

## **Ασκήσεις ΑστΔ και ΑστΔΔ**

Θ Εξάμηνο και παλαιότερα

Εξεταστική περίοδος Σεπτεμβρίου 2022

### **I. ΠΡΑΚΤΙΚΟ**

Ο Α, κύριος ενός ακινήτου στην Αθήνα, παρέχει πληρεξουσιότητα στον μεσίτη Β, προκειμένου ο τελευταίος να πωλήσει και μεταβιβάσει ακίνητό του (του Α) στο όνομά του και για λογαριασμό του (του Α) έναντι της συμφωνημένης μεταξύ τους μεσιτικής αμοιβής 2% επί της αξίας της συμβάσεως. Συμφωνούν μάλιστα ότι ο Α αποξενώνεται από την δυνατότητα να πωλήσει και μεταβιβάσει ο ίδιος το ακίνητο αυτό, εξουσία που εφεξής θα έχει μόνο ο Β. Την αξία του ακινήτου είχε αποτιμήσει και γνωστοποιήσει στον Α ο Β για το ποσό των 350.000 ευρώ, αποτίμηση όμως που ήταν προϊόν εσφαλμένης αξιολόγησης (υποτίμησης) του συντελεστή δόμησης, καθώς η πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου ξεπερνούσε το ποσό των 700.000 ευρώ. Ο Β πωλεί και μεταβιβάζει στον Γ το ακίνητο για το ποσό των 350.000 ευρώ.

### **II. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ**

**1.** Εάν ο Α μεταβιβάσει το ακίνητο στον Δ, θα είναι η μεταβίβαση αυτή άκυρη ή έγκυρη και γιατί;

**2.** Ο Α ασκεί αγωγή ακύρωσης της πληρεξουσιότητας λόγω πλάνης. Ποιος νομιμοποιείται παθητικά στην αγωγή αυτή;

**3.** Έστω ότι η αγωγή ακύρωσης ασκείται τρία χρόνια, αφότου ο Α πληροφορήθηκε την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου:

α) Ποια από τις διάδικες πλευρές φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης των προϋποθέσεων του άρθρου 157 εδ. α' (παρέλευση διετούς προθεσμίας) και εδ. β' (άρση της πλάνης);

β) Πώς θα πρέπει να αποφανθεί το δικαστήριο, εάν ο Α αναφέρει διηγηματικώς στην αγωγή του τον χρόνο, κατά τον οποίο πληροφορήθηκε την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου;

**4.** Εάν η πληρεξουσιότητα ακυρωθεί τελεσίδικα, τι θα ισχύσει ως προς την κυριότητα που απέκτησε ο Γ;

**5.** Εάν ο Γ υποστεί κάποια ζημία από την ακύρωση της πληρεξουσιότητας, έχει κάποια δικαιώματα κατά των Α και Β;

### **III. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ**

## ΕΡΩΤΗΜΑ 1

**1.** Σύμφωνα με την ΑΚ 211 δήλωση βούλησης από κάποιον (αντιπρόσωπο) στο όνομα άλλου (αντιπροσωπευομένου) μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσώπευσης ενεργεί αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευομένου, ενώ σύμφωνα με την ΑΚ 216, η εξουσία αντιπροσώπευσης παρέχεται με τη σχετική δικαιοπραξία (πληρεξουσιότητα).

