

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**Τίτλος Εργασίας :**

**Η εικονικότητα της δικαιοπραξίας –  
Ανάλυση της Νομολογίας των Ελληνικών Δικαστηρίων –  
Συμπεράσματα**

**Πτυχιακή Εργασία**

**του Φίλιππου Μάρη**

**Επιβλέπων Καθηγητής: κ. Παναγόπουλος**

**ΠΑΤΡΑ, 30 ΜΑΡΤΙΟΥ 2012**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην εργασία αυτή παρουσιάζεται κατ' αρχή η θεωρία για την εικονικότητα της δικαιοπραξίας και η ανάλυση των δύο και μοναδικών άρθρων 138 και 139 του Αστικού Κώδικα, που ρυμίζουν την εικονικότητα. Τον κύριο κορμό όμως της εργασίας αποτελεί η παρουσίαση των δικαστικών αποφάσεων, που αφορούν σε υποθέσεις για εικονικές δικαιοπραξίες. Για τον εντοπισμό αυτών των αποφάσεων έκανα έρευνα σε ένα ευρύ φάσμα δικαστικών αποφάσεων σε έγκυρα νομικά περιοδικά (Νομικό Βήμα, Ελληνική Δικαιοσύνη, Αρμενόπουλος κτλ.), από το 1980 μέχρι το 2011. Η επιλογή των αποφάσεων, που περιλαμβάνονται στην εργασία, έγινε με κριτήριο να παρουσιάσω αντιπροσωπευτικές νομολογιακές λύσεις για όλα σχεδόν τα θέματα, που προκύπτουν ή σχετίζονται με την εικονικότητα. Επίσης, μέσα από τα πραγματικά περιστατικά των παρουσιαζόμενων υποθέσεων, προσπάθησα να εντοπίσω διάφορους λόγους και κίνητρα, που οι συναλλασσόμενοι καταφεύγουν σε εικονικές δικαιοπραξίες. Ακόμα επιδίωξή μου ήταν να παρουσιάσω, μέσα από τις επιλεγμένες δικαστικές αποφάσεις, το ρόλο και τις έννομες συνέπειες των εικονικών δικαιοπραξιών στις οικονομικές δραστηριότητες των ανθρώπων και στην πραγματική οικονομία. Στο τελευταίο μέρος της εργασίας μου, στα Συμπεράσματα, προσπάθησα να κωδικοποιήσω τις νομολογιακές λύσεις και συνοπτικά να δώσω μία σφαιρική εικόνα στον αναγνώστη για το πώς αντιμετωπίζονται από τα Δικαστήρια οι διάφορες περιπτώσεις, που αναφέρονται σε εικονικότητα δικαιοπραξιών

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1) Περίληψη	σελ	2
2) Περιεχόμενα	σελ	3
3) Εισαγωγή	σελ	5
4) Μέρος Α': Θεωρία	σελ	8
Κεφάλαιο 1		
1.1: Ορισμοί και είδη δικαιοπραξιών	σελ	8
1.2: Ορισμός εικονικής δήλωσης βουλήσεως	σελ	8
1.3: Δικαιοπραξίες επιδεικτικές εικονικότητας	σελ	9
1.4: Η σχετική εικονικότητα της &2 του άρθρου 138 Α.Κ	σελ	10
1.5: Φύση διάταξης – Παραίτηση	σελ	11
1.6: Συνέπειες	σελ	11
Κεφάλαιο 2		
2.1: Ειδικά ζητήματα – Πώληση με υποκρυπτόμενο τίμημα	σελ	11
2.2: Πώληση με υποκρυπτόμενο αγοραστή	σελ	12
2.3: Αστεισμός και κρυψιβουλία	σελ	13
Κεφάλαιο 3		
Σχέση Εικονικότητας με Καταδολίευση Δανειστών	σελ	13
Κεφάλαιο 4		
Α.Κ. Η εικονικότητα δεν βλαπτει εκείνον που συνλλάχθηκε αγνοώντας την		
4.1: Σκοπός της Διάταξης	σελ	14
4.2: Προυποθέσεις της Α.Κ 139	σελ	14
4.3: Έννοια του τρίτου	σελ	14
4.4: Άγνοια της εικονικότητας	σελ	15

5) Μέρος Β': Νομολογία	σελ	17
B1. 447/2011 Εφετείου Θεσ/νίκης	σελ	17
B2. 1320/2011 Αρείου Πάγου	σελ	22
B3. 1617/2009 Εφετείου Θεσ/νίκης	σελ	25
B4. 1807/2009 Αρείου Πάγου	σελ	31
B5. 382/2009 Αρείου Πάγου	σελ	35
B6. 932/2009 Αρείου Πάγου	σελ	38
B7. 1426/2007 Αρείου Πάγου	σελ	50
B8. 1777/2005 Αρείου Πάγου	σελ	53
B9. 479/2005 Αρείου Πάγου	σελ	55
B10. 6/2002 Εφετείου Δωδεκανήσων	σελ	58
B11. 437/2001 Αρείου Πάγου	σελ	61
B12. 1566/2001 Αρείου Πάγου	σελ	64
B13. 1162/2000 Αρείου Πάγου	σελ	67
B14. 1671/2000 Αρείου Πάγου	σελ	68
B15. 197/1999 Αρείου Πάγου	σελ	72
B16. 2405/1999 Εφετείου Θεσσαλονίκης	σελ	74
B17. 1693/1987 Αρείου Πάγου	σελ	75
B18. 667/1987 Αρείου Πάγου	σελ	76
B19. 11363/1986 Εφετείου Αθηνών	σελ	78
B20. 4105/1984 Εφετείου Αθηνών	σελ	80
6) Πίνακες	σελ	82
7) Μέρος Γ': Συμπεράσματα	σελ	84
8) Βιβλιογραφία	σελ	91

# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το θέμα αυτής της εργασίας είναι:

«Η εικονικότητα της δικαιοπραξίας – Ανάλυση της νομολογίας των Ελληνικών Δικαστηρίων – Συμπεράσματα»

Η εικονικότητα της δικαιοπραξίας ρυθμίζεται στον Αστικό Κώδικα σε δύο μόνο άρθρα: στα άρθρα 138 και 139.

Ανάλυση αυτών των άρθρων έχει γίνει από διάφορους συγγραφείς και έχουν αναπτυχθεί οι θεωρητικές απόψεις .

Όμως μεγαλύτερη σημασία έχει η νομολογία των Δικαστηρίων, γιατί από τις διάφορες σχετικές αποφάσεις προκύπτει ο τρόπος, με τον οποίο έχουν αντιμετωπιστεί οι περιπτώσεις εικονικότητας είτε αυτές έχουν κριθεί θετικά είτε έχουν κριθεί αρνητικά.

Από τις αποφάσεις των Δικαστηρίων προκύπτει η εφαρμογή και η εξειδίκευση των άρθρων 138 και 139 του Αστικού Κώδικα σε πραγματικά περιστατικά και οι λύσεις, που έχουν δοθεί από τα Δικαστήρια σε διάφορες δικαιοπραξίες και συναλλαγές, για τις οποίες κάποιος διάδικος έχει προβάλει εικονικότητα.

Επομένως το θέμα αυτής της εργασίας έχει εξαιρετικό ενδιαφέρον, γιατί μεγαλύτερη σημασία από τη θεωρία έχει η πραγματικότητα, που αναδεικνύεται από τις σχέσεις και τις δραστηριότητες των ανθρώπων στη ζωή και ιδιαίτερα στην οικονομική ζωή.

Σκοπός της εργασίας μου είναι να παρουσιάσω τις πιο ενδιαφέρουσες δικαστικές αποφάσεις, από τις οποίες προκύπτει η αντιμετώπιση των διαφόρων θεμάτων, που σχετίζονται με την εικονικότητα.

Στο Πρώτο Μέρος της εργασίας μου παρουσιάζεται η θεωρία για την εικονικότητα και αναλύονται τα άρθρα 138 και 139 του Αστικού Κώδικα με βάση τις απόψεις των νομικών επιστημόνων, που έχουν ασχοληθεί με αυτά.

Υλικό για τη θεωρία άντλησα από τα συγγράμματα, που αναφέρω στη βιβλιογραφία.

Στο Δεύτερο Μέρος της εργασίας μου παρουσιάζεται η νομολογία. Για τον εντοπισμό των δικαστικών αποφάσεων που αφορούν σε εικονικότητα, έκανα έρευνα σε νομικά περιοδικά κυριώς:

- Στο Νομικό Βήμα
- Στην Ελληνική Δικαιοσύνη

Και επί της κατά δεύτερο λόγο:

- Στον Αρμενόπουλο

- Στο Αρχείο Νομολογίας
- Στην Εφημερίδα Ελληνικών Νομικών

Επίσης έκανα έρευνα για δικαστικές αποφάσεις στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

Την έρευνα μου άρχισα από αποφάσεις του 2011 και προχωρούσα προς τα πίσω στα προηγούμενα χρόνια, επιδιώκοντας να επιλέξω την πρόσφατη νομολογία, που παρουσιάζει τις ανθρώπινες σχέσεις και συναλλαγές στη σύγχρονη ζωή.

Σε κάθε περίπτωση καταγράφω τα πραγματικά περιστατικά, που αντιμετωπίστηκαν από το Δικαστήριο, και επιγραμματικά τη νομική λύση, που έδωσε το Δικαστήριο

Στις δικαστικές αποφάσεις, που έχω επιλέξει, αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα θέματα εικονικότητας:

- Ποια στοιχεία είναι απαραίτητα για να κριθεί μια δικαιοπραξία εικονική
- Ποιος μπορεί να προτείνει την εικονικότητα
- Πως αποδεικνύεται η εικονικότητα
- Σε ποιες περιπτώσεις έχει θεωρηθεί έγκυρη μία δικαιοπραξία, που καλύπτεται από μια άλλη άκυρη δικαιοπραξία ως εικονική
- Σε ποιες περιπτώσεις προστατεύεται ο τρίτος, που συναλλάχθηκε με βάση μια εικονική δικαιοπραξία
- Πως έχουν αντιμετωπισθεί οι περιπτώσεις με υποκρυπτόμενο τίμημα σε αγοραπωλησίες ακινήτων
- Πως έχουν αντιμετωπισθεί οι περιπτώσεις με υποκρυπτόμενο τίμημα σε αγοραπωλησίες αγοραστή
- Πως σχετίζεται η εικονικότητα με την καταδολίευση των δανειστών

Όσο αφορά στα είδη δικαιοπραξιών στα οποία αναφέρονται οι δικαστικές αποφάσεις για εικονικότητα, παρατηρώ ότι οι περισσότερες αποφάσεις αναφέρονται σε αγοραπωλησίες ακινήτων, αλλά επίσης εντόπισα και αποφάσεις, που αναφέρονται σε εικονική εμπορική μίσθωση, σε εικονική σύσταση ανώνυμης εταιρείας και σε εικονική σύσταση εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.

