

Αθήνα 12 Ιανουαρίου 2021

## **ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΔΑΣΟΚΤΗΜΑ ΚΟΡΑΚΙΑ**

### **A.-ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

1.-Ως γνωστόν , ο ΟΣΜΑΝ αντιμετωπίζει σοβαρά οικονομικά προβλήματα , λόγω της υποχρέωσης να αποζημιώσει τα μέλη του προγράμματος <ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ> , μετά από καταδικαστικές αποφάσεις. Έχουν αποζημιωθεί ή ευρίσκονται σε στάδιο αποζημίωσης όλοι οι δικαιωθέντες , αλλά απομένουν τρεις ακόμη οι οποίοι διεκδικούν και αυτοί δικαστικά αποζημιώσεις συνολικού ύψους περί τις 500.000 ΕΥΡΩ , που αδυνατεί ο ΟΣΜΑΝ να διαθέσει.

2.-Στο πλαίσιο αυτό ο ΟΣΜΑΝ προέβη σε διαπραγματεύσεις με τον ΟΣΜΟΣΑ για μίσθωση όλης της έκτασης για εγκατάσταση κατόπτρων ηλιακής ενέργειας, οι οποίες όμως δεν ευοδώθηκαν λόγω μη συμφωνίας στο τελικό κείμενο του συμφωνητικού.

3.-Κατόπιν των ανωτέρω υπάρχει **άμεση ανάγκη** ο ΟΣΜΑΝ να αυξήσει τα έσοδά του. Αυτή την στιγμή η μόνη πηγή επί πλέον εσόδων είναι η εισφορά για το πρόγραμμα <ΚΟΡΑΚΙΑ> η οποία πρέπει να ζητηθεί από τα μέλη του προγράμματος και εν ευθέτω χρόνω η πώληση της έκτασης.

4.-Για να προβλεφθεί και να αναζητηθεί η ως άνω εισφορά , πρέπει ο ΟΣΜΑΝ να απαντήσει σε κρίσιμα ερωτήματα που έχουν θέσει μέλη του και κυρίως **να υπάρχει κίνητρο** από τα μέλη του εν λόγω προγράμματος για να προβούν στην καταβολή της.

5.-Επιπρόσθετα η <ΚΟΡΑΚΙΑ> είναι μία υπόθεση που απασχολεί τον ΟΣΜΑΝ για 50 και πλέον χρόνια , αφήνοντάς το ανοιχτό και χωρίς συγκεκριμένη πυξίδα για τι πρόκειται να συμβεί . Επί πλέον έχουν εμφανιστεί υποψήφιοι επενδυτές και θα πρέπει ο ΟΣΜΑΝ να ασχοληθεί έντονα και άμεσα με το πρόγραμμα αυτό.

6.-Το παρόν ΔΣ έχει επανειλημμένα ασχοληθεί με το θέμα αυτό και πρέπει να αποφασίσει τελικά.

7.-Οι όποιες αποφάσεις του ΔΣ/ΟΣΜΑΝ δεν απαιτείται να τεθούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης (Γ.Σ.) , αλλά αυτό μπορεί να συμβεί κατόπιν αποφάσεως του ΔΣ/ΟΣΜΑΝ ,ώστε να αποκτήσουν μεγαλύτερη ισχύ και να μπορούν να προσβληθούν νομικά από οποιονδήποτε μετά την δημοσιοποίηση της απόφασης της Γ.Σ.

8.-Η απόφαση που θα ληφθεί θα ελεγχθεί νομικά σε όλα ή σε επιλεγμένα εκ των κατωτέρω 4 επιπέδων :

8.1.-Από το ΔΣ/ΟΣΜΑΝ

8.2.-Από το Εποπτικό Συμβούλιο του ΟΣΜΑΝ

8.3.-Από τη Γενική Συνέλευση των μελών του ΟΣΜΑΝ

8.4.-Από τα δικαστήρια σε περίπτωση που οποιοδήποτε μέλος του ΟΣΜΑΝ προσβάλει την εν λόγω απόφαση.

9.-Πέραν του νομικού αντικειμένου της υπόθεσης υπάρχει και το ηθικό , δηλαδή η ικανοποίηση των προσδοκιών των μελών του προγράμματος , οι οποίοι αποτελούν το 70% του συνολικού αριθμού των μελών του ΟΣΜΑΝ και στην πλειοψηφία τους είναι άνω των 70 ετών και αδυνατούν φυσιολογικά να αναμένουν περισσότερο για λήψη απόφασης επί του συγκεκριμένου αντικειμένου. Με αυτό το σκεπτικό στο παρόν εξαντλούνται όλα τα όρια που επιτρέπει η νομοθεσία.

10.-Εάν τα μέλη του προγράμματος ΚΟΡΑΚΙΑ παύσουν να έχουν προσδοκίες από την αξιοποίηση του προγράμματος είναι πολύ πιθανόν να ζητήσουν μαζί την διαγραφή τους , οπότε είναι βέβαιο ότι ο ΟΣΜΑΝ θα πτωχεύσει, γιατί δεν θα μπορεί να τους ικανοποιήσει. Έτσι θα μπορούν μετά την πτώχευση να διεκδικήσουν την κυριότητα; της έκτασης χωρίς κανένα περιορισμό και βέβαια με τον ΟΣΜΑΝ να μην υπάρχει.

11.-Με την παρούσα , τα μέλη του προγράμματος <ΚΟΡΑΚΙΑ> μεταβιβάζουν στον ΟΣΜΑΝ , για αποκατάσταση της αποζημίωσης των μελών του <Γραμματικού> και για δημιουργία νέων προγραμμάτων , μέρος των ανταλλαγμάτων που δικαιούνται.

12.-Στην παρούσα έχουν περιληφθεί και προηγούμενες αποφάσεις ΔΣ/ΟΣΜΑΝ , ώστε να ληφθεί τελικά μία απόφαση που θα αντιμετωπίζει το θέμα σφαιρικά.