Είναι κατ' αρχήν έγκυρη η συμφωνία για μη άσκηση της εξουσίας που χορηγείται στον πληρεξούσιο από τον ίδιο τον πληρεξουσιοδότη (αποκλειστική πληρεξουσιότητα), ομοίως δε και συμφωνία για το ανέκκλητο της πληρεξουσιότητας (ΑΚ 218), αρκεί η πληρεξουσιότητα να μην αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευομένου. Όμως, σύμφωνα με την ΑΚ 177, δικαιοπραξία που περιορίζει την εξουσία διάθεσης απαλλοτριωτού δικαιώματος, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι άλλο, έχει ενοχική μόνο ενέργεια και δεν επιδρά στο κύρος της διάθεσης. Ως εκ τούτου, είναι μεν στο πλαίσιο της παραχώρησης πληρεξουσιότητας προς διάθεση έγκυρη η επιπρόσθετη συμφωνία μεταξύ πληρεξουσιοδότη και πληρεξουσίου ότι ο πρώτος δεν θα προβεί σε διάθεση του δικαιώματος (π.χ. κυριότητας), όμως η συμφωνία αυτή δεν τριτενεργεί και εγκύρως ο κύριος εκποιεί την κυριότητα. Είναι άλλο το ζήτημα των ενοχικών αξιώσεων του υπέρ ου η απαγόρευση. Στην ελληνική έννομη τάξη δεν αναγνωρίζεται η λεγόμενη «εκτοπιστική» πληρεξουσιότητα, ήτοι η πληρεξουσιότητα, διά της οποίας ο δικαιούχος αποξενώνεται από τη σχετική εξουσία. Με την πληρεξουσιότητα ο πληρεξούσιος αποκτά μια συντρέχουσα εξουσία άσκησης του δικαιώματος και όχι αποκλειστική.

**2.** Εξ' όσων εκτέθησαν ανωτέρω προκύπτει ότι: α) ναι μεν η συμφωνία μεταξύ Α και Β περί μη διάθεσης του ακινήτου από τον Α είναι ισχυρή και αναπτύσσει ενοχική ενέργεια, β) δεν στερεί όμως τον Α από την εξουσία διάθεσης της κυριότητάς του. Ως εκ τούτου ο Α εγκύρως μεταβίβασε στον Δ το ακίνητο.

## ΕΡΩΤΗΜΑ 2

**1.** Σύμφωνα με την ΑΚ 155, η αγωγή για ακύρωση δικαιοπραξίας απευθύνεται κατά του άλλου συμβαλλομένου, ενώ αν πρόκειται για μονομερή δικαιοπραξία απευθύνεται κατά εκείνου, που αντλεί άμεσα από αυτήν έννομο συμφέρον.

Εξάλλου, η περί πληρεξουσιότητας δήλωση βουλήσεως δύναται, όπως κάθε δικαιοπραξία, να είναι προϊόν πλάνης, απάτης ή απειλής και ως εκ τούτου ακυρώσιμη. Ως προς το ποιος νομιμοποιείται παθητικώς στην αγωγή ακύρωσης πληρεξουσιότητας έχουν εκφρασθεί διάφορες απόψεις: Κατά μία γνώμη για την ακύρωση της πληρεξουσιότητας εναγόμενος είναι μόνον ο πληρεξούσιος. Σύμφωνα με άλλη (και ορθότερη) εναγόμενοι είναι τόσο ο αποδέκτης της δήλωσης όσο και ο τρίτος, διότι

θεωρείται ότι και οι δύο έλκουν άμεσα δικαίωμα από την πληρεξουσιότητα. Υποστηρίζεται όμως και η άποψη ότι πρέπει να γίνει διάκριση: αν δεν έχει επιχειρηθεί η κύρια πράξη, για την οποία δόθηκε η πληρεξουσιότητα, η αγωγή ακύρωσης απευθύνεται μόνον κατά του πληρεξουσίου. Αν όμως έχει επιχειρηθεί η κύρια πράξη (εν προκειμένω, πώληση και μεταβίβαση ακινήτου), η αγωγή θα πρέπει να στρέφεται τόσο κατά του πληρεξουσίου, όσο και κατά του τρίτου.

Οιαδήποτε εκ των ως άνω απαντήσεων, εφόσον είναι αιτιολογημένη, θα ληφθεί ως ορθή.

### **ΕΡΩΤΗΜΑ 3**

#### **1. (α)**

Σύμφωνα με την ΑΚ 157, όταν περάσουν δύο χρόνια από τη δικαιοπραξία επέρχεται απόσβεση του δικαιώματος για ακύρωση. Αν η πλάνη ή η απάτη ή η απειλή εξακολούθησαν και μετά τη δικαιοπραξία, η διετία αρχίζει από τότε που πέρασε η κατάσταση αυτή.

