

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΑΣ (ΕΚΠΑ)
ΚΑΤΑΤΑΚΤΗΡΙΕΣ ΕΞΕΤΑΣΕΙΣ
ΑΚ. ΕΤΟΥΣ 2017-2018
ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟ ΜΑΘΗΜΑ: ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

Το Σωματείο Σ ορίζει στο καταστατικό του ότι μπορεί να αναθέτει σε μέλη της Διοίκησής του, την κατάρτιση συμβάσεων για την πώληση και την μεταβίβαση των ακινήτων του. Το ΔΣ αναθέτει στον Π, ο οποίος είναι μέλος της Διοίκησης, να πωλήσει και να μεταβιβάσει την κυριότητα οικοπέδου του Σωματείου σε πιθανούς αγοραστές. Ο Π συνάπτει προσύμφωνο με τον Α, με το οποίο τα μέρη συμφωνούν να καταρτίσουν την οριστική σύμβαση για την πώληση και τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου έναντι €150.000, την 01-02-2018, υπό τον όρο να έχει εξασφαλίσει ο Α έως τότε την έγκριση δανείου από κάποια τράπεζα.

Ερωτάται:

1. α) Με τι ιδιότητα λειτουργεί ο Π; β) Μεταξύ ποιών μερών έχει συναφθεί το προσύμφωνο;
2. Έπρεπε το προσύμφωνο να περιβληθεί τύπο;
3. α) Πώς χαρακτηρίζεται ο όρος που ετέθη στο προσύμφωνο; β) Τι θα συμβεί στην περίπτωση που ο Α μέχρι την 01-02-2018 δεν έχει εξασφαλίσει δάνειο από την Τράπεζα;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

Απαντήσεις:

1. α) Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου ΑΚ 61, τα νομικά πρόσωπα αποκτούν αυτοτελή νομική προσωπικότητα, εφ' όσον τηρηθούν οι όροι που προβλέπονται στο νόμο. Νομικά πρόσωπα είναι ενώσεις προσώπων που έχουν συσταθεί για την επιδίωξη ορισμένου σκοπού ή σύνολα περιουσίας που έχουν ταχθεί στην εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού και τα οποία έχουν αποκτήσει ικανότητα δικαίου, ήτοι την ικανότητα να είναι φορείς δικαιωμάτων και υποχρεώσεων (προσωπικότητα), υπό τις ειδικότερες νομοθετικά οριζόμενες προϋποθέσεις. Σωματείο συνιστά, με βάση το ΑΚ 78, η ένωση προσώπων που επιδιώκει σκοπό μη κερδοσκοπικό, έχουσα αποκτήσει προσωπικότητα με την εγγραφή του σε ειδικό δημόσιο βιβλίο και τις λοιπές επί μέρους προϋποθέσεις που ορίζονται αναλυτικά στα άρθρα ΑΚ 78επ.

Η διοίκηση κάθε νομικού προσώπου αποτελεί το απαραίτητο για τη λειτουργία του όργανο, το οποίο μεριμνά για τις υποθέσεις του και το εκπροσωπεί δικαστικά και εξώδικα (ΑΚ 67). Στην έννοια της φροντίδας των υποθέσεών του περιλαμβάνονται η διαχείριση της περιουσίας του, η επιχείρηση υλικών πράξεων και δικαιοπραξιών, η λήψη αποφάσεων και εν γένει η πραγμάτωση του σκοπού του νομικού προσώπου. Πρόκειται για το καταστατικό όργανο του νομικού προσώπου και μπορεί να αποτελείται από ένα ή περισσότερα πρόσωπα (ΑΚ 65), τα οποία μάλιστα, δεν είναι απαραίτητο να είναι και μέλη του και τα οποία μπορεί να είναι είτε

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

φυσικά είτε νομικά πρόσωπα. Ειδικότερα, η διοίκηση του σωματείου αποτελείται από μέλη του σωματείου, εφ' όσον το καταστατικό δεν ορίζει διαφορετικά (κανόνας ενδοτικού δικαίου).

Σύμφωνα με την διάταξη του ΑΚ 68, η έκταση της εξουσίας εκείνου που έχει τη διοίκηση προσδιορίζεται από την συστατική πράξη ή το καταστατικό και ο προσδιορισμός αυτός αντιτάσσεται έναντι των τρίτων. Παράλληλα, οι δικαιοπραξίες που επιχείρησε το όργανο της διοίκησης στα όρια της εξουσίας του, στο όνομα και για λογαριασμό του νομικού προσώπου δεσμεύουν το νομικό πρόσωπο, δηλαδή θεωρούνται δικαιοπραξίες του ίδιου του νομικού προσώπου (ΑΚ 70).

