

**ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ  
ΑΠΟ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΕΞΕΤΑΣΕΙΣ**

Αναπληρωτής καθηγητής Λ. Κιτσαράς

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ Ι.** Ο Α πώλησε και μεταβίβασε με συμβολαιογραφικό έγγραφο ένα ακίνητο στην Κομοτηνή αρχικώς στον Β και κατόπιν στον Γ στις 2.1.2009 και 10.1.2009, αντίστοιχα. Η μεταβίβαση προς τον Β έγινε αιτία πωλήσεως, ενώ προς τον Γ προς εξασφάλιση απαιτήσεως που ο Α είχε εναντίον του. Ο Γ μετέγραψε πρώτος το συμβόλαιό του στις 15.1.2009, ενώ ο Β το μετέγραψε με καθυστέρηση στις 20.1.2009. Ο Β, μετά τη μεταγραφή του συμβολαίου του, παραχώρησε υποθήκη σε αυτό υπέρ της τράπεζας Τ, η οποία εγγράφηκε στο βιβλίο υποθηκών στις 10.3.2009. Η κυριότητα του μεταβιβασθέντος ακινήτου δεν ανήκε όμως στον Α, αλλά στη μητέρα του Μ, που διέμενε στην Αθήνα. Όταν ο Β πληροφορήθηκε ότι κύριος του ακινήτου ήταν ο Π, επικοινωνήσε μαζί της και της ζήτησε να εγκρίνει την προς αυτόν μεταβίβαση. Πράγματι η Μ έστειλε στις 10.6.2009 στον Γ ιδιόγραφη επιστολή, με την οποία του δήλωνε ότι εγκρίνει τη μεταβίβαση του ακινήτου προς αυτόν (τον Β). Δύο μήνες μετά όμως η Μ μετάνιωσε για την έγκριση που έδωσε και, τελικά, μεταβίβασε το ακίνητο στον γιο της Α αιτία γονικής παροχής.

Ερωτάστε:

Α) Ποιος από τους Β και Γ απέκτησε αρχικά δυνάμει των μεταβιβαστικών προς αυτούς συμβάσεων την κυριότητα, αν υποθεθεί ότι Α ήταν κύριος του ακινήτου; (2 βαθμοί)

Αν και ο Γ μετέγραψε πρώτος, δεν έχει (κατά την κρατούσα γνώμη) νόμιμη αιτία για την κτήση της κυριότητας ακινήτου. Επομένως κυριότητα απέκτησε ο Β. Αν, πάντως, ο φοιτητής επιχειρηματολογήσει υπέρ του επιτρεπτού της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου για εξασφαλιστικό σκοπό δείχνοντας ότι γνωρίζει την προβληματική, τότε η απάντηση θα θεωρηθεί ορθή και κυριότητα θα έχει αποκτήσει ο Γ.

Β) Με δεδομένο ότι ο Α δεν ήταν κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου κύριος αυτού, ποιος είναι κύριος του ακινήτου σήμερα; (2 βαθμοί)

Ο Β. Όχι διότι η Μ ενέκρινε τη σχετική σύμβαση, αφού για την έγκριση δεν τηρήθηκε ο συμβ/κος τύπος, αλλά λόγω επίκτησης (ΑΚ 239)

Γ) Με δεδομένο επίσης ότι ο Α δεν ήταν κύριος κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, ποία η τύχη της υποθήκης της Τ; (1 βαθμός)

Η υποθήκη είναι άκυρη, παρά το ότι ο Β έγινε εκ των υστέρων κύριος, αφού η επίκτηση δεν θεραπεύει την αρχική έλλειψη κυριότητας στο πρόσωπο του Β (ΑΚ 1271)

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΙΙ.** Ο Α, συλλέκτης σπάνιων έργων τέχνης, είναι κύριος ενός πίνακα του Παρθένη. Στις 10.1.2009 ο διαρρήκτης Β αφαιρεί από το σπίτι του Α τον ανωτέρω πίνακα και στις 30.1.2009 τον μεταβιβάζει σε γνωστή γκαλερί της Αθήνας. Στις 10.7.2009 ο Α, επισκεπτόμενος τη γκαλερί, βλέπει τον πίνακά του και, αγανακτώντας, τον παίρνει και φεύγει. Ο ιδιοκτήτης της γκαλερί Γ ασκεί κατά του Α αγωγή αποβολής από τη νομή. Στη δίκη αυτή ο Α αντιτάσσει στην αγωγή του Α: πρώτον ότι ο πίνακας του ανήκει κατά κυριότητα, όπως άλλωστε εμφανώς προκύπτει από την επικολημένη στο πίσω μέρος του πίνακα ειδική ταμπέλα που πιστοποιεί την αυθεντικότητα του πίνακα και τον ιδιοκτήτη της και, δεύτερον, ότι ο Γ είναι επιλήψιμος νομέας, αφού από βαριά του αμέλεια δεν είδε στο πίσω μέρος του πίνακα ότι ο Β δεν ήταν κύριος.