Αποκλεισμό της εικονικότητας από σχέσεις του οικογενειακού δικαίου καταγράφεται σε δικαστική απόφαση, την οποία απόφαση επίσης περιλαμβάνω στις συγκεντρωμένες

Τέλος, στο Τρίτο Μέρος της εργασίας μου, διατυπώνω τα συμπεράσματα της έρευνας.

Κατ'αρχήν επισημαίνω διάφορους λόγους ή κίνητρα, που ορισμένοι προβαίνουν σε εικονικές δικαιοπραξίες.

Ακολούθως, με την παράθεση δικαστικών αποφάσεων παρουσιάζω τον τρόπο εφαρμογής από τα Δικαστήρια των άρθρων 138 και 139 του Αστικού Κώδικα, ώστε δίνονται οι απαντήσεις στα ενδιαφέροντα θέματα για την εικονικότητα, τα οποία κατέγραψα πιο πάνω,

Σε κάθε περίπτωση αναφέρω τη συγκεκριμένη απόφαση, ώστε να υπάρχει η τεκμηρίωση της εφαρμογής των άρθρων 138 και 139 Α.Κ.

Ο αναγνώστης νομίζω ότι μπορεί να αποκομίσει μία συγκεντρωτική εικόνα των πιο χαρακτηριστικών υποθέσεων εικονικότητας, που δημιουργούνται από τους συναλλασσόμενους στη σύγχρονη πραγματικότητα, και τις αντιμετώπισεις αυτών από τα Δικαστήρια.

# ΜΕΡΟΣ Α΄

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### 1.1 Ορισμοί και είδη δικαιοπραξιών

**Δικαιοπραξία** ονομάζεται εκείνη η νομοτυπική μορφή ή άλλως το πραγματικό το οποίο περιέχει δήλωση ή δηλώσεως βούλησεως που αποσκοπούν στην παραγωγή ορισμένου έννομου αποτελέσματος.

**Μονομερής δικαιοπραξία** ονομάζεται εκείνη η δικαιοπραξία που καταρτίζεται με τη δήλωση της βούλησης ενός προσώπου και δεν απαιτεί αποδοχή από άλλο μέρος. Τέτοιες περιπτώσεις είναι η πληρεξουσιότητα, η διαθήκη, η προκήρυξη κλπ.

**Διμερής δικαιοπραξία ή σύμβαση** ονομάζεται εκείνη που καταρτίζεται με τη δήλωση της βούλησης δύο ή περισσότερων προσώπων που παρίστανται και ενεργούν κατά κανόνα με αντίθετα συμφέροντα.

**Αμφοτεροβαρής σύμβαση** ονομάζεται η δικαιοπραξία που δημιουργεί αμφοτέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις και για τα δύο ή περισσότερα μέρη του Α.Κ.

**1.2 Ορισμός εικονικής δήλωσης βούλησης** Σύμφωνα με το άρθρο 138 εικονική είναι η δήλωση βούλησης, η οποία δε γίνεται στα σοβαρά, παρά μόνο φαινομενικά. (Απ. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α, Έκδοση 1978, στο άρθρο 138 ΑΚ, στον αρ.1 σελ 266) Η βούληση αυτή του δηλούντος δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, καθώς δεν υπάρχει πραγματική πρόθεση για μεταβολή της νομικής κατάστασης. Αντίθετα στόχος είναι μόνο να δοθεί σε τρίτους η εντύπωση νομικής μεταβολής. Η εικονική δήλωση βούλησης επιφέρει εικονικότητα της γενόμενης δικαιοπραξίας.

**Προυποθέσεις εικονικής δικαιοπραξίας** Για το χαρακτηρισμό μιας δικαιοπραξίας ως εικονικής απαιτείται συμφωνία όλων των συμβαλλομένων ή βούληση του ενός, εφόσον πρόκειται για μονομερή δικαιοπραξία, ότι η δήλωση γίνεται φαινομενικά, καθώς η δικαιοπραξία επιδεικτική εικονικότητας (Ιωάννη Κ. Καρακώστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β' Έκδοση 2005, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 215, σελ 58 και Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 2, σελ 266 και Απ. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α, Έκδοση 1978, στο άρθρο 138-139 ΑΚ, στους αρ. 4,5,6, σελ. 203-204).

