

ΟΡΘΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΘΕΜΑΤΩΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΥΠΟΨΗΦΙΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ
ΕΤΟΥΣ 2025

ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο Α αποβιώνει, αφότου έχει εν ζωή συντάξει δημόσια διαθήκη, με την οποία εγκαθιστά τον γιο του Β κληρονόμο του σε ολόκληρη την περιουσία του και τον φίλο του (του Α) Φ άμεσο κληροδόχο σε συγκεκριμένο ακίνητο οικόπεδο της περιουσίας του.

Μετά τον θάνατο του Α, ο Β αποδέχεται την κληρονομία, αλλά στην περιγραφή αυτής περιλαμβάνει και το ανωτέρω οικόπεδο, μεταγράφει την αποδοχή και πωλεί και μεταβιβάζει το οικόπεδο αντί 250.000 ευρώ στον καλόπιστο τρίτο Γ, ο οποίος μεταγράφει το σχετικό μεταβιβαστικό συμβόλαιο και αρχίζει να το νέμεται.

Μετά την πάροδο κάποιου χρόνου ο Φ μαθαίνει τυχαία ότι έχει τιμηθεί με την κληροδοσία του οικοπέδου και προβαίνει στην αποδοχή της κληροδοσίας και σε μεταγραφή της αποδοχής.

Ο Φ μετά την αποδοχή και τη μεταγραφή της αποδοχής και την πάροδο ορισμένων ετών μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου στον Π. Στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο συμφωνείται, επίσης, η σύσταση δουλείας διόδου επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπέρ έτερου (όμορου) ακινήτου του Φ, το οποίο, όμως, στερείται πρόσβασης σε δημόσια οδό. Γίνεται μεταγραφή του συμβολαίου μόνο όσον αφορά τη μεταβιβαστική της κυριότητας σύμβαση, αλλά όχι συγχρόνως και μεταγραφή της συμφωνίας για τη σύσταση δουλείας. Λίγο καιρό αργότερα ο Π επικαλείται την παράλειψη της μεταγραφής και απαγορεύει στον Φ να χρησιμοποιεί τη δίοδο, διότι δεν έχει συσταθεί εγκύρως η δουλεία διόδου.

1) Ποιος από τους Γ και Φ κατέστη κύριος του ακινήτου και γιατί;

Απάντηση:

Άμεση κληροδοσία είναι η κληροδοσία, της οποίας το αντικείμενο προσπορίζεται αμέσως και αυτοδικαίως στον κληροδόχο (ΑΚ 1996). Το αντικείμενο αυτό δεν διέρχεται καν από την περιουσία του κληρονόμου και δεν αποτελεί στοιχείο της κληρονομίας, η οποία περιέρχεται στον κληρονόμο. Ο κληροδόχος καθίσταται άμεσος ειδικός διάδοχος του διαθέτη. Οι προϋποθέσεις, ώστε να συντρέχει περίπτωση άμεσης κληροδοσίας, που πρέπει να υφίστανται σωρευτικά είναι οι εξής: i) βεβαρημένος με την κληροδοσία πρέπει να είναι ο κληρονόμος ή ο καταπιστευματοδόχος, ii) αντικείμενο της κληροδοσίας να είναι πράγμα ή δικαίωμα ή απαλλαγή από βάρος ή υποχρέωση, iii) το πράγμα ή δικαίωμα να ανήκει στον διαθέτη και να είναι κληρονομητό και iv) ο διαθέτης να μην έχει διατάξει διαφορετικά.

Ο άμεσος κληροδόχος αποκτά το πράγμα ή το δικαίωμα αμέσως και αυτοδικαίως. Αναγγελία της απαίτησης δεν χρειάζεται. Το ίδιο ισχύει και για τη νομή ή την κατοχή (βλ. και ΑΚ 983). Η κτήση, όμως, προϋποθέτει μεταγραφή στις περιπτώσεις που προβλέπονται στις ΑΚ 1198 και 1193.

Στην εδώ εξεταζόμενη περίπτωση ο Α έχει εγκαταστήσει τον Φ άμεσο κληροδόχο σε ακίνητο της (κληρονομιαιάς) περιουσίας. Αυτό σημαίνει ότι με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας εκ μέρους του Φ, κύριος του ακινήτου γίνεται ο Φ και, μάλιστα, από τη στιγμή επαγωγής της κληρονομιάς, δηλαδή από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου Α (ΑΚ 1199). Επομένως, όταν ο Β μεταβίβαζε το εν λόγω ακίνητο στον Γ, δεν ήταν κύριος αυτού. Με άλλη διατύπωση, δεν πληρούταν η πρώτη από τις πέντε προϋποθέσεις για την έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου (i. κυριότητα του μεταβιβάζοντος, ii. μεταβιβαστική συμφωνία, iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο, iv. νόμιμη αιτία μεταβίβασης και v. μεταγραφή, βλ. ΑΚ 1033). Ο Γ, λοιπόν, καίτοι καλόπιστος, δεν έγινε κύριος του ακινήτου. Συνεπώς, κύριος του ακινήτου έγινε μετά την αποδοχή και τη μεταγραφή αυτής αναδρομικώς από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ο Φ.

[2,5 βαθμοί]

2) Ποια δικαιώματα έχουν οι Φ και Γ κατά του Β (διευκρινίζεται ότι το ερώτημα αφορά τον χρόνο μετά την αποδοχή της κληροδοσίας και τη μεταγραφή αυτής από τον Φ και πριν να μεταβιβάσει ο Φ περαιτέρω την κυριότητα στον Π);

Απάντηση:

Ο Φ δεν μπορεί να ασκήσει τις εμπράγματες αγωγές (διεκδικητική, ΑΚ 1094 και αποβολής από τη νομή, ΑΚ 987) κατά του Β, διότι ο Β δεν είναι πλέον νομέας του ακινήτου. Ενδεχομένως να έχει εναντίον του Β αξίωση αποζημίωσης κατά την ΑΚ 914, εφόσον αποδείξει την ύπαρξη ζημίας από την υπαίτια και παράνομη πράξη του Β να περιλάβει το ακίνητο στην περιγραφή της κληρονομιάς και να επιχειρήσει να το μεταβιβάσει στον Γ. [Μπορεί να αναπτυχθεί επιχειρηματολογία και υπέρ της εφαρμογής και της ΑΚ 919.]

Ο Γ έχει κατά του Β αξίωση εκπλήρωσης της σύμβασης πώλησης του ακινήτου. Η εκπλήρωση, όμως, εκ μέρους του Β είναι αδύνατη, διότι ο Β δεν είναι κύριος αυτού. Υπάρχει συνεπώς νομικό ελάττωμα στην πώληση (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 355/2010), που επιφέρει εφαρμογή των διατάξεων των ΑΚ 514, 516 (προσοχή, ισχύουν κανονικά μετά τον Ν. 4967/2022). Σύμφωνα με την ΑΚ 516 αν ο πωλητής δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του, ο αγοραστής έχει όσα δικαιώματα έχει ο δανειστής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις και ιδίως σε περίπτωση υπερημερίας ή υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη. Σε περίπτωση, επομένως, υπαίτιας αδυναμίας παροχής του πωλητή (Β) ο αγοραστής (Γ) έχει τη δυνατότητα να επιλέξει διαζευκτικά ένα από τα δικαιώματα της ΑΚ 382 εδ. α': α) κοινή απαλλαγή, εφόσον ο Γ δεν έχει ακόμη καταβάλει το τίμημα, β) αποζημίωση, ήτοι το θετικό διαφέρον (διαφέρον εκπλήρωσης), δηλαδή τη θετική ζημία και το διαφυγόν κέρδος, αλλά τότε οφείλει το τίμημα (αλλά μπορεί να οφείλεται μόνο η διαφορά κατά τη θεωρία της διαφοράς) και γ) υπαναχώρηση.

Την αξίωση αποζημίωσής του ο Γ μπορεί να τη θεμελιώσει και στις ΑΚ 914 και 919 (συρροή περισσότερων νομίμων βάσεων της αυτής αξίωσης), εφόσον αποδείξει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους (ΑΚ 914: πράξη, παράνομη, υπαίτια, επέλευση ζημίας και αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ του νόμιμου λόγου ευθύνης και της ζημίας/ΑΚ 919: πράξη, αντίθετη στα χρηστά ήθη, πρόθεση, ζημία και αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ του νόμιμου λόγου ευθύνης και της ζημίας).

Ο Γ έχει, επίσης, κατά του Β για το τίμημα, που κατέβαλε σε αυτόν (εάν το κατέβαλε ήδη), αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΚ 904). Ο Β έγινε ως προς το ποσό που εισέπραξε πλουσιότερος από την περιουσία του Γ χωρίς νόμιμη αιτία, αφού η μεταβιβαστική σύμβαση ήταν άκυρη σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν ανωτέρω.

[2,5 βαθμοί]

3) Ποια δικαιώματα έχει ο Φ κατά του Γ (διευκρινίζεται ότι το ερώτημα αφορά ομοίως τον χρόνο μετά την αποδοχή της κληροδοσίας και τη μεταγραφή αυτής από τον Φ και πριν να μεταβιβάσει ο Φ περαιτέρω την κυριότητα στον Π);

Απάντηση:

Σύμφωνα με τα ανωτέρω κύριος του ακινήτου είναι ο Φ. Ως κύριος μπορεί να ασκήσει κατά του Γ, που νέμεται το ακίνητο, τη διεκδικητική αγωγή της ΑΚ 1094 με αίτημα την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση σε αυτόν του ακινήτου.

Ο Β έχει αποβάλει τον Φ από τη νομή του ακινήτου (άρα κατέστη επιλήψιμος νομέας) και ακολούθως επιχείρησε να μεταβιβάσει το ακίνητο στον Γ, ο οποίος όμως αγνοούσε το ελάττωμα της νομής του προκατόχου του (ΑΚ 984). Εναντίον του Γ, λοιπόν, ο οποίος δεν ήταν επιλήψιμος νομέας, ο Φ δεν μπορεί σύμφωνα με την ΑΚ 984 § 2 να ασκήσει την αγωγή αποβολής από τη νομή της ΑΚ 987.

Συνεπώς, ο Φ ως κύριος έχει κατά του καλόπιστου νομέα Γ μόνο τη διεκδικητική αγωγή της ΑΚ 1094. **[2,5 βαθμοί]**

4) Είναι βάσιμος ο ισχυρισμός του Π για τη σύσταση της δουλείας διόδου;

Απάντηση:

Από τον συνδυασμό των ΑΚ 1118 και 1121 εδ. α' προκύπτει ότι η πραγματική δουλεία είναι εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο υπέρ του κυρίου άλλου ακινήτου, που του παρέχει κάποια ωφέλεια, συνιστώμενο με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Εξάλλου, κατά μεν τη διάταξη της ΑΚ 1192 μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, μεταξύ των άλλων, οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητο, κατά δε τη διάταξη της ΑΚ 1198, χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των ΑΚ 1192 εδ. 1 έως 4 και 1193, δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο. Από τη διάταξη, επίσης, της ΑΚ 1194 προκύπτει ότι, όταν με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο καταρτίζονται δύο δικαιοπραξίες, οι οποίες είναι κατά νόμο μεταγραφτέες, πρέπει η καθεμιά από αυτές να μεταγράφεται χωριστά (ΑΠ 1335/2010). Έτσι, ειδικότερα η παροχή και ο καθορισμός της διόδου για περικλειστο ακίνητο μπορεί να γίνουν και με συμφωνία μεταξύ δικαιούχου και υποχρέου, η οποία πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (ΑΚ 1121 σε συνδυασμό με 1033) και να μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών κατ' ΑΚ 1192 αριθ. 1 (σύσταση πραγματικής δουλείας διόδου). Στην προκείμενη περίπτωση, κατά τα δεδομένα του πρακτικού θέματος, έγινε μεν μεταγραφή του συμβολαίου αλλά μόνο όσον αφορά τη μεταβιβαστική της κυριότητας σύμβαση, όχι όμως συγχρόνως και μεταγραφή της συμφωνίας για τη σύσταση της πραγματικής δουλείας. Η μεταγραφή, όμως, του τίτλου αποτελεί όρο του ενεργού της δικαιοπραξίας συστάσεως της δουλείας. Επομένως, ο Φ δεν απέκτησε τη συμφωνηθείσα δουλεία και ο σχετικός ισχυρισμός του Π είναι απολύτως βάσιμος. **[2,5 μονάδες]**

Σύνολο βαθμών πρακτικού θέματος: 10 βαθμοί

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1) Με συμβολαιογραφικό έγγραφο συμφωνείται μεταξύ δύο συμβαλλομένων προσώπων η υπόσχεση καταβολής ορισμένου ποσού από το ένα εξ αυτών προς το άλλο χωρίς καμιά αναφορά στην αιτία του χρέους. Είναι έγκυρη αυτή η συμφωνία και ποιες είναι οι έννομες συνέπειες της έλλειψης και της μη αναγραφής αιτίας για την παραπάνω υπόσχεση καταβολής, εάν ο οφειλέτης κατέβαλε τελικά το ποσό;

Απάντηση:

Συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο συμφωνείται η υπόσχεση καταβολής ορισμένου ποσού, χωρίς καμιά αναφορά στην αιτία του χρέους, είναι έγκυρο ως αφηρημένη υπόσχεση ή αναγνώριση χρέους (ΑΚ 873 επ.). Σε περίπτωση έλλειψης αιτίας για την παραπάνω υπόσχεση καταβολής ο οφειλέτης μπορεί να αναζητήσει με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΚ 904 επ.) την επιστροφή του ποσού αν έχει ήδη καταβάλει το χρέος (καταβολή παροχής χωρίς νόμιμη αιτία).