Ερωτάσθε:

Α) Ποία η τύχη της ενστάσεως ίδιας κυριότητας του Α; (1,5 βαθμός)

Θα απορριφθεί, γιατί η κυριότητά του δεν στηρίζεται σε σχετικό δεδικασμένο (ΑΚ 991)

Β) Ποία η τύχη της ενστάσεως επιλήψιμης νομής του Γ; (1,5 βαθμός)

Θα απορριφθεί, γιατί δεν αρκεί βαριά αμέλεια, αλλά θετική γνώση του Γ για το επιλήψιμο της νομής του β (ΑΚ 984)

Γ) Αν ο Γ είχε προλάβει πριν ο Α εντοπίσει τον πίνακα να τον πωλήσει σε έναν πελάτη της γκαλερί, τον Δ, αυτός θα αποκτούσε κυριότητα; (2 βαθμοί)

Ναι, κατά 1036 ΑΚ, γιατί παρά το ότι επρόκειτο για κλοπιμαίο (ΑΚ 1038),

η πώληση θα είχε λάβει χώρα σε «αγορά» (ΑΚ 1039 εδ. β)

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΙΙΙ.** Ο Α, κάτοικος Αθηνών και κύριος ενός αγροτικού ακινήτου στην Κομοτηνή, παραχωρεί τη χρήση του ακινήτου αυτού στον Β χωρίς αντάλλαγμα για 30 έτη, με τη συμφωνία ότι ο Β θα το καλλιεργεί, προκειμένου να μην δασωθεί, και θα το προστατεύει από ενδεχόμενες διεκδικήσεις τρίτων. Η συμφωνία τους αυτή λαμβάνει χώρα το 1985 και υποβάλλεται στον συμβολαιογραφικό τύπο. Η αξία του ακινήτου είναι πολύ μικρή και γι' αυτό ο Α, μετά την κατάρτιση της ανωτέρω συμφωνίας, δεν δείχνει ενδιαφέρον να πληροφορείται από τον Β τι γίνεται με το ακίνητό του, με συνέπεια ο Β να θεωρήσει ότι ο Α δεν ενδιαφέρεται πια για το ακίνητό του και ότι παραιτείται από το δικαίωμά του σ' αυτό. Το 2000 ο Α μεταβιβάζει το ακίνητό του αυτό στον Γ, το 2006 δε το ακίνητο εντάσσεται στο σχέδιο πώλησης της Κομοτηνής, με συνέπεια να πολλαπλασιασθεί η αξία του. Ο Γ που ενδιαφέρεται να ανοικοδομήσει το ακίνητο εγείρει το 2008 κατά του Β διεκδικητική αγωγή και ζητεί να του το αποδώσει. Ο Β αρνείται και του αντιτάσσει, κυρίως μεν ότι απέκτησε την κυριότητα με τακτική, άλλως με έκτακτη χρησικτησία, επικουρικά δε ότι δικαιούται να κατέχει το ακίνητο μέχρι το 2015 δυνάμει της συμφωνίας που είχε καταρτίσει με τον Α.

Ερωτάσθε:

1. Η συμφωνία μεταξύ Α και Β έπρεπε να μεταγραφεί ή όχι, προκειμένου να αναπτύξει τις έννομες συνέπειές της; Δεσμεύει η συμφωνία αυτή τον Γ, όπως ισχυρίζεται ο Β; (1,5 βαθμός)

Σε μεταγραφή υπόκεινται οι εμπράγματα δικαιοπραξίες (ΑΚ 1192 αρ. 1). Η συμφωνία μεταξύ Α και Β είναι ενοχικού χαρακτήρα και γι' αυτό δεν μεταγράφεται, αλλά αναπτύσσει αμέσως τις έννομες συνέπειές της μεταξύ των συμβαλλομένων μερών. Ως ενοχική όμως δεν δεσμεύει τον ειδικό διάδοχο του Α, τον Γ, στη διεκδικητική αγωγή του οποίου ο Β δεν μπορεί να αντιτάξει την ένσταση της δικαιωματικής κατοχής (ΑΚ 1095).

2. Συνιστά η αδιάφορη στάση του Α, αναφορικά με το ακίνητό του, παραίτηση από την κυριότητα; Σε περίπτωση καταφατικής απάντησης, ωφελείται ο Β; (1 βαθμός)

Όχι. Η παραίτηση από την κυριότητα συνιστά μονομερή εμπράγματη δικαιοπραξία, η οποία, ως τέτοια, προκειμένου να καταρτισθεί εγκύρως και να επιφέρει το δικαιοκαταργητικό της αποτέλεσμα, πρέπει να γίνει



συμβολαιογραφικώς και να μεταγραφεί. Σε κάθε περίπτωση, ακόμη και αν ήθελε υποθεθεί ότι ο Α παραιτήθηκε εγκύρως από την κυριότητά του, το ακίνητο θα καθίστατο αδέσποτο και θα αποκτούσε αυτοδικαίως την κυριότητά του το Δημόσιο (ΑΚ 972), οπότε ο Β δεν θα ωφελείτο.

3. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ερώτημα 2, αν υποθέσουμε ότι ο Β πράγματι πίστευε, ενόψει της ανωτέρω στάσης του Α, ότι ο τελευταίος παραιτήθηκε από την κυριότητά του, καθίσταται εξ αυτού του λόγου αυτός (ο Β) καλόπιστος νομέας τακτικής χρησικτησίας; (1,5 βαθμός)

Όχι. Η καλή πίστη στην τακτική χρησικτησία έχει την έννοια της πεποιθήσεως του νομέα ότι απέκτησε την κυριότητα (ΑΚ 1042) και μάλιστα κατά τον χρόνο που του μεταβιβάζεται η νομή (ΑΚ 1044). Μεταγενέστερα στοιχεία ούτε ωφελούν ούτε βλάπτουν. Επίσης, η καλή πίστη πρέπει να στηρίζεται στον νόμιμο τίτλο. Τέτοιος τίτλος εν προκειμένω δεν υπάρχει, αφού χωρίς μεταγραφή δεν νοείται στα ακίνητα νόμιμος τίτλος (ΑΚ 1043).

4. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ερώτημα 3, το γεγονός ότι ο Β ασκεί τη φυσική εξουσία στο ακίνητο επί 23 έτη (1985-2008) τον καθιστά κύριο αυτού με έκτακτη χρησικτησία; (1 βαθμός)

Όχι. Ο Β είναι κάτοχος του ακινήτου, μέσω του οποίου ο Α ασκεί τη νομή του (ΑΚ 980 § 1). Τεκμαίρεται δε ότι, όσο διατηρεί την κατοχή, κατέχει στο όνομα του Α (ΑΚ 980 § 2). Τέλος, ακόμη και αν ο Β θέλει να αντιποιηθεί τη νομή του Α, αυτή δεν χάνεται για τον Α πριν ο Β του γνωστοποιήσει την πρόθεσή του αυτή (ΑΚ 982).

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ IV.** Ο Α αποκτά από τον Β ένα ακίνητο αιτία πωλήσεως. Πριν από την κατάρτιση και μεταγραφή της μεταξύ τους συμβάσεως (που έλαβε χώρα το 2008), ο δικηγόρος του Α διενήργησε έλεγχο στα βιβλία του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, όπου και διαπίστωσε ότι υπήρχε, πράγματι, μεταγεγραμμένη σύμβαση, με την οποία ο Β είχε αποκτήσει το ακίνητο από τον δικό του δικαιοπάροχο Γ το 2003 και ότι, έκτοτε, καμιά άλλη πράξη σχετική με το ακίνητο αυτό δεν είχε υποβληθεί σε δημοσιότητα. Έτσι διαβεβαίωσε τον Α ότι μπορεί να προχωρήσει στην αγορά του ακινήτου. Ερωτάσθε:

1. Αν ένα τέταρτο πρόσωπο, ο Δ, ασκήσει διεκδικητική αγωγή κατά

του Α το 2009, ισχυριζόμενος ότι αυτός είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου, αποκτήσας την κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία (και ας υποθεθεί ότι ο ισχυρισμός αυτός είναι βάσιμος), μπορεί ο Α να του αντιτάξει ότι απέκτησε, παρ' όλα αυτά, την κυριότητα ως καλόπιστος, επειδή συμβουλευθήκε τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου; (1 βαθμός)

Όχι. Υπό το καθεστώς των βιβλίων μεταγραφών δεν υπάρχει προστασία της καλής πίστης των συναλλασσομένων. Διασφαλίζεται το αίτημα της τυπικής, όχι της ουσιαστικής δημοσιότητας.

2. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ερώτημα 1, αν υποθεθεί ότι ο Γ (που ας υποθέσουμε ήταν πράγματι κύριος του ακινήτου στο παρελθόν) ασκεί το 2009 διεκδικητική αγωγή κατά του Α ισχυριζόμενος ότι η σύμβαση μεταξύ Γ και Β ήταν εικονική, μπορεί ο Α να του αντιτάξει ότι, παρ' όλα αυτά, απέκτησε την κυριότητα ως καλόπιστος, επειδή συμβουλευθήκε τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου; (1,5 βαθμός)

Ναι. Εξαιρετικά η ΑΚ 139 προσφέρει προστασία στον καλοπίστως συναλλασσόμενο με τον εικονικό δικαιούχο. Εδώ πρόκειται για περίπτωση κτήσης κυριότητας ακινήτου από μη κύριο

