

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
Εξεταστική Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2026
ΣΕΙΡΑ Α΄

ΘΕΜΑ Α.

Ο άτεκνος Θ επιθυμεί να μεταβιβάσει χωρίς αντάλλαγμα την κυριότητα ενός διαμερίσματος που βρίσκεται σε πολυκατοικία του Κολωνακίου στον ενήλικο ανεψιό του Α, με την απαγόρευση να το μεταβιβάσει ο τελευταίος περαιτέρω σε τρίτον, επιτρεπόμενης μόνο της μεταβίβασης χωρίς αντάλλαγμα για κοινωνική σκοπό.

Ερωτάται:

1. Ποιες δικαιοπράξεις πρέπει να συναφθούν μεταξύ Θ και Α για να πραγματοποιηθεί η ανωτέρω επιθυμία του Θ και με ποιες διατυπώσεις; Σε ποιες κατηγορίες ανήκουν αυτές (αιτιολογημένη απάντηση); **[3 βαθμοί]**
2. Αν, για φορολογικούς λόγους, οι Θ και Α συνάψουν νομότυπα σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης του διαμερίσματος, ενώ η πραγματική τους συμφωνία που έχει καταγραφεί σε ιδιωτικό έγγραφο είναι η μεταβίβαση του χωρίς αντάλλαγμα με τον ανωτέρω όρο περί απαγόρευσης μεταβίβασης, ποιες είναι οι έννομες συνέπειες; **[2,5 βαθμοί]**
3. α) Αν ο Α πωλήσει και μεταβιβάσει στο σωματείο Σ το ως άνω διαμέρισμα παρά την ως άνω απαγόρευση μεταβίβασης, ποιες οι έννομες συνέπειες ως προς το Σ και τον Α; **[1,5 βαθμός]** β) Τι θα συμβεί αν ο Θ, πληροφορηθεί ότι επίκειται μεταβίβαση, έχει επιτύχει με (δικαστική) απόφαση ασφαλιστικών μέτρων την απαγόρευση της μεταβίβασης; **[1,5 βαθμός]**
4. Αν υποθεθεί ότι ο όρος περί απαγόρευσης μεταβίβασης είναι άκυρος, ποιες οι έννομες συνέπειες ως προς την σύμβαση που τον περιέχει; **[1,5 βαθμός]**

ΘΕΜΑ Β.

Η Α, κάτοικος εξωτερικού, παρέχει νομότυπα πληρεξουσιότητα στον αδελφό της, τον Β, να πωλήσει και να μεταβιβάσει ένα διαμέρισμα που της ανήκει στην Αττική με τίμημα τουλάχιστον 400.000 Ευρώ. Ο Β δυσκολεύεται να βρει αγοραστή και τελικά πωλεί και μεταβιβάσει το διαμέρισμα στον Γ έναντι 350.000 Ευρώ. Μετά τις εξηγήσεις του Β, η Α συμφωνεί εν τέλει με τον χειρισμό του και προβαίνει στις ενέργειες που της υποδεικνύει ο δικηγόρος της, ώστε η σύμβαση να είναι «και τυπικά σωστή».

Έξι μήνες αργότερα, ο Γ ασκεί κατά της Α και του Β αγωγή με αίτημα την ακύρωση της σύμβασης. Στην αγωγή ο Γ ισχυρίζεται ότι ο Β έπεισε τον Γ να αγοράσει το διαμέρισμα λέγοντάς του ψευδώς ότι η γειτονιά ήταν πολύ ήσυχη και οικογενειακή, ενώ στην πραγματικότητα ο Β γνώριζε ότι ήταν κακόφημη. Ο Β ασκεί αντίθετη αγωγή κατά του Γ, στην οποία ισχυρίζεται ότι ο Γ προσβάλλει την προσωπικότητά του με το να διασύρει το όνομά του στα δικαστήρια.

Ερωτάται:

1. Είχε κάποια συνέπεια στο κύρος της σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης του διαμερίσματος το γεγονός ότι το τίμημα ήταν χαμηλότερο κατά 50.000 Ευρώ σε σχέση με το ορισθέν στο πληρεξούσιο; **[2 βαθμοί]**
2. Σε ποιες ενέργειες έπρεπε να προβεί η Α, εφόσον συμφώνησε με τον χειρισμό του Β; **[2 βαθμοί]**
3. α) Ορθά στράφηκε ο Γ τόσο κατά της Α όσο και κατά του Β για την ακύρωση της σύμβασης; **[1,5 βαθμός]** β) Αν υποθεθεί ότι οι ισχυρισμοί του Γ είναι αληθείς, έχει ο Γ δικαίωμα ακύρωσης της σύμβασης; **[2,5 βαθμοί]**
4. Είναι βάσιμος ο ισχυρισμός του Β περί προσβολής της προσωπικότητάς του; **[2 βαθμοί]**

Απαντάτε αιτιολογημένα σε ένα από τα δύο θέματα.
Επιτρέπεται η χρήση σχολιαστού Αστικού Κώδικα. Καλή επιτυχία!

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

ΘΕΜΑ Α.