[2,5 βαθμοί]

2) Έστω ότι δύο πρόσωπα συμφωνούν να τηρήσουν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη σύναψη μεταξύ τους σύμβασης δανείου, την οποία και καταρτίζουν συμβολαιογραφικώς. Εγκύρως ή όχι τροποποιούν στη συνέχεια προφορικώς ουσιώδη όρο της ανωτέρω σύμβασης και γιατί;

Απάντηση:

Σύμφωνα με την ΑΚ 164 ο τύπος που ο νόμος ορίζει για την δικαιοπραξία απαιτείται και για τις τροποποιήσεις της. Η διάταξη αυτή αφορά μόνο τις δικαιοπραξίες για τις οποίες ο τύπος (συστατικός) επιβάλλεται από τον νόμο. Επομένως, όταν συμφωνηθεί η τήρηση (συστατικού) δικαιοπρακτικού τύπου, όπως συμβολαιογραφικού εγγράφου, για δικαιοπραξία για την οποία δεν απαιτείται η τήρηση του τύπου αυτού από τον νόμο, όπως εν προκειμένω για τη σύμβαση δανείου, η οποία κατά την αρχή του ατύπου των δικαιοπραξιών καταρχάς είναι άτυπη, οι τροποποιήσεις αυτής, έστω και αν μεταβάλλουν ουσιώδη όρο της εν λόγω σύμβασης, είναι έγκυρες και αν γίνουν προφορικώς (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 766/2003).

[2,5 βαθμοί]

3) Είναι δυνατό να κληθεί το ίδιο πρόσωπο συγχρόνως ως εκ διαθήκης και ως εξ αδιαθέτου κληρονόμος στην ίδια κληρονομία ή κληρονομική μερίδα;

Απάντηση:

Από την ΑΚ 1710 § 2, που ορίζει ότι η κληρονομική διαδοχή από τον νόμο επέρχεται, όταν δεν υπάρχει διαθήκη ή όταν η διαδοχή από διαθήκη ματαιωθεί εν όλω ή εν μέρει, προκύπτει ότι το προβάδισμα στην κληρονομική διαδοχή έχει πάντοτε η διαδοχή από διαθήκη (το κληρονομικό δίκαιο του ΑΚ διέπεται από τη θεμελιώδη αρχή της ελευθερίας της διαθέσεως-του διατιθέναι). Η εξ αδιαθέτου διαδοχή χωρεί μόνο εάν (ενόσω, κατά το μέτρο που) δεν υπάρχει διαθήκη που να ρυθμίζει την τύχη της κληρονομίας ή της συγκεκριμένης κληρονομικής μερίδας. Συνεπώς, σύγχρονη κλήση του ίδιου προσώπου στην αυτή κληρονομία, που ρυθμίζεται δηλ. στο σύνολο της ήδη από τη διαθήκη, ή στην ίδια κληρονομική μερίδα δεν είναι δυνατή. **[2,5 βαθμοί]**

4) Κληρονόμος πωλεί σε τρίτον με σύμβαση πώλησης, η οποία καταρτίζεται με ιδιωτικό συμφωνητικό, ολόκληρη την κληρονομία, η οποία του έχει επαχθεί και η οποία αποτελείται μόνο από κινητά πράγματα. Είναι έγκυρη η σύμβαση πώλησης;

Απάντηση:

Η σύμβαση πώλησης από μέρους του κληρονόμου ολόκληρης της κληρονομίας, που επήχθη σ' αυτόν, είναι άκυρη, γιατί ο νόμος απαιτεί σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου ανεξάρτητα από το είδος των αντικειμένων της κληρονομίας (ΑΚ 1942).
[2,5 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών θεωρητικών ερωτημάτων: 10 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Σε εκτέλεση τελεσίδικης απόφασης, που εκδόθηκε κατόπιν αγωγής του δανειστή «Δ», δικηγόρου, σε βάρος του οφειλέτη «Ο» για την επιδίκαση απαίτησής του ύψους 30.000 ευρώ, λόγω καταγγελίας της σύμβασης έμμισθης εντολής, που τον συνέδεε με τον ως άνω οφειλέτη και έλαβε χώρα (καταγγελία) στις 10.2.2018, με επίσπευση του ως άνω δανειστή επιβλήθηκε αναγκαστική κατάσχεση και στη συνέχεια, στις 13.6.2022, διενεργήθηκε ηλεκτρονικός πλειστηριασμός επί της ανήκουσας στον οφειλέτη «Ο» επικαρπίας ενός διώροφου ακινήτου, που βρίσκεται στα βόρεια προάστια της Αθήνας και ανήκει κατά ψιλή κυριότητα στον «Χ». Επιτεύχθηκε πλειστηρίασμα, ποσού 130.000 ευρώ, το οποίο στις 18.6.2022 κατέβαλε στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο ο υπερθεματιστής «Υ», στον οποίο και κατακυρώθηκε η επικαρπία, ενώ τα έξοδα εκτέλεσης ορίσθηκαν στο ποσό των 10.000 ευρώ. Ο υπερθεματιστής «Υ» στις 30.06.2022 μετέγραψε νόμιμα την περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ενώ την 1.7.2022 απεβίωσε ο οφειλέτης «Ο». Κατά του πιο πάνω οφειλέτη «Ο» είχαν επίσης απαιτήσεις, ενόσω αυτός ζούσε: **α)** Η Τράπεζα «Τ», απαίτηση ποσού 60.000 ευρώ, η οποία της επιδικάσθηκε με διαταγή πληρωμής, δυνάμει της οποίας το έτος 2016 είχε εγγράψει νόμιμα υποθήκη στην ανωτέρω επικαρπία. **β)** Η Τράπεζα «F», απαίτηση από σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού, που είχε κλείσει με την αναγνώριση του καταλοίπου αυτού, ποσού 40.000 ευρώ, της είχε επιδικαστεί με τελεσίδικη δικαστική απόφαση και για την εξασφάλισή της (απαίτησης) το έτος 2018 είχε εγγράψει, επίσης νόμιμα, υποθήκη στην ανωτέρω επικαρπία. **γ)** Ο Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ) για απαίτησή του από μη καταβληθείσες ασφαλιστικές εισφορές για τα έτη 2015 -2018, ύψους 8.000 ευρώ, που του έχει επιδικασθεί τελεσίδικα και **δ)** Ο Δήμος Αθηναίων ΔΑ (ΟΤΑ), στην περιοχή του οποίου διέμενε ο οφειλέτης, για απαίτησή του από μη καταβληθέντα τέλη στάθμευσης κλπ οφειλές, για τα έτη 2017-2020 ύψους 2.000 ευρώ.

Ερωτήματα:

1 α) Σε ποιες ενέργειες οφείλει να προβεί ο συμβολαιογράφος, σε σχέση με το πλειστηρίασμα που καταβλήθηκε; **β)** Πως θα διανεμηθεί το πλειστηρίασμα, με ποια σειρά κατάταξης και με ποια αιτιολογία; **γ)** Ποιες οι συνέπειες της μη ύπαρξης εκτελεστού τίτλου για τον αναγγεληθέντα δανειστή ΔΑ (Δήμο Αθηναίων);

Απάντηση:

1α) Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 974, 975 και 976 του ΚΠολΔ προκύπτει, ότι σε περίπτωση πλειστηριασμού που υπάρχουν πολλές απαιτήσεις, εφόσον αυτές έχουν νόμιμα αναγγελθεί και το πλειστηρίασμα δεν αρκεί για την ικανοποίηση του επισπεύδοντος και όλων των δανειστών που αναγγέλθηκαν, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού συμβολαιογράφος, προαφαιρουμένων των εξόδων εκτέλεσης, συντάσσει πίνακα κατάταξης δανειστών. Στην προκειμένη περίπτωση, τα έξοδα πλειστηριασμού ορίσθηκαν στο ποσό των 10.000 ευρώ. Μετά ταύτα, εφόσον το απομένον πλειστηρίασμα ύψους 120.000 ευρώ (130.000 ευρώ – 10.000 ευρώ) δεν αρκεί για την ικανοποίηση των πιο πάνω απαιτήσεων ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να συντάξει πίνακα κατάταξης δανειστών. **[0,50 βαθμός]**

1β) Στην παρούσα περίπτωση δεν εφαρμόζεται το σύστημα κατάταξης του άρθρου 977 Α του ΚΠολΔ, καθώς επί του ακινήτου έχει συσταθεί εμπράγματη εξασφάλιση (υποθήκη) το έτος 2016. Με το άρθρο 977 παρ. 1 και 2 του ΚΠολΔ ρυθμίζεται η σειρά ικανοποίησης των δανειστών, σε περίπτωση συνδρομής των γενικών και ειδικών προνομίων των άρθρων 975 και 976, αντίστοιχα, δίδεται δε το προβάδισμα στα γενικά προνόμια του άρθρου 975. Δηλαδή στο πλειστηρίασμα που απέμεινε μετά την αφαίρεση των εξόδων εκτέλεσης, πρέπει να καταταγούν πρώτα οι προνομιακές απαιτήσεις του άρθρου 975 (πρώτη κατηγορία), το τυχόν δε περίσσευμα να διατεθεί για την κατάταξη των προνομιακών απαιτήσεων του άρθρου 976 (δεύτερη κατηγορία). Εξάλλου, κατά τα άρθρα 977 παρ. 1 εδ. β' και 1007 παρ. 1 εδ. α', β' του ίδιου Κώδικα, στην πιο πάνω περίπτωση συνδρομής απαιτήσεων με γενικό προνόμιο (975) και απαιτήσεων του άρθρου 976 αριθ. 1 και 2 (ειδικό προνόμιο), το πλειστηρίασμα χωρίζεται στο ένα τρίτο (1/3) και στα δύο τρίτα (2/3), αντίστοιχα. Από το ένα τρίτο ικανοποιούνται οι απαιτήσεις του άρθρου 975, ενώ τα δύο τρίτα διατίθενται για να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις του άρθρου 976 αριθ. 1 και 2 (ΑΠ 42/2022). Αν υπάρχουν περισσότερες απαιτήσεις από αυτές που αναφέρονται στα άρθρα 975,976 του ΚΠολΔ, η απαίτηση της προηγούμενης τάξης προτιμάται από την απαίτηση της επόμενης και αν είναι της ίδιας τάξης ικανοποιούνται συμέτρως, εφόσον το πλειστηρίασμα δεν αρκεί για την ικανοποίηση όλων των απαιτήσεων της ίδιας τάξης. Η αρχή της σύμμετρης ικανοποίησης δεν ισχύει στην περίπτωση εμπράγματης ασφάλειας, όπως σε περίπτωση συνδρομής περισσότερων ενυπόθηκων απαιτήσεων, αλλά αυτές ικανοποιούνται σύμφωνα με τη αρχή της χρονικής προτεραιότητας, δηλαδή βάσει του χρόνου εγγραφής της υποθήκης (Β.Βαθρακοκοίλης, Ερμηνεία ΚΠολΔ., άρθρο 977, σελ. 957-958). Στη συγκεκριμένη περίπτωση, το πλειστηρίασμα ανήλθε στο ποσό των 130.000 ευρώ και δεν αρκεί για την ικανοποίηση των απαιτήσεων του επισπεύδοντος και όλων των αναγγελλέντων δανειστών, συνολικού ύψους 140.000 ευρώ. Επομένως, ο συμβολαιογράφος, μετά την αφαίρεση των εξόδων της εκτέλεσης, που υπολογίσθηκαν στο ποσό των 10.000 ευρώ, θα συντάξει, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα πιο πάνω άρθρα πίνακα κατάταξης για το εναπομένον πλειστηρίασμα, ύψους 120.000 (130.000-10.000), ευρώ. Οι απαιτήσεις του επισπεύδοντος δανειστή Δ, δικηγόρου (καταβολή αποζημίωσης, λόγω λύσης της σύμβασης έμμισθης εντολής που τον συνέδεε με τον οφειλέτη Ο, και μάλιστα ανεξάρτητα από το χρόνο γέννησης της απαίτησης – άρθρο 975 παρ. 3 του ΚΠολΔ) και του ΕΦΚΑ (καταβολή ασφαλιστικών εισφορών σε Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης), είναι εξοπλισμένες με το ίδιο γενικό προνόμιο του άρθρου 975 παρ. 3 του ΚΠολΔ (προνόμιο τρίτης τάξης). Η απαίτηση του Δήμου Αθηναίων (μη καταβολή τελών στάθμευσης κλπ οφειλών σε ΟΤΑ) είναι εξοπλισμένη με το γενικό προνόμιο του άρθρου 975 παρ. 5 του ΚΠολΔ (προνόμιο πέμπτης τάξης). Το προνόμιο τρίτης τάξης προηγείται του προνομίου πέμπτης τάξης. Οι πιο πάνω προνομιούχες