**Βούληση ή συμφωνία εικονικότητας** Ουσιώδες στοιχείο της εικονικότητας είναι η γνώση και η συμφωνία όλων των κατά το χρόνο της κατάρτισης συμβαλλομένων ότι η σύμβαση που συνάφθηκε είναι εικονική και δεν παράγει έννομες συνέπειες (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 3, σελ 266). Η βούληση αυτή και κατ' επέκταση η εικονικότητα πρέπει να αναφέρεται στα ουσιώδη στοιχεία μιας δικαιοπραξίας οπότε και δεν ενδιαφέρει



και δεν εξετάζεται η σχετική βούληση ως προς άλλα στοιχεία πλην των ουσιωδών στοιχείων. Η συμφωνία ή η βούληση εικονικότητας πρέπει να συντρέχει και να διαπιστώνεται κατά τη τέλεση της δικαιοπραξίας ή νωρίτερα, όχι όμως και αργότερα εκτός αν ισχύει ως αντισυμφωνία. Σε κάθε περίπτωση δεν απαιτείται δόλος των συμβαλλομένων ή πρόθεση εξαπατήσεως τρίτων.

**1.3 Δικαιοπραξίες επιδεικτικές εικονικότητας** Επιπλέον προϋπόθεση της εικονικής δικαιοπραξίας είναι η εικονική δήλωση βούλησης να αφορά δικαιοπραξία στην οποία χωρεί εικονικότητα. Κατ' αρχήν εικονική μπορεί να είναι κάθε σύμβαση ή μονομερής απευθυντέα δικαιοπραξία. Κατά την κρατούσα και ορθότερη θέση εικονικότητα χωρεί και στις μονομερείς μη απευθυντές δηλώσεις βούλησης. Στις περιπτώσεις μονομερών μη απευθυντέων δικαιοπραξιών δεν απαιτείται κατά την πειστικότερη θέση η γνώση της εικονικότητας από τον τρίτο άμεσα ωφελούμενο από τη δικαιοπραξία. Κατά την αντίθετη άποψη απαιτείται η γνώση στο πρόσωπο και του άμεσα ωφελούμενου. Σύμφωνα με τον ανωτέρω γενικό κανόνα εικονική μπορεί να είναι κάθε δικαιοπραξία ή σύμβαση του αστικού ή εμπορικού δικαίου.

Εικονική μπορεί να είναι και η εμπορική μίσθωση. Στο χώρο του εμπορικού δικαίου θα πρέπει να επισημανθεί αποκλείεται η αναγνώριση της ανώνυμης εταιρίας ως άκυρης λόγω εικονικότητας. Ωστόσο δεν αποκλείεται η εικονικότητα ως προς το πρόσωπο του ιδρυτή ή η ίδρυση με παρένθετο πρόσωπο, οπότε η επίκληση της εικονικότητας είναι επιτρεπτή διότι η εικονικότητα αυτή δεν θίγει το κύρος της εταιρίας ενώ επιπλέον δεν αποκλείεται να προσβληθεί ως εικονική και για το λόγο αυτό άκυρη η μετοχική σχέση ή η μετάβαση της κυριότητας ακινήτου σε ανώνυμη εταιρία λόγω εισφοράς (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 4, σελ 266-267). Εικονικότητα δεν χωρεί στις πράξεις που γίνονται με σύμπραξη δημόσιας αρχής, εκτός αν από την δημοσία αρχή γίνεται απλά καταγραφή/πιστοποίηση της πράξης ως αναγκαίος τύπος αυτής (Ιωάννη Κ. Καράκωστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β' Έκδοση 2005, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 218, σελ 59). Έτσι δεν μπορεί να είναι εικονικός δημόσιος πλειστηριασμός (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 4, σελ 266-267). Επιπλέον δε χωρεί εικονικότητα σε δικαιοπραξία, με την οποία δημιουργείται οικογενειακή σχέση σε γάμο, υιοθεσία, αναγνώριση τέκνου (Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση 1961, αρ. 4, σελ 128). Αντίστοιχα κρίνεται μη επιτρεπτή η εικονικότητα σε σύμβαση που συμμετέχει το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημόσιου δικαίου (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 4, σελ 266-267). Αντίθετα στις περιπτώσεις πώλησης ακινήτου, παρότι μεσολαβεί συμβολαιογράφος ο τελευταίος απλά πιστοποιεί και περιβάλλει στον αναγκαίο τύπο τη συναλλαγή οπότε και χωρεί εικονικότητα της δικαιοπραξίας.

**Είδη εικονικότητας** Η εικονικότητα διακρίνεται σε απόλυτη και σχετική: Απόλυτη χαρακτηρίζεται όταν δεν καλύπτεται κάτω από την εικονική άλλη δικαιοπραξία, δηλαδή δεν επιφέρει κανένα έννομο αποτέλεσμα η δικαιοπραξία και είναι άκυρη, ενώ σχετική σύμφωνα με την δεύτερη παράγραφο του άρθρου 138 ΑΚ είναι η δικαιοπραξία που υποκρύπτει άλλη και οι συμβαλλόμενοι θέλουν την επέλευση των αποτελεσμάτων της άλλης αυτής υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας, η οποία είναι έγκυρη (Απ. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α, Έκδοση 1978, στο άρθρο 138-139 ΑΚ, στον αρ. 9 σελ. 205). Τόσο η απόλυτη όσο και η σχετική εικονικότητα μπορεί να καλύπτει μέρος της δικαιοπραξίας να χαρακτηρίζεται για το λόγο αυτό μερική και να καλύπτει ορισμένα μόνο από τα ουσιώδη στοιχεία ή αντίθετα να είναι πλήρης και να καλύπτει το σύνολο αυτών (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 6, σελ 267).