Εν προκειμένω, από τα εκτιθέμενα πραγματικά περιστατικά προκύπτει ότι ο Α παρείχε στον Β την πληρεξουσιότητα να πωλήσει και να μεταβιβάσει το ακίνητό του, πιστεύοντας (διότι ο Β τον είχε πείσει προς τούτο) ότι η αξία του προς εκποίηση ακινήτου δεν ξεπερνά τα 350.000 ευρώ, ενώ, στην πραγματικότητα το ακίνητο αυτό είχε διπλάσια αξία, ήτοι αξία 700.000 ευρώ. Ως εκ τούτου παρείχε πληρεξουσιότητα στον Β για την πώληση του ακινήτου του τελώντας σε πλάνη αναφορικός προς τις ιδιότητες του πράγματος που επρόκειτο να εκποιηθεί, η οποία (πλάνη) είναι ουσιώδης (141 – 142 ΑΚ). Πράγματι, από τα εκτιθέμενα πραγματικά περιστατικά προκύπτει ότι αν ο Α γνώριζε ότι το ακίνητο του έχει τόσο μεγάλη αξία, δεν θα χορηγούσε την πληρεξουσιότητα στον Β για την εκποίησή του σε αυτό το ποσό.

Ως εκ τούτου έχει δικαίωμα, κατ' αρχήν, να ζητήσει την ακύρωση της δικαιοπραξίας (140 ΑΚ).

Ωστόσο, το διαπλαστικό δικαίωμα ακύρωσης της πληρεξουσιότητας λόγω πλάνης υπόκειται στους περιορισμούς του άρθρου 157 ΑΚ. Κατ' αρχάς, το βάρος απόδειξης και επίκλησης (338 ΚΠολΔ) της απόσβεσης του δικαιώματος προς ακύρωση σύμφωνα με το άρθρο 157 έχει ο ενιστάμενος, ο οποίος θα προτείνει την ένσταση του άρθρου 157 ΑΚ (καταχρηστική ένσταση, που αφορά σε αποσβεστική προθεσμία, βλ. παρακάτω απάντηση σε ερώτημα 3β), ο οποίος και πρέπει και να αποδείξει την παρέλευση 2 ετών από τη δικαιοπραξία.

Αντιθέτως, ο ενάγων της αγωγής ακύρωσης δικαιοπραξίας έχει το βάρος απόδειξης και επίκλησης των ανασταλτικών της απόσβεσης πραγματικών περιστατικών που περιγράφονται στο εδ. β της ΑΚ 157, ήτοι της θετικής γνώσης - ανακάλυψης της

πλάνης, προβάλλοντας την σχετική αντένσταση.

### **1. (β)**

Σε περίπτωση που ο Α διηγηματικώς με την αγωγή του αναφέρει ότι έλαβε γνώση της πλάνης σε συγκεκριμένο χρόνο, ήτοι σε χρόνο από τον οποίο προκύπτει ότι σύμφωνα με την ΑΚ 157 έχει αποσβεστεί το δικαίωμα προς ακύρωση, το Δικαστήριο θα απορρίψει την αγωγή του ως νόμω αβάσιμη, καθώς – ενόψει της παρέλευσης της αποσβεστικής προθεσμίας – ο Α δεν είχε το δικαίωμα ακύρωσης του 157 ΑΚ.