απαιτήσεις θα ικανοποιηθούν από το 1/3 του πλειστηριάσματος, μετά την αφαίρεση των εξόδων εκτέλεσης, δηλαδή από το ποσό των 40.000 ευρώ, ως εξής: Η απαίτηση του επισπεύδοντος δανειστή δικηγόρου Δ, καθώς και η απαίτηση του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης «ΕΦΚΑ» που έχουν το ίδιο γενικό προνόμιο τρίτης τάξης, και είναι εξοπλισμένες με εκτελεστό τίτλο, θα ικανοποιηθούν οριστικά από το 1/3 του πλειστηριάσματος (40.000 ευρώ), για το σύνολο των απαιτήσεων τους, ύψους 30.000 και 8.000 ευρώ, αντίστοιχα και όχι συμμέτρως, όπως ορίζει το άρθρο 977 παρ. 2 του ΚΠολΔ, για τις απαιτήσεις που ανήκουν στην ίδια τάξη, ενόψει του ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση το πλειστηρίασμα αρκεί για την πλήρη ικανοποίησή τους. Τέλος, η πιο πάνω απαίτηση του δανειστή Δήμου Αθηναίων (ΔΑ), για την οποία, υπάρχει το προνόμιο του άρθρου 975 παρ. 5 του ΚΠολΔ, όχι όμως εκτελεστός τίτλος, θα ικανοποιηθεί κατά τη σειρά και τάξη που προβλέπει η παρ. 2 του άρθρου 977 του ΚΠολΔ (πέμπτη τάξη), δηλαδή μετά τις προαναφερθείσες απαιτήσεις, στο σύνολό της (2.000 ευρώ), ενόψει του ότι το εναπομένον πλειστηρίασμα αρκεί προς τούτο, πλην όμως υπό την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασής της. Οι απαιτήσεις της Τράπεζας «Τ» και της Τράπεζας «F», ως έχουσες ειδικό προνόμιο (ασφαλισμένες με υποθήκη) θα ικανοποιηθούν από τα 2/3 του πλειστηριάσματος, δηλαδή από το ποσό των 80.000 ευρώ, ως εξής: Η απαίτηση της Τράπεζας «Τ», της οποίας η υποθήκη προηγείται χρονικά θα ικανοποιηθεί πλήρως, δηλαδή για το ποσό των 60.000 ευρώ και η απαίτηση της Τράπεζας «F», που έπεται χρονικά, εν μέρει, κατά το εναπομένον ποσό των 20.000 ευρώ. **[4 βαθμοί]**

1γ) Η αξίωση του αναγγελλθέντος δανειστή ΔΑ (Δήμου Αθηναίων) δεν είναι απαραίτητο να είναι εξοπλισμένη με τίτλο εκτελεστό, καθόσον εκείνος που πρέπει να έχει τίτλο εκτελεστό, είναι ο επισπεύδων δανειστής Δ, αφού αναγκαστική εκτέλεση δεν μπορεί να γίνει χωρίς εκτελεστό τίτλο. **[0,50 βαθμός]**

[Σύνολο βαθμών ερωτήματος: 5 βαθμοί]

2) Ενόψει του ότι ο οφειλέτης «Ο» απεβίωσε μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή «Υ» και τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, ποια η τύχη της κατασχεθείσας επικαρπίας;

Απάντηση:

Η επικαρπία, η οποία συνιστά εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλείας σε ξένο πράγμα (1142, 1182 ΑΚ) και περιλαμβάνει τις εξουσίες χρήσης και κάρπωσης αυτού, αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά κατά τη σύστασή της, είναι μεν αμεταβίβαστη (1166 εδ. α' ΑΚ), μεταβίβαστη, όμως, είναι η άσκησή της (1166 εδ. β' ΑΚ), για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια αυτής (1166 ΑΚ). Τούτο έχει την έννοια, ότι μεταβιβάζεται στον υπερθεματιστή η άσκηση της επικαρπίας, η οποία διαρκεί μόνον εφόσον υφίσταται το δικαίωμα αυτό στον επικαρπωτή και εκλείπει με την απόσβεσή του (Βαθρακοκόιλης, άρθρο 922 ΚΠολΔ, αριθ. 22). Επίσης, κατά το άρθρο 1259 του ΑΚ η επικαρπία μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο υποθήκης και επομένως να εκποιηθεί κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης υπέρ του ενυπόθηκου δανειστή. Κατά το άρθρο δε 1167 του ΑΚ η επικαρπία, εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά, αποσβήνεται με τον θάνατο του επικαρπωτή, ενώ κατά το άρθρο 1005 του ΚΠολΔ από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης. Με την κατακύρωση, και εφόσον μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, ο υπερθεματιστής «Υ» απέκτησε μεν την επικαρπία του ακινήτου με την μεταγραφή

της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης όμως, με τον θάνατο του επικαρπωτή οφειλέτη «Ο», το δικαίωμα που απέκτησε αποσβέσθηκε, εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά και η επικαρπία θα ενωθεί με την ψιλή κυριότητα, που ανήκει στον «Χ». [2,50 βαθμοί]

3) Αν υποτεθεί, ότι μετά τη σύνταξη του πίνακα κατάταξης και την καταχώρισή του στο οικείο βιβλίο του συμβολαιογράφου (άρθρο 981 του ΚΠολΔ), ο τελευταίος διαπιστώσει, ότι προέβη σε εσφαλμένη κατάταξη μεταξύ δύο από τους πιο πάνω δανειστές, δύναται να προβεί αυτεπάγγελα στη διόρθωση του πίνακα;

Απάντηση:

Από τις διατάξεις των άρθρων 972, 974 έως 980 του ΚΠολΔ προκύπτουν, μεταξύ άλλων και τα εξής: Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού, μετά τη σύνταξη του πίνακα κατάταξης, καλεί με έγγραφο εκείνον, υπέρ του οποίου έγινε και εκείνον κατά του οποίου έχει στραφεί η εκτέλεση, καθώς και τους δανειστές, που αναγγέλθηκαν, για να λάβουν γνώση του τελευταίου, έτσι ώστε όποιος έχει έννομο συμφέρον, και μόνον αυτός να ασκήσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 979 ΚΠολΔ ανακοπή κατ' αυτού. Ωστόσο ο συμβολαιογράφος, μετά τη σύνταξη του πίνακα κατάταξης και την καταχώρισή του στο πιο πάνω βιβλίο, απεκδύεται κάθε περαιτέρω εξουσίας και δεν μπορεί αυτεπάγγελα να διορθώσει την κατάταξη των δανειστών, έστω και αν αυτή έγινε εσφαλμένα, χωρίς την ύπαρξη δικαστικής απόφασης, που εκδόθηκε από το αρμόδιο Δικαστήριο, κατόπιν άσκησης σχετικής ανακοπής, αφού αυτό από ουδεμία διάταξη προβλέπεται, θα παρέκαμπτε δε την προαναφερθείσα διαδικασία προσβολής του πίνακα με την άσκηση ανακοπής. (ενδεικτικά ΑΠ 399/2019).

[2,5 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών πρακτικού θέματος: 10 βαθμοί

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1 α) Ποια χαρακτηριστικά πρέπει να διαθέτει η ενσωματωμένη στον εκτελεστό τίτλο απαίτηση, ώστε να είναι έγκυρη η αναγκαστική εκτέλεση; **β)** Ποιες είναι οι συνέπειες, σε περίπτωση περιορισμού από τον επισπεύδοντα δανειστή της απαίτησης στην έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης;

Απάντηση:

1α) Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 904, 915 και 916 του ΚΠολΔ, προκύπτει, ότι η δύναμει εκτελεστού τίτλου, αναγκαστική εκτέλεση προϋποθέτει να είναι βέβαιη και εκκαθαρισμένη η απαίτηση. Εκκαθαρισμένη είναι η απαίτηση, όταν από τον εκτελεστό τίτλο προκύπτει η ποσότητα και η ποιότητα της παροχής, είναι δε εκκαθαρισμένη και όταν το ποσό αυτής δεν είναι ακριβώς καθορισμένο, αλλά μπορεί να εξευρεθεί με τη διενέργεια μαθηματικών πράξεων. Αναγκαία, συνεπώς, προϋπόθεση της εγκυρότητας της αναγκαστικής εκτέλεσης είναι ο πλήρης προσδιορισμός στον ίδιο τον εκτελεστό τίτλο της έκτασης, του είδους και του περιεχομένου της αξίωσης που ενσωματώνει. Κατά συνέπεια αναγκαστική εκτέλεση με τίτλο, από τον οποίο δεν προκύπτει απαίτηση εκκαθαρισμένη είναι άκυρη, χωρίς να χρειάζεται να αποδεικνύεται βλάβη. [1,50 βαθμός]

1β) Από τα παραπάνω προκύπτει ότι, είναι επιτρεπτός ο περιορισμός στην έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης της απαίτησης, για την οποία επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση, εφόσον προσδιορίζεται σε τι συνίσταται επακριβώς ο εν λόγω

περιορισμός, ήτοι τα ακριβή κονδύλια για τα οποία επισπεύδεται η εκτέλεση, ώστε να μην καθίσταται αόριστος(ο περιορισμός), επιφέροντας στην ουσία την μετέπτωση της παροχής σε ανεκκαθάριστη και συνακόλουθα καθιστώντας άκυρη την έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης, λόγω έλλειψης στην ουσία της προϋπόθεσης του εκκαθαρισμένου της απαίτησης (ΑΠ 442/2024. **[1,50 βαθμός]**

[Σύνολο βαθμών ερωτήματος: 3 βαθμοί]

2 α) Είναι δυνατή η έκδοση δεύτερου απογράφου, για ποιους λόγους με ποια διαδικασία και ποιος έχει το δικαίωμα να ζητήσει την έκδοσή του; **β)** Ποια η γνώμη σας για τη δυνατότητα έκδοσης και τρίτου απογράφου; **γ)** Υπάρχουν περιπτώσεις που για την αναγκαστική εκτέλεση δεν απαιτείται η έκδοση απογράφου; Να τις αναφέρετε.

Απάντηση:

2α) Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 918 παρ. 3 του ΚΠολΔ ένα μόνον απόγραφο εκδίδεται. Σε εξαιρετικές και μόνον περιπτώσεις είναι δυνατή η έκδοση και δεύτερου απογράφου και δη σε περίπτωση απώλειας του πρώτου ή για άλλο σοβαρό λόγο. Σοβαρός λόγος έκδοσης δεύτερου απογράφου συντρέχει και, όταν ο εκτελεστός τίτλος αφορά περισσότερες απαιτήσεις του ίδιου δανειστή και το πρώτο απόγραφο εκδόθηκε για μία μόνον από αυτές. Λόγω του ότι η διάταξη που αφορά την έκδοση του απογράφου δεν είναι δημόσιας τάξης, αλλά έχει τεθεί προς το συμφέρον του οφειλέτη, η έκδοση δεύτερου απογράφου είναι δυνατή με τη συναίνεσή του. Σε περίπτωση μη συναίνεσης αυτού, η έκδοση δεύτερου απογράφου είναι δυνατή με απόφαση του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου, στο οποίο ανήκει η κρίση για τη συνδρομή των προϋποθέσεων για τη χορήγησή του, κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ. του ΚΠολΔ, μετά από αίτηση εκείνου που έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με την παρ. 5 του ως άνω άρθρου 918, η οποία, λόγω της γενικότητας της διατύπωσής της, καταλαμβάνει και την περίπτωση αυτή.

