

ΤΟΜΕΑΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ – ΕΞΕΤΑΣΕΙΣ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025

Θέμα 1^ο:

1. Ο Α πωλεί και μεταβιβάζει ένα απερίφρακτο οικόπεδο στη Νάουσα στον Β. Κατά την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου, ο Β απουσιάζει στη Γερμανία, όπου και κατοικεί, οπότε τις σχετικές συμβάσεις υπογράφει, στο όνομα και για λογαριασμό του Β, ο Γ, προσκομίζοντας σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο. Μετά από 5 χρόνια, ο Δ, από τον οποίο είχε αποκτήσει το ακίνητο ο Α αιτία πωλήσεως, ασκεί διεκδικητική αγωγή κατά του Β, ισχυριζόμενος ότι το ακίνητο είναι δικό του, καθώς οι συμβάσεις πώλησης και μεταβίβασης που είχε καταρτίσει με τον Α ήταν εικονικές. Ερωτάσθε:

Α. Πώς αποκτά τη νομή στο ακίνητο ο Β και από πότε; **(1 βαθμός)**

Απάντηση: Πρόκειται για κτήση της νομής μέσω άλλου (ΑΚ 979), ήτοι μέσω του Γ, αντιπροσώπου του Β και, μάλιστα, με «μακρά χειρί» παράδοση (ΑΚ 976 εδ. β'). Ο Β αποκτά τη νομή από τη στιγμή της συμφωνίας.

Β. Μπορεί ο Β να αντιτάξει στον Δ πως ο ίδιος δεν γνώριζε τίποτα και εμπιστεύτηκε σχετικώς τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, στα οποία και είχε καταχωρηθεί η μεταβιβαστική σύμβαση μεταξύ Α-Δ; **(1 βαθμός)**

Απάντηση: Υπό το καθεστώς των βιβλίων μεταγραφών των υποθηκοφυλακείων, δεν διασφαλίζεται η προστασία της καλής πίστης των συναλλασσομένων, καθώς ικανοποιείται μόνον το αίτημα τυπικής και όχι ουσιαστικής δημοσιότητας. Κατ' εξαίρεση, όμως, στην περίπτωση της εικονικότητας είναι δυνατή η προστασία του καλόπιστου τρίτου και, κατά συνέπεια η κτήση κυριότητας ακινήτου από μη κύριο, δυνάμει της ΑΚ 139, σύμφωνα με την οποία η εικονικότητα δεν βλάπτει εκείνον που συναλλάχθηκε αγνοώντας την. Ο εν αγνοία της εικονικότητας συναλλαχθείς είναι ακριβώς ο τρίτος που απέκτησε από τον φερόμενο ως αποκτώντα από την εικονική συναλλαγή.

Γ. Έστω ότι ο Β, επειδή λόγω της απουσίας του δεν είναι σε θέση να αξιοποιήσει ο ίδιος το οικόπεδο, το οποίο είναι φυτεμένο με ροδακινίες, συνάπτει με τον Γ μια σύμβαση αγρομίσθωσης (ΑΚ 619). (i) Τι είδους φυσική εξουσίαση έχουν ο Β και ο Γ στο ακίνητο; **(1 βαθμός)** (ii) Σε ποιον ανήκουν τα ροδάκινα που παράγουν τα δέντρα και από πότε; **(1 βαθμός)** (iii) Ο Β, μετά τη συνταξιοδότησή του, επιστρέφει στη Νάουσα, τόπο καταγωγής

του και αποφασίζει να αναλάβει ο ίδιος την εκμετάλλευση του κτήματός του. Όταν απευθύνεται στον Γ, ανακοινώνοντάς του τον τερματισμό της μεταξύ τους σύμβασης, ο Γ του αντιτείνει ότι ο ίδιος μεταχειριζόταν το οικόπεδο σαν δικό του κατά τα 23 χρόνια απουσίας του Β, οπότε το έχει πια αποκτήσει. Ορθά; **(1 βαθμός)**

