

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

ΘΕΜΑ Α.

Οι Π και Α καταρτίζουν, με ιδιωτικό έγγραφο, προσύμφωνο αγοραπωλησίας ενός οικοπέδου ιδιοκτησίας του Π. Στο προσύμφωνο αναφέρουν ότι το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας θα συναφθεί εφόσον ο Π προσκομίσει βεβαίωση του οικείου δασαρχείου ότι το οικόπεδο δεν είναι δασικό.

Ερωτάται:

1. Παράγει δέσμευση για τους Π και Α το προσύμφωνο; **[1,5 βαθμός]**
2. Ανεξάρτητα από την απάντηση στο ερώτημα 1: **α)** Ποια στοιχεία πρέπει να περιέχει εν γένει οπωσδήποτε ένα προσύμφωνο; **[1 βαθμός]** **β)** Τι υποχρεώσεις γεννά για τα συμβαλλόμενα μέρη στο πλαίσιο μιας αγοραπωλησίας; **[1 βαθμός]** **γ)** Πώς θα χαρακτηρίζατε νομικά τον παραπάνω όρο περί προσκόμισης βεβαίωσης από το δασαρχείο; **[1,5 βαθμός]**
3. Αν υποθεθεί ότι ο Π συνεννοείται με τον δασικό υπάλληλο Υ να εκδώσει ο τελευταίος ψευδή βεβαίωση ότι το οικόπεδο δεν είναι δασικό (ενώ στην πραγματικότητα είναι) και στη συνέχεια συναφθεί η οριστική αγοραπωλησία και το οικόπεδο μεταβιβαστεί στον Α, έχει ο Α κάποια δικαιώματα έναντι του Π και πώς μπορεί να τα ασκήσει; **[2 βαθμοί]**
4. Αν υποθεθεί ο Π είχε υποσχεθεί συμβατικά σχετική αμοιβή στον Υ, μπορεί αυτός να την ζητήσει από τον Π; **[1 βαθμός]**
5. Ας υποθεθεί ότι οικόπεδο πράγματι δεν ήταν δασικό και ότι η παραπάνω βεβαίωση ήταν ακριβής. Ύστερα όμως από έναν χρόνο, θεσπίζονται νομοθετικά νέοι συντελεστές δόμησης στην περιοχή του οικοπέδου, σημαντικά χαμηλότεροι από εκείνους που ίσχυαν κατά την παραπάνω μεταβίβαση από τον Π στον Α. Ο Α επιθυμεί πλέον την ανατροπή της μεταβίβασης, καθώς ισχυρίζεται ότι, αν γνώριζε ότι θα μεταβάλλονταν επί τα χέρω οι συντελεστές δόμησης, δεν θα αγόραζε το οικόπεδο. Έχει δίκιο ο Α; **[2 βαθμοί]**

ΘΕΜΑ Β.

Η Α, ιδιοκτήτρια μιας γκαλερί, επιθυμεί να αγοράσει έναν πίνακα του ζωγράφου Χ, ο οποίος ανήκει στον συλλέκτη Γ. Αναθέτει στον υπάλληλό της Β να εμφανιστεί στον Γ και να αγοράσει τον πίνακα στο όνομα και για λογαριασμό της. Ο Β εμφανίζεται στον Γ και συμφωνεί την αγορά αντί 5.000 ευρώ.

Κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων, ο Γ, ο οποίος έχει υψηλά χρέη, πιέζεται από έναν δανειστή του, τον Δ, ο οποίος τον απειλεί ότι, αν δεν πουλήσει τον πίνακα για να τον εξοφλήσει, «δεν θα έχει καλό τέλος». Ο Γ, φοβούμενος τις συνέπειες, υπογράφει τη σύμβαση.

Ταυτόχρονα, ο Β, βλέποντας έναν άλλο πίνακα στην κατοικία του Γ, πιστεύει εσφαλμένα ότι πρόκειται για αυθεντικό έργο του ζωγράφου Ψ (ενώ ήταν αντίγραφο), και προχωρεί στην αγορά και αυτού του πίνακα στο όνομα της Α.

