



Προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου

I. Έννοια - Λειτουργία - Τύπος

Είθισται στις συναλλαγές επί ακινήτων, τα μέρη, είτε επειδή δεν είναι έτοιμα για αντικειμενικούς λόγους, είτε επειδή δεν επιθυμούν να προβούν αμέσως στη σύναψη της οριστικής σύμβασης αγοραπωλησίας, να καταρτίζουν ένα προσύμφωνο, με το οποίο αναλαμβάνουν την υποχρέωση να συμπράξουν στο μέλλον για τη σύναψη της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου. Πρόκειται για προκαταρκτική, αυτοτελή και αυθύπαρκτη σύμβαση (ενοχική-υποσχετική), η οποία διαχωρίζεται από την οριστική σύμβαση πώλησης του ακινήτου (εμπράγματα –εκποιητική).

Στο προσύμφωνο πρέπει να καθορίζονται τα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης που πρόκειται να καταρτιστεί, ήτοι, στην προκειμένη περίπτωση, το ακίνητο, το τίμημα και ο χρόνος σύναψής της. Τα στοιχεία αυτά δεν είναι απαραίτητο να είναι ορισμένα, αλλά αρκεί να είναι οριστά, να προκύπτει, δηλαδή, από το προσύμφωνο ο τρόπος με τον οποίο θα προσδιοριστούν τα στοιχεία αυτά αργότερα.

Σχετικά με τον τύπο που πρέπει να περιβληθεί το προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου, τονίζεται ότι απαιτείται η τήρηση του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου (ΑΚ 166, 369, 1033). Ο τύπος αυτός είναι συστατικός και, αν δεν τηρηθεί, το προσύμφωνο είναι απολύτως άκυρο και θεωρείται σαν να μην έγινε (ΑΚ 159 §1), ενώ τυχόν χρηματικά ποσά που καταβλήθηκαν ως προκαταβολές επιστρέφονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (ΑΚ 904 επ.).





II. Πλεονεκτήματα

- ✓ Είναι δυνατή η πρόβλεψη ρήτρας αυτοσύμβασης (ΑΚ 235). Στην περίπτωση που ο πωλητής αρνηθεί να υπογράψει το οριστικό συμβόλαιο, ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να προχωρήσει μόνος του στη σχετική δικαιοπραξία αξιοποιώντας τη ρήτρα αυτοσύμβασης, που θα έχει ήδη θέσει στο προσύμφωνο.
- ✓ Δεν απαιτείται η συγκέντρωση των δικαιολογητικών που χρειάζονται για την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, ενώ το μόνο πιστοποιητικό που ζητείται από τον πωλητή, είναι το πιστοποιητικό περί μη οφειλής ΕΝΦΙΑ.
- ✓ Παρέχει μεγαλύτερη εξασφάλιση για τον αγοραστή λόγω του εκτελεστού του χαρακτήρα, σε αντίθεση από ένα απλό ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο δεν έχει περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- ✓ Στο πλαίσιο της κατάρτισης προσυμφώνου, είναι δυνατή η πρόβλεψη δόσης αρραβώνα από τον αγοραστή. Σε περίπτωση άρνησης του πωλητή να προχωρήσει στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ο αγοραστής μπορεί να αξιώσει την επιστροφή διπλασίου του δοθέντος αρραβώνος (ΑΚ 402,403), ενώ, αν υπαναχωρήσει ο αγοραστής, ο πωλητής, ως λήπτης, διατηρεί το χρηματικό ποσό που έλαβε ως αρραβώνα.



III. Σημεία που χρήζουν προσοχής

1. Το προσύμφωνο δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας, αφού με αυτό δίδεται απλώς υπόσχεση κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου.

2. Απαιτείται, σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, η τήρηση του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

3. Δεν προβλέπεται η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας, με αποτέλεσμα να μην γίνεται εγγραφή του στο Υποθηκοφυλακείο και το Κτηματολόγιο.

4. Επειδή ακριβώς δεν απαιτείται η τήρηση δικαιωμάτων δημοσιότητας, ο πωλητής μπορεί να καταρτίσει περισσότερα του ενός προσύμφωνα με περισσότερους υποψήφιους αγοραστές. Ωστόσο, το δικαίωμα κυριότητας αποκτά, όποιος προλάβει να μεταγράψει πρώτος τον οριστικό του τίτλο, ενώ οι υπόλοιποι μπορούν να αξιώσουν αποζημίωση.

5. Σε αντίθεση με την κατάρτισή του, η κατάργηση του προσυμφώνου δεν υποβάλλεται στο συμβολαιογραφικό τύπο, αλλά μπορεί να γίνει μεταγενέστερα με μία άτυπη σύμβαση.

6. Ο πωλητής ενδέχεται να επιτρέψει την εγγραφή βαρών στο προς πώληση ακίνητο, το οποίο παραμένει στην κυριότητά του μέχρι τη σύναψη της οριστικής σύμβασης. Γι' αυτό το λόγο, κρίνεται αναγκαίος ο έλεγχος της νομικής του κατάστασης τόσο πριν την κατάρτιση του προσυμφώνου όσο και πριν την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

