**ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

**ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

**ΘΕΜΑ 1ο**

Ο Γ, γείτονας του Π σε μία πολυκατοικία στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, ο οποίος προσπαθεί να απαλλαγεί από αυτόν, γνωρίζοντας τον φόβο του Π για ζητήματα υγείας, του αναφέρει ψευδώς ότι σύντομα θα τοποθετηθούν στο διπλανό οικόπεδο κεραίες κινητής τηλεφωνίας με επιβλαβή ακτινοβολία. Για τον λόγο αυτό, ο Π σπεύδει να αποδεχθεί την πρόταση του Α, που αγνοεί τις ενέργειες του Γ, και πωλεί σε αυτόν (τον Α) το διαμέρισμά του.

Στην συνέχεια, ο Α αποφασίζει να εκμισθώσει το διαμέρισμα που απέκτησε. Καταρτίζει επομένως με τους Μ και Ν, κατοίκους Λάρισας, οι οποίοι ενεργούσαν στο όνομα και για λογαριασμό του 17χρονου γιου τους Φ, σύμβαση μίσθωσης για να εγκατασταθεί σε αυτό ο Φ, ο οποίος επιθυμεί να τελειώσει το λύκειο στη Θεσσαλονίκη και να εισαχθεί σε συγκεκριμένη πανεπιστημιακή σχολή εκεί.

**Ερωτάται**:

**1.** Πόσες και τι είδους δικαιοπραξίες πρέπει να καταρτισθούν για να αποκτήσει ο Α την κυριότητα του διαμερίσματος του Π; **[Βαθμοί 2]**

**2.** Μπορεί ο Π να ανατρέψει την πώληση του διαμερίσματος προς τον Α; **[Βαθμοί 2]**

**3.**Υπό ποια ιδιότητα κατάρτισαν οι Μ και Ν τη σύμβαση μίσθωσης; Θα μπορούσε ο Φ να την καταρτίσει αυτοπροσώπως; **[Βαθμοί 3]**

**4.** Εάν οι Μ και Ν διαπιστώσουν ότι το διαμέρισμα δεν βρισκόταν, όπως θεωρούσαν, δίπλα στη σχολή που θα φοιτήσει ο Φ, αλλά απέχει 10 χιλιόμετρα, με ποιον τρόπο μπορεί να αποδεσμευθούν από τη μίσθωση και από πότε; **[Βαθμοί 3]**

**ΘΕΜΑ 2ο**

Την 1.10.2022, οι Α και Β συμφώνησαν με ιδιωτικό συμφωνητικό ότι ο Α πωλεί ένα αγροτεμάχιο στον Β αντί 50.000 ευρώ. Το τίμημα συμφωνήθηκε να καταβληθεί στον Α από προϊόν χορήγησης δανείου που θα ελάμβανε ο Β από την Τράπεζα Τ. Ειδικότερα, οι Α και Β συμφώνησαν ότι κατά την ημέρα που θα εκταμιευόταν το δάνειο από την Τ στον Β, ο Α θα μεταβίβαζε την κυριότητα του αγροτεμαχίου στον Β με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ακολούθως, την 10.10.2022, η Τ, προκειμένου να χορηγήσει στον Β δάνειο, χρέωσε τον λογαριασμό του Β με έξοδα νομικού ελέγχου ύψους 1.500 ευρώ. Την 1.11.2022 η Τ χορήγησε στον Β το δάνειο.

**Ερωτάται:**

**1.** Τι είδους δικαιοπραξία είναι η πώληση (υποσχετική ή εκποιητική, ενοχική ή εμπράγματη, αιτιώδης ή αναιτιώδης); **[Βαθμός 1,5]**

**2.** Συνιστά η συμφωνία των Α και Β, για την μεταβίβαση της κυριότητας του αγροτεμαχίου, προσύμφωνο; Ποιες είναι οι συνέπειες εάν ο εκ προσυμφώνου υπόχρεος αθετήσει την δέσμευση που έχει αναλάβει; **[Βαθμοί 2]**

**3.** Αν ο Α, την 2.11.2022, αρνείται να προσέλθει για την υπογραφή της συμβολαιογραφικής μεταβίβασης του αγροτεμαχίου στον Β, έχει ο Β το δικαίωμα να τον εξαναγκάσει σε αυτό; **[Βαθμός 1,5]**

**4.** Εάν υποτεθεί ότι ο Β δεν μπορεί να εξαναγκάσει τον Α σε κατάρτιση της σύμβασης, έχει ο Β δικαίωμα να αναζητήσει τα έξοδα νομικού ελέγχου της Τράπεζας Τ από τον Α; **[Βαθμοί 2]**

**5.** Χαρακτηρίστε νομικά τον όρο, με τον οποίο οι Α και Β συμφώνησαν ότι *«κατά την ημέρα που θα εκταμιευόταν το δάνειο από την Τ στον Β, ο Α θα μεταβίβαζε την κυριότητα του αγροτεμαχίου στον Β με συμβολαιογραφικό έγγραφο»*. Θα μπορούσαν οι Α και Β να συμφωνήσουν ότι ο Β θα μπορούσε, εφόσον εκταμιευθεί το δάνειο, να προβεί μόνος του στη μεταβίβαση της κυριότητας; **[Βαθμοί 3]**

**ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ**

**ΘΕΜΑ 1Ο**

**1.** Απαιτείται να συναφθεί η ενοχική- υποσχετική δικαιοπραξία της πώλησης, με την οποία θα αναληφθούν αμοιβαίως υποχρεώσεις, αλλά δεν θα μεταβιβασθεί το δικαίωμα της κυριότητας **[1]** και η εμπράγματη- εκποιητική δικαιοπραξία της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, με την οποία θα επέλθει μεταβίβαση του δικαιώματος **[1]**

**2.** Ο Π συνήψε την σύμβαση λόγω της απάτης που μετήλθε εις βάρος του ο Γ, αφού ο Γ δολίως του παρέστησε ψευδή γεγονότα, με σκοπό να τον παρασύρει στην κατάρτιση της πώλησης **[1]**. Εν τούτοις, ο Γ δεν είναι συμβαλλόμενος, αλλά τρίτος. Εφόσον, επομένως, ο Α ούτε γνώριζε, ούτε όφειλε να γνωρίζει την απάτη, ο Π δεν έχει δικαίωμα ακυρώσεως (ΑΚ 147) **[1]**

**3.** Οι Μ και Ν έδρασαν ως νόμιμοι αντιπρόσωποι του Φ **[1]**

Ο Φ είναι περιορισμένα ικανός για δικαιοπραξία (ΑΚ 129 περ. 1), μπορεί επομένως να επιχειρεί δικαιοπραξίες μόνο στις περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος (ΑΚ 133) **[1]**

Στην κρινόμενη περίπτωση, η μίσθωση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις των άρθρων 134-137, ιδίως δεν είναι δικαιοπραξία από την οποία ο Φ αποκτά μόνο έννομο όφελος κατά την ΑΚ 134. Επομένως, ο Φ δεν θα μπορούσε να την καταρτίσει αυτοπροσώπως **[1]**

**4.** Η πλάνη των Μ και Ν ως προς την τοποθεσία του διαμερίσματος συνιστά την προβλεπόμενη στην ΑΚ 142 πλάνη ως προς τις ιδιότητες του πράγματος (*Γεωργιάδης,* ΓενΑρχ5 § 40 αρ. 27, *Σπυριδάκης,* ΓενΑρχ3 σ. 758), και είναι ουσιώδης, διότι συντρέχει τόσο το αντικειμενικό κριτήριο (ιδιότητα σπουδαία για την δικαιοπραξία), όσο και το υποκειμενικό κριτήριο (εάν ο Μ γνώριζε την τοποθεσία, δεν θα συνήπτε την μίσθωση) **[1,5]**

Επομένως, οι Μ και Ν μπορεί να ασκήσουν κατά του Α διαπλαστική αγωγή ακυρώσεως της δικαιοπραξίας (ΑΚ 154-155) και μετά την τελεσιδικία της σχετικής αποφάσεως η μίσθωση θα ακυρωθεί αναδρομικώς (ΑΚ 184) **[1,5]**

**ΘΕΜΑ 2ο**

**1.** Η πώληση είναι δικαιοπραξία υποσχετική **[0,5]**, ενοχική **[0,5]**, αιτιώδης **[0,5].** Απαιτείται αιτιολογία για κάθε έναν χαρακτηρισμό.

**2.** Δεδομένου ότι οι Α και Β δεν συμφωνούν ότι θα καταρτίσουν στο μέλλον την οριστική σύμβαση, όπως είναι το αντικείμενο του προσυμφώνου, αλλά την καταρτίζουν ήδη την συγκεκριμένη χρονική στιγμή, δεν πρόκειται για προσύμφωνο, αλλά για οριστική σύμβαση πώλησης. Αναφορά των προϋποθέσεων για την ύπαρξη προσυμφώνου και απάντηση ότι πρόκειται για προσύμφωνο αξιολογείται θετικά με μέρος της βαθμολογίας **[1,5]**

Σε περίπτωση που ο εκ προσυμφώνου υπόχρεος αθετήσει την υποχρέωση που ανέλαβε μπορεί να καταδικασθεί στην σχετική δήλωση βουλήσεως (ΚΠολΔ 949) ή να υποχρεωθεί να καταβάλει αποζημίωση **[0,5]**

**3.** Ο Β δεν μπορεί να εξαναγκάσει τον Α, διότι η σύμβαση πώλησης είναι άκυρη επειδή δεν τηρήθηκε ο συστατικός τύπος (ΑΚ 369, 158, 159). **[1,5]**

**4.** Ο Β θα μπορούσε να αναζητήσει τα έξοδα (αρνητικό διαφέρον) εφόσον θεωρηθεί ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 197-198 ΑΚ και επομένως ο Α υπέχει ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις. Απαιτείται ανάλυση των προϋποθέσεων (στάδιο διαπραγματεύσεων, κακόπιστη συμπεριφορά, υπαιτιότητα, ζημία, αιτιώδης σύνδεσμος) **[2]**

**5.** Πρόκειται για αναβλητική αίρεση (ΑΚ 201), διότι η γένεση της υποχρέωσης του Α να μεταβιβάσει την κυριότητα εξαρτήθηκε από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο **[2]**

Οι Α και Β θα μπορούσαν να συμφωνήσουν ότι ο Β μπορεί να προβεί σε μεταβίβαση με αυτοσύμβαση. Μία τέτοια σύμβαση, όμως, για να είναι έγκυρη, πρέπει να περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο (ΑΚ 235). **[1]**