Η διοίκηση λοιπόν κατ' αρχήν ασκείται αυτοπροσώπως. Αν το όργανο της διοίκησης είναι πολυμελές, τότε η διοίκηση ασκείται από όλα τα μέλη του οργάνου από κοινού. Ωστόσο, το ίδιο το γράμμα του ΑΚ 68 ορίζει ότι το καταστατικό ή ο οργανισμός μπορεί να προβλέψει ότι η διοίκηση θα ασκείται από άλλον (υποκατάσταση, βλ. το ΑΚ 67) καθώς και ότι ορισμένες υποθέσεις μπορεί να ανατεθούν σε ιδιαίτερο πρόσωπο, μέλος ή μη της διοίκησης, όπως υπάλληλο, λογιστή κλπ, του οποίου η εξουσία διοικήσεως θα εκτείνεται και σε κάθε συναφή πράξη (ΑΚ 68).

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

Στην προκειμένη περίπτωση και σύμφωνα με τα στοιχεία του δοθέντος πρακτικού, το καταστατικό του Σωματείου Σ προβλέπει ότι μπορεί να ανατίθεται σε μέλη της διοίκησής του η κατάρτιση συμβάσεων πώλησης και μεταβίβασης ακινήτων (ΑΚ 513 και ΑΚ 1033). Κατά συνέπεια, ο Π, μέλος της διοίκησης του Σωματείου Σ, στο οποίο το ΔΣ, σύμφωνα με τους ορισμούς του καταστατικού, αναθέτει την κατάρτιση σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου του Σ, ενεργεί ως καταστατικό όργανο του Σωματείου. Υπό την ιδιότητα του αυτή, ο Π και εφ' όσον ενεργεί εντός των προδιαγεγραμμένων από το καταστατικό ορίων, έχει την εξουσία να ενεργεί δικαιοπραξίες, που σύμφωνα με το γράμμα του ΑΚ 70, δεσμεύουν το νομικό πρόσωπο.

1. **β)** Σύμφωνα με την διάταξη του ΑΚ 70 «Δικαιοπραξίες που επιχείρησε μέσα στα όρια της εξουσίας του το όργανο που διοικεί το νομικό πρόσωπο υποχρεώνουν το νομικό πρόσωπο». Κατά συνέπεια, το νομικό πρόσωπο αποκτά δικαιώματα και υποχρεώσεις από τις δικαιοπραξίες που επιχείρησε η διοίκηση, εντός των ορίων της εξουσίας της, ως καταστατικό όργανο του νομικού προσώπου. Ειδικότερα, προκειμένου το νομικό πρόσωπο να δεσμεύεται από δικαιοπραξίες της διοίκησης πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του προκείμενου άρθρου. Για την ακρίβεια: α) τη δικαιοπραξία πρέπει να ενεργεί το όργανο που διοικεί το νομικό πρόσωπο, δηλαδή η διοίκηση ή η προσωρινή διοίκηση ή ο εκκαθαριστής ή ο υποκατάστατος της διοίκησης,

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

ή, τέλος, το ιδιαίτερο πρόσωπο της διάταξης του ΑΚ 68 παρ. 1 εδ. Β,

β) το όργανο θα πρέπει να ενεργεί υπό την ιδιότητά του αυτή, δηλαδή στο όνομα και για λογαριασμό του νομικού προσώπου και γ) το όργανο πρέπει να ενήργησε εντός των ορίων της εξουσίας του, όπως αυτά καθορίζονται από την συστατική πράξη ή το καταστατικό (ΑΚ68 παρ. 1 εδ. α') και από τον σκοπό του νομικού προσώπου. Δικαιοπραξίες που δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΑΚ 70 και δεν δεσμεύουν το νομικό πρόσωπο. Ο δε προσδιορισμός της εξουσίας των οργάνων από την συστατική πράξη ή το καταστατικό ισχύει έναντι των τρίτων, ανεξάρτητα από την καλή τους πίστη (ΑΚ 68).