13.-Στα πλαίσια αυτά το παρόν εισάγεται στο ΔΣ/ΟΣΜΑΝ για λήψη αποφάσεων.

## **Β.-ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΟΣΜΑΝ**

1.-Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός των Μονίμων Αξιωματικών του Π.Ν. (ΟΣΜΑΝ), ιδρύθηκε το 1968 και στη συνέχεια εγκρίθηκε το καταστατικό του με απόφαση του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών. Το 1970 εκδόθηκε το με αρ. 505 Νομοθετικό Διάταγμα με το οποίο καθιερώθηκαν διατάξεις που αφορούσαν τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς των Αξιωματικών του Ναυτικού και της Αεροπορίας, οι οποίες και διατηρήθηκαν σε ισχύ μέχρι το 2016, με βάση το άρθρο 25 του Π.Δ 93/87. Για θέματα που αφορούν διαδικασίες αγοροπωλησίας εκτάσεων και καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, είχαν εφαρμογή οι σχετικές διατάξεις Π.Δ. 93/1987 «Γενικά περί Οικοδομικών Συνεταιρισμών».

2.-Ο ΟΣΜΑΝ, αποτελούσε Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΙΔ) , υπό την εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργού Εθνικής Άμυνας δια του Αρχηγού του ΓΕΝ, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που μεταξύ άλλων, σκοπό είχε και έχει σύμφωνα με το καταστατικό του και τους σχετικούς νόμους, την απόκτηση για τα μέλη του άρτιου οικοπέδου αστικής ή εξοχικής εκτάσεως, για την ανέγερση οικοδομής ή **την καθ' οιονδήποτε τρόπο** στεγαστική εξυπηρέτηση των μελών του. Είναι περιορισμένης ευθύνης και δεν κέκτηται την εμπορική ιδιότητα. Χαρακτηριστικά σημεία του καθεστώτος λειτουργίας του ΟΣΜΑΝ ήταν ότι το ΔΣ δεν εκλεγόταν αλλά οριζόταν από τον ΥΕΘΑ/ΓΕΝ και ότι δεν υπήρχε Γενική Συνέλευση και τον ρόλο της διαδραμάτιζε το ΓΕΝ μέσω του ΑΝΣ.

3.-Σε εκτέλεση του ν.1667/1986 όπως επιτάσσει το άρθρο 39 του ν,4030/2011 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 31 του ν.4067/2012 και όπως ισχύει σήμερα , το καθεστώς λειτουργίας προσαρμόστηκε ανάλογα και εκδόθηκε το νέο Καταστατικό του ΟΣΜΑΝ Συν. ΕΠΕ που εγκρίθηκε με την υπ. Αριθ. 34/2018 από 5 Σεπτεμβρίου 2018 πράξη του Ειρηνοδικείου Αθηνών. Βασικές αλλαγές είναι η αλλαγή εποπτείας από το ΥΕΘΑ στο ΥΠΟΙΚ , η θέσπιση Γενικής Συνέλευσης και η εκλογή ΔΣ από τα μέλη του Συνεταιρισμού.

## **Γ.- ΙΣΤΟΡΙΚΟ <ΚΟΡΑΚΙΑΣ>**

1.- Η έκταση <ΚΟΡΑΚΙΑ> περιήλθε στον ΟΣΜΑΝ το 1970 από παραχώρηση του Δημοσίου. Η παραχώρηση έγινε με σχετική απόφαση του Υπουργείου

Γεωργίας, δυνάμει του άρθρου 21 του α.ν. 431/1968, κατά το οποίο, «1. Επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας επέχουσας θέση παραχωρητηρίου η παραχώρηση με μειωμένο τίμημα, ... σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς εν ενεργεία Στρατιωτικών και Δημοσίων Πολιτικών Υπαλλήλων προς στέγαση ή δημιουργία θερέτρων των μελών αυτών, κοινοχρήστων ή διαθέσιμων εκτάσεων ... ή δημοσίων δασικών τοιούτων, των τελευταίων παραχωρουμένων υπό τον όρο της αξιοποίησής τους. 2. ... 3. Από της μεταγραφής της περί παραχωρήσεως αποφάσεως του Υπουργού Γεωργίας η κυριότητα των εκτάσεων μεταβιβάζεται εις τον προς τον η παραχώρηση Οικοδομικό Συνεταιρισμό.». Ο ως άνω α.ν. καταργήθηκε με το άρθρο 37 παρ. 1 του ν. 4061/2012 ΦΕΚ Α' 66/22-3-2012. Η ως άνω απόφαση μεταγράφηκε στην συνέχεια στο αντίστοιχο υποθηκοφυλακείο στις 6-2-1975.

2.- Με την προαναφερόμενη απόφαση παραχωρούταν στον ΟΣΜΑΝ κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας και νομής δημόσια δασική έκταση 4.500 περίπου στρεμμάτων «δια την δημιουργία θερέτρων δια της οικογενείας των εν ενεργεία μελών του με τον όρο διατηρήσεως εις το διηνεκές κατά τα 8/10 εκάστου ρυμοτομούμενου οικοπέδου του δασικού χαρακτήρα της μεταβιβαζόμενης έκτασης και τον όρο οικιστικής αξιοποίησης της παραχωρούμενης δασικής έκτασης κατά τα υπόλοιπα 2/10 κάθε ρυμοτομούμενου οικοπέδου». Στην συνέχεια, την 1-8-73, με άλλη συμπληρωματική απόφαση, προσδιορίστηκε επακριβέστερα η παραχωρηθείσα έκταση σε 4.346 στρέμματα.