3. Ανεξάρτητα από την απάντηση στα ερωτήματα 1 και 2, αν υποθεθεί ότι ο Γ (που ας υποθέσουμε ήταν πράγματι κύριος του ακινήτου στο παρελθόν) ασκεί το 2005 αγωγή ακυρώσεως της μεταβιβαστικής μεταξύ αυτού και του Β δικαιοπραξίας λόγω πλάνης και ότι η απόφαση που εκδίδεται και κηρύσσει την ακυρότητα τελεσιδικεί στο τέλος του 2008 και σημειώνεται στα βιβλία μεταγραφών στις αρχές του 2009, ενώ, στη συνέχεια, ασκεί αυτός (ο Γ) κατά του Α διεκδικητική αγωγή, μπορεί ο Α να του αντιτάξει ότι, παρ' όλα αυτά, απέκτησε την κυριότητα ως καλόπιστος, επειδή συμβουλευθήκε τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου; (2,5 βαθμοί)

Ναι. Η ακύρωση της δικαιοπραξίας ενεργεί βεβαίως κατ' αρχήν αναδρομικά και έτσι αυτή εξομοιώνεται με την εξ αρχής άκυρη (ΑΚ 184). Όμως αυτό ισχύει με την επιφύλαξη των διατάξεων που ορίζουν διαφορετικά για τα δικαιώματα που αποκτούν τρίτοι. Έτσι οι ΑΚ 1203-1204 ορίζουν ότι το αναδρομικό αυτό αποτέλεσμα της ακυρώσεως επέρχεται έναντι τρίτων, που αποκτούν δικαιώματα, αφ' ης στιγμής η τελεσίδικη απόφαση που ακυρώνει τη δικαιοπραξία σημειωθεί στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών. Πρόκειται και εν προκειμένω για κτήση κυριότητας ακινήτου από μη κύριο.

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ V.** Ο Α, θεωρώντας τον εαυτό του ως τον μοναδικό κληρονόμο του πατέρα του Β, ο οποίος απεβίωσε, αποδέχεται την κληρονομία του τελευταίου (μεταγράφοντας νομότυπα τη σχετική συμβολαιογραφική πράξη) και στη συνέχεια μεταβιβάζει το μοναδικό ακίνητο της κληρονομιάς στον Γ αιτία πωλήσεως, στον οποίο και το παραδίδει. Έξι μήνες αργότερα αποκαλύπτεται διαθήκη του Β, με την οποία αυτός εγκαθιστούσε συγκληρονόμους σε ποσοστό  $\frac{1}{2}$  εξ αδιαιρέτου έκαστο αφενός τον γιο του Α και αφετέρου τον ανηψιό του Δ. Ο τελευταίος ασκεί κατά του Γ την αγωγή αποβολής από τη νομή και ζητεί να εγκατασταθεί (κατά το ποσοστό του  $\frac{1}{2}$  εξ αδιαιρέτου) στη νομή του ακινήτου. Στο μεταξύ και ο Α, ο οποίος μετάνιωσε που μεταβίβασε το ακίνητο στον Γ, αποδέχεται την κληρονομία που του επήχθη με τη διαθήκη του πατέρα του, μεταγράφει τη σχετική πράξη και εν συνεχεία ασκεί κατά του Γ διεκδικητική αγωγή ζητώντας να του αποδοθεί το έτερο  $\frac{1}{2}$  εξ αδιαιρέτου.

Ερωτάστε:

1. Πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εκ μέρους του Δ άσκηση της αγωγής αποβολής από τη νομή κατά του Γ; (1,5 βαθμός)

Ναι. Εφαρμογή ΑΚ 983. Ο Δ θεωρείται πλασματικός νομέας, ο οποίος με την εγκατάσταση του Γ στο ακίνητο αποβλήθηκε. Η αγωγή επίσης ασκείται εντός του έτους.

1. Τι μπορεί να αντιτάξει ο Γ στην αγωγή που του άσκησε ο Α; (2 βαθμοί)

Ένσταση πωληθέντος και παραδοθέντος (Γεωργιάδης Ι § 58 αρ. 41 επ.) / Ένσταση ίδιας κυριότητας δυνάμει επικτήσεως (ΑΚ 239 § 2 εδ. α' περ. 2 σε συνδ. με 1193, 1199).