**1.4 Η σχετική εικονικότητα της &2 του άρθρου 138 ΑΚ** Η σχετική εικονικότητα ρυθμίζεται στην &2 του άρθρου 138 ΑΚ και αναφέρεται ως προαναφέρθηκε στην περίπτωση εκείνη, όπου πίσω από την εικονική δικαιοπραξία τα μέρη θέλησαν την κάλυψη άλλης δικαιοπραξίας. Η σχετική εικονικότητα μπορεί να είναι πλήρης, εφόσον οι δύο δικαιοπραξίες φέρουν διαφορετικά στοιχεία ή μερική εφόσον η καλυπτόμενη είναι ίδιου τύπου, αλλά με βασικούς διαφορετικούς όρους. Η υποκρυπτόμενη δικαιοπραξία μπορεί να αφορά και την αιτία της συμβάσεως. Τυπικά καταρτίζονται δύο δικαιοπραξίες, μια έγκυρη και μια άκυρη ενώ οι συμβαλλόμενοι έχουν πρόθεση να καταρτίσουν μια δικαιοπραξία την υποκρυπτόμενη (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 7, σελ 267-268) .

**Προυποθέσεις** Σύμφωνα με τον κανόνα της &2 του άρθρου 138 ΑΚ για τη διαπίστωση μιας δικαιοπραξίας ως σχετικά εικονικής θα πρέπει να μέρη να θέλησαν την καλυπτόμενη, να είναι εικονική η φαινόμενη δικαιοπραξία σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν και να συντρέχουν οι όροι έγκυρης κατάρτισης της υποκρυπτόμενης (Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση 1961, παρ. 40, σελ. 130-131, Ιωάννη Κ. Καρακώστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β', Έκδοση 2005, στο άρθρο 138 ΑΚ, στον αρ. 223, σελ 60). Σύμφωνα με την πρώτη από τις προϋποθέσεις αυτές, απαιτείται η σύμπτωση της βουλήσεως των δικαιοπρακτούντων για την παραγωγή άλλου έννομου αποτελέσματος διαφόρου του δηλωθέντος. Συνεπώς μόνη η συνδρομή περιστάσεων που αποκλείουν σοβαρή πρόθεση των συμβληθέντων για την παραγωγή του έννομου αποτελέσματος που δήλωσαν θεμελιώνει με την εικονικότητα της φαινομενικής δικαιοπραξίας δεν αρκεί όμως χωρίς την παραδοχή υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 8, σελ

268). Όσον αφορά την τρίτη προϋπόθεση δηλαδή την απαίτηση τήρησης των στοιχείων για την εγκυρότητα της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας ιδιαίτερο ενδιαφέρον προκαλεί το ζήτημα του τύπου εφόσον η υποκρυπτόμενη είναι τυπική δικαιοπραξία: Στην περίπτωση αυτή υποστηρίζεται ότι ο τύπος της φαινόμενης θα πρέπει να καλύπτει τα ουσιώδη στοιχεία της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας. Ωστόσο κατά την αντίθετη και κρατούσα σήμερα στη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων θέση, η οποία λαμβάνει υπόψη της το μυστικό χαρακτήρα της σχετικά εικονικής δικαιοπραξίας μέσα από ορθή συστολή της διάταξης ΑΚ 138 &2 αρκεί να τηρείται ο απαιτούμενος τύπος για τα ουσιώδη στοιχεία της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας ακόμη και αν δεν αναφέρθηκε στον τύπο η πραγματική βούληση.

Το αυτό ισχύει και για τους επιμέρους όρους της υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας. Η διάταξη της &2 του άρθρου 138 ΑΚ καλύπτει και την εικονικότητα που αναφέρεται στο πρόσωπο ενός εκ των συμβαλλομένων (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 8, σελ 268) .

**1.5 Φύση διάταξης – Παραίτηση** Η διάταξη της ΑΚ 138 είναι δημόσιας τάξης. Για το λόγο αυτό η παραίτηση από την επίκληση της εικονικότητας είναι άκυρη. Ωστόσο εφόσον αναγνωριστεί ως σπουδαία η σύμβαση, δεν ισχυροποιείται η δικαιοπραξία απλά αποδυναμώνεται το δικαίωμα του συγκεκριμένου συμβαλλομένου με βάση το άρθρο 281 ΑΚ να επικαλεστεί την εικονικότητα (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 9, σελ 268) .

**1.6 Συνέπειες** Σε περίπτωση απόλυτης εικονικότητας, η δικαιοπραξία είναι άκυρη και δεν γεννώνται δικαιώματα ή υποχρεώσεις για τους συμβαλλομένους. Η ακυρότητα επηρεάζει τόσο την υποσχετική, όσο και την εκποιητική δικαιοπραξία. Σε περίπτωση ενεργοποίησης της διάταξης 138 &2 ΑΚ, η υποκρυπτόμενη δικαιοπραξία είναι έγκυρη τόσο μεταξύ των συμβαλλομένων όσο και έναντι των τρίτων. Σε περίπτωση σχετικής εικονικότητας οι επιβοηθητικές του φαινομένου συμβάσεις είναι και αυτές εικονικές. Σε περίπτωση απόλυτης ακυρότητας μέρους της δικαιοπραξίας η εγκυρότητα του λοιπού χωρίς το άκυρο μέρος θα κριθεί από το άρθρο 181 ΑΚ (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 10, σελ 268) .

