της τεθείσης διαλυτικής αιρέσεως, και μάλιστα όταν ήδη είχε επέλθει πλήρωσή τους. Και τούτο διότι, έχοντας οι ανωτέρω αγοραστές αποκτήσει τα οικόπεδά τους φθηνότερα από εκείνους οι οποίοι είχαν αγοράσει οικόπεδα άνευ διαλυτικής αίρεσης, η πρόταση να καταβληθεί συμπληρωματικό τίμημα προκειμένου να συμφωνηθεί εκ των υστέρων η εξάλειψη της τεθείσης και ήδη πληρωθείσης διαλυτικής αίρεσης ήταν, κατά τη γνώμη μας, βάσιμη, δίκαιη και λογική. Εξάλλου, η άνευ ετέρου εξάλειψη των διαλυτικών αιρέσεων που είχαν μάλιστα ήδη πληρωθεί για εκείνους οι οποίοι δεν οικοδόμησαν, θα αποτελούσε και διακριτική μεταχείριση έναντι αυτών οι οποίοι είχαν αγοράσει οικόπεδα με

διαλυτική αίρεση, στις ίδιες ή ανάλογες τιμές και τήρησαν την υποχρέωσή τους να οικοδομήσουν επί του αγορασθέντος οικοπέδου.

Επιπλέον, τα έργα υποδομής ολοκληρώθηκαν όσον αφορά τα κεντρικά δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, οδοποιίας, ηλεκτρισμού, Β/Κ κ.ο.κ. Έκτοτε, η πρόοδός τους εξαρτάτο, μεταξύ άλλων, και από την πρόοδο της κατασκευής των κατοικιών και ειδικότερα της έκδοσης των οικοδομικών αδειών (λ.χ. δεν μπορούσε να γίνει σύνδεση κάποιου οικοπέδου με τα κεντρικά δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτρισμού, αποχέτευσης κ.ο.κ., αν δεν είχε ξεκινήσει η ανέγερση της κατοικίας αυτής ή αν έστω δεν εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια). Έτσι, όπου εκδίδονταν οικοδομικές άδειες ή ξεκινούσαν οικοδομικές εργασίες, ολοκληρώνονταν τα σχετικά έργα υποδομής. Άλλωστε, σήμερα, ο οικισμός του Αρκαδικού Χωριού λειτουργεί κανονικά, ο δε Δήμος Βόρειας Κυνουρίας εισπράττει στο ακέραιο τα ανταποδοτικά τέλη και φόρους αυτού.

Οι αναφερόμενοι προσπαθούν να δημιουργήσουν μία εικόνα εγκατάλειψης του οικισμού, επιρρίπτοντας μάλιστα τις ευθύνες αποκλειστικά στη ΔΕΠΟΣ ΑΕ, αποκρύπτοντας αφενός το γεγονός ότι σύμφωνα με το άρθρο 1§4 του υπ' αρ. 34971/704/27.4.1989 (ΦΕΚ 337/9.5.1989) Κανονισμού δικαιούχων Αρκαδικού χωριού «Οι κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς χώροι θα διαχειρίζονται από τους αντίστοιχους αρμόδιους φορείς», και συνεπώς, βάσει και των οικείων διατάξεων του ΑΚ αποκλειστικά υπεύθυνος για τη διαχείριση και συντήρηση απάντων των κοινόχρηστων χώρων είναι ο Δήμος Βόρειας Κυνουρίας.

Τονίζεται για άλλη μία φορά ότι, επ' ουδενί δεν αποτέλεσε στόχο του έργου αυτού η απόκτηση περιουσίας εκ μέρους των ομογενών άνευ άλλων υποχρεώσεων και μάλιστα με εξαιρετικά χαμηλό κόστος. Βασικός στόχος της Πολιτείας, που αποτέλεσε ρητή πρόβλεψη στην οικεία νομοθεσία, ήταν η ολοκλήρωση του έργου αυτού εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, ώστε εντός του διαστήματος αυτού να εισαχθεί συνάλλαγμα στη Χώρα, αφενός από την πώληση της γης, αφετέρου και σωρευτικά από την κατασκευή κατοικιών συγκεκριμένων προδιαγραφών.

Κλείνοντας επισημαίνουμε ότι εμείς οι εκκαθαριστές της ΔΕΠΟΣ Α.Ε. δεν έχουμε καμία άλλη εξουσία, ούτε δυνατότητα να δώσουμε λύση στο ζήτημα, παρά να προσφύγουμε στα αρμόδια Δικαστήρια, τα οποία άλλωστε θα δώσουν και τη δικαιότερη λύση. Ωστόσο, αναφορικά με όσους ομογενείς είχαν καταθέσει προκαταβολές για την απόκτηση οικοπέδων, είτε αυτοβούλως, είτε κατόπιν υπογραφής με τη ΔΕΠΟΣ ιδιωτικών συμφωνητικών (και όχι συμβολαιογραφικών προσυμφώνων) και δεν επακολούθησαν συμβόλαια πώλησης, λάβαμε την απόφαση επιστροφής των καταβληθέντων προκαταβολών, με την απλή υποβολή αίτησης και προσκόμιση των σχετικών δικαιολογητικών, χωρίς προσφυγή στα δικαστήρια.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω πληροφορία και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

Οι εκκαθαριστές της ΔΕΠΟΣ Α.Ε.



Ασημούλα Σταγιάννη



Παύλος Παπαγιαννόπουλος



Παναγιώτα Καρατράντου