2. Εάν ο Α στην αγωγή του κατά του Γ ισχυρισθεί (και το δικαστήριο δεχθεί) ότι η αιτία της μεταβίβασης του ακινήτου δεν ήταν στην πραγματικότητα η πώληση, αλλά η εξασφάλιση δανείου που ο Γ είχε προηγουμένως χορηγήσει στον Α, τι θα πρέπει να αποφασίσει το δικαστήριο ως προς το αίτημα του Α για αναγνώριση της συγκυριότητάς του στο ακίνητο και απόδοσης σε αυτόν του  $\frac{1}{2}$  εξ αδιαιρέτου του ακινήτου; (1,5 βαθμός)



Προβληματική του επιτρεπτού της εξασφαλιστικής μεταβίβασης από την άποψη του κλειστού αριθμού των «αιτιών» (Γεωργιάδης II § 92 αρ. 12). Όποια άποψη και αν υποστηρίξει ο φοιτητής, εφόσον την αναλύει, θεωρείται ως ορθή για τις ανάγκες των εξετάσεων. Ενδιαφέρει να φαίνεται ότι γνωρίζει τον προβληματισμό.

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ VI.** Ο Α, κύριος ενός διαμερίσματος, επιθυμεί να μεταβιβάσει στον γιο του Β την ψιλή κυριότητα και να παρακρατήσει την επικαρπία εφόρου ζωής υπέρ του ίδιου και της συζύγου του Γ.

Ερωτάστε:

1. Πώς θα γίνει πρακτικά αυτό και ποια η φύση της «παρακράτησης» της επικαρπίας υπέρ της Γ; (2 βαθμοί)

Γεωργιάδης II § 76 αρ. 22-23. Δύο δικαιοπραξίες: μεταβίβαση πλήρους κυριότητας και εν συνεχεία σύσταση επικαρπίας. Διπλή μεταγραφή του (ενιαίου) εγγράφου στο οποίο αυτές σωρεύονται. Όσον αφορά την παρακράτηση επικαρπίας υπέρ της Γ πρόκειται για «εμπράγματη σύμβαση υπέρ τρίτου».

2. Εάν στη σύμβαση, με την οποία μεταβιβάσθηκε στον Β η ψιλή κυριότητα του διαμερίσματος, δεν αναφέρεται τίποτε για την τύχη των εντοιχισμένων ηλεκτρικών συσκευών που βρίσκονται στην κουζίνα, ποια η τύχη αυτών; (1,5 βαθμός)

ΑΚ 958: Πρόκειται για παραρτήματα και επομένως, αφού τα μέρη δεν είπαν κάτι σχετικώς ώστε να γεννάται αμφιβολία, καταλαμβάνονται και αυτά από τη σύμβαση

3. Μετά τη σύσταση της επικαρπίας οι Α και Γ εκμισθώνουν το διαμέρισμα στον Ε. Τον τελευταίο αποβάλει όμως ο Ζ, που ισχυρίζεται ότι του ανήκει το διαμέρισμα. Ποιος και με ποιες αγωγές μπορεί να ζητήσει απόδοση του διαμερίσματος; (1,5 βαθμός)

Ο Β ως κύριος και νομέας: ΑΚ 987, 1094, 904, 914-297β'. Οι Α και Γ ως οιοιδήποτε νομείς και επικαρπωτές ΑΚ 987-996, 1094-1173, 904, 914-297β'. Ο Ε ως προστατευόμενος κάτοχος ΑΚ 987-997.

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ VII.** Σε οικόπεδο στην πόλη της Κομοτηνής ο κύριος Α ανήγειρε τριώροφο κτίσμα (ένα διαμέρισμα ανά όροφο). Τα διαμερίσματα στον πρώτο και δεύτερο όροφο τα εκμίσθωσε, ενώ το διαμέρισμα του τρίτου ορόφου το κράτησε για να διαμένει σ' αυτό ο ίδιος, όταν επισκέπτεται την πόλη. Στη συνέχεια όμως μετανάστευσε στην Αυστραλία και δεν επισκέφτηκε ξανά την Κομοτηνή. Το διαμέρισμα αυτό (του τρίτου ορόφου) κατέλαβε ο Β, με πρόθεση να το διαχειρίζεται ως κύριος, και παρέμεινε σ' αυτό επί εικοσιένα έτη. Μετά την πάροδο του χρόνου αυτού εμφανίζεται ο Α, ο οποίος, λαμβάνοντας τώρα για πρώτη φορά γνώση της καταστάσεως που έχει δημιουργηθεί, ασκεί κατά του Β διεκδικητική αγωγή. Ο Β ενίσταται ισχυριζόμενος:

Α) Ότι ο ίδιος έχει αποκτήσει την κυριότητα στο διαμέρισμα του τρίτου ορόφου με χρησικτησία. Έχει δίκαιο; (2 βαθμοί)

Προβληματική της ΑΚ 953. Ανάλυση από Γεωργιάδη Ι, § 44 αρ. 21

Β) Ότι, σε κάθε περίπτωση, η αγωγή του Α είναι καταχρηστική, γιατί ο ίδιος κατοικεί στο διαμέρισμα αυτό επί 21 έτη και έχει δαπανήσει για τη συντήρησή του ποσά ισάξια προς την αξία του. Θα ευδοκιμήσει η ένσταση αυτή; Αν ευδοκιμήσει, ποια θα είναι η συνέπεια ως προς τα δικαιώματα των Α και Β στο διαμέρισμα; (2 βαθμοί)

Ανάλυση από Γεωργιάδη 158 αρ. 48. Λείπει το στοιχείο της δημιουργίας πεποιθήσεως στον Β εκ μέρους του Α ότι δεν θα διεκδικήσει το ακίνητο. Αν γίνει δεκτή η ένσταση, ανάλυση από Γεωργιάδη Ι § 7 αρ. 12-13 (ότι και επί παραγραφής: διάσταση κυριότητας και νομής).