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

**2.1 Ειδικά ζητήματα 1. Πώληση με υποκρυπτόμενο τίμημα** Ιδιαίτερη εφαρμογή έχει το άρθρο 138 &2 ΑΚ στο ζήτημα της πώλησης ακινήτου με υποκρυπτόμενο τίμημα, το οποίο δεν περιβλήθηκε τον συμβολαιογραφικό τύπο σύμφωνα με τα άρθρα ΑΚ 369, 1033, ή άλλως στην πώληση με υποκρυπτόμενο τίμημα. Στην περίπτωση αυτή γίνεται δεκτή η μερική ακυρότητα της σύμβασης, ως προς το υπερβάλλον τίμημα, οπότε και η καλυπτόμενη σύμβαση πώλησης είναι μερικά έγκυρη, αλλά μόνο για το τίμημα που

αναγράφεται στο συμβόλαιο (Ιωάννη Κ. Καράκωστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β' Έκδοση 2005, στο άρθρο 138 ΑΚ, στον αρ. 226, σελ 61 και Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 12, σελ 269). Στην περίπτωση αυτή ο αγοραστής μπορεί να αναζητήσει το υπερβάλλον τίμημα στο μέτρο και στο βαθμό που υπερβαίνει την αγοραία αξία του ακινήτου, κατά το οποίο ο πωλητής έχει πλουτίσει αδικαιολόγητα (Απ. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α', Έκδοση 1978, στα άρθρα 138-139 ΑΚ, στους αρ. 10-11, σελ 205). Θα πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι μόνη η μη καταβολή του τιμήματος δεν καθιστά την πώληση εικονική, αφού το τίμημα μπορεί να χαρισθεί ή να εξοφληθεί με δόση αντί καταβολής ή μπορεί η σχετική αξίωση να ασπασβεσθεί με παραγραφή ή με άλλο τρόπο. Ωστόσο το δικαστήριο μπορεί κατά την έρευνα της συναλλακτικής πρόθεσης των συμβαλλομένων να συναντάει τεκμήριο ή επιχείρημα για το ότι η σύμβαση πώλησης είναι εικονική λόγω της μη καταβολής τιμήματος. Αντίστοιχα, η ομολογία για τη μη καταβολή του τιμήματος δεν τεκμηριώνει εικονικότητα, όπως επίσης και η βεβαίωση του συμβολαιογράφου για την καταβολή του δεν ισχυροποιεί τη σύμβαση (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 12, σελ 269).

**2.2 Πώληση με υποκρυπτόμενο αγοραστή** Άλλη περίπτωση σχετικής εικονικότητας είναι η συναλλαγή με υποκρυπτόμενο πρόσωπο, δηλαδή η συναλλαγή για την οποία ο μὲν ένας συμβαλλόμενος ενεργεί για τρίτο πρόσωπο που το γνωρίζει ο αντισυμβαλλόμενος χωρίς ωστόσο να υπάρχουν τα στοιχεία της αντιπροσώπευσης, ενώ τα μέρη (συμβαλλόμενος, εμφανιζόμενος ως αντισυμβαλλόμενος και αληθινός αντισυμβαλλόμενος) συμφωνούν υποχρεωτικά ότι η σύμβαση ισχύει μεταξύ των πραγματικά συμβαλλομένων και συντρέχουν και οι λοιποί όροι εγκυρότητας της υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας (Ιωάννη Κ. Καράκωστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β' Έκδοση 2005, στο άρθρο 138 ΑΚ, στον αρ. 227, σελ 62 και Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 13, σελ 269-270) . Συνεπώς ισχυροποιείται η υποκρυπτόμενη δικαιοπραξία ως προς τον αληθή συμβαλλόμενο. Η μη αναφορά του προσώπου στις τυπικές δικαιοπραξίες συνιστά κατά μία θέση έλλειψη νόμιμου τύπου ενώ κατ' άλλη άποψη συνεπάγεται την ανάγκη έγκρισης της δικαιοπραξίας η οποία πρέπει να περιβληθεί στον τύπο που επιβάλλεται από το νόμο. Κατά την κρατούσα θέση στην νομολογία σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν ανωτέρω για τον τύπο στη σχετική εικονικότητα, το όνομα του αληθινού συμβαλλόμενου δεν απαιτείται να περιβληθεί το νόμιμο τύπο, αλλά αρκεί να τηρείται ο τύπος για την υποκρυπτόμενη δικαιοπραξία και να γίνεται η μεταγραφή στο όνομα του φαινόμενου αγοραστή, οπότε και από τη μεταγραφή του στο όνομα του φαινόμενου αγοραστή επέρχονται τα αποτελέσματα και για τον υποκρυπτόμενο συμβαλλόμενο, θέση ωστόσο επιδεκτική αντεπιχειρημάτων

λόγω της δημοσιότητας των σχετικών δικαιοπραξιών (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 2010, στο άρθρο 138 ΑΚ στον αρ. 13, σελ 269-270).