3.- Με την 2068/1986 απόφαση Α.Π. **κρίθηκε οριστικά το ιδιοκτησιακό καθεστώς** της συγκεκριμένης έκτασης και ειδικότερα, το ότι ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και κατ' επέκταση στον ειδικό διάδοχο αυτού τον ΟΣΜΑΝ «κατόπιν **νομοτύπου** παραχωρήσεως του επιδίκου ακινήτου σ' αυτόν». Τέλος, την 26-2-1998 γίνεται η παράδοση – παραλαβή της ως άνω έκτασης (εκ 3.782 στρεμμάτων) από το Υπουργείο Γεωργίας στον ΟΣΜΑΝ με σχετικό πρωτόκολλο. Σ' αυτό αναφερόταν ότι, «δεν έγινε έλεγχος της εσωτερικής οριοθέτησης σε σχέση με τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες, όπως αυτές καθορίσθηκαν με την 2068/1986 απόφαση του Αρείου Πάγου». Την 21-7-98 τροποποιήθηκε το αρχικό παραχωρητήριο ως προς το εμβαδόν της παραχωρηθείσας έκτασης από 4.346 σε 3.782 στρέμματα, κατόπιν της ως άνω δικαστικής απόφασης. Η ως άνω έκταση, μετά από υλοποίηση των

ορίων στο έδαφος με σιδερένιους πασσάλους και ακριβή προσδιορισμό του εμβαδού της με την διενέργεια των απαραίτητων τοπογραφικών εργασιών, καταμετρήθηκε και βρέθηκε **3.518 στρέμματα**.

4.- Ως τίμημα για την προαναφερόμενη παραχώρηση καθορίστηκε κατά την παραχώρηση, το ποσό των 3.000 δρχ ανά στρέμμα. Το συνολικό κόστος **αγοράς** (ανήλθε τελικά σε **14.089.399 δραχμές**, το οποίο εξοφλήθηκε μέχρι το 1982, **αποκλειστικά** με εισφορές των μελών του προγράμματος.

5.- Μετά την πιο πάνω πράξη παραχωρήσεως, ψηφίστηκε το Σύνταγμα του 1975, στο άρθρο 24 του οποίου προβλέφθηκε ότι, «*απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων*», κάτι που απέκλειε ουσιαστικά την οικιστική αξιοποίηση της εν λόγω έκτασης.

6.- Με τον ν.4280/14 (ΦΕΚ Α.΄/159/8-8-2014) και συγκεκριμένα με το άρθρο 49 αυτού επιτρέπεται στα δάση η δημιουργία εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων και συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων , με κανονισμούς που θα εξειδικεύονται από Κ.Υ.Α. που θα εκδοθεί με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υπουργείου Τουρισμού και έτσι **άνοιξε εκ νέου ο δρόμος για την αξιοποίηση της έκτασης.**

7.- Η εν λόγω έκταση είναι διασφαλισμένη εξωτερικά με πινακίδες στις οποίες αναγράφεται η ιδιοκτησία του συνεταιρισμού. Από το 2013 υπάρχει **άριστη** συνεργασία με το Δασαρχείο Αργολίδας, στο πλαίσιο συντήρησης αντιπυρικών ζωνών - αποκατάσταση καμένων με υλοποίηση εγκεκριμένων μελετών, έργων πίνακα υλοτομίας - Αντιδιαβρωτικά , αντιπλημμυρικά από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, αποδεικνύοντας έμπρακτα την περιβαλλοντική ευαισθησία μας μοναδική για ιδιοκτήτη Δασικής έκτασης η οποία είχε ως αποτέλεσμα την επικαιροποίηση της ιδιοκτησίας και την ένταξη της ως έχει στους Δασικούς Χάρτες της χώρας , επίσης **άριστη** συνεργασία με το Λιμεναρχείο Πόρτο Χελίου όσον αφορά τη συνεργασία για την πάταξη της παράνομης λειτουργίας εταιρειών ιχθυοκαλλιέργειας, ενώ από το 2014 έχει υπογραφεί ιδιωτικό συμφωνητικό με την εταιρεία ιχθυοκαλλιέργειας «AGROINVEST» η οποία λειτουργεί νόμιμα με άδεια της Περιφέρειας και σεβασμό στο περιβάλλον. Το γεγονός αυτό λειτουργεί αποτρεπτικά για παράνομες διεκδικήσεις. Την 31-05-2018 υπεγράφη νέο συμφωνητικό με την εν λόγω εταιρεία με μεγαλύτερο τίμημα. Επίσης έχουν αναληφθεί ενέργειες

από την εταιρεία για την νομιμοποίηση των κτισμάτων τα οποία είχαν κτιστεί παράνομα από προηγούμενη εταιρεία ιχθυοκαλλιέργειας. Την 24<sup>η</sup> Ιουλίου 2019 υπογράφηκε μεταξύ Ο.Σ.Μ.Α.Ν. και όμορων ιδιοκτητών (DELAFORCE – MARGARINI – EDNA) Συμβολαιογραφική Πράξη Διευθέτησης ορίων στο πλαίσιο εξωδικαστικού συμβιβασμού διεκδίκησης 138 στρεμμάτων από τις εν λόγω εταιρείες με αποτέλεσμα **η τελική έκταση να ανέλθει στα 3.541.647 τ.μ.** .Η έκταση αυτή δηλώθηκε στο Υποθηκοφυλακείο ΜΑΣΗΤΟΣ και στο Εθνικό Κτηματολόγιο, απεστάλη επίσης έγγραφο στη Διεύθυνση Δασών Αργολίδας για ενημέρωση φακέλου ιδιοκτησίας μας. Αποτέλεσμα όλων αυτών των ενεργειών είναι ότι η δηλωθείσα έκταση στο Ε.Κ. είναι καθαρή από διεκδικήσεις και αξιοποιείται.

