

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

ΘΕΜΑΤΑ ΚΑΤΑΤΑΚΤΗΡΙΩΝ ΕΞΕΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2005 - 2014

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

(ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Θ. ΚΟΥΜΑΡΙΩΤΗΣ)

2005-2006 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ - ΑΠΟΛΥΤΗ ΕΙΚΟΝΟΝΙΚΟΤΗΤΑ - ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΑΠΕΙΛΗΣ)

Ο Κ επιθυμώντας να μειώσει τη φορολογική του επιβάρυνση, εμφανίζεται μαζί με τον ανιψιό του Α στο συμβολαιογράφο Σ, ο οποίος συντάσσει, όπως του ζητήθηκε, συμβόλαιο πώλησης και μεταβίβασης από τον Κ στον Α ενός μεγάλης αξίας διαμερίσματος. Στην κατάρτιση αυτής της σύμβασης προέβησαν οι Κ και Α μόνο κατά φαινόμενο, χωρίς πρόθεση πραγματικής πώλησης και μετάθεσης της κυριότητας από τον Κ στον Α.

Ερωτάσθε:

- α. Απόκτησε ο Α κυριότητα στο ακίνητο;
- β. Αποτελούν η πώληση και η μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου δικαιοπραξίες και αν ναι, τι είδους (ενοχικές ή εμπράγματα, υποσχετικές ή εκποιητικές, επαχθείς ή χαριστικές, αιτιώδεις ή αναιτιώδεις).
- γ. Εάν υποτεθεί ότι ο Κ είναι υπέργηρος και οικονομικά εξαρτημένος από τον ανιψιό του Α ο οποίος τον εκβιάζει ότι αν δεν του μεταβιβάσει την κυριότητα του προαναφερθέντος διαμερίσματος, θα πάψει να τον φροντίζει και ο Κ φοβούμενος για τη ζωή του οδηγείται στο συμβολαιογράφο Σ και καταρτίζει υπό τις συνθήκες αυτές, τη σχετική μεταβιβαστική δικαιοπραξία, μπορεί ο Κ στη συνέχεια να αποδεσμευθεί από την δικαιοπραξία αυτή και αν ναι, με ποιο τρόπο;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2006-2007 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ - ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΠΛΑΝΗΣ & ΑΠΑΤΗΣ - ΖΗΤΗΜΑ ΠΑΡΑΓΡΑΦΗΣ)

Ο Σ, συλλέκτης έργων λαϊκής τέχνης, σε εκδρομή του στη Θράκη διαπιστώνει ότι ο αγρότης Α ήταν κύριος ενός πίνακα γνωστού λαϊκού ζωγράφου. Ο Σ εκτιμά ότι ο πίνακας πρέπει να αξίζει τουλάχιστον 40.000 ευρώ, ενώ ο Α νόμιζε ότι ο πίνακας δεν είχε καμία αξία. Ο Σ που ενίσχυσε την εντύπωση αυτή του Α, αγόρασε τον πίνακα αντί 1.000 ευρώ και τον πήρε μαζί του. Μετά από πέντε χρόνια ο Α παρακολουθώντας εκπομπή στην τηλεόραση, βλέπει σε σχετική δημοπρασία να προσφέρεται ο συγκεκριμένος πίνακας προς πώληση από τον Σ και με βάση τις προσφορές των υποψηφίων αγοραστών να διαμορφώνεται η τιμή του στις 80.000 ευρώ.

Ερωτάται:

1. Συντρέχουν λόγοι ακυρωσίας ή και ακυρότητας της σύμβασης που σύνηψε ο Α με τον Σ, και εάν ναι, ποιοί;
2. Τίθεται θέμα απόσβεσης ή παραγραφής των ενδεχόμενων δικαιωμάτων ή αξιώσεων του Α κατά του Σ σε σχέση με την παραπάνω σύμβαση;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2007-2008 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΟΣΕΙΣ & ΕΥΘΥΝΗ ΑΠΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ – ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ & ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ – ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΠΛΑΝΗΣ & ΑΠΑΤΗΣ)

Ο ελληνοαμερικάνος Τζώνυ, μόνιμος κάτοικος ΗΠΑ, είναι ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου που βρίσκεται σε περιοχή της Αττικής. Αποφάσισε να πωλήσει ολόκληρο το ακίνητο αυτό για να επενδύσει αλλού τα χρήματά του. Παρακάλεσε λοιπόν το φίλο του Κώστα, μόνιμο κάτοικο Αθηνών να βρει αγοραστή και να πωλήσει για λογαριασμό του το οικόπεδο αυτό έναντι τιμήματος 800.000€ περίπου, που είναι η πραγματική αξία του.