Πράγματι, στην περίπτωση του Π, η κατάρτιση του προσυμφώνου για την πώληση και τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου του Σ πληροί τις προϋποθέσεις του ΑΚ 70. Αναλυτικότερα, ο Π αποτελεί καταστατικό όργανο διοίκησης του Σ που ενεργεί, εν προκειμένω, υπό την ιδιότητά του αυτή, ήτοι στο όνομα και για λογαριασμό του Σ.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

Μολονότι στο καταστατικό του Σ δεν γίνεται ρητή μνεία στην δυνατότητα ανάθεσης στα μέλη της διοίκησης της εξουσίας κατάρτισης προσυμφώνου για την πώληση και μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, η κατάρτιση του προσυμφώνου εμπίπτει στο πεδίο της καταστατικής εξουσίας του Π, καθ' ότι, σύμφωνα με το γράμμα της διάταξης του ΑΚ 68 εδ. β', η εξουσία του οργάνου, σε περίπτωση αμφιβολίας, εκτείνεται και σε κάθε συναφή πράξη (ερμηνευτικός κανόνας δικαίου). Η δε κατάρτιση προσυμφώνου για την κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως συνιστά πράξη αναντίλεκτα συναφή σε σχέση με την κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως και υπό την έννοια αυτή, εμπίπτει στο πεδίο της καταστατικής εξουσίας της διοίκησης του νομικού προσώπου. Επομένως, με βάση τα προαναφερθέντα, το προσύμφωνο έχει καταρτιστεί ανάμεσα στον Α ως αγοραστή και το Σωματείο Σ ως πωλητή, του οποίου (Σ) η βούληση είναι αυτή που σχηματίζει μέσα στο πλαίσιο της εξουσίας του το καταστατικό όργανο.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

2. Σύμφωνα με την διάταξη του ΑΚ 166, η σύμβαση με την οποία τα μέρη ανέλαβαν την υποχρέωση να συνάψουν ορισμένη σύμβαση (προσύμφωνο) υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρέπει να συναφθεί. Με δεδομένο ότι τόσο η εκπαιητική δικαιοπραξία της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 1033) όσο και η αντίστοιχη υποσχετική δικαιοπραξία της πώλησης δικαιώματος κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 369) απαιτούν την τήρηση του νόμιμου συστατικού τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου, το προσύμφωνο θα πρέπει να περιβληθεί και αυτό τον συμβολαιογραφικό τύπο. Σε περίπτωση που δεν τηρηθεί ο νόμιμος αυτός συστατικός τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, το προσύμφωνο πάσχει ακυρότητας και δεν παράγει καμία έννομη συνέπεια, κατά συνδυασμένη ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων ΑΚ 158, ΑΚ 159 και ΑΚ 180.

3. α) Σύμφωνα με τα στοιχεία του πρακτικού, τα μέρη συμφωνούν στο προσύμφωνο να καταρτίσουν την οριστική σύμβαση για την πώληση και τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου έναντι €150.000, την 01-02-2018, υπό τον όρο να έχει εξασφαλίσει ο Α έως τότε την έγκριση δανείου από κάποια τράπεζα. Η λήψη του δανείου έως την 01-02-2018 αποτελεί ένα γεγονός μέλλον και αβέβαιο, από το οποίο τα μέρη εξαρτούν τα έννομα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ

Συνεπώς, ο όρος αυτός συνιστά αναβλητική αίρεση, σύμφωνα με την διάταξη του ΑΚ 201. Η αίρεση αυτή θα μπορούσε περαιτέρω να χαρακτηρισθεί αίρεση θετική, διότι τα έννομα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας εξαρτώνται, κατά την βούληση των μερών, από το θετικό γεγονός της έγκρισης του δανείου από τράπεζα και μεικτή, καθ' ότι η πλήρωση της αίρεσης εξαρτάται εν μέρει από την βούληση και τις ενέργειες του Α και εν μέρει από άλλα περιστατικά, εκτός της σφαίρας επιρροής των συμβαλλομένων και συγκεκριμένα από την βούληση της τράπεζας.

3. β) Σε περίπτωση που ο Α μέχρι την 01-02-2018 δεν έχει εξασφαλίσει δάνειο από την Τράπεζα, δηλαδή δεν επέλθει το μέλλον και αβέβαιο εκείνο γεγονός από το οποίο τα μέρη εξάρτησαν τις έννομες συνέπειες της δικαιοπραξίας τους, η ενέργεια του προσυμφώνου ματαιώνεται οριστικώς και δεν αναπτύσσονται οι έννομες συνέπειές του. Επομένως, τα μέρη δεν δεσμεύονται συμβατικά, σύμφωνα με τους όρους του εν λόγω προσυμφώνου, για την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης πώλησης (ΑΚ 513) και μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 1033).

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