Γ) Ανεξάρτητα από την αγωγή του Α, την ίδια περίοδο εμφανίζεται και ο Γ, ο οποίος αποβάλλει τον Β από το διαμέρισμα. Μπορεί ο Β να προστατευθεί και πώς; (1 βαθμός)

Ναι, προστασία και του νομέως μέρους πράγματος: ΑΚ 993

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ VIII.** Ο Α, κύριος ενός ακινήτου, θέλει να δανειοδοτηθεί από την Τράπεζα Τ. Για την εξασφάλιση της τελευταίας ο Α της παραχωρεί τίτλο προς εγγραφή υποθήκης. Μάλιστα, οι Α και Τ συμφωνούν ότι ο Α δεν θα παραχωρήσει άλλη υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης υπέρ άλλου δανειστή.



Στη συνέχεια όμως ο Α παίρνει δάνειο και από την τράπεζα Τ1, η δε τελευταία μεριμνά για την έκδοση αποφάσεως ασφαλιστικών μέτρων, με την οποία διατάσσεται η εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο του Α.

Α) Είναι έγκυρη η προσημείωση; Διαφοροποιείται η απάντηση, εάν ήθελε υποτεθεί ότι ο Α συνήνεσε, κατά τη διαδικασία εκδίκασης της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων, την εγγραφή της προσημείωσης; (2,5 βαθμοί)

Γεωργιάδης ΙΙ, § 87 αρ. 11 επ. και σημ. 16

Β) Έστω ότι οι Α και Τ συμφωνούν κατά την παραχώρηση του δικαιώματος εγγραφής της υποθήκης, ότι σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης εξόφλησης του χρέους από τον Α η κυριότητα του υποθηκευμένου ακινήτου του θα μεταβαίνει αυτοδικαίως στην Τ. Είναι ισχυρή η συμφωνία;

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΙΧ.** Ο αγοραστής Α κατάρτισε με τον πωλητή Π προσύμφωνο αγοράς ακινήτου, το οποίο ο Π νέμεται για περισσότερο από 20 χρόνια. Στο συμφωνημένο χρόνο όμως για την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης ο Π αρνείται να συμπράξει.

Ερωτάται:

Α) Πώς μπορεί ο Α να αποκτήσει την κυριότητα στο ακίνητο χωρίς τη σύμπραξη του Π; (2,5 βαθμοί)

Γεωργιάδης, Εμπράγματο Ι, § 43 αρ. 11

Β) Εάν ταυτόχρονα με την κατάρτιση του προσυμφώνου έχει παραδοθεί στον Α από τον Π η νομή του ακινήτου, μπορεί ο Α να αποκτήσει κυριότητα με τακτική χρησικτησία εάν παραμείνει στη νομή του ακινήτου για 10 χρόνια; (1 βαθμός)

Όχι. Το προσύμφωνο δεν αποτελεί νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο για την κτήση ακινήτου με τακτική χρησικτησία, αφού άλλωστε δεν μεταγράφεται: ΑΚ 1143: Γεωργιάδης, Εμπράγματο Ι, § 44 αρ. 52

Γ) Εάν ο Α παραμείνει στη νομή του ακινήτου για 13 χρόνια μπορεί να προστατευθεί κατά του Γ, εάν αυτός (ο Γ) τον αποβάλει από το ακίνητο, με τη διεκδικητική αγωγή επικαλούμενος κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία; Εάν αποβληθεί από τον Π αλλάζει η απάντησή σας; (3 βαθμοί)

[α] Κατά του Γ μπορεί να προστατευθεί με προσμέτρηση στη δική του νομή της νομής του δικαιοπαρόχου του Π: ΑΚ 1051. β) Κατά του Π όμως δεν μπορεί να προστατευθεί, προσμετρώντας στον δικό του χρόνο χρησικτησίας τον χρόνο του ίδιου του Π, διότι ο Π, έχοντας ο ίδιος πριν από τη μεταβίβαση ασκήσει νομή στο ακίνητο για 20 χρόνια, ήταν κύριος και όχι απλός νομέας του: πάγια νομολογία, ενδεικτικά: ΕφΛαρ 801/205 ΝοΒ 2006, 428· ΜΠρΡεθ 62/2003 De Lege 2005, 100. Εξάλλου, κατά πάγια επίσης νομολογία, η νομή των προκατόχων, που προσμετράται στη νομή του νομέα, δεν αντιτάσσεται κατά αυτών τούτων των προτατόχων: ΟΛΑΠ 1593/1979 ΝοΒ 1980, 1120