Απάντηση: (i) ο Β είναι νομέας και ο Γ προστατευόμενος κάτοχος (ΑΚ 974, 997). (ii) Κύριος είναι αρχικώς ο Β, καθώς τα ροδάκινα αποτελούν συστατικά των δέντρων, τα οποία και του ανήκουν (ΑΚ 953). Δυνάμει, όμως, της ΑΚ 1067 σε συνδυασμό με την ενοχική σύμβαση της αγρομίσθωσης, ο Γ καθίσταται κύριος με τη συγκομιδή των καρπών. (ii) Απαραίτητη προϋπόθεση της έκτακτης χρησικτησίας, την οποία ισχυρίζεται ο Γ, είναι η άσκηση νομής εκ μέρους του (ΑΚ 1045). Επειδή, όμως, προϋπάρχει η σύμβαση της αγρομίσθωσης μεταξύ Β και Γ, η οποία έχει καταστήσει τον Γ κάτοχο, ήτοι αντιπρόσωπο του Β στην άσκηση της νομής, δυνάμει της ΑΚ 982 η νομή δεν χάνεται για τον Β, πριν του γίνει γνωστή η αλλαγή του *animus* του κατόχου, ήτοι πριν ο νομέας Β λάβει γνώση της αντιποίησης. Επομένως, η νομή δεν χάνεται για τον Β, ώστε να μπορέσει να θεμελιώσει ο Γ έκτακτη χρησικτησία.

Θέμα 2°:

2. Ο Α (αγοραστής) καταρτίζει με τον Π (πωλητή) συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την πώληση και μεταβίβαση ενός περιφραγμένου οικοπέδου του Π προς τον Α. Ταυτόχρονα με την κατάρτιση του προσυμφώνου, ο Π παραδίδει στον Α και τα κλειδιά του οικοπέδου.

Α. Τι δυνατότητες έχει ο Α αν ο Π δεν συμπράξει κατά τον συμφωνημένο χρόνο για τη σύναψη της οριστικής σύμβασης; **(1 βαθμός)**

Απάντηση: Να προχωρήσει σε καταδίκη του Π σε δήλωση βούλησης (ά. 949 ΚΠολΔ) και, μετά την τελεσιδικία, να προχωρήσει σε μεταγραφή της δικής του, συμβολαιογραφικής δήλωσης και της απόφασης, που θα αναπληρώνει τη δήλωση βούλησης του Π (ΑΚ 1192 αρ. 1 και αρ. 4).

Β. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο προηγούμενο ερώτημα και με την υπόθεση ότι δεν συνάπτεται οριστική σύμβαση, μπορεί ο Α να ισχυριστεί, μετά την πάροδο δεκαετίας, κατά την οποία παραμένει στο ακίνητο, ότι απέκτησε κυριότητα με χρησικτησία; **(1 βαθμός)**

Απάντηση: Μιλώντας για δεκαετία, ο Α επικαλείται προσόντα τακτικής χρησικτησίας. Ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι με την παράδοση των κλειδιών του παραδόθηκε η νομή

«μακρά χειρί» (ΑΚ 976 εδ. β') και όχι η κατοχή, όπερ εξαρτάται από την ερμηνεία της βούλησης των μερών, και πάλι δεν μπορεί να θεμελιώσει τακτική χρησικτησία, γιατί, σε κάθε περίπτωση, θα λείπει η προϋπόθεση τόσο του νόμιμου/νομιζόμενου τίτλου, όσο και της μεταγραφής (ΑΚ 1043 παρ. 2). Το προσύμφωνο αποτελεί ενοχική σύμβαση και δεν συνιστά τίτλο δυνάμενο να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας. Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος είναι όμως μόνο ο ελαττωματικός μεν, πλην όμως δυνητικά ικανός να προσπορίσει κυριότητα τίτλος. Επιπλέον το προσύμφωνο δεν μεταγράφεται (ΑΚ 1192 αρ. 1 εξ αντιδιαστολής).