[1 βαθμός]

2β) Για τρίτο απόγραφο δεν γίνεται ρητή αναφορά στο νόμο. Πρέπει, όμως να γίνει δεκτό, ότι τα όσα πιο πάνω έγιναν δεκτά για το δεύτερο απόγραφο, εφαρμόζονται και για το τρίτο, όταν για τους ίδιους λόγους παρίσταται ανάγκη έκδοσής του.

[0,50 βαθμός]

2γ) Όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 700 του ΚΠολΔ είναι δυνατή η αναγκαστική εκτέλεση χωρίς την έκδοση απογράφου στις πιο κάτω περιπτώσεις: **1)** Επί αποφάσεων ασφαλιστικών μέτρων που έχουν διαταχθεί, καθόσον κατά τα αναφερόμενα στην παραπάνω διάταξη, η αναγκαστική εκτέλεση γίνεται χωρίς να εκδοθεί απόγραφο, με βάση αντίγραφο ή απόσπασμα της απόφασης που το διατάζει, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη κοινοποίηση αντιγράφου της, εκτός από τις περιπτώσεις όμως των άρθρων 728 και 731 έως 735 (προσωρινή επιδίκαση απαίτησης, προσωρινή ρύθμιση κατάστασης, προσωρινή ρύθμιση οικογενειακών σχέσεων, μετοίκηση), όπου απαιτείται η επίδοση επιταγής, και άλλη πράξη εκτέλεσης δεν μπορεί να γίνει πριν περάσουν είκοσι τέσσερις ώρες από την επίδοσή της (παρ. 2) και **2)** Επί προσωρινών διαταγών που αναφέρονται στο άρθρο 691Α, οι οποίες εκτελούνται μόλις καταχωριστούν, κάτω από την αίτηση ή στα πρακτικά, με βάση σημείωση του Δικαστή που τις εξέδωσε και, αν πρόκειται για Πολυμελές Δικαστήριο, του Προέδρου του (παρ.3). **[1,50 Βαθμός]**

[Σύνολο βαθμών ερωτήματος: 3 βαθμοί]

3) Νομιμοποιείται και με ποιες προϋποθέσεις ο δανειστής να ζητήσει την παροχή κληρονομητηρίου για λογαριασμό του οφειλέτη του;

Απάντηση:

Από τη διάταξη του άρθρου 922 του ΚΠολΔ συνάγεται, ότι όποιος έχει δικαίωμα να ενεργήσει αναγκαστική εκτέλεση κατά κάποιου νομιμοποιείται να ζητήσει την παροχή κληρονομητηρίου για το δικαίωμα εκείνου κατά του οποίου θα στραφεί η εκτέλεση. Οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης του ως άνω άρθρου 922 του ΚΠολΔ για την παροχή κληρονομητηρίου στον δανειστή είναι οι εξής: **1.** Νομιμοποίηση του αιτούντος την παροχή κληρονομητηρίου έναντι του καθού η εκτέλεση, κατά τις διατάξεις της αναγκαστικής εκτέλεσης. Απαιτείται, δηλαδή, η ύπαρξη εκτελεστού τίτλου, βέβαιη και εκκαθαρισμένη απαίτηση κλπ. Απαιτείται επίσης, ο καθού η αίτηση για την παροχή του κληρονομητηρίου να έχει ταυτόχρονα και την ιδιότητα του κληρονόμου, δηλαδή είτε να έχει αποδεχθεί την κληρονομιά είτε να έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αποποίησης, καθόσον σε αντίθετη περίπτωση δεν είναι επιτρεπτή η κατ'αυτού έναρξη ή συνέχιση της εκτελεστικής διαδικασίας και **2.** Συνδρομή των προϋποθέσεων παροχής κληρονομητηρίου στο πρόσωπο του κληρονόμου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 819 επ. του ΚΠολΔ και 1956 επ. του ΑΚ. **[2 βαθμοί]**

4 α) Ποιες κατηγορίες προσώπων δικαιούνται να έχουν πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα του πλειστηριασμού και ποιο το είδος της πρόσβασης κάθε κατηγορίας; **β)** Πότε και με ποιο τρόπο λαμβάνει γνώση ο οφειλέτης του αποτελέσματος του πλειστηριασμού;

Απάντηση:

4α) Η ΥΑ 41756/2017 προβλέπει τέσσερις κατηγορίες χρηστών των ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. (Ηλεκτρονικών Συστημάτων Πλειστηρισμών). Στην πρώτη κατηγορία εντάσσεται ο «Επισκέπτης», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο που επισκέπτεται στην οικεία ιστοσελίδα, προκειμένου να ενημερωθεί για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, δίχως ειδικές διαδικασίες εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισης. Ο επισκέπτης έχει πρόσβαση αποκλειστικά και μόνο στον ελεύθερα προσβάσιμο χώρο της ιστοσελίδας των ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.. Στη δεύτερη κατηγορία βρίσκεται ο «Υπάλληλος Ηλεκτρονικού Πλειστηριασμού», δηλαδή κάθε πιστοποιημένος στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ συμβολαιογράφος που πραγματοποιεί την ανάρτηση αναγγελίας πλειστηριασμού και διενεργεί ηλεκτρονικό πλειστηριασμό. Ο ως άνω υπάλληλος έχει ελεγχόμενη πρόσβαση στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ, κατά το μέρος που αφορά τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που διενεργεί. Στην τρίτη κατηγορία ανήκει κάθε «Υποψήφιος Πλειοδότης», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, ενεργώντας για λογαριασμό του ή ως εκπρόσωπος νομικού ή φυσικού προσώπου, συμμετέχει στη διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, υποβάλλοντας πλειοδοτικές προσφορές, αφού προηγουμένως έχει πιστοποιηθεί στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.. Ο ως άνω πλειοδότης έχει ελεγχόμενη πρόσβαση σε πλειστηριασμούς, στους οποίους συμμετέχει. Στην τελευταία κατηγορία εμπίπτει ο «Παρατηρητής (Οφειλέτης)», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, ενεργώντας για λογαριασμό του ή με την ιδιότητα του οφειλέτη ή ως εκπρόσωπος φυσικού ή νομικού προσώπου που έχει την ιδιότητα του οφειλέτη, συμμετέχει ως παρατηρητής στη διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, που αφορά σε οφειλή του, αφού προηγουμένως έχει πιστοποιηθεί στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.. Ο ως άνω παρατηρητής (οφειλέτης) έχει ελεγχόμενη πρόσβαση

σε πλειστηριασμούς που σχετίζονται με την οφειλή του και όχι στα στοιχεία πλειστηριασμών που αφορούν άλλους οφειλότες

[1,50 βαθμός - Ο βαθμός να δοθεί έστω και αν δεν αναφερθεί ο αριθμός της ΥΑ].

4β) Το τελικό αποτέλεσμα του πλειστηριασμού, δηλαδή σε ποιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατακυρώθηκε το εκπλειστηριασθέν αντικείμενο, καθώς και τα πλήρη στοιχεία του υπερθεματιστή είναι διαθέσιμα μόνο στον υπάλληλο του πλειστηριασμού αμέσως μόλις γίνει η κατακύρωση και μπορεί ο οφειλέτης να τα αιτηθεί από εκείνον και όχι από το σύστημα, δεδομένου ότι δεν γίνεται ηλεκτρονική καταχώρηση αυτών στο εν λόγω σύστημα.

[0,50 Βαθμός]

[Σύνολο βαθμών ερωτήματος: 2 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών θεωρητικών ερωτημάτων: 10 βαθμοί.

ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Οι Α, Β, Γ και Δ τον Ιανουάριο 2020 αποφάσισαν να ιδρύσουν μια ανώνυμη εταιρία τη «Δίκτυο ΑΕ», καταβάλλοντας μετοχικό κεφάλαιο 50.000 ευρώ. Πριν την καταχώρηση του καταστατικού της στο ΓΕΜΗ, (η οποία έλαβε χώρα τον Ιούνιο 2020) και συγκεκριμένα το Φεβρουάριο 2020, οι Α,Β και Γ ισχυριζόμενοι, ότι αποτελούν το πρώτο ΔΣ της ως άνω εταιρίας, αγόρασαν από τον Π ένα ακίνητο για τη στέγαση των γραφείων της, με πίστωση του τιμήματος μέχρι τον Απρίλιο 2020. Κατά τη λήξη της προθεσμίας αυτής οι Α,Β και Γ δεν κατέβαλαν το τίμημα, πλην όμως η ΑΕ τον Αύγουστο 2020, ανέλαβε να το καταβάλει η ίδια. Περαιτέρω, στο καταστατικό της εταιρίας, οι μετοχές της οποίας δεν είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, μεταξύ άλλων, προβλέπεται και, ότι οι αποφάσεις σχετικά με την αύξηση και μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου μπορούν να λαμβάνονται χωρίς συνεδρίαση της ΓΣ, με βάση προτάσεις του ΔΣ, τις οποίες δέχεται η πλειοψηφία των μετόχων που εκπροσωπούν τα 2/3 του συνόλου των μετοχών, που έχουν δικαίωμα ψήφου. Περαιτέρω, στο τέλος της εταιρικής χρήσης του 2023, μετά την αφαίρεση των τρεχουσών υποχρεώσεων της σε τρίτους, η περιουσία της εταιρίας ανήλθε στο ποσό των 45.000 ευρώ. Το ΔΣ αυτής θεωρεί, ότι η εταιρία πρέπει να εξυγιανθεί και γι' αυτό πρέπει να ληφθεί απόφαση μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου, χωρίς συνεδρίαση της ΓΣ. Για το σκοπό αυτό στις 10.1.2024 κοινοποίησε στην ηλεκτρονική διεύθυνση, που οι μέτοχοι είχαν γνωστοποιήσει στην εταιρία, πρόταση (σχέδιο της σχετικής απόφασης περί μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου, με επεξηγήσεις) και όρισε προθεσμία 10 ημερών από την κοινοποίηση της πρότασης, προκειμένου οι μέτοχοι να δηλώσουν στην ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρίας, αν δέχονται την πιο πάνω πρόταση. Στις 11.1.2024 μέτοχοι, που εκπροσωπούσαν το 1/10 (10%) του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕ, ειδοποίησαν το ΔΣ, ότι δεν επιθυμούσαν να ληφθεί απόφαση με τον τρόπο αυτό για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου. Πλην όμως, στις 18.1.2024, μέτοχοι που εκπροσωπούσαν την πλειοψηφία των 2/3 των μετοχών, που είχαν δικαίωμα ψήφου, δήλωσαν στην ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρίας, ότι δέχονται την πρόταση του ΔΣ και μετά ταύτα το τελευταίο ανακοίνωσε τη λήψη της σχετικής απόφασης.

ΕΡΩΤΑΤΑΙ: 1) Ποιος ευθύνεται έναντι του Π για την καταβολή του τιμήματος αγοράς του πιο πάνω ακινήτου; **2)** Είναι νόμιμη η λήψη της απόφασης των μετόχων της ΑΕ για μείωση του εταιρικού της κεφαλαίου, μετά από πρόταση του ΔΣ, χωρίς συνεδρίαση της ΓΣ; **3)** Μπορούσαν οι πιο πάνω μέτοχοι, που αντιδρούσαν στην πρόταση του ΔΣ για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕ με τον πιο πάνω τρόπο, να εμποδίσουν τη λήψη της;

Απάντηση:

1) Μέχρι την ολοκλήρωση της ίδρυσης της ΑΕ, δηλαδή την καταχώριση του καταστατικού της στο ΓΕΜΗ και την μετά ταύτα απόκτηση νομικής προσωπικότητας, δημιουργείται μία προσωπική εταιρία που έχει σκοπό την ίδρυση της ΑΕ και αποκαλείται υπό ίδρυση «ΑΕ»(άρθρο10 του Ν. 4548/2018). Οι εταίροι (ιδρυτές) της εταιρίας αυτής έχουν προσωπική, απεριόριστη και εις ολόκληρον ευθύνη έναντι των τρίτων για τις πράξεις που ενήργησαν στο όνομα της υπό ίδρυση εταιρίας. Ευθύνεται μόνη, η ΑΕ για τις πράξεις αυτές, εάν εντός τριών (3) μηνών από την ίδρυση ανέλαβε τις υποχρεώσεις αυτές (άρθρο 10 παρ. 1 του Ν.4548/2018). Στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον η Α.Ε ανέλαβε την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα τον Αύγουστο 2020, δηλαδή εντός τριών (3) μηνών από την σύστασή της (Ιούνιο 2020) ευθύνεται μόνη αυτή για την καταβολή του. **[3 βαθμοί]**