Ύστερα από διαπραγματεύσεις με τον Πελοπίδα, πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας «Α.Ε.» συμφωνήθηκε η εταιρεία να αγοράσει το οικόπεδο έναντι τιμήματος 800.000€ προκειμένου να ανεγείρει σε αυτό κτήριο γραφείων.

Ο Πελοπίδας και ο Κώστας υπέγραψαν ένα ιδιωτικό έγγραφο για την πώληση του οικοπέδου, στο οποίο συμφώνησαν ότι εντός μηνός θα προσέλθουν για να καταρτίσουν την σύμβαση αγοραπωλησίας.

Ερωτήσεις:

1(α). Ποιός είναι ο νομικός χαρακτήρας της συμφωνίας του Κώστα με τον Πελοπίδα, η οποία περιελήφθη στο ιδιωτικό έγγραφο; Ποιά δικαιώματα και υποχρεώσεις αποκτούν τα μέρη από την σύμβαση αυτή;

1(β). Είναι έγκυρη η σύμβαση αυτή στην προκειμένη περίπτωση και γιατί;

2(α). Για να αποκτήσει η εταιρεία «Α.Ε.» την κυριότητα επί του οικοπέδου, πόσες δικαιοπραξίες πρέπει να συναφθούν και ποιές; Αν απαιτούνται για την μεταβίβαση περισσότερες δικαιοπραξίες, ποιές είναι οι μεταξύ τους διαφορές και τί είδους δικαιοπραξίες είναι αυτές;

2(β). Αν συμφωνηθεί ότι το τίμημα για την αγορά θα καταβληθεί σε τέσσερις ισόποσες μηνιαίες δόσεις με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή των δόσεων, τί νομική σημασία έχει η συμφωνία αυτή; Τί δικαιώματα αποκτά ο αγοραστής έναντι του πωλητή;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2(γ). Τί σημασία έχει η συμφωνία ότι σε περίπτωση που δεν πληρωθεί εγκαίρως κάποια δόση ανατρέπεται η συμφωνία πώλησης;

3(α). Ο Κώστας μπορεί εγκύρως να ενεργήσει στην επιδιωκόμενη αγοραπωλησία για λογαριασμό του Τζώνυ, υπό ποία ιδιότητα;

3(β). Τί απαιτείται για να έχει ο Κώστας την εξουσία να ενεργεί για λογαριασμό του Τζώνυ στην προκειμένη περίπτωση;

Αν υποθέσουμε ότι το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και ο Πελοπίδας αποφασίζει την αγορά του για λογαριασμό της εταιρείας «Α.Ε.» επειδή πιστεύει ότι το οικόπεδο σύντομα θα ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως:

4(α). Έχει δικαίωμα η αγοράστρια εταιρεία «Α.Ε.» ή ο Πελοπίδας ατομικώς να ζητήσει την ακύρωση της πώλησης για τον λόγο ότι το οικόπεδο δεν εντάχθηκε τελικά στο σχέδιο πόλεως;

4(β). Αν ο Κώστας είχε διαβεβαιώσει συμβατικώς τον Πελοπίδα ότι το οικόπεδο θα ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως, μεταβάλλεται η απάντηση στο παραπάνω ερώτημα;

4(γ). Αν υποτεθεί ότι η αγοράστρια εταιρεία «Α.Ε.» τρία χρόνια μετά την σύναψη της αγοραπωλησίας του οικοπέδου ασκήσει αγωγή για την ακύρωση της σύμβασης, έχει σημασία το γεγονός αυτό για το δικαστήριο που θα επιληφθεί της υποθέσεως;

