

Πρακτικά Θέματα Εμπραγμάτου Δικαίου

I. Οι Α και Β, κύριοι όμορων ακινήτων σε αγροτική περιοχή, συμφώνησαν με συμβολαιογραφικό έγγραφο ότι ο Α παρέχει στον Β, έναντι χρηματικού ανταλλάγματος, καταβαλλόμενου κατ' έτος, δικαίωμα να διέρχεται ο τελευταίος (ο Β) από το βόρειο άκρο του ακινήτου του Α με το αυτοκίνητό του, ώστε να έχει πρόσβαση σε δημοτική οδό. Στο συμβόλαιο ορίστηκε επίσης ότι το εν λόγω δικαίωμα του Β θα παύει να υφίσταται σε περίπτωση που ο Β παύσει να είναι κύριος του κτήματός του για οποιονδήποτε λόγο (μεταβίβαση της κυριότητας από αυτόν εν ζωή για οποιαδήποτε αιτία ή θάνατος του Β).

Ερωτάται:

α) Αποκτήθηκε δουλεία από τον Β στο κτήμα του Α με την υπογραφή του συμβολαίου ή απαιτείται και άλλη περαιτέρω νομική ενέργεια για την κτήση του εν λόγω δικαιώματος; Διευκρινίστε, με τα δεδομένα του θέματος, τι είδους δουλεία συμφώνησαν με το ως άνω συμβόλαιο οι Α και Β και σε ποια ευρύτερη κατηγορία δουλειών (στις πραγματικές ή τις προσωπικές δουλείες) υπάγεται αυτή.

β) Ήταν αναγκαία για το κύρος του ως άνω συμβολαίου να έχει αναγραφεί σε αυτό, όπως πράγματι προκύπτει από το ιστορικό, ότι τα μέρη συμφώνησαν την παροχή του αναφερόμενου σε αυτό δικαιώματος του Β έναντι του Α με ετήσιο χρηματικό αντάλλαγμα (και όχι από χαριστική αιτία) και, αν ναι, για ποιο λόγο; Διευκρινίστε σε ποιες διατάξεις στηρίζετε την απάντησή σας.

γ) Αν υποθεθεί ότι ο Β πέθανε 3 χρόνια ύστερα από τη συμβολαιογραφική σύμβασή του με τον Α και ο κληρονόμος του Β (ο Κ) εξακολουθεί, παρά τις διαμαρτυρίες του Α, να διέρχεται με το αυτοκίνητό του από το ακίνητο του Α, μπορεί να προστατευθεί δικαστικά ο Α κατά του Κ και, αν ναι, με βάση ποιες αγωγές;

δ) Αν υποθεθεί - χωρίς να ληφθεί καθόλου υπόψη το ιστορικό που περιέχεται στο αμέσως παραπάνω ερώτημα (στο γ) - ότι, πριν από τη υπογραφή του αναφερόμενου στο ιστορικό συμβολαίου, είχε εγγράψει υποθήκη επί του ακινήτου του Α ο δανειστής Δ και ότι αυτός επισπεύδει πλειστηριασμό του εν λόγω ακινήτου, θα αποκτήσει ο υπερθεματιστής Υ κυριότητα βεβαρημένη με τη δουλεία ή ελεύθερη από τη δουλεία;

II. Ο Α αφήνει στον ηλεκτρολόγο Β την τηλεόραση του προς επισκευή. Αν και ο Β εκτέλεσε το έργο της επισκευής, ο Α καθυστερεί να του καταβάλει τη συμφωνηθείσα αμοιβή. Για το λόγο αυτό, προκειμένου να ικανοποιήσει την απαίτησή του από τη μεταξύ τους σύμβαση έργου, ο Β πωλεί και μεταβιβάζει την τηλεόραση στον καλόπιστο Γ, ο οποίος ζητάει από τον Β να στείλει την τηλεόραση απευθείας στο σπίτι της μητέρας του Δ, στην οποία ο Γ είχε

· συλλογή θεμάτων από εξετάσεις σε άλλες νομικές σχολές

υποσχεθεί ότι θα της χρησιδανείσει μια τηλεόραση για να παρακολουθεί την αγαπημένη της καθημερινή τηλεοπτική εκπομπή. Ο Β, σε εκτέλεση της εντολής του Γ, παρέδωσε πράγματι την τηλεόραση στη Δ.