2) Η δυνατότητα λήψης απόφασης των μετόχων ΑΕ, χωρίς συνεδρίαση της ΓΣ, με βάση συγκεκριμένη πρόταση του ΔΣ προς τους μετόχους, ρυθμίζεται από το άρθρο 135 του Ν. 4548/2018. Για να ληφθεί λοιπόν μια τέτοια απόφαση πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: α) Οι μετοχές της ΑΕ να μην είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, β) Πρόβλεψη στο καταστατικό που παρέχει τη δυνατότητα λήψης αποφάσεων με τον τρόπο αυτό, καθώς και προσδιορισμός στο ίδιο(καταστατικό) των αποφάσεων, που μπορούν να ληφθούν με τον τρόπο αυτό γ) Η απόφαση να αφορά θέμα που δεν είναι από αυτά της τακτικής ΓΣ (άρθρο 119 του Ν. 4548/2018), δ) Όλοι οι μέτοχοι να έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρία τα στοιχεία της ηλεκτρονικής επικοινωνίας τους και ε) Απόφαση της πλειοψηφίας των μετόχων, όπως αυτή προβλέπεται κατά περίπτωση από το νόμο και το καταστατικό, που αποδέχεται την πρόταση του ΔΣ για λήψη συγκεκριμένης απόφασης χωρίς συνεδρίαση. Η διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί είναι η ακόλουθη: Η κατά τα άνω πρόταση του ΔΣ κοινοποιείται σε όλους τους μετόχους στην ηλεκτρονική διεύθυνση που έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρία. Η αποστολή της πρότασης πρέπει να γίνει την ίδια ημέρα για όλους τους μετόχους. Η πρόταση πρέπει περιλαμβάνει το πλήρες σχέδιο της απόφασης, τις αναγκαίες επεξηγήσεις του ΔΣ, τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι δικαιούνται να δηλώσουν στην εταιρία, αν δέχονται ή όχι την πρόταση και τη σχετική προθεσμία απάντησης των μετόχων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των επτά (7) ημερών ούτε μεγαλύτερη των τριάντα (30) ημερών από την ημέρα αποστολής της πρότασης. Επομένως, εφόσον στη συγκεκριμένη περίπτωση οι μετοχές της ΑΕ δεν είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, υπάρχει ρητή πρόβλεψη στο καταστατικό, που επιτρέπει τη λήψη απόφασης για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με τον τρόπο αυτό, με πλειοψηφία των 2/3 επί του συνόλου των μετοχών που έχουν δικαίωμα ψήφου, η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι από τα θέματα της τακτικής ΓΣ και η σχετική πρόταση (σχέδιο της απόφασης και επεξηγήσεις) κοινοποιήθηκε την ίδια ημέρα στους μετόχους στην ηλεκτρονική διεύθυνση, που έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρία και περαιτέρω μέτοχοι που εκπροσωπούν την ορισθείσα πλειοψηφία των 2/3 επί του συνόλου των μετοχών που έχουν δικαίωμα ψήφου, δήλωσαν

εμπρόθεσμα, ότι δέχονται την πρόταση, λήφθηκε νόμιμα η απόφαση για μείωση του μετοχικού κεφαλαίου χωρίς συνεδρίαση της ΓΣ. **[4 βαθμοί]**

3) Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 135 παρ. 1 εδ. δ' του Ν.4548/2018, μέτοχοι που συγκεντρώνουν μετοχές που εκπροσωπούν το 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου, εφόσον δεν συμφωνούν στη λήψη απόφασης για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με τον ως άνω τρόπο, μπορούν να αντιταχθούν σε αυτή, ειδοποιώντας το ΔΣ μέσα σε προθεσμία 48 ωρών από τότε που θα κοινοποιηθεί σε αυτούς η πρότασή του. Στην προκειμένη περίπτωση, οι πιο πάνω μέτοχοι δεν μπορούσαν να εμποδίσουν τη λήψη της απόφασης για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου χωρίς συνεδρίαση, γιατί ναι μεν αντέδρασαν εμπρόθεσμα, ήτοι εντός της οριζόμενης προθεσμίας των 48 ωρών από τη λήψη της πρότασης του ΔΣ, πλην όμως δεν συγκέντρωναν το απαιτούμενο προς τούτο 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου, αλλά μόνον το 1/10 αυτού. **[3 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών πρακτικού θέματος: 10 βαθμοί

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1) Έστω ότι ο Ε, μοναδικός ετερόρρυθμος εταίρος ετερόρρυθμης εταιρίας, με ομόρρυθμους εταίρους τους Α και Β, εκπροσώπησε την εταιρία σε σύμβαση με πίστωση αγοράς προϊόντων από τον πωλητή Π, το οποίο (τίμημα), κατά τη λήξη της σχετικής προθεσμίας, δεν καταβλήθηκε. Ποια πρόσωπα ευθύνονται έναντι του Π για την καταβολή του;

Απάντηση:

Σύμφωνα με το άρθρο 278 του Ν. 4072 /2012: «1. Ο ετερόρρυθμος εταίρος δεν έχει εξουσία εκπροσώπησης της εταιρίας. 2. Με την εταιρική σύμβαση μπορεί να ανατίθεται σε ετερόρρυθμο εταίρο η εκπροσώπηση της εταιρίας. Για κάθε πράξη εκπροσώπησης από μέρους ετερόρρυθμου εταίρου ευθύνεται ο ίδιος ως ομόρρυθμος, εκτός αν ο τρίτος που συναλλάχθηκε μαζί του γνώριζε ότι είναι ετερόρρυθμος εταίρος». Η πιο πάνω ρύθμιση είναι ενδοτικού δικαίου, αφού ναι μεν ο ετερόρρυθμος εταίρος δεν έχει εξουσία εκπροσώπησης της εταιρίας, πλην όμως ρητά προβλέπεται η δυνατότητα με την εταιρική σύμβαση (ρήτρα στο καταστατικό) να ανατεθεί σε ετερόρρυθμο εταίρο η εκπροσώπηση της εταιρίας. Επομένως: **α)** Εάν κατά την εταιρική σύμβαση (καταστατικό) ο Ε διαθέτει εκπροσωπευτική εξουσία, τότε για τη διενεργηθείσα πώληση θα ευθύνεται τόσο η εταιρία και οι ομόρρυθμοι εταίροι Α και Β, όσο και ο ίδιος και μάλιστα ως ομόρρυθμος εταίρος έναντι του Π, που συναλλάχθηκε μαζί του και εφόσον αυτός δεν γνώριζε την ιδιότητά του ως ετερόρρυθμου εταίρου. **β)** Εάν αντίθετα ο Ε προέβη αυτοβούλως στην αγορά των προϊόντων χωρίς να διαθέτει εκπροσωπευτική εξουσία, τότε θα εφαρμοσθούν οι διατάξεις των άρθρων 229 επ. του ΑΚ. Δηλαδή η εταιρία δεν θα ευθύνεται, εκτός αν εγκρίνει την πράξη. **[2 βαθμοί]**

2) Σε σχέση με την Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε) και την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε):

α) Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο για τη σύστασή τους;

β) Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο για την τροποποίηση του καταστατικού τους;

- γ) Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο για την μεταβίβαση των μετοχών/εταιρικών μεριδίων τους;

Απάντηση:

2α) Για την ίδρυση Α.Ε. απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, που περιέχει το καταστατικό (άρ. 4 παρ. 2 ν. 4548/2018). Εναλλακτικά, αρκεί ιδιωτικό έγγραφο, αν υιοθετείται πιστά το αποκλειστικό περιεχόμενο του προτύπου καταστατικού του άρ. 13 ν. 4919/2022. Συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται και όταν το επιτάσσει ο νόμος ή αν εισφέρονται στην εταιρία περιουσιακά στοιχεία, για την μεταβίβαση των οποίων απαιτείται συμβολαιογραφικός τύπος (άρ. 4 παρ. 2 ν. 4548/2018). Ομοίως για την Ε.Π.Ε., απαιτείται για τη σύστασή της συμβολαιογραφικό έγγραφο, εκτός αν χρησιμοποιείται το πρότυπο καταστατικό του άρ. 13 ν. 4919/2022 (άρ. 6 παρ. 1 ν. 3190/1955). **[1 βαθμός]**

2β) Για την τροποποίηση του καταστατικού της Α.Ε. και τη σύνταξη κωδικοποιημένου κειμένου δεν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρ. 4 παρ. 3 ν. 4548/2018). Στην Ε.Π.Ε., η απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, με την οποία τροποποιείται η εταιρική σύμβαση, περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (άρ. 38 παρ. 2 ν. 3190/1955) (Σημ: δεν απαιτείται αναφορά στην παρ. 5 του άρ. 38, που δεν αφορά περιπτώσεις τροποποίησης αλλά προσαρμογής εταιρικής σύμβασης). **[1 βαθμός]**

2γ) Δεν προβλέπεται συμβολαιογραφικό έγγραφο για την μεταβίβαση μετοχών Α.Ε. (άρ. 41 παρ. 2 ν. 4548/2018). Στην Ε.Π.Ε., η μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου απαιτεί συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρ. 28 παρ. 3 ν. 3190/1955). **[1 βαθμός]**

[Σύνολο βαθμών ερωτήματος: 3 βαθμοί]

3) Έστω ότι οι Α και Β είναι οι μοναδικοί εταίροι ομόρρυθμης εταιρίας. Έχει δικαίωμα ο Α και με ποια διαδικασία να ζητήσει τον αποκλεισμό από την εταιρία του Β, ο οποίος συμμετέχει και στο ΔΣ ανώνυμης εταιρίας, που ασκεί ανταγωνιστική δραστηριότητα προς την ομόρρυθμη εταιρία;

Απάντηση:

Σύμφωνα με το άρθρο 263 του Ν. 4072/2012 με τον τίτλο "Αποκλεισμός εταίρου" "Αν συντρέχει στο πρόσωπο ενός εταίρου περιστατικό που θα δικαιολογούσε τη λύση της εταιρίας σύμφωνα με την περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 259, το μονομελές πρωτοδικείο μπορεί, ύστερα από αίτηση των λοιπών εταίρων, η οποία εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, αντί της λύσης της εταιρίας, να διατάξει τον αποκλεισμό του εταίρου". Επομένως, ουσιαστική προϋπόθεση για τον αποκλεισμό ενός εταίρου από την εταιρία είναι να συντρέχει στο πρόσωπό του σπουδαίος λόγος για τη λύση της εταιρίας και συνακόλουθα αποκλεισμού του, χωρίς να απαιτείται πλέον, υπό το πρίσμα του νέου νομοθετικού πλαισίου και υπαιτιότητα του εν λόγω εταίρου στη συνδρομή του ως άνω σπουδαίου λόγου. Επιπροσθέτως, η συνέχιση της εταιρίας με τη συμμετοχή του υπό αποκλεισμό εταίρου, λόγω της (υπαίτιας ή μη) συμπεριφοράς του, θα πρέπει να είναι δυσβάστακτη για τους άλλους εταίρους σε τέτοιο βαθμό, ώστε να κινδυνεύει η ομαλή λειτουργία ή η υπόστασή της (ΑΠ 1313/2024, ΑΠ 225/2022). Στην προκειμένη περίπτωση εφόσον ο Α θεωρεί ότι, η συμμετοχή του Β στην ανταγωνιστική ΑΕ, συνιστά σπουδαίο λόγο που καθιστά αδύνατη τη συνέχιση της εταιρίας, συντρέχει η απαιτούμενη από το άρθρο 263 του Ν. 4072/2012 περίπτωση δ' του άρθρου 259 του ίδιου νόμου, δηλαδή της ύπαρξης σπουδαίου για τη λύση της εταιρίας και, επομένως, δικαιούται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ανωτέρω

άρθρο 263 του Ν. 4072/2012, να προσφύγει στο αρμόδιο Δικαστήριο, που θα δικάσει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και να ζητήσει να διαταχθεί απ' αυτό ο αποκλεισμός του Β. Ο αποκλεισμός αυτός είναι δυνατός, παρά το γεγονός ότι πρόκειται για διμελή ομόρρυθμη εταιρία, αφού, μετά τον αποκλεισμό του Β και μέσα στο τετράμηνο που ακολουθεί, ο εναπομείνας εταίρος Α, μπορεί να συνεχίσει την εταιρία με νέο εταίρο, σύμφωνα με το άρθρο 267 του ίδιου ως άνω Νόμου, που ορίζει ότι "Αν αποχωρήσουν για οποιονδήποτε λόγο ένας ή περισσότεροι εταίροι και παραμείνει μόνο ένας εταίρος, η εταιρία λύνεται, εφόσον μέσα σε τέσσερις μήνες δεν δημοσιευτεί στο Γ.Ε.ΜΗ. η είσοδος νέου εταίρου" (ΑΠ 1157/2022). **[3 βαθμοί]**

4) Τι είναι τα (εμφανή) αποθεματικά, σε μία Ανώνυμη Εταιρία; Αναγράφονται στο ενεργητικό ή στο παθητικό σκέλος του ισολογισμού; Ποιος ο σκοπός σχηματισμού τους; Πώς επηρεάζει η ύπαρξή τους τη διανομή κερδών;

Απάντηση:

Τα (εμφανή) αποθεματικά είναι τμήμα από τα μη διανεμόμενα κέρδη, το οποίο παραμένει στην εταιρία. Αναγράφονται στο παθητικό σκέλος του ισολογισμού (όπως το μετοχικό κεφάλαιο). Σκοπός του σχηματισμού αποθεματικών είναι η κάλυψη τυχόν έκτακτων αναγκών, την δημιουργία των οποίων πρέπει να προϋπολογίσει μια συνετή διοίκηση (γίνεται πρόνοια δηλ. για μελλοντικές ζημιές). Για να υπάρχουν διανεμητέα κέρδη, πρέπει η εταιρική περιουσία, εκτός από το μετοχικό κεφάλαιο και τα χρέη, να υπερβαίνει και τα αποθεματικά. Επομένως, όσο περισσότερα τα αποθεματικά, τόσο δυσκολότερη η διανομή κερδών. **[2 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών θεωρητικών ερωτημάτων: 10 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο συμβολαιογράφος Α έχει τεθεί σε προσωρινή παύση. Ο πελάτης του Β ζητά να του συντάξει συμβόλαιο αγοράς ακινήτου. Ο συμβολαιογράφος Α προφασίζεται ότι θα λείπει λόγω αδειάς. Ο πελάτης Β αναφέρει στον Α ότι γνωρίζει τον συμβολαιογράφο Δ αλλά ο Α τον παραπέμπει στον συνάδελφό του Γ που είναι ο αναπληρωτής του.