5. Αν στην σύμβαση αγοραπωλησίας αντί του πραγματικού συμφωνηθέντος τιμήματος των 800.000€ αναγραφεί ότι το οικόπεδο πωλείται με τίμημα 500.000€ που είναι η αντικειμενική (κατά την Δ.Ο.Υ.) αξία του ακινήτου, είναι έγκυρη η αγοραπωλησία; (αιτιολογημένη απάντηση)

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2008-2009 (ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ & ΕΥΘΥΝΗ ΟΡΓΑΝΩΝ ΣΩΜΑΤΕΙΟΥ)

Το Δ.Σ. του σωματείου Σ, στηριζόμενο σε διάταξη του καταστατικού του Σ, ανέθεσε στο μέλος του Δ, να προβεί σε πρόσληψη υπαλλήλου για τις ανάγκες λειτουργίας της γραμματείας του σωματείου. Ο Δ μετά από συνεντεύξεις με διάφορους υποψηφίους επιλέγει και προσλαμβάνει τον Υ με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου. Ένα εξάμηνο αργότερα, λόγω ανεπάρκειας του Υ στην εκτέλεση των καθηκόντων του, ο Δ προβαίνει σε καταγγελία της ως άνω σύμβασης.

Ερωτάται:

- (α) Είναι δεσμευτική για το Σ ως νομικό πρόσωπο η σύμβαση εργασίας που σύνηψε ο Δ με τον Υ;
- (β) Σε ποια κατηγορία δικαιωμάτων υπάγεται το δικαίωμα καταγγελίας που άσκησε ο Δ και πως ασκείται αυτό; Δεσμεύει το Σ η εν λόγω καταγγελία;
- (γ) Είναι έγκυρη η καταγγελία της σύμβασης εργασίας αν υποτεθεί ότι αυτή ήταν μεν απολύτως νομότυπη και δεσμευτική για το Σ, δεν οφειλόταν όμως σε πραγματική ανεπάρκεια του Υ αλλά είχε ως αποκλειστική αιτία την προσωπική αντιπάθεια του Δ έναντι αυτού (του Υ);

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2009-2010 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΛΟΣΕΙΣ & ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ & ΕΥΘΥΝΗ ΑΠΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ)

Ο Α δωρίζει στον Β με προφορική συμφωνία, που συνάπτεται την 14/12/2009, έναν σημαντικής αξίας ζωγραφικό πίνακα γνωστού ζωγράφου, την "Άνοιξη", από την πλούσια συλλογή του. Όμως για να μη δυσαρεστήσει την ανιψιά του Χ, ο Α συμφωνεί με τον Β να υπογράψουν ιδιωτικό συμφωνητικό, στο οποίο αναγράφεται ότι ο Α πωλεί δήθεν στον Β το ζωγραφικό πίνακα έναντι τιμήματος 30000 ευρώ. Επειδή ο πίνακας εκτίθεται σε έκθεση στο τοπικό μουσείο τέχνης Μ βάσει σύμβασης χρησιδανείου (ΑΚ 810) μεταξύ του Α και του Μ, οι Α και Β συμφωνούν ότι ο πίνακας θα παραδοθεί στον Β μετά το πέρας της έκθεσης, ήτοι την 14/1/2010. Κατά τη διάρκεια της έκθεσης ο Α διαπραγματεύεται με τον Γ την πώληση του πίνακα. Η διαπραγμάτευση κατέληξε σε προσύμφωνο για την πώληση του πίνακα από τον Α στον Γ έναντι 50000 ευρώ. Μετά το πέρας της έκθεσης το μουσείο Μ παραδίδει τον πίνακα στον Α. Την 15/01/2010 ο Β ζητεί από τον Α να του παραδώσει τον πίνακα "Άνοιξη", ο Α όμως απαιτεί την καταβολή του τιμήματος των 30000 ευρώ από τον Β. Ερωτάται:

1. Υποχρεούται ο Β να καταβάλλει το ποσό των 30000 ευρώ στον Α;
2. Υποχρεούται ο Α να παραδώσει τον πίνακα στον Β;
3. Τι δικαιώματα έχει ο Γ από τη σύμβαση προσύμφωνου; Ποια η διαφορά του προσύμφωνου από τη σύμβαση της πώλησης;
4. Τι είδους σύμβαση είναι η σύμβαση χρησιδανείου (ενοχική ή εμπράγματη, υποσχετική ή εκποιητική, συναινετική ή παραδοτική, χαριστική ή επαχθής);

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2010-2011 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΟΣΕΙΣ & ΕΥΘΥΝΗ ΑΠΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ – ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΠΛΑΝΗΣ ΣΤΗΝ ΙΔΙΟΤΗΤΑ)

Ο τυπογράφος Α αγόρασε από τον προμηθευτή Π ένα σύγχρονο τυπογραφικό μηχάνημα έναντι τιμήματος 100.000 ευρώ. Κατά τη λειτουργία του μηχανήματος ο Α διαπίστωσε ότι το τυπογραφικό μηχάνημα, είχε στην πραγματικότητα 30% μικρότερη απόδοση από εκείνη που ρητώς υποσχέθηκε ο πωλητής.

Ερωτήματα:

1α) Μπορεί ο Α να ζητήσει την ακύρωση της συμβάσεως πώλησεως, για ποιόν λόγο και με βάση ποιες διατάξεις των Γενικών Αρχών του Αστικού Κώδικα;

1β) Έχει δικαίωμα ο πωλητής Π, σε περίπτωση ακύρωσης της πώλησης, να ζητήσει αποζημίωση από τον Α, διότι στο μεταξύ μειώθηκε η αξία του μηχανήματος λόγω της χρήσης του;

2) Αν υποθεθεί ότι ο Α κατά τις διαπραγματεύσεις είχε εκθέσει στον Π τις ανάγκες της επιχειρήσεώς του σε σχέση με την αποδοτικότητα του μηχανήματος, όμως ο πωλητής Π, μολονότι γνώριζε ότι η αποδοτικότητα του συγκεκριμένου μηχανήματος δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες του Α, σκοπίμως του απέκρυψε το γεγονός αυτό και απέφυγε να αναλάβει οποιαδήποτε συμβατική δέσμευση ως προς την αποδοτικότητα του μηχανήματος, ερωτάται:

2α) Μπορεί ο Α να ζητήσει την ακύρωση της πώλησης και με βάση ποιες διατάξεις των Γενικών Αρχών του Αστικού Δικαίου;

2β) Έχει δικαίωμα ο Α να ζητήσει από τον Π αποζημίωση για τις ζημιές που υπέστη λόγω της αδυναμίας του να ανταποκριθεί στις επαγγελματικές του υποχρεώσεις εξαιτίας της μειωμένης αποδοτικότητας του μηχανήματος;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

3) Αν υποθεθεί ότι ο Α ανακάλυψε τη μειωμένη αποδοτικότητα του μηχανήματος έξι μήνες μετά την αγορά, και παρά ταύτα συνέχισε να χρησιμοποιεί το μηχάνημα επί τρία ακόμα χρόνια εν γνώσει της μειωμένης αποδοτικότητας, ερωτάται:

3α) Έχει δικαίωμα να ζητήσει μετά ταύτα την ακύρωση της πώλησης;

3β) Έχει δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση επικαλούμενος τα άρθρα 197, 198 ΑΚ;

4) Αν υποθεθεί ότι ο Α είχε συμφωνήσει με τον Π ότι το τίμημα για την πώληση του μηχανήματος θα καταβληθεί σε πέντε ισόποσες μηνιαίες δόσεις και ότι αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως καταβολής έστω και μία δόση θα ανατρέπεται η πώληση, ερωτάται:

4α) Πως αξιολογείτε νομικώς τη συμφωνία αυτή;

4β) Ποιες οι έννομες συνέπειες ως προς το κύρος της δικαιοπραξίας πώλησης, αν ο αγοραστής Α καταβάλει εμπρόθεσμα μόνο την πρώτη δόση και δεν καταβάλει τις επόμενες;