Ερωτάται:

1. Ήταν αναγκαία, για να ενεργήσει ο Β στο όνομα και για λογαριασμό της Α, η χορήγηση σχετικού εγγράφου από την Α προς αυτόν; **[2 βαθμοί]**
2. **α)** Μπορεί ο Γ να ζητήσει την ακύρωση της πώλησης του πίνακα του ζωγράφου Χ; **[1,5 βαθμός]** **β)** Σε περίπτωση θετικής απάντησης, θα μπορούσε να ευθύνεται ο Γ έναντι της Α και, αν ναι, υπό ποιες προϋποθέσεις **[1 βαθμός]**;
3. Δεσμεύει την Α η αγορά του πίνακα του ζωγράφου Ψ από τον Β; **[1,5 βαθμός]**
4. Αν υποθεθεί ότι η Α δεσμεύεται από την αγορά του πίνακα του ζωγράφου Ψ από τον Β και ανακαλύψει στη συνέχεια ότι ο πίνακας πράγματι δεν έχει φιλοτεχνηθεί από τον Ψ αλλά είναι αντίγραφο, μπορεί να επιτύχει την ανατροπή της πώλησης; **[2 βαθμοί]**
5. Αν υποθεθεί ότι ο πίνακας του Χ έχει εμπορική αξία 50.000 ευρώ και ότι η Α γνώριζε τα χρέη του Γ και την ανάγκη του να εκποιήσει τον πίνακα σε χαμηλή τιμή και έδωσε στον υπάλληλο Β οδηγία να προσφέρει στον Γ 5.000 ευρώ για τον πίνακα, ο Β όμως αγνοούσε όλα αυτά τα γεγονότα, θα έπασχε η πώληση από τον Γ προς την Α εξαιτίας αυτών των λόγων; **[2 βαθμοί]**

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

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

ΘΕΜΑ Α.

1. Όχι, είναι άκυρο το προσύμφωνο, καθώς έπρεπε να περιβληθεί το τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, με βάση τις ΑΚ 159, 166, 180, 369, 1033. **[1,5 βαθμός]**
2. α) Πρέπει να περιέχει τα ουσιώδη στοιχεία-όρους (essentialia negotii) της καταρτισθσόμενης οριστικής σύμβασης (συμβαλλόμενα μέρη, αντικείμενο, τίμημα): αν πρόκειται για προσύμφωνο αγοραπωλησίας πράγματος, πρέπει να καθορίζονται σ' αυτό το πράγμα και το τίμημα κατά τρόπο ορισμένο ή *τουλάχιστον οριστό*. Αν το προσύμφωνο δεν περιέχει τα ουσιώδη στοιχεία της σκοπούμενης σύμβασης, είναι άκυρο (Απ.Γεωργιάδης, ΓενΑρχΑΔ⁵, § 32 αρ. 40). **[1 βαθμός]** β) Μολονότι προπαρασκευαστικής φύσεως συμφωνία, το προσύμφωνο αναπτύσσει πλήρη ενοχική δέσμευση. Υποχρέωση αμοιβαίας σύμπραξης για την κατάρτιση της οριστικής, ενοχικής-υποσχετικής σύμβασης της πώλησης (ΑΚ 513 – διάκριση από τις εμπράγματα-εκπονητικές δικαιопπραξίες των ΑΚ 1033, 1034). **[1 βαθμός]** γ) Αναβλητική αίρεση, ΑΚ 201 (αβέβαιο μελλοντικό γεγονός κ.λπ.). **[1,5 βαθμός]**
3. Ακύρωση λόγω απάτης, ακόμη και αν η εξαπάτηση οφείλεται εδώ κυρίως στην ενέργεια του τρίτου Υ, ΑΚ 147 / άσκηση διαπλαστικής αγωγής, ΑΚ 154 επ. / εξομοίωση της δικαιопπραξίας με εξ υπαρχής άκυρη, ΑΚ 184, 180. **[2 βαθμοί]**
4. Όχι, η σύμβαση είναι άκυρη λόγω αντίθεσης στα χρηστά ήθη, ΑΚ 178, 180 (ή ακυρώσιμη ως πράξη διαφθοράς, ν. 2957/2001 – δεν απαιτείται η αναφορά αυτή για την πληρότητα της απάντησης, αξιολογείται ωστόσο θετικά). **[1 βαθμός]**
5. Όχι, δεν έχει δίκιο ο Α. Πρόκειται για διάψευση μελλοντικών προσδοκιών του, η οποία συνιστά κατ' αρχήν νομικά διάφορη, μη ουσιώδη πλάνη περί τα παραγωγικά αίτια της βουλήσεως, ΑΚ 143 (εκτός αν τα μέρη είχαν ρητώς αναγάγει το εν λόγω ζήτημα σε δικαιопπρακτικό θεμέλιο ή όρο συνέχισης της συμβατικής δέσμευσης κοκ – δεν απαιτείται η αναφορά αυτή για την πληρότητα της απάντησης, αξιολογείται ωστόσο θετικά). **[2 βαθμοί]**