Γ. Έστω ότι ο Π εκμισθώνει το ακίνητο στον Α για τον χρόνο μέχρι την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης. Μέσα σε αυτό βρίσκεται και μια αποθήκη με γεωργικά εργαλεία. Καθώς πλησιάζει ο χρόνος σύναψης της οριστικής σύμβασης και ο Α βλέπει τον Π «να του κάνει νερά» και να κωλυσιεργεί, για να τον εκδικηθεί, πωλεί και μεταβιβάζει τα γεωργικά εργαλεία στον ανυποψίαστο Χ. Αποκτά ο τελευταίος κυριότητα; Έχει κάποια αξίωση ο Π και κατά ποιού; **(1,5 βαθμός)**

Απάντηση: Εφόσον με τη σύμβαση μισθώσεως δεν εξαιρέθηκαν τα αγροτικά εργαλεία, θεωρείται καθ' ερμηνεία (ΑΚ 173, 200) ότι και αυτά έχουν αποτελέσει αντικείμενο μίσθωσης. Έτσι, ο Χ αποκτά μεν από μη κύριο, αλλά, καθώς ο Α είναι ο προστατευόμενος κάτοχος και ο Χ καλόπιστος, ο τελευταίος αποκτά κυριότητα κατ' ΑΚ 1036. Ο Π δεν μπορεί να στραφεί κατά του Χ ούτε με αδικαιολόγητο πλουτισμό, γιατί η κτήση του στηρίζεται σε επαχθή αιτία (αντάλλαγμα). Μπορεί, όμως να στραφεί κατά του Α τόσο αδιοπρακτικά, όσο και ενδοσυμβατικά, αλλά και με αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού, ζητώντας αποζημίωση/το αντάλλαγμα που αυτός έλαβε από τον Χ.

Δ. Ανεξάρτητα από τα προηγούμενα ερωτήματα, έστω ότι ο Π είχε αποκτήσει το ακίνητο από τον Δ, αιτία πωλήσεως. Εμφανίζεται, όμως ο Κ, που είχε μεταβιβάσει το ακίνητο στον Δ, ο οποίος ασκεί διεκδικητική αγωγή κατά του Π. Ο Κ ισχυρίζεται πως η συμφωνία μεταβίβασης μεταξύ του ίδιου (του Κ) και του Δ πάσχει, καθώς καταρτίστηκε συνεπεία απειλής του Δ προς αυτόν (τον Κ) και ο Κ είχε ασκήσει αγωγή ακύρωσής της, 2 χρόνια πριν τη μεταβίβαση του ακινήτου από τον Δ στον Π. Η σχετική απόφαση τελεσιδίκησε 3 χρόνια μετά την ως άνω μεταβίβαση (δηλ. τη μεταβίβαση από τον Δ στον Π). Θα ευδοκιμήσει η διεκδικητική αγωγή του Κ; **(1,5 βαθμός)**

Απάντηση: Όχι. Η σύμβαση μεταξύ Κ και Δ είναι, λόγω της απειλής ακυρώσιμη (ΑΚ 150). Σύμφωνα με την ΑΚ 184, η ακυρώσιμη δικαιοπραξία μετά την ακύρωσή της εξομοιώνεται με την εξαρχής άκυρη, με την επιφύλαξη των διατάξεων που αφορούν εμπράγματα

δικαιώματα που τρίτος απέκτησε από σύμβαση που ακυρώθηκε. Η επιφύλαξη της ΑΚ 184 παραπέμπει στις ΑΚ 1203-1204. Σύμφωνα με την ΑΚ 1203, αν μεταγραφόμενη σύμβαση που αφορά ακίνητο είχε συναφθεί από πλάνη ή με απάτη ή απειλή και, αφού προσβλήθηκε, ακυρώθηκε με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, τα αποτελέσματα της ακύρωσης που αναφέρονται στο άρθρο 184 επέρχονται αφότου η απόφαση αυτή σημειώθηκε στο περιθώριο της μεταγραφόμενης σύμβασης. Μέχρι τη σχετική σημείωση, σε συνδυασμό με την ΑΚ 1204, δεν αναιρούνται τα εμπράγματα δικαιώματα που τρίτοι απέκτησαν απ' αυτήν. Επομένως, αφού ο Π απέκτησε πριν τη σημείωση στο περιθώριο της μεταγραφόμενης σύμβασης Δ-Κ, τα δικαιώματα που απέκτησε διατηρούνται.