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ Χ.** Ο Α, πιστεύοντας ότι είναι ο μόνος εκ διαθήκης κληρονόμος του αποβιώσαντος Κ, αφού πρώτα αποδέχτηκε την κληρονομία και τη μετέγραψε, εν συνεχεία συνέστησε τον Ιανουάριο του 2003 δουλεία οίκησης υπέρ της Φ σε ένα κληρονομιαίο ακίνητο. Επιπλέον πώλησε και παρέδωσε τον Ιανουάριο του 2004 έναν κληρονομιαίο ζωγραφικό πίνακα στον Β. Τον Ιανουάριο του 2006 διαπιστώθηκε ότι ο Κ είχε αφήσει με μεταγενέστερη διαθήκη του (που κατισχύει της προγενέστερης) κληρονόμο του τον Γ και έτσι ο Α δεν είχε δικαιώματα στα κληρονομιαία πράγματα. Οι Φ και Β δεν γνώριζαν, δικαιολογημένα, τίποτε.

Ερωτάται:

Α) Μπορεί ο Γ να διεκδικήσει τον πίνακα από τον Β με διεκδικητική αγωγή; (1,5 βαθμός)

Ναι. Β δεν έχει αποκτήσει κυριότητα ούτε με τις διατάξεις για την κτήση κινητού από μη κύριο, δεδομένου ότι το πράγμα θεωρείται για τον κληρονόμο απολωλός: ΑΚ 983, 1038, ούτε με τακτική χρησικτησία, αφού δεν συμπλήρωσε τριετία στη νομή του πράγματος

Β) Ποιες αξιώσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του εμπράγματου δικαίου, έχει ο Γ κατά της Φ και υπό ποιες προϋποθέσεις; (2 βαθμοί)

Η Φ δεν απέκτησε το δικαίωμα της οίκησης με σύμβαση (ΑΚ 1187, 1143, 1033), αφού ο παραχωρών δεν ήταν κύριος, ούτε με τακτική χρησικτησία (ΑΚ 1187, 1143, 1041), λόγω μη συμπλήρωσεως δεκαετίας στη νομή. Επομένως ο Γ έχει κατά της Φ τη διεκδικητική αγωγή. Η αγωγή νομής, την οποία επίσης θα είχε ο Γ, αφού χωρίς τη θέλησή του απώλεσε την οιονεί νομή οικήσεως, έχει υποπέσει σε παραγραφή: ΑΚ 992

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ XI.** Ο Α πώλησε και μεταβίβασε διαδοχικά στις 2.1.2006 στον Β, στις 3.1.2006 στον Γ και στις 4.1.2006 στον Δ ένα ακίνητο. Ο Β μετέγραψε το δικό του συμβόλαιο στις 10.1.2006, ο Γ στις 11.1.2006 και ο Δ στις 08.1.2006. Στην πραγματικότητα όμως η κυριότητα του ακινήτου ανήκε στον πατέρα του Α, τον Π, που διέμενε στο εξωτερικό. Όταν ο Γ πληροφορήθηκε ότι κύριος του ακινήτου ήταν ο Π, επικοινωνήσε μαζί του και του ζήτησε να εγκρίνει τη μεταβίβαση. Πράγματι ο Π μετά από λίγες ημέρες έστειλε στον Γ επιστολή, με την οποία ενέκρινε τη μεταβίβαση του ακινήτου. Εκ των υστέρων όμως ο Π μετάνιωσε και, τελικά, στις 20.6.2006 μεταβίβασε το ακίνητο στον γιο του Α αιτία γονικής παροχής.

Ερωτάται:

Σε ποιον ανήκει το ακίνητο; (3 βαθμοί)