1. Σύμβαση δωρεάς (ΑΚ 496) και μεταβίβασης ακινήτου (ΑΚ 1033). Η δωρεά θα περιέχει, πέραν των αναγκαίων στοιχείων, και την συμφωνία απαγόρευσης περαιτέρω μεταβίβασης. Τόσο η δωρεά (ΑΚ 498 και ΑΚ 369) όσο και μεταβίβαση (ΑΚ 1033) πρέπει να περιβληθούν τον συμβολαιογραφικό τύπο, ειδικά είναι άκυρες ελλείψει νομίμου τύπου (ΑΚ 158-159), απαιτείται δε και μεταγραφή. Δωρεά: Ενοχική, υποσχετική, τυπική, ετεροβαρής, χαριστική. Μεταβίβαση: Εμπράγματη, εκποιητική, τυπική, αιτιώδης. **[3 βαθμοί]**
2. Σχετική εικονικότητα: Η πώληση είναι άκυρη ως εικονική (ΑΚ 138 παρ. 1), η καλυπτόμενη δωρεά με τον ανωτέρω όρο είναι έγκυρη (ΑΚ 138 παρ. 2), θεωρείται δε κατά πάγια νομολογία (ΟΛΑΠ 36/1998) ότι έχει τηρηθεί ο απαιτούμενος συμβολαιογραφικός τύπος και για την καλυπτόμενη δωρεά, εφόσον έχει τηρηθεί για την εικονική. **[2,5 βαθμοί]**
3. α) Δεν επιδρά στο κύρος της διάθεσης η απαγόρευση της μεταβίβασης με δικαιοπραξία αλλά έχει ενοχική ενέργεια (ΑΚ 177) και συνεπώς το Σ αποκτά την κυριότητα και ο Θ μπορεί να στραφεί κατά του Α. **[1,5 βαθμός]** β) Απαγόρευση με δικαστική απόφαση (ΑΚ 176 με παραπομπή στην ΑΚ 175) συνεπάγεται ακυρότητα της μεταβίβασης, στην περίπτωση των ασφαλιστικών μέτρων ακόμη και αν μεταγενέστερα ανατραπεί η απόφαση (ΟΛΑΠ 20/2015). **[1,5 βαθμός]**
4. Ακυρότητα του συνόλου της δικαιοπραξίας (δωρεάς), αν συνάγεται ότι δεν θα είχε συναφθεί χωρίς τον άκυρο όρο (ΑΚ 181), προϋπόθεση που εδώ φαίνεται να συντρέχει. **[1,5 βαθμός]**

ΘΕΜΑ Β.

1. Πρόκειται για σύμβαση που καταρτίσθηκε καθ' υπέρβαση των ορίων της πληρεξουσιότητας. Το κύρος της σύμβασης είναι μετέωρο και εξαρτάται από την έγκριση της Α (ΑΚ 229 εδ. α'). Αν η Α την εγκρίνει, ισχυροποιείται αναδρομικά. Αν όχι, οριστικοποιείται η έλλειψη δέσμευσης της Α από τη σύμβαση. **[2 βαθμοί]**
2. Η Α έπρεπε να εγκρίνει τη σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης του διαμερίσματος με μονομερή απευθυντά δήλωση βούλησης προς τον Β ή τον Γ (πρβλ. ΑΚ 217 παρ. 1), η οποία περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο (ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 217 παρ. 2 σε συνδυασμό με τις ΑΚ 369, 1033 – δεν εφαρμόζεται η ΑΚ 236). **[2 βαθμοί]**
Συνεκτιμάται θετικά, αλλά δεν απαιτείται για την πληρότητα της απάντησης, η αναφορά στην ανάγκη μεταγραφής της έγκρισης.
3. α) Η αγωγή ακύρωσης απευθύνεται κατά του άλλου συμβαλλομένου (ΑΚ 155), δηλαδή εν προκειμένω κατά της Α. Σε περίπτωση αντιπροσώπευσης η αγωγή δεν απαιτείται να στραφεί κατά του αντιπροσώπου. Επομένως ο Γ έπρεπε να απευθύνει την αγωγή μόνο κατά της Α. **[1,5 βαθμός]** β) Ο Β παραπλάνησε δόλια τον Γ με παράσταση ψευδών γεγονότων ως αληθινών, η δε παραπλάνηση συνδέεται αιτιωδώς με τη δήλωση βούλησης του Γ. Συνεπώς ο Γ είχε δικαίωμα να ασκήσει (διαπλαστική) αγωγή για ακύρωση της σύμβασης σύμφωνα με τις ΑΚ 147 εδ. α', 154 επ. Το β' εδάφιο της ΑΚ 147 δεν εφαρμόζεται, διότι κατά κρατούσα άποψη ο πληρεξούσιος δεν θεωρείται τρίτος σε σχέση με τον αντιπροσωπευόμενο. **[2,5 βαθμοί]**
4. Όχι. Η άσκηση (ακόμη και αβάσιμης) αγωγής εναντίον του Β αποτελεί ενάσκηση του δικαιώματος δικαστικής προστασίας του Γ. Η προσβολή της προσωπικότητας (της τιμής και υπόληψης) του Β δεν είναι στην περίπτωση αυτή παράνομη (πρβλ. τη νέα ΠΚ 363, η αναφορά της οποίας δεν απαιτείται για την πληρότητα της απάντησης). **[2 βαθμοί]**