Ερωτάται:

α) Απέκτησε την κυριότητα της τηλεόρασης ο Γ;

β) Ανεξάρτητα από την απάντηση που θα δώσετε στο πρώτο ερώτημα, είχε αποκτήσει ο Β κάποιο δικαίωμα εμπραγμάτου δικαίου, δυνάμει του οποίου θα μπορούσε να ικανοποιήσει την απαίτησή του για καταβολή της αμοιβής και πώς θα έπρεπε να το ασκήσει;

γ) Αν υποθεθεί ότι ο διαρρήκτης Κ έκλεψε την τηλεόραση από το σπίτι της Δ, ποιοι (από τους Α, Β, Γ και Δ) και με ποιες αγωγές μπορούν να ζητήσουν την απόδοση της τηλεόρασης από τον Κ;

III. Ο Α, θεωρώντας δικαιολογημένα ότι είναι ο μοναδικός εξ αδιαθέτου κληρονόμος του αδελφού του Κ, που πέθανε τον Ιανουάριο του 2007, προβαίνει αμέσως σε συμβολαιογραφική αποδοχή της κληρονομιάς και μεταγραφή της. Το 2009 ο Α πωλεί και παραδίδει στον καλόπιστο Β ένα σπάνιο βιβλίο που ανήκε στον Κ και παραχωρεί τίτλο προς εγγραφή υποθήκης στο κληρονομιαίο ακίνητο α υπέρ της τράπεζας Τ, η οποία σπεύδει και εγγράφει υποθήκη για την εξασφάλιση της απαίτησής της κατά του Α. Το 2010 ανακαλύπτεται διαθήκη του Κ, με την οποία αυτός άφησε όλη την -αποτελούμενη από πολλά ακίνητα και κινητά- περιουσία του στον Α εκτός από το σπάνιο βιβλίο και το ακίνητο α τα οποία άφησε στο φίλο του Φ. Ο Φ προβαίνει σε συμβολαιογραφική αποδοχή και μεταγραφή.

Ερωτάται:

α) Θα μπορούσε και με ποιες αγωγές να ζητήσει με επιτυχία σήμερα ο Φ από τον Β την απόδοση του βιβλίου σ' αυτόν;

β) Η παράδοση του βιβλίου κατά τη μεταβίβαση του από τον Α στον Β ποια αρχή του εμπραγμάτου δικαίου εξυπηρετεί;

γ) Απέκτησε υποθήκη η Τ στο κληρονομιαίο ακίνητο δυνάμει έγκυρου τίτλου;

δ) Αλλάζει η απάντησή σας στο προηγούμενο ερώτημα, αν ο Α μετά την ανακάλυψη της διαθήκης του Κ αγόρασε από τον Φ το ανωτέρω ακίνητο;

IV. Ο Μ, κύριος ενός οικοπέδου σε τουριστική περιοχή, όρισε στη διαθήκη του ότι επιθυμεί "το οικόπεδο αυτό να περιέλθει μετά τον θάνατό μου στην Α" και απεβίωσε στις 7.2.2002. Τον Φεβρουάριο του 2003 η Α παραχώρησε υποθήκη στο εν λόγω οικόπεδο υπέρ της Τράπεζας Τ προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της τελευταίας από δάνειο, το οποίο της χορήγησε για την ανέγερση

ξενοδοχείου σε αυτό. Έναν μήνα αργότερα, η Α παραχώρησε νομότυπα επικαρπία στο ίδιο ακίνητο υπέρ του γιου της Γ. Το καλοκαίρι του 2010 ο Β καταλαμβάνει το οικοπέδο, ισχυριζόμενος ότι ανήκει σε αυτόν και εμποδίζει την ανέγερση του ξενοδοχείου. Τον Δεκέμβριο του 2010 αποκαλύπτεται ότι η παραπάνω διαθήκη του Μ ήταν άκυρη.