Οι απαντήσεις πρέπει να είναι αιτιολογημένες. Επιτρέπεται η χρήση ασχολίαστου Αστικού Κώδικα.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2011-2012 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΙΚΟΝΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ & ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΥΤΗΣ)

Ο Α για να αποφύγει τα χρέη προς τον δανειστή του Δ, συνεννοείται με τον φίλο του Φ να του μεταβιβάσει ένα ακίνητο μεγάλης αξίας στη Βουλαγμένη για να αποφύγει την κατάσχεση. Ο Φ δέχεται την μεταβίβαση και κάνουν και την μεταγραφή. Μάλιστα, συμφωνούν προφορικά ότι όταν τελειώσει η αντιδικία με τον Δ, ο Φ να του αναμεταβιβάσει το ακίνητο.

Ερωτάται:

- (1) Η σύμβαση της πώλησης και μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου είναι ενοχικές-εμπράγματατες, επαχθείς-χαριστικές, αιτιώδεις-αναιτιώδεις, συναινετικές-παραδοτικές;
- (2) Τι αξίωση έχει ο Δ από τον Φ;
- (3) Ο Φ το μετανιώνει και αποφασίζει να το κρατήσει το ακίνητο, τι αξίωση έχει ο Α;
- (4) Ο Φ αρνείται να αναμεταβιβάσει το ακίνητο και μάλιστα το μεταβιβάζει στον Ε εν αγνοία του. Τι αξιώσεις έχει ο Α και ο Δ;
- (5) Πως εκτιμάται το γεγονός ότι ο Α στέλνει μια επιστολή στον Φ για να τον συμμορφώσει και να του αναμεταβιβάσει το ακίνητο που λέει ότι "θα το πληρώσεις πολύ ακριβά με δικαστικές ενέργειες".

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2012-2013 (ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ & ΣΩΜΑΤΕΙΟ - ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ - ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΠΛΑΝΗΣ & ΑΠΑΤΗΣ - ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ / ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ - ΚΑΤΑΠΛΕΟΝΕΚΤΙΚΗ (ΑΙΣΧΡΟΚΕΡΔΗ) ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ)

Ο Α, παρουσιάζοντας ψευδώς ότι το Σωματείο Σ του οποίου είναι Πρόεδρος έχει σκοπό την περίθαλψη άπορων ηλικιωμένων, πείθει τον υπέργηρο Γ να συνάψει, με ιδιωτικό έγγραφο, προσύμφωνο πωλήσεως του διαμερίσματος του (του Γ) στο Σ, σε εξυτελιστικά χαμηλή τιμή εν σχέση με την αγοραία. Στην πραγματικότητα το Σ έχει ως σκοπό τη διοργάνωση εκδρομών και συναυλιών. Ο Α, στη συνέχεια, πείθει πάλι τον Γ ότι είναι καλύτερο να τον καταστήσει και πληρεξούσιό του για φορολογικούς λόγους, πράγμα που δεν ανταποκρίνεται στην αλήθεια. Πράγματι ο Γ παρέχει στον Α συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο με ευρείες εξουσίες, ενδίδοντας στην ψυχολογική πίεση που αυτός (ο Α) του ασκεί. Με βάση το πληρεξούσιο αυτό του Γ ο Α αφενός μεταβιβάζει λόγω πωλήσεως το ακίνητο του Γ στο Σωματείο Σ, το οποίο και εκπροσωπεί ο Α, αφετέρου εισπράττει κατάθεση του Γ στην Τράπεζα Τ ύψους 50.000 ευρώ. Ένα μήνα αργότερα ο Γ πληροφορείται ότι ο Α εισέπραξε το ποσό των 50.000 ευρώ από την Τράπεζα Τ εν αγνοία του και ότι έγινε η σχετική μεταβίβαση του διαμερίσματος του στο Σ, καθώς επίσης και τον πραγματικό σκοπό του Σ.