**2.3 Αστεισμός και κρυψιβουλία** Προυπόθεση για την επέλευση των συνεπειών της εικονικότητας στις απευθυντές δικαιοπραξίες είναι τουλάχιστον διμερής εικονικότητα. Μονομερής εικονικότητα ή άλλως κρυψιβουλία είναι η κατάσταση όπου ο δηλών προβαίνει στη δήλωση βούλησης τις έννομες συνέπειες της οποίας και δεν επιθυμεί, χωρίς ωστόσο τρίτος και μετέχει ή να λαμβάνει γνώση της εικονικότητας. Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζονται αναλογικά οι ΑΚ 138 ΚΑΙ 139. Αντίστοιχη περίπτωση είναι ο αστεισμός, όπου η δήλωση γίνεται με την πεποίθηση ότι οι τρίτοι αντιλαμβάνονται την έλλειψη πρόθεσης νομικής δέσμευσης: Στις περιπτώσεις αυτές η δήλωση βούλησης είναι άκυρη και δεν έχει καμιά ενέργεια, καθώς δεν γίνεται με δικαιοπρακτική βούληση (Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση 1961, παρ. 40, σελ 129 και Ιωάννη Κ. Καράκωστα, «Αστικός Κώδικας. Τόμος Β΄, Έκδοση 2005 στον αρ. 238, σελ 66). Στην περίπτωση αυτή ο αποδέκτης που δεν αντιλήφθηκε τον αστεισμό λόγω υπαιτιότητας του δηλούντος μπορεί να ενεργοποιήσει τις διατάξεις των άρθρων 914, 919, και 179 ΑΚ. Κατά μία διαφορετική προσέγγιση, η ακυρότητα δικαιολογείται μόνο επί υποκειμενικής εικονικότητας ενώ η κρυψιβουλία και ο αστεισμός δεν μπορούν να ρυθμιστούν από τις διατάξεις περί εικονικότητας, με βάση το σύνολο των ερμηνευτικών κριτηρίων. Κατά τη θέση αυτή επί κρυψιβουλίας υπάρχει ισχυρή δικαιοπραξία εκτός αν ο λήπτης γνώριζε τη βούληση μη ισχύος οπότε δημιουργείται κατάσταση αντίστοιχη με την εικονικότητα ενώ επί αστεισμού ο δηλών οφείλει να εκφραστεί προσηκόντως ο αντισυμβαλλόμενος να καταβάλει κάθε επιμέλεια που οφείλεται στις συναλλαγές και ο καθένας φέρει την ευθύνη που αντιστοιχεί στη σική του σφαίρα ευθύνης, ενώ σε κάθε περίπτωση θα υπάρχουν διαθέσιμα τα μέσα ακύρωσης της δικαιοπραξίας λόγω πλάνης (Απ. Γεωργιάδη, «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 201, στο άρθρο 138 ΑΚ, στον αρ. 23, σελ 271).

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

#### ΣΧΕΣΗ ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΣΗ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ

Η καταδολιευτική απαλλοτρίωση δεν είναι άνευ άλλου άκυρη λόγω αντίθεσης στο νόμο (ΑΚ 174) ή τα χρηστά ήθη (ΑΚ 178). Η εικονική απαλλοτρίωση δεν είναι άκυρη εάν καλύπτει άλλη απαλλοτρίωση η οποία είναι έγκυρη σύμφωνα με την ΑΚ 138 &2. Στην περίπτωση αυτή, σε διάρρηξη υπόκειται η καλυπτόμενη απαλλοτρίωση (Απ. Γεωργιάδη «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α΄, Έκδοση 2010, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις, στα άρθρα 939-946 ΑΚ στον αρ. 5, σελ 1917) (ΑΠ 479/2005 ΕλλΔνη 2005, 1449.) Γίνεται μάλιστα δεκτό ότι σε περίπτωση απαλλοτρίωσης σε πρόσωπο που αγνοεί την

εικονικότητα της πρώτης απαλλοτρίωσης ανάμεσα στον οφειλέτη και τον τρίτο, χωρεί αναλογική εφαρμογή των ΑΚ 944-945 προς διάρρηξη της δεύτερης και έγκυρης κατ' ΑΚ 139 απαλλοτρίωσης.

Πρόβλημα αντιφατικότητας προκύπτει, όταν στο ίδιο δικόγραφο, σωρεύονται αθροιστικά, όχι όμως και επικουρικά – αίτημα για αναγνώριση της ακυρότητας απαλλοτρίωσης ως εικονικής και αίτημα για διάρρηξη της ίδιας απαλλοτρίωσης ως καταδολιευτικής. Και τούτο με τη σκέψη ότι είναι αντιφατικό να ισχυρίζεται κάποιος ότι συγκεκριμένη απαλλοτρίωση είναι άκυρη λόγω εικονικότητας και να ζητά, με αγωγή ή ένσταση, την αναγνώριση της ακυρότητας της και, συγχρόνως να ισχυρίζεται ότι η ίδια απαλλοτρίωση είναι έγκυρη και να ζητά με αγωγή ή ένσταση τη διάρρηξη της (Γιάννας Καρύμπαλη-Τσίπτσιου, «Η Ακυρότητα λόγω Εικονικότητας», Έκδοση 2004, σελ 219-220).