Ερωτάται:

α. Μετά το θάνατο του Μ και πριν από την αποκάλυψη της ακυρότητας της διαθήκης, απαιτείται η Α να προχωρήσει σε ορισμένες ενέργειες για να αποκτήσει την κυριότητα και τη νομή του οικοπέδου; Από πότε θα αποκτήσει η Α την κυριότητα και από πότε τη νομή; (2 μονάδες)

β. Μετά την αποκάλυψη της διαθήκης:

αα) μπορεί να στραφεί η Α κατά του Β και με ποιες εμπράγματες αγωγές; (3 μονάδες)

ββ) μπορεί να στραφεί ο Γ κατά του Β και με ποιες εμπράγματες αγωγές; (3 μονάδες)

γγ) Αν η Τ ασκήσει αγωγή κατά του Β για την απόδοση του οικοπέδου, με ποιους ισχυρισμούς μπορεί ο Β να την αποκρούσει; (2 μονάδες)

Υ. Ο Α αφήνει στον ηλεκτρολόγο Β την τηλεόραση του προς επισκευή. Αν και ο Β εκτέλεσε το έργο της επισκευής, ο Α καθυστερεί να του καταβάλει τη συμφωνηθείσα αμοιβή. Για το λόγο αυτό, προκειμένου να ικανοποιήσει την απαίτησή του από τη μεταξύ τους σύμβαση έργου, ο Β πωλεί και μεταβιβάζει την τηλεόραση στον καλόπιστο Γ, ο οποίος ζητάει από τον Β να στείλει την τηλεόραση απευθείας στο σπίτι της μητέρας του Δ, στην οποία ο Γ είχε υποσχεθεί ότι θα της χρησιμεύσει μια τηλεόραση για να παρακολουθεί την αγαπημένη της καθημερινή τηλεοπτική εκπομπή. Ο Β, σε εκτέλεση της εντολής του Γ, παρέδωσε πράγματι την τηλεόραση στη Δ.

Ερωτάται :

Α) Απέκτησε την κυριότητα της τηλεόρασης ο Γ;

Β) Ανεξάρτητα από την απάντηση που θα δώσετε στο πρώτο ερώτημα, είχε αποκτήσει ο Β κάποιο δικαίωμα εμπραγμάτου δικαίου, δυνάμει του οποίου θα μπορούσε να ικανοποιήσει την απαίτησή του για καταβολή της αμοιβής και πώς θα έπρεπε να το ασκήσει;

Γ) Αν υποθεθεί ότι ο διαρρήκτης Κ έκλεψε την τηλεόραση από το σπίτι της Δ, ποιοι (από τους Α, Β, Γ και Δ) και με ποιες αγωγές μπορούν να ζητήσουν την απόδοση της τηλεόρασης από τον Κ;

VI. Επί του παραθαλάσσιου οικοπέδου του Α εγγράφονται: (α) στις 25.10.2006 προσημείωση υποθήκης υπέρ του Υ1, δανειστή του Α, για ποσό 140.000 ευρώ, (β) στις 5.11.2006 υποθήκη υπέρ του Υ2, δανειστή της συζύγου του Σ, για ποσό 100.000 ευρώ, (γ) επίσης στις 5.11.2006 υποθήκη υπέρ του Υ3 επίσης δανειστή του Α, για ποσό 50.000 ευρώ. Μετά την εγγραφή των βαρών, το 2008, ο Α κτίζει στο οικόπεδο ισόγεια οικία επιφάνειας 120 τ.μ. και μια ξεχωριστή αποθήκη για τη φουσκωτή βάρκα του. Λόγω εσφαλμένης οριοθέτησης στο υπάρχον τοπογραφικό διάγραμμα ένα μέρος της οικίας, 40 τ.μ., και ολόκληρο το κτίσμα της αποθήκης ανεγέρθηκαν στο γειτονικό ακίνητο του Β συνολικής έκτασης 800 τ.μ. Ο Β, λόγω μακράς απουσίας του στο εξωτερικό, έλαβε γνώση της "κατάληψης" μόλις σήμερα, δηλαδή τρία χρόνια μετά την αποπεράτωση των κτισμάτων.