Σε περίπτωση που ο Α διηγηματικώς με την αγωγή του αναφέρει ότι έλαβε γνώση της πλάνης σε συγκεκριμένο χρόνο, ήτοι σε χρόνο από τον οποίο προκύπτει ότι σύμφωνα με την ΑΚ 157 **δεν** έχει αποσβεστεί το δικαίωμα προς ακύρωση, ο Β, δε, προβάλλει την ένσταση του 157 ΑΚ, το Δικαστήριο οφείλει και αυτεπαγγέλτως να αποφανθεί ότι δεν έχει αποσβεσθεί το δικαίωμα προς ακύρωση και να απορρίψει την προταθείσα από τον εναγόμενο ένσταση, καθώς η ένσταση του 157 ΑΚ ως ένσταση καταχρηστική λαμβάνεται υπόψη και αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο, (βλ. και 280 ΑΚ), το οποίο, εφόσον από το αποδεικτικό υλικό προκύπτει ή μη πάροδος της τασσομένης από το νόμο προθεσμίας, χωρίς ανταίτηση ή αντένσταση του αντιδίκου, απορρίπτει την ένσταση που στηρίζεται στο δικαίωμα που ο ενιστάμενος ισχυρίζεται ότι έχει αποσβεσθεί. Συνεπώς, το Δικαστήριο θα μπορούσε και αυτεπαγγέλτως να κρίνει ότι το δικαίωμα ακύρωσης δεν έχει αποσβεσθεί.

## **ΕΡΩΤΗΜΑ 4**

**1.** Όπως ήδη αναφέρθηκε, η περί πληρεξουσιότητας δήλωση βουλήσεως, ως μονομερής δικαιοπραξία, μπορεί, όπως κάθε δικαιοπραξία, να είναι προϊόν πλάνης. Αν καταρτίσθηκε ήδη η κύρια δικαιοπραξία, η ακυρωσία της πληρεξουσιότητας δεν καθιστά ακυρώσιμη και τη δικαιοπραξία αυτή αλλά η ακύρωση της πληρεξουσιότητας αίρει εξ υπαρχής το προαπαιτούμενο της υπάρξεως εξουσίας αντιπροσωπεύσεως οπότε επέρχονται οι συνέπειες των άρθρων 229 επ. ΑΚ και ειδικότερα επί συμβάσεως επέρχεται ακυρότητα αυτής, εκτός αν ο αντιπροσωπευόμενος ενέκρινε τη δικαιοπραξία ή υπαναχώρησε από τη σύμβαση ο αντισυμβαλλόμενος.

Συνεπώς, επί ακυρωσίμου πληρεξουσιότητας, για να δικαιούται ο αντιπροσωπευόμενος πληρεξουσιοδότης να ζητήσει την αναγνώριση της ακυρότητας της κύριας δικαιοπραξίας (εδώ περί μεταβίβασης του ακινήτου), πρέπει να ζητεί με την ίδια αγωγή ακύρωση και της πληρεξουσιότητας. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, εάν ακυρωθεί η ακυρώσιμη πληρεξουσιότητα με την αγωγή που απευθύνεται από τον πληρεξουσιοδότη κατά του πληρεξουσίου, η οποία σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 184 του ΑΚ μετά την ακύρωσή της εξομοιώνεται με εξ αρχής άκυρη, αίρεται το προαπαιτούμενο της υπάρξεως εξουσίας αντιπροσωπεύσεως κατά την έννοια του

άρθρου 211 ΑΚ, οπότε αναγνωρίζεται ταυτόχρονα και η ακυρότητα της καταρτισθείσας με τον αντισυμβαλλόμενο του δικαιοπραξίας, που συνήφθη με βάση το άκυρο πληρεξούσιο, εφόσον ο αντιπροσωπευόμενος την αποκρούει και δεν την εγκρίνει. Έτσι, αν δόθηκε από τον κύριο ακινήτου πληρεξουσιότητα για την πώληση αυτού και ο πληρεξούσιος το πώλησε και μεταβίβασε, ακολούθως δε με αγωγή ακυρώθηκε η πληρεξουσιότητα λόγω πλάνης, το πωληθέν διεκδικείται από τον πληρεξουσιοδότη, χωρίς η καλή πίστη του αποκτώντος στην περίπτωση αυτή να ασκεί κατά κρατούσα (αμφίβολης πάντως ορθότητας) γνώμη επιρροή, καθώς οι ΑΚ 1203-1204 δεν εφαρμόζονται (κατά τη γνώμη αυτή).