8.-Η διάρκεια του προγράμματος είναι πλέον των 50 ετών και η λύση εξάρτησης από τον συνεταιρισμό θα επιτευχθεί με την πώληση εν λόγω έκτασης σύμφωνα με απόφαση της συντριπτικής πλειοψηφίας των μελών του εν λόγω προγράμματος το 2009 κατόπιν απαντήσεως τους σε επιστολή του ΟΣΜΑΝ με τη μορφή ερωτηματολογίου. Ο συνεταιρισμός από το 2013 εργάζεται συστηματικά προς αυτή τη κατεύθυνση τόσο σε τεχνικό και νομοπαρασκευαστικό επίπεδο συνεργαζόμενος με ορκωτούς εκτιμητές, πολεοδόμους ,περιβαλλοντολόγους όσο και επικοινωνιακά έχοντας προβάλλει την προς αξιοποίηση έκταση τόσο εντός όσο και εκτός των συνόρων. Την 22α Σεπτεμβρίου 2017 κατέθεσε επίσημα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σχέδια Κ.Υ.Α. (Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις) οι οποίες αποτελούν προαπαιτούμενα για την δυνατότητα αξιοποίησης της έκτασης σύμφωνα με το άρθρο 49 του νόμου 4280/2014 σε υλοποίηση συμφωνίας με την Γενική Γραμματεία ΥΠΕΝ η οποία επετεύχθη μετά την συνάντηση της 25ης Μαΐου 2017.Την 2<sup>α</sup> Απριλίου 2018 έλαβε χώρα συνάντηση στη Γενική Γραμματεία ΥΠΕΝ παρουσία της Γενικής Γραμματέως κ. Μπαριτάκη της Νομικής Συμβούλου κ. Γιαννάκη του Γ.Γ. Δ. Σ. Πλωτάρχη (Ε) Ι. Σιλαμιανού ΠΝ του μέλους του Δ.Σ. Υποναυάρχου (Μ) ε. α. ΠΝ Π. Γ. Μαυραγάνη και της ειδικής συμβούλου κ. Α. Βούζα με θέμα την διευκρίνιση επί της διαδικασίας προώθησης των σχεδίων Κ.Υ.Α. στις αρμόδιες διευθύνσεις συναρμόδιων υπουργείων ΥΠΕΝ και ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ και από πλευράς συνεταιρισμού είχε γίνει κατάλληλη προετοιμασία και από νομικής και από οικονομοτεχνικής άποψης προβάλλοντας τα οφέλη που θα

προκύπτουν για την Εθνική και Ιδιωτική οικονομία λαμβανομένου υπόψη ότι η συγκυρία υπήρξε θετική γιατί είχε κριθεί από το ΣΤΕ (απόφαση ολομέλειας αριθμός 53/2018) Συνταγματικό το άρθρο 36 του ν. 4280/2014. Την 21-02-2020 έγινε νέα συνάντηση του Προέδρου και του Γ.Γ. του ΟΣΜΑΝ με τον κ. Ν. Πευκιανάκη Διευθυντή του Γραφείου του Υπουργού ΥΠΕΝ κ. Κ. Χατζηδάκη και ενημέρωσή του για το θέμα της ΚΥΑ , ο οποίος δεσμεύτηκε ότι θα το εξετάσει. Το θέμα παρακολουθείται με συχνά τηλεφωνήματα.

#### **Δ.-ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΟΡΑΚΙΑΣ**

##### **1.-ΠΩΛΗΣΗ**

1.1.-Λόγω της ιδιαιτερότητας της αναλύεται διεξοδικά στις κατωτέρω παραγράφους.

##### **2.-ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ-LEASING**

2.1.-Στην περίπτωση αυτή ο επενδυτής θα ενοικιάσει την έκταση , με περιοδική καταβολή μισθώματος στον ΟΣΜΑΝ/μέλη του προγράμματος

2.2.-Ήδη υπήρξε προσπάθεια μίσθωσης της έκτασης στον ΟΣΜΟΣΑ για εγκατάσταση ΑΠΕ (ηλιακών κατόπτρων ) , η οποία όμως δεν τελεσφόρησε γιατί δεν υπήρξε πλήρης συμφωνία στο τελικό κείμενο του συμφωνητικού.

2.3.-Δεν αποκλείεται να υπάρξει νέα πρόταση , την οποία θα εξετάσουμε με βάση την εμπειρία που ήδη αποκτήσαμε.

##### **3.-ΣΥΜΠΡΑΞΗ**

Στην περίπτωση αυτή ο ΟΣΜΑΝ θα διαθέσει την έκταση , χωρίς πώληση και ο επενδυτής θα κατασκευάσει κατοικίες/ξενοδοχεία , που θα διανείμει στα μέλη του προγράμματος , έχοντας εξασφαλίσει κέρδος για την επένδυσή του.

##### **4.-ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΟ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ**

Στην περίπτωση αυτή θα διανεμηθούν με κλήρωση τα αξιοποιήσιμα οικόπεδα στους δικαιούχους του προγράμματος , οι οποίοι θα αποφασίσουν τι θα πράξουν.

##### **5.-ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ**

Υπάρχει δυνατότητα συνδυασμού των ανωτέρω

#### **Ε.-Η <ΚΟΡΑΚΙΑ> ΕΙΝΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΟΣΜΑΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΝΑ ΠΩΛΗΘΕΙ:**

1.-- Είναι πρόγραμμα του ΟΣΜΑΝ γιατί :

1.1. -Ο ΟΣΜΑΝ ιδρύθηκε για το πρόγραμμα <ΚΟΡΑΚΙΑ>

1.2. -Από την ένταξη του προγράμματος <ΚΟΡΑΚΙΑ> ουδεμία απόφαση ΔΣ ή άλλου Φορέα υπάρχει που να το αποχαρακτηρίζει ή να το θεωρεί ως μη πρόγραμμα , τουναντίον σε όλα τα έγγραφα που έχουν ανταλλαγή μεταξύ ΟΣΜΑΝ και ΥΕΘΑ/ΓΕΝ προ της αλλαγής του καταστατικού του ΟΣΜΑΝ η ορολογία είναι <Πρόγραμμα ΚΟΡΑΚΙΑ> ή <Πρόγραμμα ΚΟΡΑΚΙΕΣ> , άρα δεν υπήρξε αμφισβήτηση του εάν είναι πρόγραμμα ή όχι.