Ερωτάται:

- 1) Είναι έγκυρη η εγγραφή υποθήκης υπέρ του Υ2, δανειστή της Σ, συζύγου του Α;
- 2) Εκτείνονται τα ως άνω εμπράγματα βάρη και στην ισόγεια οικία επιφάνειας 120 τ.μ. και στην αποθήκη;
- 3) Σε περίπτωση εγκυρότητας των εμπράγματων βαρών και πλειστηριασμού του οικοπέδου, πώς θα ικανοποιηθούν οι Υ1, Υ2 και Υ3, εάν το εκπλειστηρίασμα ανέρχεται στο ποσό των 200.000 ευρώ; (αναγράψτε ακριβή ποσά)
- 4) Ποιες αξιώσεις έχει ο Β κατά του Α με βάση τις διατάξεις του εμπραγμάτου δικαίου;
- 5) Μπορεί ο Α να αποκτήσει την κυριότητα στα δύο καταληφθέντα και ανοικοδομηθέντα τμήματα του ακινήτου του Β και αν ναι, υπό ποιες προϋποθέσεις;

VII. Ο Κ ορίστηκε στη διαθήκη του πατέρα του Π κύριος ενός οικοπέδου. Ο Π απεβίωσε την 10.1.2001, ο δε Κ αποδέχθηκε την κληρονομία και μετέγραψε την αποδοχή της στις 25.1.2001. Η διαθήκη αυτή αποδείχθηκε όμως άκυρη τον Ιανουάριο του 2012. Στο μεταξύ ο Κ είχε συμφωνήσει συμβολαιογραφικά με τον Χ την 1.1.2010 έναντι ανταλλάγματος "...μπορεί να λειτουργεί χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων (parking) στο παραπάνω οικόπεδο...". Από τον Φεβρουάριο του 2012 ο Γ αρχίζει να εισέρχεται στο οικόπεδο και να παρεμποδίζει τη χρήση του χώρου στάθμευσης από τους πελάτες του Χ.

Πριν από το θάνατό του ο Π είχε δωρίσει και μεταβιβάσει στον Κ έναν πίνακα ζωγραφικής αξίας 45.000 ευρώ. Ο Κ, κατάχρεος σήμερα εξαιτίας της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, ζητά από τον Δ δάνειο 35.000 ευρώ, για να ανταπεξέλθει σε πιστικές υποχρεώσεις του. Προκειμένου να διευκολύνει οικονομικά τον Κ, ο Δ του ζητά να "...του δώσει ως ασφάλεια τον ωραίο του ζωγραφικό πίνακα..".

Ερωτάται:

1. Σε ποιο εμπράγματο δικαίωμα αναφέρεται η από 1.1.2010 συμφωνία μεταξύ Κ και Χ και τι ήταν αναγκαίο για την έγκυρη σύσταση αυτού;

2. Ποιες εμπράγματες αξιώσεις έχει ο Κ κατά του Γ;

3. Με ποιες εμπράγματες αγωγές μπορεί να στραφεί ο Χ κατά του Γ;

4. Ο Κ ρωτά τον δικηγόρο του σε ποιες ενέργειες πρέπει να προχωρήσει, για να εξασφαλίσει την απαίτηση του Δ από το υπό διαπραγμάτευση δάνειο; Καθώς ο Κ είναι συναισθηματικά δεμένος με τον πίνακα, στέκεται ιδιαίτερα στο ερώτημα αν θα πρέπει οπωσδήποτε να αποχωρισθεί τον πίνακα για τον σκοπό αυτόν.