Πρόκειται για διάθεση κυριότητας ακινήτου από μη δικαιούχο. Οι σχετικές δικαιοπραξίες μεταξύ του Α, αφενός, και Β, Γ και Δ, αφετέρου, τυγχάνουν άκυρες, αφού, σύμφωνα με την ΑΚ 1033, ο μεταβιβάζων πρέπει να είναι κύριος. Η ακυρότητα της δικαιοπραξίας μπορεί να θεραπευτεί με τις προϋποθέσεις της ΑΚ 239 § 2 (έγκριση). Η έγκριση υπόκειται στον τύπο της δικαιοπραξίας στην οποία αφορά. Εν προκειμένω, δηλαδή, υπόκειται στον συμβολαιογραφικό τύπο (ΑΚ 369, 1033). Η «έγκριση» της μεταβίβασης προς τον Γ, η οποία έγινε με επιστολή, δεν έχει τις έννομες συνέπειες της ΑΚ 239 § 2. Ο Α όμως απέκτησε το ακίνητο από τον Β αιτία γονικής παροχής. Πρόκειται για περίπτωση επίκτησης, που επίσης ισχυροποιεί τη διάθεση από τον μη δικαιούχο. Σύμφωνα με την ΑΚ 239 § 2 εδ. β' αν έγιναν περισσότερες ασυμβίβαστες μεταξύ τους διαθέσεις, η επίκτηση έχει ως συνέπεια να κατισχύει η προγενέστερη. Εν προκειμένω, επειδή η ολοκλήρωση της διάθεσης ακινήτου προϋποθέτει μεταγραφή, ως «προγενέστερη» θεωρείται όχι η δικαιοπραξία που καταρτίστηκε πρώτη, αλλά αυτή που μεταγράφηκε πρώτη. Επομένως εν προκειμένω ο Δ απέκτησε με επίκτηση, αφού αυτός μετέγραψε πρώτος.

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ XII.** Ο Β υπόσχεται να δανείσει στον βιοτέχνη Α 30.000 ευρώ για να επεκτείνει τις εγκαταστάσεις της βιοτεχνίας του, υπό την προϋπόθεση ότι ο τελευταίος θα καταφέρει να εκδοθεί στο όνομά του οικοδομική άδεια για τις σχετικές εργασίες. Για την εξασφάλιση της απαίτησης του Β, που θα γεννηθεί από τον δανεισμό των χρημάτων εφόσον εκδοθεί η οικοδομική άδεια, οι Α και Β



συμφωνούν νομότυπα από τώρα και ο Α παραδίδει στον Β δύο μηχανήματα που φυλάσσει στις αποθήκες της βιοτεχνίας του ως εφεδρικά. Λίγες ημέρες αργότερα ο Α δανειζεται 40.000 ευρώ από τον Γ και ο τελευταίος ζητεί για την εξασφάλιση της απαίτησής του να συσταθεί ενέχυρο στα παραπάνω μηχανήματα.

Ερωτάται:

- α) Συστήθηκε εγκύρως το ενέχυρο υπέρ του Β; (2 βαθμοί)
- β) Είναι δυνατή η σύσταση ενεχύρου υπέρ του Γ; Αν ναι, πώς θα γίνει αυτή; (3 βαθμοί)
- γ) Αν υποθέσουμε ότι είναι δυνατή η σύσταση ενεχύρου υπέρ των Β και Γ, ποια θα είναι η τάξη καθενός από το δύο ενέχυρα; (2 βαθμοί)

α) Δεδομένου ότι κατά το ιστορικό πληρούνται οι προϋποθέσεις της ΑΚ 1211 για τη σύσταση του ενεχύρου, εξετάζεται μόνο το γεγονός ότι η ασφαλιζόμενη απαίτηση δεν έχει ακόμη γεννηθεί, αφού τελεί υπό αίρεση (αναβλητική). Το γεγονός αυτό όμως δεν αποτελεί εμπόδιο για την έγκυρη σύσταση του ενεχύρου (ΑΚ 1210).

β) Ο νόμος δεν απαγορεύει την εκ νέου ενεχυρίαση των μηχανημάτων. Ο Γ θα αποκτήσει ενέχυρο με τους όρους της ΑΚ 1211, δηλαδή με νομότυπη ενεχυρική συμφωνία και παράδοση της οιονεί νομής στον Γ. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο Β βρίσκεται ήδη στην οιονεί νομή και κατοχή του πράγματος. Η παράδοση στον Γ μπορεί όμως να γίνει με έκταξη της οιονεί νομής κατά την ΑΚ 977 εδ. α' περ. 2, την οποία (σε αντίθεση με την αντιφώνηση: ΑΚ 1213) δεν απαγορεύει ο νόμος. Οι Α και Γ θα συμφωνήσουν δηλαδή ότι ο Β θα παραμείνει στην κατοχή των μηχανημάτων με βάση την ενεχυρική σχέση, ενώ ο Γ θα αποκτήσει έμμεση κατοχή και οιονεί νομή ενεχύρου.

γ) Η προτεραιότητα μεταξύ περισσότερων ενεχύρων κρίνεται από τον χρόνο σύστασης καθενός από αυτά (ΑΚ 1217). Ο κατά τον τρόπο αυτό καθορισμός τη τάξης των ενεχύρων δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι κάποιο από αυτά ασφαρίζει απαίτηση υπό αίρεση ή μελλοντική. Επομένως εν προκειμένω την πρώτη τάξη έχει το ενέχυρο του Β και τη δεύτερη το ενέχυρο του Γ.