

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Έλενα Ι. Γκερέκου
Δικηγόρος Αθηνών παρ' Εφέταις

ΠΡΩΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο Α συνέστησε νομότυπα επί αγροκτήματος που του ανήκε κατά κυριότητα επικαρπία υπέρ του Ε, ο οποίος, για να αποθηκεύσει τα αγροτικά του εργαλεία, έχτισε εντός του αγροκτήματος μία μικρή αποθήκη με σταθερή θεμελίωση.

Στη συνέχεια και για την εξασφάλιση της απαίτησης της Τράπεζας Τ εναντίον του, από σύμβαση δανείου, ο Α παραχώρησε δικαίωμα προς εγγραφή υποθήκης επί του εν λόγω αγροκτήματος υπέρ της Τράπεζας Τ, η οποία και προχώρησε στην εγγραφή της υποθήκης. Μετά την εγγραφή της υποθήκης, ο Α συνέστησε νομότυπα πραγματική δουλειά άντλησης ύδατος υπέρ του κυρίου γειτονικού αγροκτήματος από το πηγάδι που βρισκόταν στο αγρόκτημά του. Λίγο αργότερα ο Δ αποβάλλει τον Ε από το αγρόκτημα.

Ερωτήματα:

1. Ποιες αξιώσεις εμπραγμάτου δικαίου μπορούν να ασκηθούν κατά του Δ και από ποια πρόσωπα?
2. Αν η Τ εκπλειστηριάσει το αγρόκτημα για να ικανοποιήσει την απαίτησή της κατά του Α, ποια η τύχη της επικαρπίας και της δουλειάς αντλήσεως ύδατος?
3. Εκτείνεται η υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Τ και στην αποθήκη που έχτισε ο Ε?
4. Αν ο Ε παρέδωσε στον Κ το τρακτέρ του για επισκευή επειδή είχε μια βλάβη και ο Κ προκειμένου να δανειστεί χρήματα από τον Ζ, ενεχυρίασε με ιδιωτικό έγγραφο βεβαίας χρονολογίας και παρέδωσε στον Ζ το τρακτέρ, Απέκτησε ο Ζ ενέχυρο επί του τρακτέρ εάν ούτε γνώριζε, ούτε μπορούσε να γνωρίζει ότι το τρακτέρ ανήκει στον Ε?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Ο Α ως κύριος και νομέας του αγροκτήματος, έχει τις αγωγές των 1094 ΑΚ και 987 ΑΚ και την αυτοδύναμη προστασία του νομέα του άρθρου 985 ΑΚ
Ο Ε ως επικαρπωτής και οιονεί νομέας του αγροκτήματος έχει αφενός την προστασία των 1173ΑΚ και 1094 – 996 και 987 ΑΚ, πέραν του 985ΑΚ
Ο κύριος του δεσπόζοντος ακινήτου, υπέρ του οποίου έχει συσταθεί πραγματική δουλεία άντλησης ύδατος, ως οιονεί νομέας, έχει την ένδικη προστασία του 1132ΑΚ και των 996 και 987ΑΚ, πέραν του 985ΑΚ.
2. Σύμφωνα με το 973ΑΚ, ισχύει η χρονική προτεραιότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων. Άρα, σε τυχόν άσκηση από την Τ εμπράγματης υποθηκικής αγωγής του 1292ΑΚ, η επικαρπία που έχει συσταθεί προγενέστερα της υποθήκης θα εξακολουθεί να επιβαρύνει το αγρόκτημα και μετά την εκπλειστηρίασή του από την Τράπεζα, ενώ το δικαίωμα πραγματικής δουλείας άντλησης ύδατος, που συστάθηκε μετά την υποθήκη, θα αποσβεστεί.
3. Ναι, διότι ως συστατικό του αγροκτήματος, αυτοδίκαια, υπόκειται στην υποθήκη, δυνάμει του 1282ΑΚ
4. Ναι, ο Ζ αποκτά ενέχυρο επί του τρακτέρ, δυνάμει της εφαρμογής των άρθρων 1215 και 1036 ΑΚ και εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1211ΑΚ, που εδώ συντρέχουν

ΔΕΥΤΕΡΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο Α, κύριος ακινήτου, έχει ανάγκη από χρηματοδότηση της επιχείρησής του. Ο Β προσφέρεται να τον δανειοδοτήσει και ως εξασφάλιση της απαίτησής του, συμφωνεί με τον Α να του μεταβιβάσει ο τελευταίος το ανωτέρω ακίνητο. Πράγματι μεταξύ των Α και Β καταρτίζεται το έτος 2000 σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου για τον λόγο αυτό. Παράλληλα συμφωνείται: α) ότι ο Α θα παραμείνει στην κατοχή του ακινήτου όπου είναι εγκατεστημένη η επιχείρησή του και β) ότι απαγορεύεται στον Β να μεταβιβάσει σε τρίτον το ακίνητο, του οποίου η κυριότητα θα επιστρέψει αυτομάτως στον Α μόλις αυτός αποπληρώσει το δάνειο, η τελευταία δόση του οποίου ορίζεται καταβλητέα το έτος 2012. Εν τούτοις, το έτος 2009 ο Β παραβιάζει τη συμφωνία του με τον Α και μεταβιβάζει το ακίνητο στον Γ, χωρίς ο Α να το γνωρίζει. Το έτος 2013, όταν ο Α έχει αποπληρώσει το δάνειο προς τον Β, πληροφορείται την μεταβίβαση του ακινήτου στον Γ και ασκεί εναντίον του αναγνωριστική για την κυριότητα αγωγή.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Είναι έγκυρη η μεταβίβαση της κυριότητας από τον Α στον Β? Υπό την εκδοχή ότι είναι έγκυρη, είναι ισχυρή η επιπρόσθετη συμφωνία τους ότι απαγορεύεται ο Β να μεταβιβάσει το ακίνητο?
2. Αν υποτεθεί ότι η σύμβαση μεταξύ Α και Β είναι έγκυρη, είναι βάσιμος ο ισχυρισμός του Α στην αγωγή του κατά του Γ (το έτος 2013) ότι είναι κύριος?
3. Ο Γ αρνείται την αγωγή του Α και επιπλέον ισχυρίζεται ότι έχει καταστεί κύριος του ακινήτου με τακτική χρησικτησία, με συνυπολογισμό του χρόνου νομής του Β. Είναι βάσιμος ο περί χρησικτησίας ισχυρισμός του?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Στην περίπτωση μας, πρόκειται για καταπιστευματική μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, η οποία απαγορεύεται εκ του νόμου, λόγω ανυπαρξίας νόμιμης αιτίας, εξ αντιδιαστολής με το άρθρο 1033ΑΚ, αφού απαγορεύεται από το νόμο η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου από τον Α στον Β ως νόμιμη αιτία εξασφάλισης της χρηματικής απαίτησης του Α κατά του Β, λόγω του συσταθέντος δανείου του Β προς τον Α και επικουρικά ως αντικείμενη στην αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που καθιερώνει το άρθρο 973ΑΚ.
Εάν ωστόσο θεωρηθεί έγκυρη η συμφωνία μεταξύ των Α και Β, η απαγόρευση στον Β να μεταβιβάσει περαιτέρω το ακίνητο του Α στον Γ υπό την διαλυτική αίρεση της αποπληρωμής του δανείου από τον Α στον Β, καθιστά τη μεταβίβαση του ακινήτου στον Γ άκυρη, διότι η αποπληρωμή του δανείου επιφέρει αυτοδίκαια την επιστροφή της κυριότητας στον Α, σύμφωνα με τα 202ΑΚ και 206ΑΚ
2. Ναι, δυνάμει της ανωτέρω απάντησης και με βάση τα άρθρα 202 και 206ΑΚ
3. Όχι. Αφενός ο Γ σύμφωνα με τα άρθρα 1041 και 1051ΑΚ δεν μπορεί να συνυπολογίσει τον δικό του χρόνο χρησικτησίας στον χρόνο χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου του Β, αφού ο Β δεν ήταν καλόπιστος σύμφωνα με το 1041ΑΚ κατά τον χρόνο παράδοσης της νομής του ακινήτου στον Γ (γνώριζε ότι δεν ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβίβασε).
Αφετέρου υπάρχει έλλειψη νόμιμου τίτλου κατά τα άρθρα 1041 και 1043 παρ 2, διότι θα έπρεπε η μεταβιβαστική συμφωνία μεταξύ Α και Β να είχε μεταγραφεί προηγουμένως.

ΤΡΙΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο έμπορος ηλεκτρικών ειδών Α αγοράζει από τον προμηθευτή του Β εμπορεύματα με πίστωση του τμήματος και με τον επιπρόσθετο όρο ότι ο Β θα παραμείνει κύριος των εμπορευμάτων μέχρι την εξόφλησή τους. Όμως ο Α πωλεί το εμπόρευμα σε πελάτες του, ήδη προτού εξοφλήσει το τίμημα στον Β. Συγκεκριμένα, ο Γ αγοράζει από το κατάστημα του Α έναν ηλεκτρονικό υπολογιστή, καταβάλλοντας το τίμημα και χωρίς να γνωρίζει κάτι για τη συμφωνία μεταξύ των Α και Β. Επίσης, ο κλέφτης Δ αφαιρεί από το κατάστημα του Α δύο τηλεοράσεις, από αυτές που είχε προμηθευτεί από τον Β, μπροστά στα μάτια του υπαλλήλου του Υ.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Τι δικαιώματα απέκτησε ο Α με την ανωτέρω συμφωνία στα εμπορεύματα (κινητά πράγματα)?
2. Αποκτά ο Γ κυριότητα στον ηλεκτρονικό υπολογιστή? Και αν ναι, με ποιον τρόπο?
3. Εάν ο Δ εντοπισθεί τρεις ημέρες μετά την κλοπή, ποιος δικαιούται να ζητήσει απόδοση των τηλεοράσεων και με ποιο τρόπο?
4. Είναι νόμιμη η βίαιη αφαίρεση των τηλεοράσεων από τον Δ και αν ναι, από ποιον και υπό ποιες προϋποθέσεις?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Απέκτησε μόνο την φυσική εξουσία σε αυτά, δηλαδή την κατοχή τους (974ΑΚ)
2. Αποκτά κυριότητα, δυνάμει του άρθρου 1036ΑΚ, εφόσον κατά τον χρόνο παράδοσης της νομής του ηλεκτρονικού υπολογιστή στον Γ από τον μη κύριο Α, ήταν καλόπιστος
3. α. Ο Β ως κύριος και νομέας των τηλεοράσεων, έχει την ένδικη προστασία των άρθρων 1094ΑΚ και 987ΑΚ.
Ο Α ως κάτοχος των τηλεοράσεων, έχει την ένδικη προστασία των άρθρων 997ΑΚ και 987ΑΚ.
4. Ναι, από τον κύριο και νομέα Β, σύμφωνα με το άρθρο 985ΑΚ και από τον βοηθό κατοχής Υ, με αναλογική εφαρμογή του άρθρου 986ΑΚ (στον Αστικό Κώδικα δεν υπάρχει ανάλογη διάταξη για αυτοδύναμη προστασία της νομής για τον βοηθό κατοχής, όπως υπάρχει για τον βοηθό νομής στο 986ΑΚ

ΤΕΤΑΡΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο Α, νομέας και κάτοχος ενός ακινήτου από το 1990, συμφώνησε προφορικά στις 05.02.2000 με τον Β την πώληση και μεταβίβαση του ακινήτου αυτού έναντι του ποσού των 70.000 €. Το ποσό καταβάλλεται αυθημερόν, οπότε και παραδίδεται η νομή και κατοχή του ακινήτου στον Β. Ο Β περιφράζει το ακίνητο και φυτεύει σε αυτό δέντρα. Το 2005 καταρτίζεται τελικά μεταξύ τους συμβολαιογραφικά η εμπράγματη σύμβαση, με την οποία ο Α μεταβιβάζει την κυριότητα στον Β, η οποία σύμβαση και μεταγράφεται. Ως αιτία για τη μεταβίβαση αυτή τα μέρη δηλώνουν την εκπλήρωση της προηγούμενης μεταξύ τους (από 2000) συμφωνίας. Τον Δεκέμβριο του 2018 ο Γ καταστρέφει την περίφραξη και αποβάλλει τον Β.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Απέκτησε κυριότητα ο Β το 2005?
2. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα, απέκτησε ο Β κυριότητα με άλλον τρόπο?
3. Απέκτησε ο Β τη νομή στο ακίνητο στις 05.02.2000?
4. Πώς προστατεύεται ο Β κατά του Γ?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Όχι, γιατί δεν υπάρχει νόμιμη αιτία (369ΑΚ)
2. α) Με τις διατάξεις της τακτικής χρησικτησίας, με νομιζόμενο τίτλο
β) Με έκτακτη χρησικτησία, με προσαύξηση του χρόνου του δικαιοπαρόχου (1051ΑΚ)
3. Ναι, η σύμβαση μεταβίβασης της νομής είναι ανατιώδης, ακόμη και αν αφορά σε ακίνητο.
4. Εφόσον απέκτησε κυριότητα με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, έχει τη διεκδικητική αγωγή. Σε κάθε περίπτωση έχει εναντίον του την πουβλικιανή αγωγή. Εάν δεν έχει συμπληρωθεί έτος από την αποβολή, έχει και την αγωγή αποβολής από τη νομή.

ΠΕΜΠΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο Α αγόρασε από ένα κατάστημα πώλησης μεταχειρισμένων αγροτικών μηχανημάτων του Β ένα σκαπτικό αγροτικό μηχάνημα. Ένα μήνα μετά το επέστρεψε για επισκευή, επειδή ήταν ελαττωματικό. Κατά τη διάρκεια που το μηχάνημα βρισκόταν στο κατάστημα του Β, ο Γ, πελάτης του καταστήματος, ενδιαφέρθηκε να το αγοράσει. Ο Β, που του απέκρυψε ότι αυτό είχε πωληθεί στον Α, του το πώλησε και του το παρέδωσε.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Έχει ο Α κατά του Γ την αγωγή αποβολής από τη νομή?
2. Έχει ο Α κατά των Β και Γ εμπράγματες αξιώσεις? Αν όχι, έχει ενοχικές αξιώσεις? Και κατά ποιού?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Όχι, γιατί ο Γ ως καλόπιστος διάδοχος δεν έχει το στίγμα του επιλήψιμου νομέα
2. Κατά του Γ δεν έχει εμπράγματες αξιώσεις. Κατά του Β έχει μόνο ενοχικές αξιώσεις, για αδικαιολόγητο πλουτισμό (904ΑΚ), αδικοπραξία (914 ΑΚ), αλλά και, ενδοσυμβατικές αξιώσεις του 739ΑΚ

ΕΚΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Σε αγροτικό ακίνητο του Α, στις 2 Μαρτίου 2003, η Τράπεζα Τ1 έχει εγγράψει υποθήκη για εξασφάλιση Οφειλής του Α από δάνειο 30.000 €. Την ίδια ημέρα είχε εγγράψει στο ίδιο ακίνητο προσημείωση υποθήκης για εξασφάλιση οφειλής από δάνειο 60.000 € η Τράπεζα Τ2. Στη συνέχεια, στις 5 Ιουνίου 2015, ο Α μεταβίβασε διά λόγου και παρέδωσε το αγροτικό ακίνητο στον γιο του Β. Ο Β εγκαταστάθηκε στο ακίνητο και άρχισε να το καλλιεργεί.

Στις 20 Ιανουαρίου 2016 ο όμορος γείτονας Κ καταλαμβάνει τμήμα του ακινήτου και το περιφράσσει προκειμένου να τοποθετήσει εκεί οικοδομικά υλικά για την ανέγερση της οικοδομής στο δικό του ακίνητο. Ο Β λαμβάνει αμέσως γνώση και ζητάει συνεχώς από τον Κ να αφαιρέσει την περίφραξη και τα οικοδομικά υλικά, αλλά ο Κ αδιαφορεί, οπότε ο Β ασκεί την 1^η Φεβρουαρίου 2017 αγωγή κατ' αυτού.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Είναι έγκυρη η συναλλαγή μεταξύ Α και Β? Πότε θα αποκτήσει ο Β την κυριότητα?
2. Θα ευδοκιμήσει η αγωγή του Β? Μπορούσαν και δυνάμει ποιων διατάξεων, να στραφούν κατά του Κ μετά την κατάληψη οι Α, Τ1 και Τ2?
3. Εάν το ακίνητο εκπλειστηριαστεί λόγω χρεών προς τρίτους προτού η Τ2 τρέψει την προσημείωση σε υποθήκη και το εκπλειστηρίασμα ανέλθει στα 45.000 €, τι θα συμβεί με την απαίτηση και την προσημείωση της Τ2? Πώς θα διανεμηθεί το εκπλειστηρίασμα?
4. Εάν το έτος 2005 ο Α είχε συστήσει επί του ακινήτου δουλεία διόδου υπέρ του όμορου ακινήτου στον Κ, υποχρεούται ο υπερθερμαστής να ανέχεται τη διέλευση του Κ από το ακίνητο?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Δυνάμει του άρθρου 498ΑΚ, για την δωρεά ακινήτου απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, με ποινή απόλυτης ακυρότητας. Στην περίπτωση μας η «διά λόγου» δωρεά του Α στον Β δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα. Άρα, ο Β στις 05/06/2015 αποκτά μόνο την νομή του ακινήτου, ενώ θα αποκτήσει την κυριότητα, εφόσον τηρηθούν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1041ΑΚ, στις 05/06/2025.
2. Ο Β, από τις 05/06/2015, ως νομέας του ακινήτου έχει, κατά του επιλήψιμου νομέα Κ που τον απέβαλε από μέρος του ακινήτου στις 20/01/2016 την αγωγή αποβολής από την νομή κατά του Κ, σύμφωνα με το 987ΑΚ. Υπάρχει όμως και η παραγραφή του 992ΑΚ. Ο Β ασκεί την αγωγή στις 01/02/2017, δηλαδή σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους από την αποβολή του από το ακίνητο. Άρα, σύμφωνα με το 992, η αγωγή θα απορριφθεί ως ουσία αβάσιμη.
Οι Α, Τ1 και Τ2 δεν νομιμοποιούνται να στραφούν κατά του Κ, γιατί ο Α δεν είναι πλέον ούτε κύριος ούτε νομέας του ακινήτου, ενώ οι Τ1 και Τ2, ως ενυπόθηκοι δανειστές, δεν έχουν καμία έννομη προστασία κατά του Κ, αφού έχουν ήδη την εμπράγματη εξασφάλιση
3. Η απαίτηση της Τ2 από την προσημείωση θα καταταγεί τυχαία στον πίνακα κατάταξης δανειστών (1277 και 1279ΑΚ σε συνδυασμό με 1007 και 978ΚΠολΔ). Η Τ1, με βάση τα παραπάνω άρθρα, θα ικανοποιηθεί για ολόκληρη την ασφαλιζόμενη απαίτησή της, ύψους 30.000 €, ενώ η Τ2 θα ικανοποιηθεί για μέρος της απαίτησής της, ήτοι για 15.000 €.
4. Σύμφωνα με το άρθρο 1005 παρ 1 ΚΠολΔ, για τη νομική θέση του υπερθερμαστή του πλειστηριασμού, ως ειδικού διαδόχου του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη, προκύπτει ότι δεν θίγονται τα εμπράγματα δικαιώματα των τρίτων, με εξαίρεση την παράγραφο 3. Επομένως, ο υπερθερμαστής υποχρεούται να ανέχεται τη διέλευση του Κ από το ακίνητο, δεδομένου ότι η σύσταση της δουλείας προϋπήρχε του πλειστηριασμού.

ΕΒΔΟΜΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Ο βιοτέχνης Β, προκειμένου να μετεγκαταστήσει τη βιοτεχνία του σε ιδιόκτητο ακίνητο, επιθυμεί να αγοράσει ισόγειο χώρο, κύριος του οποίου είναι ο Κ. Για να αγοράσει το ακίνητο, ο Β ζητά από την Τράπεζα Τ δάνειο. Η Τράπεζα Τ συμφωνεί να του χορηγήσει το δάνειο, εφόσον προηγουμένως ο Β εγγράφει υποθήκη στο ακίνητο που θα αγοράσει, προς εξασφάλιση της απαίτησης της Τ. Μετά τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ο Β πράγματι εγγράφει υποθήκη υπέρ της Τ και η τελευταία του χορηγεί το δάνειο. Κατά τη μεταφορά των μηχανημάτων της βιοτεχνίας στις νέες εγκαταστάσεις, ο Χ, χειριστής των μηχανημάτων, βρίσκει την ευκαιρία και πωλεί και παραδίδει μία μηχανή στον Α, ο οποίος δε γνωρίζει και δικαιολογημένα δεν μπορούσε να γνωρίζει για την μηχανή.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Αλέκτησε ο Α την κυριότητα της μηχανής?
2. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ανωτέρω, αν υποτεθεί ότι ο Α δεν αλέκτησε κυριότητα, με ποιες αγωγές του εμπραγμάτου δικαίου μπορεί ο Β να αξιώσει την επιστροφή της μηχανής?
3. Η υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Τ πότε συνεστήθη εγκύτως, κατά το χρόνο της εγγραφής της ή κατά το χρόνο χορήγησης του δανείου?
4. Αν υποτεθεί ότι ο Β, προς εξυπηρέτηση της βιοτεχνίας του, κατέλαβε ένα τμήμα του πεζοδρομίου μπροστά από το ακίνητό του, οι περίοικοι που ενοχλούνται, πώς μπορούν να προστατευτούν?

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Επί της μηχανής (κλαπέν και απολωλός) ο Β, δυνάμει του άρθρου 1038ΑΚ, δεν απέκτησε κυριότητα
2. Ο Β ως κύριος και νομέας της ανωτέρω κλαπείσας μηχανής, έχει κατά του Α τις αγωγές των άρθρων 987 και 1094ΑΚ
3. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1257, 1260, 1265, 1268, 1269 ΑΚ, προκύπτει ότι η έγκυρη σύσταση της υποθήκης γεννιέται κατά το χρόνο της εγγραφής της στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολογικό γραφείο.
4. Το πεζοδρόμιο θεωρείται κοινόχρηστο δυνάμει του 967ΑΚ, όποτε οι περίοικοι που ενοχλούνται, μπορούν να ασκήσουν την αγωγή των άρθρων 57επ ΑΚ, ως έχοντες την κοινή χρήση του πεζοδρομίου