Γ. Λαδογιάννης
Πρακτικό θέμα αστικού δικαίου

Ο Π, κύριος παραθαλάσσιου οικοπέδου, κατήρτισε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο με την εταιρεία Α, η οποία δραστηριοποιείται στην κατασκευή και μεταπώληση εξοχικών κατοικιών, σχετικά με την πώληση του οικοπέδου αυτού. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο της Α, η συγκεκριμένη επένδυση θα της απέφερε κέρδος 300.000 €.

Ειδικότερα, συμφωνήθηκε ότι η κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου θα χωρούσε μόλις θα εκδιδόταν άδεια ανοικοδόμησης. Αυτό ανέλαβε να το διευθετήσει η Α εντός διετίας το αργότερο. Συμφωνήθηκε, επίσης, η Α να καταβάλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύναψη του προσυμφώνου 100.000 €, απαίτηση την οποία ο Π εκχώρησε στην τράπεζα Τ, προς εξασφάλιση δανείου που είχε λάβει από αυτήν, και πράγματι το ποσό αυτό καταβλήθηκε από την Α στην Τ.

Δύο χρόνια αργότερα, η Α παρά τις ενέργειες των μηχανικών της, στους οποίους είχε καταβάλει 20.000 €, δεν είχε ακόμη πετύχει να εκδοθεί άδεια ανοικοδόμησης και έτσι αρνείτο να προβεί στην κατάρτιση του οριστικού αγοραπωλητήριου συμβολαίου, παρά τις πιέσεις του Π, ο οποίος από την πλευρά του απέδιδε στην Α αμέλεια ως προς τον χειρισμό της υπόθεσης. Πληροφορούμενη την εξέλιξη αυτή, η κατασκευαστική εταιρεία Β, με την οποία ο Π εν όψει της καθυστέρησης είχε αρχίσει να διαπραγματεύεται για το οικόπεδο, πρότεινε στον Π να αγοράσει αυτή το οικόπεδο και μάλιστα με καλύτερο τίμημα, υποσχέθηκε δε παράλληλα στον Π ότι θα τον «καλύψει για κάθε τυχόν οφειλή του» έναντι της Α. Ως αποτέλεσμα, ο Π επέδωσε στην Α δήλωση υπαναχώρησης από τη μεταξύ τους σύμβαση, και μετά πώλησε και μεταβίβασε το οικόπεδο στη Β με την παραπάνω δέσμευση της Β. Λίγο αργότερα, εκδόθηκε τελικά η άδεια ανοικοδόμησης, που είχε ζητήσει η Α.

Ερωτήματα:

1) Επέφερε η δήλωση υπαναχώρησης του Π τα αποτελέσματά της;

2) Έχει αξίωση η Α κατά του Π να της μεταβιβάσει το οικόπεδο;

3) Μπορεί η Α να ζητήσει ως αποζημίωση τις 300.000 € που ήταν το αναμενόμενο κέρδος από την επένδυση;

4) Μπορεί η Α να ζητήσει αποκατάσταση της πιο πάνω ζημίας από τη Β;

5) Έχει άλλα δικαιώματα η Α κατά του Π, αν δεν μπορεί να αποδείξει την πιο πάνω ζημία της ποσού 300.000 €;

6) Θα μπορούσε ενδεχομένως η Α να ζητήσει και από την Τ το ποσό που της κατέβαλε;