2. Εν προκειμένω, όπως προκύπτει από τα πραγματικά περιστατικά του πρακτικού, μετά την ακύρωση της πληρεξουσιότητας ο Β εξομοιώνεται με ψευδοπληρεξούσιο, ο δε Α δεν ενέκρινε (229 ΑΚ) την μεταβίβαση. Ως εκ τούτου, ο Β δεν είχε εξουσία διάθεσης και ο Γ δεν απέκτησε κυριότητα.

## ΕΡΩΤΗΜΑ 5

Ο Γ δεν απέκτησε το ακίνητο και γι' αυτό έχει αποζημιωτικές αξιώσεις από την ακύρωση της πληρεξουσιότητας. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 231 ΑΚ, όποιος κατάρτισε σύμβαση ως αντιπρόσωπος, εφόσον δεν αποδεικνύει την εξουσία αντιπροσώπευσης ή ο αντιπροσωπευόμενος δεν εγκρίνει τη σύμβαση, έχει την υποχρέωση, κατ' επιλογήν του αντισυμβαλλομένου, ή να εκτελέσει ο ίδιος τη σύμβαση ή να καταβάλει αποζημίωση. Συγκεκριμένα, η ΑΚ 231 καθιερώνει *ex lege* ευθύνη του ψευδοπληρεξουσίου έναντι του καλόπιστου συναλλασσόμενου, η οποία, μάλιστα, διαπλάθεται κατά κρατούσα γνώμη ως αντικειμενική, ανεξαρτήτως, δηλαδή, από τυχόν υπαιτιότητα αυτού. Δικαιολογητικός λόγος της ευθύνης του πληρεξουσίου κατ' ΑΚ 231 είναι η προστασία της εύλογης εμπιστοσύνης του συναλλασσόμενου στην ύπαρξη πληρεξουσιότητας απαλλαγμένης από ελαττώματα, εμπιστοσύνης που υποβάλλει στη συνείδηση του τελευταίου η εξωτερική εμφάνιση των πραγμάτων. Συνεπώς, ο τρίτος, συναλλαχθείς με τον πληρεξούσιο με βάση ακυρώσιμη πληρεξουσιότητα, η οποία ακυρώθηκε (η διάταξη εφαρμόζεται και επί ακυρώσιμης δικαιοπραξίας), εφόσον δεν γνώριζε ούτε όφειλε να γνωρίζει τον λόγο της ακυρωσίας, κρίνεται προστατευτός, ανεξαρτήτως τυχόν πταίσματος του αντιπροσώπου. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο κύριος της υπόθεσης Α δεν ενέκρινε την επιχειρηθείσα συναλλαγή, ο νόμος αναγνωρίζει στον τρίτο Γ το εκλεκτικό δικαίωμα να ζητήσει από τον πληρεξούσιο Β κατ' επιλογήν του είτε την εκτέλεση της σύμβασης, αν αυτή είναι δυνατό να εκτελεστεί από τρίτο, είτε την καταβολή αποζημίωσης, που εδώ συνίσταται στο **θετικό διαφέρον** ή διαφέρον εκπλήρωσης.

Επιπλέον, ο Α, που πέτυχε την ακύρωση της δικαιοπραξίας προκαλώντας ζημία στον Γ, θα ενέχεται έναντί του (καθ' ερμηνεία της ΑΚ 145 παρ. 1) σε αποζημίωση του Γ, ήτοι στην αποκατάσταση του **αρνητικού του διαφέροντος**.

Δεν αποκλείεται επίσης η ίδρυση ευθύνης του ψευδοπληρεξουσίου Β από τις διαπραγματεύσεις (ΑΚ 197-198) και αποκατάστασης του αρνητικού διαφέροντος του Γ, εφόσον αυτός (ο Β) ήξερε την πλάνη που είχε δημιουργηθεί από δικό του πταίσμα του στον Α και δεν διαφώτισε τον Γ. Δεν υπάρχει ομοφωνία αν οι αξιώσεις αυτές συρρέουν μεταξύ τους εκλεκτικά ή αν μπορούν να ασκηθούν παραλλήλως.