Ερωτάται:

1. Καταρτίστηκε εγκύρως το αναφερόμενο στο ιστορικό προσύμφωνο;
2. Είναι έγκυρη η μεταβίβαση του διαμερίσματος του Γ στο Σ;
3. Είναι έγκυρη η ανάληψη από τον Α της κατάθεσης του Γ ύψους 50.000 ευρώ από την Τράπεζα Τ;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2013-2014 (ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ & ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ - ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ / ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΜΕ ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΗ)

Ο μεγαλοξενοδόχος Α αναζητεί οικόπεδο στην περιοχή της Κυλλήνης για την ανέγερση μεγάλης ξενοδοχειακής μονάδος. Ο δικηγόρος του, κύριος Δ, τον φέρνει σε επαφή με τον Π, ο οποίος είναι ιδιοκτήτης ενός παραθαλάσσιου οικοπέδου στην περιοχή, εκτάσεως 250 στρεμμάτων. Το οικόπεδο είναι ιδανικό για το σκοπό που το θέλει ο Α. Όμως ως προς ένα τμήμα του, που βρίσκεται στο κέντρο του οικοπέδου και έχει έκταση 100 στρεμμάτων, υπάρχει η υπόνοια ότι είναι δασικό βάσει ενός παλαιού εγγράφου του Υπουργείου Γεωργίας. Αν και ο Π διαβεβαιώνει ότι το έγγραφο δεν έχει ισχύ, εντούτοις ο Α επιθυμεί την έρευνα του θέματος εις βάθος πριν οριστικοποιηθεί η πώληση.

Ο Δ συμβουλεύει τότε τα μέρη, Π και Α να κάνουν ένα προσύμφωνο, το οποίο θα προβλέπει, μεταξύ άλλων, τα εξής: α) την τιμή πώλησεως, η οποία έχει συμφωνηθεί στα 6.000.000 ευρώ για το όλο οικόπεδο β) την υποχρέωση του Α να μεριμνήσει εντός 12 μηνών το πολύ, για την έκδοση πιστοποιητικού αποχαρακτηρισμού από την αρμόδια δασική υπηρεσία γ) ότι το οριστικό συμφωνητικό πώλησεως και μεταβιβάσεως της κυριότητας του οικοπέδου θα υπογραφεί μόνον αν ο Α επιτύχει την έκδοση του παραπάνω πιστοποιητικού και δ) ότι, σε περίπτωση που ο Π, μετά την έκδοση του πιστοποιητικού, αρνείται τη μεταβίβαση του οικοπέδου, εξουσιοδοτεί ανεκκλήτως από σήμερα τον Α να τον εκπροσωπήσει στην υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού πώλησεως και μεταβιβάσεως του οικοπέδου.

Ερωτήσεις & απαντήσεις (συνοπτικές):

- 1) Πόσες και ποιες δικαιοπραξίες και με ποιες διατυπώσεις πρέπει να καταρτισθούν για την οριστική και έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου από τον Π στον Α;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια

2) Σε ποια από τις ακόλουθες κατηγορίες δικαιοπραξιών υπάγεται η πώληση ακινήτου και γιατί; α) υποσχετική ή εκποιητική β) ετεροβαρής ή αμφοτεροβαρής γ) ενοχική ή εμπράγματη;

3) Είναι δυνατή η κατάρτιση του προσυμφώνου που προτείνει ο Δ κατά τρόπο που να δεσμεύει τα μέρη και, αν ναι, ποιες διατυπώσεις απαιτούνται για την έγκυρη κατάρτισή του και βάσει ποιων διατάξεων;

4) Είναι έγκυρος ο υπό δ όρος του προτεινόμενου προσυμφώνου και, αν ναι, μπορεί ο Α, βάσει του όρου αυτού, να αποκτήσει την κυριότητα του οικοπέδου, αν έχει στο μεταξύ επιτύχει την εμπρόθεσμη έκδοση του πιστοποιητικού αποχαρακτηρισμού όμως ο Π δεν επιθυμεί πλέον τη μεταβίβαση του οικοπέδου του σε αυτόν επειδή έχει βρει άλλο αγοραστή που προσφέρει υψηλότερο τίμημα;

ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Πανεπιστημιακά Φροντιστήρια