1.3.-Υπάρχει ακόμη η δυνατότητα υλοποίησης του σκοπού της παραχώρησης

1.4.-Εάν δεν είναι πρόγραμμα , τότε και βάσει του παραχωρητηρίου ενδεχομένως να πρέπει να επιστραφεί στο Δημόσιο

1.5.-Ο Νομικός Σύμβουλος του ΟΣΜΑΝ κ. Κ. Αθανασόπουλος έχει αποφανθεί ότι είναι πρόγραμμα.

2.-Επιτρέπεται να πωληθεί γιατί

2.1.-Στο εγκεκριμένο Καταστατικό του ΟΣΜΑΝ και συγκεκριμένα στο άρθρο 3-ΣΚΟΠΟΣ αναγράφεται <Στο πλαίσιο του επιδιωκόμενου σκοπού ο Συνεταιρισμός μπορεί να προβαίνει στην αξιοποίηση εκτάσεων ιδιοκτησίας του και ιδίως στην πώληση των ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων ιδιοκτησίας του σε τρίτους>

2.2.-Υπάρχει απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του 2017 με την οποία εξουσιοδοτεί το ΔΣ/ΟΣΜΑΝ να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες πώλησης της έκτασης.

2.3.-Στην τροποποίηση των παραχωρητηρίων αποφάσεων που υπεγράφη την 21-07-1998 μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ΟΣΜΑΝ αναγράφεται <Η έκταση την οποία παραχωρεί το Ελληνικό Δημόσιο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας , νομής και κατοχής προς τον ΟΣΜΑΝ> χωρίς καμία δέσμευση πώς ο ΟΣΜΑΝ θα πράξει. Λόγω της χρησικτησίας που ισχύει μετά την παρέλευση 20 ετών από την παραχώρηση , το πιθανότερο είναι ότι δεν ισχύουν οι δεσμεύσεις του αρχικού παραχωρητηρίου.

2.4.-Ο τότε νομικός σύμβουλος του ΟΣΜΑΝ δικηγόρος Βασίλειος Τσούμας κατόπιν σχετικού ερωτήματος που του ετέθη από το ΔΣ/ΟΣΜΑΝ με το με αριθ.πρωτ.165 από 06-07-2010 εισερχόμενο στον ΟΣΜΑΝ και συγκεκριμένα στο άρθρο 1 , αναφέρει << Η δασική ιδιοκτησία στην περιοχή Κορακιές του Ν. Αργολίδος , η επί της οποίας κυριότητα σας δεν αμφισβητείται από το Δημόσιο, είναι δυνατόν να εκποιηθεί ελευθέρως εκ μέρους σας , καθό ιδιωτική, μετά από την λήψη νομίμου απόφασης σας (βλ.άρθρο 11 IV υπο ε´



Π.Δτος 93/87) , εφ όσον δεν μπορεί να αξιοποιηθεί οικιστικά προς εξυπηρέτησιν του καταστατικού σκοπού Επί πλέον, για την δυνατότητα πώλησης αυτού έχουν γνωμοδοτήσει **θετικά** οι δικηγόροι, Βασίλειος Τσούμας,, νομικός σύμβουλος του ΟΣΜΑΝ , με τις από 21-12-06 (παρ. 6), 15-12-08 και 11-7-11 γνωμοδοτήσεις του, Γεώργιος Βούλτσης της ΕΑΑΝ με την από 21-12-06 γνωμοδότησή του, καθώς και ο Νομικός Σύμβουλος Α/ΓΕΝ με τη Φ. 940.1/2/10/Σ.25708/17-5-2010/ΓΕΝ/Β3/Ι.

2.5.-Υπάρχει προηγούμενο που συνηγορεί για το εάν είναι επιτρεπτή η πώληση γιατί με την 310/13 ομόφωνη απόφαση του ΔΣ/ΟΣΜΑΝ , ξεκίνησε την 12-12-2013 διαδικασία πώλησης της έκτασης με διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό , η οποία όμως δεν απέδωσε λόγω του ότι το τότε νομικό πλαίσιο δεν επέτρεπε την οικονομική εκμετάλλευση του δασοκτήματος από τους υποψηφίους αγοραστές και επί της ενέργειας αυτής δεν υπήρξαν νομικές ή διοικητικές αντιρρήσεις από τις ελέγχουσες αρχές (Εποπτικό Συμβούλιο , ΓΕΝ,ΥΕΘΑ ούτε από τα μέλη του ΟΣΜΑΝ.

2.6.- Ήδη και το παρόν ΔΣ/ΟΣΜΑΝ έχει προχωρήσει σε διερευνητικές επαφές με υποψηφίους αγοραστές για την πώληση και πιέζει για την έκδοση της Κ.Υ.Α. της ανωτέρω παραγράφου Γ8 , επομένως την έχει αποδεχθεί και εγκρίνει.

2.7.-Σε τελική ανάλυση είναι προς το συμφέρον του ΟΣΜΑΝ να πωληθεί η έκταση και συνεπώς δεν δικαιολογείται το ΔΣ να φέρνει προσκόμματα σε αυτή.

#### **ΣΤ.-ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ;**

1.-Η έκταση <ΚΟΡΑΚΙΑ> ανήκει ab initio και ipso facto στα μέλη του προγράμματος. (Το ότι ο ΟΣΜΑΝ διαχειρίζεται την έκταση αυτή , την έχει εγγράψει στο Κτηματολόγιο κλπ , κατ ουδέν μειώνει την ιδιοκτησία των μελών στην έκταση. Υπάρχει και το προηγούμενο της έκτασης του προγράμματος <Άγιος Ιωάννης Ευβοίας > που ο ΟΣΜΑΝ την αγόρασε την 29-04-1986 και την διένημε στα μέλη του προγράμματος το 1999 , δηλαδή επί 13 χρόνια την διαχειρίστηκε , την μετέγραψε στο Υποθηκοφυλάκειο , κλπ χωρίς τα μέλη του προγράμματος να απωλέσουν τα δικαιώματά τους , συμπεριλαμβανομένης της μεταβίβασης λόγω κληρονομιάς. Αυτό άλλωστε είναι κοινή πρακτική στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς , να παρέρχεται ικανός χρόνος από την έναρξη ενός προγράμματος μέχρι την υλοποίησή του.