- α) Πώς ορίστηκε ο Γ ως αναπληρωτής του συμβολαιογράφου Α;
- β) Ποιος εκ των ανωτέρω συμβολαιογράφων (Γ και Δ) και με ποια ιδιότητα δύναται να καταρτίσει νομίμως το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο;
- γ) Σε τίνος συμβολαιογράφου το ευρετήριο θα καταχωρισθεί το συμβόλαιο, ποιος θα χορηγήσει τα αντίγραφα του συμβολαίου αυτού και ποιος θα εισπράξει την αμοιβή;
- δ) Σε περίπτωση που ο πελάτης Β αρνείται να καταβάλει στον συμβολαιογράφο την αμοιβή του, τι δικαιώματα έχει αυτός για την είσπραξή της;

Απάντηση:

α) Η προσωρινή παύση του συμβολαιογράφου αποτελεί επιβολή σ' αυτόν πειθαρχικής ποινής, μεταξύ αυτών που αναφέρονται στο αρθ. 44 του ν. 2830/2000.

Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 5 του ν. 2830/2000 σε περίπτωση προσωρινής παύσης του συμβολαιογράφου ορίζεται αυτεπάγγελτα από τον Πρόεδρο του Συμβουλίου ή τον δικαστή που διευθύνει το Πρωτοδικείο αναπληρωτής του παυθέντος προσωρινά συμβολαιογράφου. Επομένως, ο Γ ορίσθηκε ως αναπληρωτής του συμβολαιογράφου Α σύμφωνα με τα προαναφερθέντα δηλαδή είτε με απόφαση του Προέδρου του Συμβουλίου ή του δικαστή που διευθύνει το Πρωτοδικείο. **[2 βαθμοί]**

β) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 5 του ν. 2830/2000 ο αναπληρωτής του παυθέντος προσωρινά συμβολαιογράφου δύναται να διενεργεί συγκεκριμένες πράξεις και ειδικότερα: α) την έκδοση αντιγράφων συμβολαίων και εγγράφων που βρίσκονται στο αρχείο του συμβολαιογράφου που έχει παυθεί ή σε αρχείο άλλου συμβολαιογράφου που αυτός κατέχει, β) την ανάληψη από τον διαθέτη, με αίτησή του, μυστικής ή ιδιόγραφης διαθήκης, καθώς και τη δημοσίευση κάθε είδους διαθήκης που βρίσκεται στο αρχείο του συμβολαιογράφου που έχει παυθεί ή σε αρχείο που αυτός κατέχει, γ) την ανάληψη από τον διακαιούχο γραμματίου σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων που βρίσκεται στο αρχείο του συμβολαιογράφου που έχει παυθεί ή σε αρχείο που αυτός κατέχει και δ) την ενέργεια των σχετικών πράξεων, στην περίπτωση που βάσει των ευρισκομένων στο αρχείο του συμβολαιογράφου που έχει παυθεί συμβολαίων απαιτείται η συνέχιση πλειστηριασμών, η σύνταξη πίνακα κατάταξης και πρόσκληση δανειστών, η έκδοση περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, η διανομή πλειστηριάσματος, η έκδοση απογράφων και κάθε άλλη πράξη, η οποία εκ του νόμου ή από τα συμβόλαια που υπάρχουν στο αρχείο του συμβολαιογράφου που έχει παυθεί προκύπτει ότι μόνον ενώπιον του συμβολαιογράφου αυτού μπορεί να γίνει. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου ανήκουν εξ ολοκλήρου στον αναπληρωτή. Επομένως, ο Γ δεν δύναται να καταρτίσει το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ως αναπληρωτής του Α, δύναται όμως να το καταρτίσει στο όνομά του ως δική του υπόθεση και θα εισπράξει αυτός τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα (αμοιβή). Ακριβώς και ο Δ δύναται επίσης να καταρτίσει το ως άνω αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ως δική του υπόθεση και θα εισπράξει αυτός τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα (αμοιβή). **[3 βαθμοί]**

γ) Όποιος εκ των προαναφερθέντων συμβολαιογράφων Γ και Δ καταρτίσει τελικά το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο αυτός θα το καταχωρήσει στο ευρετήριο του, θα χορηγήσει τα αντίγραφα του συμβολαίου και θα εισπράξει την προκύπτουσα αμοιβή. **[3 βαθμοί]**

δ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 παρ. 4 του ν. 2830/2000, ο συμβολαιογράφος έχει το δικαίωμα μέχρι την ολοσχερή αποπληρωμή των δικαιωμάτων που οφείλονται να επισχέσει τα έγγραφα των δικαιοπρακτούντων που βρίσκονται στα χέρια του. Επομένως, ο συμβολαιογράφος που κατάρτησε το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο θα προβεί σε επίσχεση των εγγράφων του πελάτη Β μέχρι να εξοφληθεί από αυτόν το οφειλόμενο ποσό (συμβολαιογραφική αμοιβή). **[2 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών πρακτικού θέματος: 10 βαθμοί

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1) Με ποιες διατάξεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων (ν.2830/2000) ρυθμίζονται τα δικαιώματα (αμοιβή) του συμβολαιογράφου για την κατάρτιση συμβολαίου; Είναι επιτρεπτή η συμφωνηθείσα μεταξύ του συμβολαιογράφου και των συμβαλλομένων αμοιβή του πρώτου πέραν της νόμιμης;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 και ειδικότερα της παρ. 1 του ν. 2830/2000, ο συμβολαιογράφος για κάθε πράξη που καταρτίζει και για κάθε παροχή υπηρεσίας που προσφέρει, αν σχετίζεται με την αρμοδιότητά του ή επιβάλλεται από το νόμο, όπως και για την έκδοση αντιγράφων και περιλήψεων, δικαιούται πάγια αμοιβή. Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενο τους είναι αποτιμητό σε χρήμα, δικαιούται να λάβει και αναλογική αμοιβή, που υπολογίζεται με βάση τη συνολική δηλούμενη αξία στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή προσωρινά ή οριστικά. Η αναλογική αμοιβή ορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης που εκδίδεται μετά από γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας. Δεν είναι επιτρεπτή η συμφωνηθείσα μεταξύ του συμβολαιογράφου και των συμβαλλομένων αμοιβή του πρώτου πέραν της νόμιμης, διότι η καθοριζόμενη με την ΚΥΑ αμοιβή συνιστά την ανώτατη επιτρεπτή αμοιβή του συμβολαιογράφου. **[3 βαθμοί]**

2) Ποια διαδικασία τηρείται για την κατάρτιση δικαιοπραξίας από πρόσωπο με σοβαρή αναπηρία λόγου και ποιες είναι οι έννομες συνέπειες της μη τήρησής της;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 2 του ν. 2830/2000, εάν κάποιος από τους δικαιοπρακτούντες ή τους αντιπροσώπους τους είναι πρόσωπο με σοβαρή αναπηρία λόγου, γνωρίζει όμως ανάγνωση και γραφή, οι δηλώσεις, ερωτήσεις και τυχόν παρατηρήσεις γίνονται προφορικά προς το πρόσωπο με σοβαρή αναπηρία λόγου, ο οποίος απαντά γραπτά. Στην περίπτωση αυτή οι γραπτές ερωτήσεις και απαντήσεις επισυνάπτονται στο συμβόλαιο και γίνεται σχετική αναφορά σε αυτό. Εάν το πρόσωπο με σοβαρή αναπηρία λόγου δεν γνωρίζει ανάγνωση ή γραφή ή αδυνατεί για οποιονδήποτε λόγο να υπογράψει, προσλαμβάνεται ως διερμηνέας του πρόσωπο που να μπορεί να συνεννοηθεί μαζί του, οι οποίοι συνυπογράφουν το σχετικό συμβόλαιο. Η μη τήρηση της διαδικασίας αυτής επιφέρει ακυρότητα του εγγράφου. **[3 βαθμοί]**

3) Δύναται να χρησιμοποιηθεί μη μεταφρασμένο στην ελληνική γλώσσα πληρεξούσιο πώλησης ακινήτου Γάλλου συμβολαιογράφου από τον Έλληνα συμβολαιογράφο, ο οποίος θα καταρτίσει το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και γνωρίζει την γαλλική γλώσσα;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 2830/2000, ο συμβολαιογράφος μπορεί να μεταφράζει με ευθύνη του στην ελληνική γλώσσα έγγραφα συνταγμένα σε ξένη γλώσσα τα οποία του προσκομίζονται και είναι χρήσιμα για την κατάρτιση του συμβολαίου θεωρώντας τα για την πραγματοποίηση

της μετάφρασης και την ακρίβειά τους. Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο Έλληνας συμβολαιογράφος ο οποίος γνωρίζει την γαλλική γλώσσα μπορεί σύμφωνα με τα προαναφερθέντα να μεταφράσει με ευθύνη του στην ελληνική γλώσσα το πληρεξούσιο του Γάλλου συμβολαιογράφου, θεωρώντας την μετάφραση και την ακρίβεια αυτής διότι το πληρεξούσιο αυτό θα χρησιμοποιηθεί για την από αυτόν κατάρτιση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, στο οποίο θα προσαρτηθεί το γαλλικό πρωτότυπο πληρεξούσιο και η από τον Έλληνα συμβολαιογράφο μετάφραση αυτού. **[2 βαθμοί]**

4) Τί πρέπει να περιλαμβάνει το συμβολαιογραφικό έγγραφο;

Απάντηση:

Τα απαραίτητα στοιχεία τα οποία πρέπει να περιλαμβάνει το συμβολαιογραφικό έγγραφο αναφέρονται λεπτομερώς στο άρθρο 8 του ν.2830/2000 και ειδικότερα πρέπει να περιλαμβάνει: α) την ημέρα, το μήνα, το έτος και τον τόπο της υπογραφής του, β) το ονοματεπώνυμο και την έδρα του συμβολαιογράφου, γ) το ονοματεπώνυμο, το όνομα του πατέρα και της μητέρας, το επάγγελμα, τον τόπο, το έτος γέννησης και την κατοικία καθενός από τους δικαιοπρακτούντες, τους αντιπροσώπους, τους μάρτυρες και τους διερμηνείς που συμπράττουν. Επί εγγάμων γυναικών των οποίων ο γάμος τελέστηκε προ του ν.1329/1983 τίθεται και το όνομα και το επώνυμο του συζύγου, δ) τα στοιχεία του εγγράφου από το οποίο αποδεικνύεται η ταυτότητα των δικαιοπρακτούντων. **[2 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών θεωρητικών ερωτημάτων: 10 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο οικοπεδούχος Α υπογράφει με τον Β, κατασκευαστή οικοδομών προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου του και σύμβαση εργολαβίας, προκειμένου να ανεγερθεί επί του οικοπέδου του πολυόροφη οικοδομή. Ο οικοπεδούχος παρακρατεί για τον ίδιο 400/1000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου και υπόσχεται να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή σε τρίτα υποδειχθησόμενα από τον εργολάβο πρόσωπα τα υπόλοιπα 600/1000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου του. Ορίσθηκε δε τιμή 10 ευρώ ανά μεταβιβαζόμενο χιλιοστό. Η οικοδομή βρίσκεται σήμερα στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού.

Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας περιέρχονται στον οικοπεδούχο λόγω αντιπαροχής, περιλαμβάνεται το Α1 διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, το οποίο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 100/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, μεταξύ δε των οριζοντίων ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στο εργολαβικό αντάλλαγμα είναι το Β1 διαμέρισμα του δευτέρου ορόφου, το οποίο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 200/1000 εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο.

Ο οικοπεδούχος Α προβαίνει σε πώληση του Α1 διαμερίσματός του προς τον Γ, αντί τιμήματος 350.000 ευρώ, το οποίο έχει αντικειμενική αξία 200.000 ευρώ, ο δε εργολάβος Β μεταβιβάζει λόγω γονικής παροχής στον γιο του Δ το Β1 διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας 300.000 ευρώ. **Ερωτάται:**

- α) Ποια επίδραση ασκεί κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ανωτέρω Α1 και Β1 διαμερισμάτων το ότι η οικοδομή είναι ημιτελής;
- β) Επί ποιου ποσού θα φορολογηθεί ο αγοραστής του Α1 διαμερίσματος, δεδομένου ότι αυτός είναι άγαμος και δεν διαθέτει άλλη κατοικία και με ποιον φορολογικό συντελεστή;
- γ) Σε ποιες νομικές και φορολογικές ενέργειες πρέπει να προβεί ο εργολάβος, προκειμένου να μεταβιβάσει λόγω γονικής παροχής στον γιο του Δ το Β1 διαμέρισμα;
- δ) Πως θα φορολογηθεί ο γιος του εργολάβου;

Απάντηση:

α) Στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των προαναφερθέντων Α1 και Β1 διαμερισμάτων δεν επιδρά το γεγονός ότι η οικοδομή είναι ημιτελής αλλά φορολογικά εφαρμόζεται το τεκμήριο του αποπερατωμένου κτίσματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 32 παρ. 1 του ν. 5219/2025 (κώδικας φορολογίας περιουσίας) στις οποίες αναφέρεται ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, θεωρείται ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας, ή από τρίτον που ενεργεί για λογαριασμό τους. **[2 βαθμοί]**

β) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του ν. 5219/2025 (κώδικας φορολογίας περιουσίας) ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ορίζεται η αξία που προκύπτει σύμφωνα με τα άρθρα 3, 4 και 5 του ανωτέρω νόμου κατά την ημερομηνία της μεταβίβασής του. Σε περίπτωση δε που το τίμημα είναι μεγαλύτερο από την αξία αυτή ο φόρος επιβάλλεται στην μεγαλύτερη αξία, δηλαδή επί του τιμήματος. Στην συγκεκριμένη περίπτωση φορολογητέα αξία για την αγορά του Α1 διαμερίσματος είναι το τίμημα διότι η μεν αντικειμενική αξία ανέρχεται σε 200.000 ευρώ το δε τίμημα σε 350.000 ευρώ. Δεδομένου ότι ο αγοραστής είναι άγαμος και δεν διαθέτει άλλη κατοικία θα ζητήσει λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας την απαλλαγή του για την καταβολή του φόρου μεταβίβασης μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 41 του ανωτέρω νόμου και για το υπόλοιπο ποσό των 150.000 ευρώ (350.000-200.000) θα φορολογηθεί με συντελεστή 3% σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 27 του ανωτέρω νόμου, ήτοι θα καταβάλει ο αγοραστής ως φόρο το ποσό των 4.500 ευρώ. Σημειώνεται ότι επί του ποσού αυτού (4.500) θα καταβληθεί δημοτικός φόρος με συντελεστή 3%, ήτοι 135 ευρώ, δηλαδή θα καταβληθεί συνολικά από τον αγοραστή το ποσό των 4.635 ευρώ. **[3 βαθμοί]**

γ) Προκειμένου ο εργολάβος να μεταβιβάσει λόγω γονικής παροχής στον γιο του Δ το Β1 διαμέρισμα πρέπει προηγουμένως να καταστεί κύριος αυτού διότι εκ του προαναφερθέντος προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου έχει μόνο ενοχικές αξιώσεις. Επομένως, πρέπει να προβεί στην αγορά από τον οικοπεδούχο των 200/1000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που αντιστοιχούν στο Β1 διαμέρισμα ώστε να καταστεί κύριος αυτού. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 5219/2025 (κώδικας φορολογίας περιουσίας) επί μεταβίβασης σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ιδανικού μεριδίου οικοπέδου από τον

οικοπεδούχο προς τον κατά κύριο επάγγελμα εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή με δικές του δαπάνες, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου ακόμα και αν κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθεί από τον εργολάβο κτίσματα. Επομένως, θα υποβληθεί δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου με πωλητή τον οικοπεδούχο και αγοραστή των 200/1000 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου τον εργολάβο με τίμημα το ποσό των 2.000 ευρώ, λαμβανομένης υπόψιν της ορισθείσας με το προσύμφωνο τιμής των 10 ευρώ ανά μεταβιβαζόμενο χιλιοστό (200 X 10 ευρώ), όμως θα υπολογιστεί και η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζομένου εξ αδιαιρέτου ποσοστού του οικοπέδου σύμφωνα με τους πίνακες αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, προκειμένου να υπολογισθεί ο φόρος επί της μεγαλύτερης τιμής. Αφού καταρτιστεί το σχετικό αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και καταχωρισθεί αυτό στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ο εργολάβος καθίσταται κύριος του Β1 διαμερίσματος και στην συνέχεια μπορεί να προβεί στην μεταβίβαση του διαμερίσματος αυτού λόγω γονικής παροχής στον γιο του, υπογράφοντας με αυτόν το σχετικό συμβόλαιο γονικής παροχής. **[3 βαθμοί]**

δ) Δεδομένου ότι σήμερα ισχύει το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ για την επιβολή φόρου γονικής παροχής, ο γιος του εργολάβου προς τον οποίο αυτός θα μεταβιβάσει το Β1 διαμέρισμα με γονική παροχή δεν θα καταβάλει φόρο λόγω του ότι η αντικειμενική αξία του Β1 διαμερίσματος ανέρχεται σε 300.000 ευρώ. **[2 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών πρακτικού θέματος: 10 βαθμοί

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1) Σε ποιες περιπτώσεις δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών επί ακινήτων κειμένων σε εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού περιοχές;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 89 παρ. 2 περίπτωση ιστ' του ν. 4495/2017, απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003. **[2 βαθμοί]**

2) Δύνανται να μεταβιβασθούν εν κατατμήσει ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11-06-1975 ή καταστραφόμενα εφεξής, εκ πυρκαγιάς και με ποιες προϋποθέσεις;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 35 παρ. 1 του ν. 998/1979, ιδιωτικά δάση και δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11/06/1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαγιάς δεν δύνανται να μεταβιβαστούν εν καταμήσει, ουδέ κατ' ιδανικά μερίδια, δια δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των. Επομένως δύναται να μεταβιβαστεί ιδιωτικό δάσος ή δασική έκταση που καταστράφηκε εν όλω ή εν μέρει από πυρκαγιά όταν μεταβιβάζεται ολόκληρο το δάσος ή η δασική έκταση και όχι τμήμα αυτού ή ιδανικό μερίδιο. Για την μεταβίβαση αυτή ο αρμόδιος δασάρχης χορηγεί πιστοποιητικό στο οποίο βεβαιώνει αν το μεταβιβαζόμενο έχει καταστραφεί ή όχι από πυρκαγιά μετά τις 11/06/1975 εν όλω ή εν μέρει (άρθρο 35 παρ. 2 του ν. 998/1979). **[3 βαθμοί]**

3) Σε ποιες περιπτώσεις απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές και ποια διαδικασία ακολουθείται για την άρση των απαγορεύσεων;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά της ακίνητα στις περιοχές αυτές. Σύμφωνα όμως με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1892/1990 φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ανήκουν στις κατηγορίες της παρ. 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριους περιοχές με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή, που συνιστάται με θητεία πέντε (5) ετών σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα και απαρτίζεται από τον ίδιο ως Πρόεδρο ή το νόμιμο αναπληρωτή του και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Προστασίας του Πολίτη, που ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τα οικεία Υπουργεία. Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνόλου του αριθμού των μελών της και με θετική οπωσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Επίσης με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 26 η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας, επιτρέπεται η άρση των απαγορεύσεων της παρ. 1 του άρθρου 25 για ορισμένες κατηγορίες δικαιοπραξιών οι οποίες θα προσδιορίζονται από την νομική τους μορφή, την χρηματικής του αξία ή την τοποθεσία ή την αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρονται. Με απόφασή της επίσης η επιτροπή του άρθρου 26 δύναται να εξειδικεύσει τους όρους και τις προϋποθέσεις της άρσης των απαγορεύσεων. Οι απαγορεύσεις μπορεί να επιβάλλονται και πάλι οποτεδήποτε με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας. **[3 βαθμοί]**

4) Πότε δεν επιβάλλεται ψηφιακό τέλος συναλλαγής στην πράξη εγγραφής υποθήκης;

Απάντηση:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 3 του ν. 5177/2025, δεν επιβάλλεται Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής: α) στην πράξη εγγραφής υποθήκης ή τροπής προσημείωσης σε υποθήκη ακινήτου με εξασφάλιση οφειλών βεβαιωμένων στην Φορολογική Διοίκηση ή οφειλών προς φορείς κοινωνικής ασφάλισης, β) στην εγγραφή υποθήκης επί ακινήτων των πρακτόρων του Εθνικού Λαχείου ή τρίτων προς εξασφάλιση πληρωμής αντιτίμου των γραμματίων κρατικών λαχείων που τους παραδίδονται από το Δημόσιο, γ) σε εγγραφή υποθήκης ή τροπή προσημείωσης σε υποθήκη που γίνεται σε εξασφάλιση δανείου από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα ή ομολογιακού δανείου του ν. 4548/2018. **[2 βαθμοί]**

Σύνολο βαθμών θεωρητικών ερωτημάτων: 10 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΓΕΡΜΑΝΙΚΗΣ ΓΛΩΣΣΑΣ

1. Να μεταφράσετε από την γερμανική στην ελληνική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

Zur Verwirklichung des Ziels einer Verbesserung der Effizienz und Wirksamkeit der Insolvenzverfahren mit grenzüberschreitender Wirkung ist es notwendig und angemessen, die Bestimmungen über den Gerichtsstand, die Anerkennung und das anwendbare Recht in diesem Bereich in einer Maßnahme der Union zu bündeln, die in den Mitgliedstaaten verbindlich ist und unmittelbar gilt.

Diese Verordnung sollte für alle Insolvenzverfahren gelten, die die in ihr festgelegten Voraussetzungen erfüllen, unabhängig davon, ob es sich beim Schuldner um eine natürliche oder juristische Person, einen Kaufmann oder eine Privatperson handelt. Diese Insolvenzverfahren sind erschöpfend in Anhang A aufgeführt. Bezüglich der in Anhang A aufgeführten nationalen Verfahren sollte diese Verordnung Anwendung finden, ohne dass die Gerichte eines anderen Mitgliedstaats die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen dieser Verordnung nachprüfen. Nationale Insolvenzverfahren, die nicht in Anhang A aufgeführt sind, sollten nicht in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen.

In den Anwendungsbereich dieser Verordnung sollten Verfahren einbezogen werden, die die Rettung wirtschaftlich bestandsfähiger Unternehmen, die sich jedoch in finanziellen Schwierigkeiten befinden, begünstigen. Einbezogen werden sollten vor allem Verfahren, die auf eine Sanierung des Schuldners in einer Situation gerichtet sind, in der lediglich die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz besteht, und Verfahren, bei denen der Schuldner ganz oder teilweise die Kontrolle über seine Vermögenswerte und Geschäfte behält.

Απάντηση:

Προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της βελτίωσης της αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας των διαδικασιών αφερεγγυότητας που έχουν διασυννοριακές επιπτώσεις, είναι επιβεβλημένο και εύλογο, οι διατάξεις για τη δικαιοδοσία, την αναγνώριση και το εφαρμοστέο δίκαιο στον τομέα αυτό να συμπεριληφθούν σε ενωσιακή πράξη δεσμευτική και άμεσα εφαρμόσιμη στα κράτη μέλη.