VIII. Ο Κ πριν αναχωρήσει για τη Γερμανία το 1985, ανέθεσε με προφορική συμφωνία στον εξάδελφό του Μ να φροντίζει το κτήμα-ελαιώνα του στο χωριό με αντάλλαγμα την απόληψη ολόκληρης της ετήσιας σοδειάς ελιών από αυτό. Στο εν λόγω κτήμα η Τράπεζα Τ είχε εγγράψει υποθήκη ήδη από το 1984 για ποσό 150.000 ευρώ.

Ο Μ καλλιέργησε ανελλιπώς το κτήμα του Κ μέχρι το 1991, οπότε άρχισε να διαδίδει στο χωριό ότι δήθεν ο Κ του πώλησε το κτήμα και ότι πλέον αυτός είναι ο νέος κύριος. Τη συμπεριφορά αυτή του Μ πληροφορείται το πρώτον ο Κ το καλοκαίρι του 2012, όταν βρέθηκε για διακοπές στο χωριό.

Ερωτάται:

1. Εμποδίζει κάποια από τις αρχές που διέπουν το Εμπράγματο Δίκαιο να συσταθεί επικαρπία υπέρ του Μ με την ως άνω συμφωνία μεταξύ αυτού (του Μ) και του Κ;

2. Μπορεί ο Κ να ζητήσει από τον Μ την απόδοση του κτήματος και, αν ναι, με ποιες αγωγές;

3. Εάν υποτεθεί ότι το 1989 ο Γ κατέλαβε αυθαίρετα μέρος του κτήματος του Κ, θα μπορούσαν τότε (1989) να προστατευθούν ο Μ και η Τ κατά του Γ, και αν ναι, με ποιες αγωγές;

4. Εάν μετά την τράπεζα Τ, το έτος 2012, οι Δ και Υ, δανειστές του Κ, προβούν την ίδια ημέρα, στην εγγραφή νομότυπα δύο υποθηκών στο κτήμα για ποσό 60.000 και 40.000 ευρώ αντίστοιχα η κάθε μια, πως θα ικανοποιηθούν η Τράπεζα Τ και οι Δ και Υ σε περίπτωση πλειστηριασμού του κτήματος, εάν το προς διάθεση σε αυτούς εκπλειστηρίασμα ανέλθει στο ποσό των 200.000 ευρώ; (αναγράψτε ακριβή ποσά)

IX. Οι Α, Β είναι συγκύριοι κατά 50% ενός αγροτικού ακινήτου, μισθωμένο στο Μ. Ο Γ κύριος του γειτονικού ακινήτου, εισέρχεται συχνά, κρυφά στο ακίνητο, των Α,Β χωρίς την άδεια τους και αντλεί νερό από το πηγάδι του ακινήτου. Ο Δ καταβάλλει δάνειο στον Α, 50.000 ευρώ και επιθυμεί την εγγραφή υποθήκης για την εξασφάλιση της απαίτησής του.

Ερωτάται:

- 1) Ποιες οι εμπράγματες αξιώσεις Α, Β, Μ κατά Γ;
- 2) Ο Δ μπορεί να αποκτήσει υποθήκη στο 50%, του οφειλέτη του Α;
- 3) Ανεξαρτήτως της απάντησης που δόθηκε στο 2, ο Δ πώς μπορεί να αποκτήσει υποθήκη στο 50% του ακινήτου, αν ο Α αρνείται να παραχωρήσει τίτλο για την εγγραφή;
- 4) Τί είδους δικαίωμα θα μπορούσε να αποκτήσει ο Γ ώστε νομίμως να αντλεί νερό από το ακίνητο των Α, Β;