2-Τα μέλη του είναι αρχικά 1055 (42 μόνο ΚΟΡΑΚΙΑ , με πρόγραμμα και Αγ. Ιωάννη Ευβοίας 633 προ 1985 και 380 μετά το 1985), όπως εμπεριέχονται στον κατάλογο του ΟΣΜΑΝ. Ο αριθμός αυτός έχει οριστικοποιηθεί με Αποφάσεις των ΔΣ/ΟΣΜΑΝ και γίνεται επίκληση αυτού σε Απόφαση του Διαρκούς Ναυτοδικείου. Όλοι αυτοί αναγνωρίζονται ως μέλη , γιατί άσχετα με τον χρόνο εισόδου στο πρόγραμμα έχουν πληρώσει για την αγορά της έκτασης , εκδηλώνοντας με αυτόν τον τρόπο βούληση συμμετοχής στο συγκεκριμένο πρόγραμμα.

3.-Επίσης υπάρχουν αποφάσεις των ΔΣ/ΟΣΜΑΝ που αναφέρουν ονομαστικά τα μέλη του προγράμματος.

4.-Μετά τον αρχικό αριθμό θα πρέπει να γίνει εκκαθάριση του καταλόγου και να διαγραφούν όσοι το επιθυμούν , όσοι δεν κατέλειπαν κληρονόμους αλλά και όσοι δεν είναι συνεπείς στις οικονομικές τους υποχρεώσεις.

5.-Με τις διαγραφές/αποχωρήσεις ο αριθμός μελών παραμένει σταθερός στους 1055 και κάθε μερίδιο διαγραφομένου **παραμένει στον ΟΣΜΑΝ** , για να χρησιμοποιηθεί για αποκατάσταση της αποζημίωσης των μελών του <ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ> και για δημιουργία νέων προγραμμάτων από τον ΟΣΜΑΝ. Αυτή η πρακτική θα βοηθήσει και την λογιστική παρακολούθηση , γιατί ο αριθμός των ενεργών μελών θα είναι σταθερός 1055.

6.-Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Καταστατικού <<1.-Μέλη του Συνεταιρισμού είναι όσοι είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο μελών του κατά το χρόνο της παρούσας τροποποίησης του καταστατικού του >> και <<2.-Ως νέα μέλη μπορεί να γίνουν δεκτά εν ενεργεία και εν αποστρατεία ανθυπασπιστές , αξιωματικοί του Π.Ν. , **κληρονόμοι συνεταίρων που έχουν αποβιώσει** κ.λ.π.>>

7.-Το μερίδιο (προσδοκία/άυλος τίτλος/δικαίωμα σε αναμονή) μεταβιβάζεται μόνο σε κληρονόμους του Μέλους και απαραίτητα με έγκυρη πράξη κληρονομιάς και αποδοχής της. Ο κληρονόμος υποχρεούται να εγγραφεί ως νέο μέλος στον ΟΣΜΑΝ.

8.-Λεπτομερέστερα σύμφωνα με εισήγηση του νομικού συμβούλου του ΟΣΜΑΝ κ. Κ. Αθανασόπουλου επί τεθέντων ερωτημάτων , που κρίνει νόμιμη την μεταβίβαση στους νόμιμους κληρονόμους :

8.1.-Πως διαχειριζόμαστε την περίπτωση όπου το μέλος έχει αποβιώσει με κληρονόμους και δεν υπάρχει διαθήκη ή άλλο έγγραφο μεταβίβασης του "δικαιώματος" ;

Αναζητούμε από κληρονόμους κληρονομητήριο που μας εξασφαλίζει για την διαδοχή. Διαθήκη δεν μας εξασφαλίζει γιατί μπορεί να υπάρχει και μεταγενέστερη.

8.2.-Πως διαχειριζόμαστε την περίπτωση όπου το μέλος έχει αποβιώσει χωρίς κληρονόμους και δεν υπάρχει διαθήκη ή άλλο έγγραφο μεταβίβασης του "δικαιώματος" ;

Δεν έχουμε προβλέψει τι γίνεται σ' αυτήν την περίπτωση στο καταστατικό. Βέβαια ουδείς μένει (θεωρητικά) ακληρονόμητος τελικά, αφού καλείται κάποια στιγμή στη διαδοχή το Δημόσιο. Θα πρέπει να προβλεφτεί προσεχώς ότι το δικαίωμα προσδοκίας χάνεται μετά την πάροδο κάποιου χρονικού διαστήματος (ένας χρόνος από την επίσημη ειδοποίηση )

8.3.-Πως διαχειριζόμαστε την περίπτωση όπου το μέλος έχει αποβιώσει με κληρονόμους, δεν υπάρχει διαθήκη ή άλλο έγγραφο μεταβίβασης του "δικαιώματος" και υπάρχουν προστριβές των κληρονόμων μεταξύ τους;

Ζητάμε κληρονομητήριο.

8.4.-Πως διαχειριζόμαστε την περίπτωση όπου το μέλος έχει αποβιώσει με κληρονόμους υπάρχει διαθήκη ή άλλο έγγραφο μεταβίβασης του "δικαιώματος" και υπάρχουν προστριβές των κληρονόμων μεταξύ τους ;

Κληρονομητήριο.