Ο παρών κανονισμός θα πρέπει να εφαρμόζεται σε όλες τις διαδικασίες αφερεγγυότητας που πληρούν τις προϋποθέσεις που προβλέπονται σε αυτόν, ανεξάρτητα από το εάν ο οφειλέτης είναι φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο,

έμπορος ή ιδιώτης. Οι εν λόγω διαδικασίες αφερεγγυότητας απαριθμούνται εξαντλητικά στο παράρτημα Α. Όσον αφορά τις εθνικές διαδικασίες που απαριθμούνται στο Παράρτημα Α, ο παρών κανονισμός θα πρέπει να εφαρμόζεται χωρίς τα δικαστήρια άλλου κράτους μέλους να ελέγχουν, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του κανονισμού αυτού. Εθνικές διαδικασίες αφερεγγυότητας που δεν απαριθμούνται στο Παράρτημα Α δεν θα πρέπει να εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος κανονισμού.

Το πεδίο εφαρμογής του παρόντος κανονισμού θα πρέπει να περιλαμβάνει διαδικασίες που διευκολύνουν τη διάσωση οικονομικά βιώσιμων επιχειρήσεων, οι οποίες όμως αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες. Θα πρέπει προπάντων να καλύπτει διαδικασίες που αποσκοπούν στην αναδιάρθρωση του οφειλέτη σε στάδιο κατά το οποίο υφίσταται μόνο πιθανότητα αφερεγγυότητας και διαδικασίες όπου ο οφειλέτης διατηρεί εν όλω ή εν μέρει τον έλεγχο των περιουσιακών στοιχείων και των υποθέσεών του. [10 βαθμοί]

2. Να μεταφράσετε από την ελληνική στην γερμανική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

Σε περίπτωση σύμβασης, η υπογραφή των μερών πρέπει να γίνεται στο ίδιο έγγραφο. Εάν για τη σύμβαση συντάσσονται περισσότερα πανομοιότυπα έγγραφα, αρκεί κάθε μέρος να υπογράψει το έγγραφο που προορίζεται για το άλλο μέρος.

Ο γραπτός τύπος μπορεί να αντικατασταθεί από ηλεκτρονικό τύπο, όταν δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό από τον νόμο.

Ο συμβολαιογραφικός τύπος αντικαθιστά τον γραπτό τύπο.

Απάντηση:

Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

Die schriftliche Form wird durch die notarielle Beurkundung ersetzt. [10 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών θεμάτων: 20 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΑΓΓΛΙΚΗΣ ΓΛΩΣΣΑΣ

1. Να μεταφράσετε από την αγγλική στην ελληνική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

The rules of jurisdiction laid down by this Regulation {No 650/2012 of the European Parliament and of the council of 4 July 2012}, may, in certain cases, lead to a situation where the court having jurisdiction to rule on the succession will not be applying its own law. When that situation occurs in a Member State whose law provides for the mandatory appointment of an administrator of the estate, this Regulation should allow the courts of that Member State, when seised, to appoint one or more such administrators under their own law. This should be without prejudice to any choice made by the parties to settle the succession amicably out of court in another Member State where this is possible under the law of that Member

State. In order to ensure a smooth coordination between the law applicable to the succession and the law of the member State of the appointing court, the court should appoint the person{s} who would be entitled to administer the estate under the law applicable to the succession such as for instance the executor of the will of the deceased or the heirs themselves or, if the law applicable to the succession so requires a third – party administrator. The courts may, however, in specific cases where their law so requires, appoint a third party as administrator even even if this is not provided for in the law applicable to the succession. If the deceased had appointed an executor of the will, that person may not be deprived of his powers unless the law applicable to the succession allows for the termination of this mandate.

The powers exercised by the administrators appointed in the Member State of the court seised should be the powers of administration which they may exercise under the law applicable to the succession. Thus, if , for instance, the heir is appointed as administrator he should have the powers to administer the estate which an heir would have under the law.

Απάντηση:

Οι κανόνες περί διεθνούς δικαιοδοσίας που θεσπίζονται στον παρόντα κανονισμό { υπ. αρ. 650/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4^{ης} Ιουλίου του έτους 2012}, μπορούν , σε ορισμένες περιπτώσεις, να οδηγήσουν σε μια κατάσταση, κατά την οποία το αρμόδιο για την κληρονομική διαδοχή δικαστήριο δεν θα είναι σε θέση να εφαρμόσει το δικό του δίκαιο. Εάν αυτό συμβεί , σε ένα κράτος μέλος, το δίκαιο του οποίου προβλέπει τον υποχρεωτικό διορισμό διαχειριστή της κληρονομιάς, ο παρών κανονισμός θα πρέπει να επιτρέπει στα δικαστήρια του εν λόγω κράτους μέλους, εφόσον επιληφθούν, να διορίζουν ένα ή περισσότερους τέτοιους διαχειριστές. Αυτό δεν θα πρέπει να θίγει τυχόν επιλογή των μερών να ρυθμίσουν την κληρονομική διαδοχή εξωδικαστικά με φιλικό διακανονισμό σε ένα άλλο κράτος μέλος εφόσον αυτό είναι εφικτό σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους. Προκειμένου να διασφαλιστεί ένας απρόσκοπτος συντονισμός μεταξύ του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου και του δικαίου του κράτους μέλους του διορίζοντος δικαστηρίου, το δικαστήριο θα πρέπει να διορίσει το πρόσωπο/τα πρόσωπα που θα είχε/είχαν το δικαίωμα να διαχειρίζεται/διαχειρίζονται την κληρονομιά περιουσία σύμφωνα με το εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή δίκαιο, όπως είναι για παράδειγμα ο εκτελεστής της διαθήκης του θανόντος ή οι ίδιοι οι κληρονόμοι ή εφόσον το προβλέπει σχετικά το εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή δίκαιο, ένας τρίτος διαχειριστής. Τα δικαστήρια μπορούν, ωστόσο, σε ειδικές περιπτώσεις εφόσον το απαιτεί το δίκαιό τους να ορίσουν έναν τρίτο ως διαχειριστή ακόμη και αν αυτό δεν προβλέπεται από το εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή δίκαιο. Εάν ο θανών είχε ορίσει εκτελεστή διαθήκης, το πρόσωπο αυτό δεν μπορεί να στερηθεί των εξουσιών του εκτός εάν το εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή δίκαιο επιτρέπει τη λήξη της θητείας του. Οι αρμοδιότητες που ασκούν οι διαχειριστές που έχουν οριστεί στο κράτος μέλος του επιληφθέντος δικαστηρίου θα πρέπει να είναι εκείνες οι διαχειριστικές αρμοδιότητες τις οποίες αυτοί μπορούν να ασκούν με βάση το εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή δίκαιο. Όταν συνεπώς, για παράδειγμα, ο κληρονόμος διορίζεται ως διαχειριστής θα πρέπει να διαθέτει την εξουσία διαχείρισης της κληρονομιάς περιουσίας την οποία θα είχε ένας κληρονόμος σύμφωνα με το δίκαιο αυτό. **[10 βαθμοί]**

2. Να μεταφράσετε από την ελληνική στην αγγλική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

Η οδηγία 2011/16/ΕΕ τροποποιήθηκε επανειλημμένως τα τελευταία χρόνια προκειμένου να συμπεριλάβει νέες πρωτοβουλίες στον τομέα της φορολογικής διαφάνειας στο επίπεδο της Ένωσης. Στο πλαίσιο αυτό, θεσπίστηκε στην Ένωση Κοινό Πρότυπο Αναφοράς {ΚΠΑ} πληροφοριών επί χρηματοοικονομικών λογαριασμών δυνάμει της οδηγίας {ΕΕ} 2014/107 του Συμβουλίου. Το πρότυπο αυτό αναπτύχθηκε στους κόλπους του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Αναπτύξεως {ΟΟΣΑ} και προβλέπει την αυτόματη ανταλλαγή πληροφοριών επί χρηματοοικονομικών λογαριασμών τους οποίους κατέχουν πρόσωπα με φορολογική κατοικία στην αλλοδαπή και θεσπίζει πλαίσιο για την εν λόγω ανταλλαγή σε παγκόσμιο επίπεδο. Η οδηγία 2011/16/ΕΕ τροποποιήθηκε με την οδηγία {ΕΕ} 2015/2376 του Συμβουλίου η οποία προβλέπει την αυτόματη ανταλλαγή πληροφοριών επί χρηματοοικονομικών λογαριασμών τους οποίους κατέχουν πρόσωπα με φορολογική κατοικία στην αλλοδαπή και θεσπίζει πλαίσιο για την εν λόγω ανταλλαγή σε παγκόσμιο επίπεδο.

Απάντηση:

Council Directive 2011/16/EU has been amended repeatedly in recent years in order to include new initiatives in the field of tax transparency at Union level. In that context, a Common Reporting Standard {CRS} on financial account information was established within the Union pursuant to Council Directive {EU} 2014/107. That standard was developed within the Organisation for Economic Co-operation and Development {OECD} and provides for the automatic exchange of information on financial accounts held by persons resident for tax purposes in another jurisdiction and establishes a framework for such exchange on a global scale. Directive 2011/16/EU was amended by Council Directive {EU} 2015/2376, which provides for the automatic exchange of information on financial accounts held by persons with tax residence abroad and establishes a framework for such exchange at global level.

[10 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών θεμάτων: 20 βαθμοί

ΘΕΜΑΤΑ ΓΑΛΛΙΚΗΣ ΓΛΩΣΣΑΣ

1. Να μεταφράσετε από την γαλλική στην ελληνική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

«Reprenant l' ensemble de ces données dans les motifs d' une décision qui a pris désormais valeur d' arrêt de principe á raison même de la netteté et de la vigueur de ses affirmations, la Cour a décidé que «le juge national chargé d' appliquer, dans le cadre de sa compétence, les dispositions du droit communautaire, a l' obligation d' assurer le plein effet de ces normes, en laissant au besoin inappliquée, de sa propre autorité, toute disposition contraire de la législation nationale, même postérieure, sans qu' il ait à demander ou à attendre l' élimination préalable de celle-ci par voie législative ou par tout autre procédé constitutionnel».

Απάντηση:

Ανακεφαλαιώνοντας το σύνολο αυτών των δεδομένων, εντός των αιτιολογιών μίας απόφασης που έλαβε πλέον αξία απόφασης αρχής, λόγω της σαφήνειας και της δύναμης των διαπιστώσεών της, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι «ο εθνικός δικαστής επιφορτισμένος να εφαρμόσει, εντός του πλαισίου των αρμοδιοτήτων του, τις διατάξεις του κοινοτικού δικαίου, έχει την υποχρέωση να εξασφαλίσει την πλήρη αποτελεσματικότητα αυτών των κανόνων αφήνοντας στην ανάγκη ανεφάρμοστη, εντός της δικαιοδοσίας του, κάθε αντίθετη διάταξη της εθνικής νομοθεσίας, έστω και μεταγενέστερης, χωρίς να χρειάζεται να ζητήσει ή να περιμένει την προηγούμενη αφαίρεση της εν λόγω διάταξης μέσω της νομοθετικής οδού ή από οιοδήποτε άλλη συνταγματική διαδικασία. [10 βαθμοί]

2. Να μεταφράσετε από την ελληνική στην γαλλική γλώσσα το παρακάτω κείμενο

«Τεκμαίρεται ότι το κληρονομητήριο πιστοποιεί επακριβώς τα στοιχεία που έχουν εξακριβωθεί σύμφωνα με το δίκαιο το οποίο είναι εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή ή σύμφωνα με οποιοδήποτε άλλο δίκαιο είναι εφαρμοστέο σε συγκεκριμένα στοιχεία. Το πρόσωπο που καθορίζεται στο κληρονομητήριο ως κληρονόμος, κληροδόχος, εκτελεστής διαθήκης ή διαχειριστής της κληρονομιάς περιουσίας τεκμαίρεται ότι έχει την ιδιότητα που αναφέρεται στο κληρονομητήριο ή/και ότι κατέχει τα δικαιώματα ή τις εξουσίες που προσδιορίζονται στο κληρονομητήριο, χωρίς άλλες προϋποθέσεις ή/και περιορισμούς όσον αφορά τα εν λόγω δικαιώματα ή εξουσίες εκτός από τα προβλεπόμενα στο κληρονομητήριο.»

Απάντηση:

Le certificat est présumé attester fidèlement l'existence d'éléments qui ont été établis en vertu de la loi applicable à la succession ou en vertu de toute autre loi applicable à des éléments spécifiques. La personne désignée dans le certificat comme étant l'héritier, le légataire, l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur de la succession est réputée avoir la qualité mentionnée dans ledit certificat sans que soient attachées à ces droits ou à ces pouvoirs d'autres conditions at/ou restrictions que celles qui soient énoncées dans le certificat. [10 βαθμοί]

Σύνολο βαθμών θεμάτων: 20 βαθμοί