ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Ο επιχειρηματίας Ε, κάτοικος εξωτερικού, δίνει εντολή στο δικηγόρο Αθηνών Δ να του προτείνει την αγορά ενός κτιρίου στην Αθήνα για την εγκατάσταση των γραφείων των επιχειρήσεών του.

Ο Δ πληροφορείται ότι η Χ, χήρα του Κ, η οποία έχει κληρονομήσει από τον Κ ένα κεντρικό ακίνητο, το προσφέρει στην τιμή των 50 εκ. ευρώ. Η Χ έχει αποδεχθεί την κληρονομία και έχει μεταγράψει την αποδοχή.

Ο Δ σπεύδει, χωρίς να ενημερώσει τον Ε και βάσει γενικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου του Ε προς αυτόν, το οποίο πάντως περιείχε την εντολή αγοράς και πώλησης ακινήτων, να συνάψει την 01-02-2015 προσύμφωνο με την Χ για την αγορά από τον Ε του ακινήτου στην πιο πάνω τιμή, πιστεύοντας εσφαλμένα ότι η τιμή είναι πολύ συμφέρουσα. Ως ημερομηνία υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ορίστηκε η 01-04-2015. Ο Δ καταβάλει ως προκαταβολή έναντι του συνολικού τιμήματος 1,5 εκ. ευρώ από χρήματα του Ε. Ακολούθως ο Δ ενημερώνει τον Ε για τις ενέργειές του.

Ερωτάται:

1) Δεσμεύεται ο Ε από το προσύμφωνο; (Αναλύσατε το πλέγμα δικαιωμάτων υποχρεώσεων του Ε, του Δ και της Χ.)
2) Ποια είναι η απάντηση στο προηγούμενο ερώτημα αν η πληρεξουσιότητα του Ε προς τον Δ είχε δοθεί με ιδιωτικό έγγραφο;
3) Εάν παρέλθει άπρακτη η 01-04-2015 υπό την 1η εκδοχή, ποια είναι τα δικαιώματα της Χ έναντι του Ε;
4) Η Χ στις 25-04-2015 παραχωρεί στην τράπεζα Τ υποθήκη για την εξασφάλιση δανείου προς αυτήν ύψους 10 εκ. ευρώ. Στις 30-04-2015 συνάπτει τελικά με τον Ε το συμβόλαιο πωλήσεως, το οποίο μεταγράφεται αυθημερόν. Την ίδια ημέρα μεταγράφεται και η υποθήκη υπέρ της Τ. Αποκτά ο Ε το ακίνητο βεβαρημένο με την υποθήκη υπέρ της Τ ή ελεύθερο;