8.5.-Πως διαχειριζόμαστε την περίπτωση όπου οι "δικαιούχοι" δεν έχουν πληρώσει συνεταιριστική μερίδα και συνεπώς δεν είναι μέλη του Συνεταιρισμού - μπορούν αυτά τα πρόσωπα να εγείρουν αξιώσεις ή θα πρέπει να τους επιστραφούν ότι έχουν πληρώσει ως πρόσωπα ξένα στον Συνεταιρισμό;

Εφόσον είναι στο μητρώο μελών (άρθρο 5 παρ. 1 καταστατικού) έχουν αξιώσεις και δικαίωμα προσδοκίας. Τυχόν οφειλές μπορούμε να τις αναζητήσουμε με τη διαδικασία των μικροδιαφορών στο Ειρηνοδικείο σωρεύοντας περισσότερους στην ίδια αγωγή. Επί τη ευκαιρία, το δικαίωμα προσδοκίας (απόκτησης στέγης μετά από κλήρωση όταν ...) είναι άυλο, όχι εμπράγματο, δεν μεταγράφεται, μεταβιβάζεται και με ιδιωτικό συμφωνητικό, όχι απαραίτητα συμβόλαιο και έναντι ανταλλάγματος, εάν συμφωνηθεί.

8.6.-Σε ορισμένες περιπτώσεις πρόσωπα έχουν ζητήσει την διαγραφή τους από τον κατάλογο των δικαιούχων και τους έχουν επιστραφεί ότι είχαν καταβάλει από τις εισφορές όλων των Συνεταίρων. Το μερίδιο που τους αναλογεί εκχωρείται συνολικά στον Συνεταιρισμό;

Ναι, με απόφαση του ΔΣ.

9.-Όσοι αποδεχθούν την μεταβίβαση εγγράφονται ως μέλη και πληρώνουν εισφορά εγγραφής

10.-Υπάρχουν και οικονομικοί παράγοντες που επιβάλουν την άμεση έναρξη καταβολής (από 01-01-2021) της εισφοράς προγράμματος από τα μέλη της ΚΟΡΑΚΙΑΣ και αυτά είναι :

10.1.-Εάν δεν υπάρχουν μέλη , εάν έλθει χρέωση ΕΝΦΙΑ ή απαιτηθεί έκτακτη εισφορά για την ΚΟΡΑΚΙΑ ποιος θα την πληρώσει ;

10.2.-Ο ΟΣΜΑΝ έχει ανάγκη εσόδων για να μην πτωχεύσει λόγω <ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ>. Η μόνη ορατή πηγή διαχρονικών εσόδων είναι από τα μέλη της < ΚΟΡΑΚΙΑΣ > , που σημειωτέον έχουν πολλά χρόνια να πληρώσουν. Πως θα τους ζητήσουμε να πληρώσουν εάν δεν έχουν πρόγραμμα , δεν είναι μέλη και ουδέν προσδοκούν;

## **Z.-ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ**

1.-Από το 1985 έχει σταματήσει η καταβολή εισφοράς προγράμματος για την <ΚΟΡΑΚΙΑ> , όχι με υπαιτιότητα των μελών , γιατί δεν τους ζητήθηκε , **αλλά με απόφαση του ΟΣΜΑΝ** , επομένως η επιβολή μηδενικής εισφοράς και η μη αναζήτηση αυτής επί σειρά ετών δεν αποτελεί μη συμμόρφωση των μελών ούτε και λόγο διαγραφής τους από το πρόγραμμα. Θεωρητικά , εάν ίσχυε η διαγραφή ως ανωτέρω , αυτό θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί κατά το δοκούν για αλλοτρίωση προγραμμάτων.

2.-Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 7(β) του νέου ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ του ΟΣΜΑΝ > , που προβλέπει ότι τα μέλη προγράμματος πέραν της μηνιαίας τακτικής εισφοράς συμμετέχουν και με το ποσό της μηνιαίας τακτικής εισφοράς ανά πρόγραμμα στο οποίο συμμετέχουν, θα πρέπει από την 05-09-2018 , ημερομηνία έναρξης ισχύος του νέου Καταστατικού , να αρχίσει να καταβάλλεται μηνιαία εισφορά 5 ΕΥΡΩ για το πρόγραμμα <ΚΟΡΑΚΙΑ>.

3.-Η καταβολή των εισφορών θα αρχίσει την 01-01-2021 και τα ποσά από την 05-09-2018 μέχρι την 31-12-2020 (28 μήνεςΧ5=140ΕΥΡΩ) θα καταβληθούν με δυνατότητα δόσεων.

3.-Όποιος δεν την καταβάλει μέχρι την 01-01-2022 αν και ειδοποιηθείς διαγράφεται αυτοδικαίως.

4.-Δεν θα υπάρξουν άλλες αναδρομικές κρατήσεις.

5.-Θα γίνει εξατομικευμένη καρτέλα για τον καθένα και για λόγους ισονομίας εάν προκύψουν διαφορές πληρωμών μεταξύ των μελών θα εξετασθεί η καταβολή της διαφοράς αναδρομικά , ώστε στο τέλος να έχουν εισφέρει όλοι τα ίδια, ή αυτές οι οφειλές θα κρατηθούν στην εκκαθάριση που θα γίνει.

#### **Η.-ΔΙΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ**

1.-Σε περίπτωση πώλησης υπάρχουν γνωμοδοτήσεις των δικηγόρων Β.Τσούμα και Γ.Βούλτση , που αποφαινόμενοι ότι το ποσό της πώλησης μπορεί να διανεμηθεί στους δικαιούχους εφ' όσον διαλυθεί το πρόγραμμα , που αυτό θα συμβεί αυτοδικαίως

2.-Σε περίπτωση ενοικίασης , leasing ή άλλης μορφής εκμετάλλευσης είναι υπό εξέταση εάν οι δικαιούχοι μπορούν να λαμβάνουν τα αναλογούντα καθαρά έσοδα ή/και τα αναλογούντα υλικά ανταλλάγματα , στα πλαίσια της επίτευξης του σκοπού της παραχώρησης.