ΘΕΜΑ Β.

1. Η πληρεξουσιότητα απαιτείται να περιβληθεί τον τύπο που είναι αναγκαίος για την κατάρτιση της κύριας σύμβασης (ΑΚ 217 παρ. 2). Η πώληση συνάπτεται ατύπως (ΑΚ 158, 513). Ως εκ τούτου, δεν ήταν αναγκαία η κατάρτιση εγγράφου. **[2 βαθμοί]**
2. α) Ακύρωση λόγω απειλής από τρίτον. Η απειλή του Δ είναι παράνομη και αντίθετη στα χρηστά ήθη. Σε αντίθεση με την απάτη (όπου έχει σημασία αν ο αντισυμβαλλόμενος γνώριζε την απάτη), στην απειλή η ΑΚ 150 ορίζει ότι η ακύρωση χωρεί ακόμη και αν ο αντισυμβαλλόμενος αγνοούσε την απειλή του τρίτου. Επομένως, είναι δυνατή η άσκηση από τον Γ αγωγή ακύρωσης της πώλησης. **[2 βαθμοί]** β) Μπορεί όμως ο Γ να υποχρεωθεί να αποζημιώσει την Α αν πληρούνται οι προϋποθέσεις της ΑΚ 153. **[0,5 βαθμός]**
3. Ο Β ενήργησε ως ψευδοαντιπρόσωπος (ΑΚ 229), καθώς δεν είχε πληρεξουσιότητα για την αγορά του πίνακα του Ψ. Η σύμβαση είναι μετέωρης ισχύος (ανενεργός). Αν η Α την εγκρίνει, η σύμβαση καθίσταται έγκυρη αναδρομικά. **[1,5 βαθμός]**
4. Κατά την ΑΚ 214, τα ελαττώματα της βούλησης (όπως η πλάνη) κρίνονται στο πρόσωπο του αντιπροσώπου (Β). **[1 βαθμός]** Εφόσον ο Β πλανήθηκε ως προς την ιδιότητα του πράγματος (πίστευε ότι είναι αυθεντικό, ενώ ήταν αντίγραφο – πλάνη περί την ιδιότητα, ΑΚ 142), η Α μπορεί να ζητήσει την ακύρωση της πώλησης. **[1 βαθμός]**
5. Πληρούται το πραγματικό της καταπλεονεκτικής δικαιопπραξίας: ανάγκη του Γ, γνώση και εκμετάλλευση της ανάγκης αυτής από την Α και φανερή δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής. **[1,5 βαθμός]** Το γεγονός ότι ο αντιπρόσωπος της Α, ο Β, αγνοούσε την ανάγκη του Γ, δεν επηρεάζει την επέλευση της ακυρότητας (ΑΚ 215). **[0,5 βαθμός]**