3.-Τα μέλη δικαιούνται λαμβάνειν από τα έσοδα εκμετάλλευσης του προγράμματος αφού πρώτα αφαιρεθούν οι οφειλές του προγράμματος στον ΟΣΜΑΝ

4.-Η διανομή θα διαιρεθεί δια του 1055 και θα γίνει στα ενεργά και ταμειακώς εν τάξει μέλη. Το ποσό από τα 1055 που θα είναι κενό θα παραμένει στον ΟΣΜΑΝ.

#### **Θ.-ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΔΣ/ΟΣΜΑΝ**

1.-Τα βασικά ερωτήματα που έχουν να κάνουν με το πρόγραμμα και κατά συνέπεια με τις ακόλουθες προτάσεις που τίθενται για έγκριση έχουν απαντηθεί και από την ενέργεια του ΟΣΜΑΝ να ερωτήσει την 17-06-2008 τα μέλη του προγράμματος <ΚΟΡΑΚΙΑ> (1053 μέλη) επί του ερωτήματος της πώλησης ή ανταλλαγής με άλλη έκταση και εκ των 644 (ποσοστό 63%) που ανταποκρίθηκαν οι 600 (ποσοστό 94%) απήντησαν ότι προτιμούν την πώληση.

2.-Οι προτεινόμενες κατωτέρω αποφάσεις είναι επωφελείς για όλους :

2.1.-Για τα μέλη του προγράμματος <ΚΟΡΑΚΙΑ> , γιατί θα έχουν καθαρή και πλήρη εικόνα ως και σφαιρική ενημέρωση για το πρόγραμμα , ώστε να μπορούν να αποφασίσουν τι θα πράξουν.

2.2.-Για τον ΟΣΜΑΝ , γιατί θα αυξήσει τα έσοδά του εισπράττοντας από μέλη που έχουν 35 χρόνια να πληρώσουν για το πρόγραμμα στο οποίο ανήκουν και γιατί θα υπάρξει η μοναδική δυνατότητα οικονομικής ανάτασής του.

2.3.-Για τα υπόλοιπα μέλη του ΟΣΜΑΝ γιατί με την οικονομική ανάταση του ΟΣΜΑΝ θα εξασφαλίσουν συμμετοχή σε νέα προγράμματα.

3.-Πολλά θέματα είναι νομικά, η ορθότητα των οποίων θα κριθεί στην πορεία, εφ όσον υπάρξουν αμφισβητήσεις

4.-Κατόπιν των ανωτέρω το ΔΣ/ΟΣΜΑΝ μετά από διεξοδική συζήτηση αποφασίζει τα ακόλουθα : (\*)

4.1.-Η <ΚΟΡΑΚΙΑ> αποτελεί πρόγραμμα του ΟΣΜΑΝ και επιτρέπεται να πωληθεί σύμφωνα με την ανάλυση στην παράγραφο Ε της παρούσης.

4.2.-Τα μέλη του προγράμματος <ΚΟΡΑΚΙΑ> είναι αρχικά 1055 και θα γίνει εκκαθάριση του μητρώου , σύμφωνα με την ανάλυση στην παράγραφο ΣΤ παρούσης , οι δε μερίδες των διαγραφομένων μελών θα παραμείνουν στον ΟΣΜΑΝ , για να χρησιμοποιηθούν για αποκατάσταση της αποζημίωσης των μελών του <ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ> και για δημιουργία νέων προγραμμάτων από τον ΟΣΜΑΝ. Με τις διαγραφές/αποχωρήσεις ο αριθμός μελών παραμένει σταθερός στους 1055. Αυτή η πρακτική θα βοηθήσει και την λογιστική παρακολούθηση , γιατί ο αριθμός των ενεργών μελών θα είναι σταθερός 1055.

4.3.-Από 01-01-2021 θα αρχίσει να καταβάλλεται μηνιαία εισφορά 5,0 ΕΥΡΩ για το πρόγραμμα < ΚΟΡΑΚΙΑ> στα μέλη του προγράμματος που είναι οικονομικά εν τάξει , βάσει του καταλόγου του ΟΣΜΑΝ και στη συνέχεια στα υπόλοιπα μέλη που θα απομείνουν μετά την εκκαθάριση του μητρώου περιλαμβανομένων και των ορφανικών οικογενειών , σύμφωνα με την ανάλυση στην παράγραφο Ζ της παρούσης και θα καταβληθούν αναδρομικά αυτής της εισφοράς από τον Σεπτέμβριο του 2018 , ημερομηνία έναρξης ισχύος του νέου ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ.

4.4.-Η διανομή των εσόδων από ενδεχόμενη πώληση θα εξετασθεί να γίνει στα ενεργά μέλη του προγράμματος που θα υπάρχουν την στιγμή της πώλησης και στον ΟΣΜΑΝ βάσει του αριθμού των μεριδίων που θα κατέχει , σε περίπτωση δε άλλης μορφής εκμετάλλευσης θα εξετασθεί όπως τα μέλη λάβουν τα αναλογούντα σε αυτά ποσά ή υλικά ανταλλάγματα.

Σε κάθε περίπτωση η τελική απόφαση σχετικά με τον τρόπο , ποσό και χρόνο διανομής θα αποφασισθεί από την Γενική Συνέλευση όταν προκύψει ανάλογη περίπτωση.

4.5.-Να ξεκινήσει εν ευθέτω χρόνω διεθνής πλειοδοτικός διαγωνισμός για πώληση της έκτασης

4.6.-Η παρούσα απόφαση του ΔΣ/ΟΣΜΑΝ να αναρτηθεί στο site του ΟΣΜΑΝ

Σπ. Περβαινάς

**(\*) Τα θέματα προς ψήφιση παραγράφου 4 έχουν τροποποιηθεί από την αρχική εισήγηση σύμφωνα με email κου Περβαινά από 01-02-2021**