Γίνεται πάντως σωστά δεκτό πως είναι δυνατό να συνενώνονται στο ίδιο δικόγραφο, η αγωγή για αναγνώριση της ακυρότητας λόγω εικονικότητας ορισμένης δικαιοπραξίας με την αγωγή για διάρρηξη της δικαιοπραξίας που τυχόν, καλύπτεται κάτω από την πρώτη.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### **139 Α.Κ. Η εικονικότητα δεν βλάπτει εκείνον που συναλλάχθηκε αγνοώντας την**

**4.1 Σκοπός της διάταξης** Η διάταξη της ΑΚ 139 ορίζει ότι η εικονικότητα δεν βλάπτει όποιον συναλλάχθηκε αγνοώντας την. Η διάταξη έχει εισαχθεί για την προστασία των τρίτων συμβαλλομένων με τους εικονικά δικαιοπρακτήσαντες και αποτελεί έκφραση της αρχής προστασίας του φαινομένου δικαίου. Διότι, αφού η εικονική δήλωση έγινε για να γεννήσει πίστη αληθείας και σπουδαιότητας, θα ήταν αδικία να ζημιωθεί ο τρίτος, που έδωσε τέτοια πίστη (Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση 1961, παρ. 40, σελ 125 και Απ. Γεωργιάδη, «Σύτνομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 139 ΑΚ, στον αρ. 1, σελ. 272).

**4.2 Προϋποθέσεις της ΑΚ 139** Η διάταξη απαιτεί συναλλαγή του τρίτου προσώπου με τους εικονικά δικαιοπρακτήσαντες και άγνοια του πρώτου για την εικονικότητα της συναλλαγής. Η ΑΚ 139 αναφέρεται στην εικονική δικαιοπραξία και όχι στην καλυπτόμενη οπότε και επι σχετικής εικονικότητας δεν εφαρμόζεται η ΑΚ 139 και συνεπώς ο καλόπιστος τρίτος δεν μπορεί να επικαλεστεί την ΑΚ 139 αν αγνοούσε την ύπαρξη ή το είδος της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας (Απ. Γεωργιάδη, «Σύτνομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στο άρθρο 139 ΑΚ, στον αρ. 2, σελ. 272).

**4.3 Έννοια του τρίτου** Η διάταξη της ΑΚ 139 αναφέρεται όχι μόνο στον αντισυμβαλλόμενο στις συμβάσεις ή σε κάθε τρίτο στον οποίο αφορούν οι απευθυντές αλλά και σε κάθε τρίτο στις μη απευθυντές δικαιοπραξίες, ο οποίος με βάση την εικονική δήλωση προσήλθε σε κάποια έννομη σχέση με τον εικονικά πράξαντα ή τους διαδόχους του και θεμελίωσε το δικαίωμα από την εικονική πράξη, οπότε

και με την προβολή της εικονικότητας θα ανατραπεί το δικαίωμα του αυτό (Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση 1961, παρ. 40, σελ 125 και Ιωάννη Κ. Καρακώστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β', Έκδοση 2005, παρ. 246, σελ 80).

Το πρόσωπο που προστατεύεται από τη διάταξη της ΑΚ 139 πρέπει να έχει την έννοια του συναλλαχθέντος τρίτου διαφόρου των συμβαλλομένων, πχ να είναι αντισυμβαλλόμενος του εικονικώς δηλώσαντος ή διάδοχος του αντισυμβαλλομένου αυτού, λήπτης στις μονομερείς απευθυντές δηλώσεις ή διάδοχος αυτού και στις μη απευθυντές τρίτος που απέκτησε δικαίωμα στηριζόμενος στη φαινομενική αυτή κατάσταση. Ειδικότερα ο τρίτος κατά την διάταξη της ΑΚ 139 είναι και αυτός που απέκτησε εμπράγματο δικαίωμα στο πράγμα της εικονικής συναλλαγής αλλά και ο εκδοχέας απαίτησης που την απέκτησε από εκχωρητή που είχε καταστεί δανειστής με εικονική εκχώρηση. Αντίστοιχα η έννοια πληρούται και για τον τρίτο σε περίπτωση που η σύμβαση είναι γνήσια υπέρ του. Ως τρίτοι προστατεύονται και οι δανειστές (Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α', Έκδοση 1978, στα άρθρα 138-139 ΑΚ, στον αρ. 7, σελ 204) όπως οι δανειστές ομόρρυθμης εταιρίας που συναλλάχθηκαν αγνοώντας την εικονικότητα της εταιρίας κατά την στιγμή της συναλλαγής της εταιρίας, οπότε και μπορούν να επιδιώξουν την ικανοποίηση τους είτε από την περυσία της εταιρίας είτε από την περυσία των μελών της. Υποστηρίζεται ότι άξιος προστασίας είναι ο αντιπρόσωπος επί εικονικής αντιπροσώπευσης με συμφωνία αντιπροσωπευόμενου και αντισυμβαλλομένου διότι η πληρεξουσιότητα αφορά και στο συμφέρον του αντιπροσώπου. Αντίστοιχη προστασία υποστηρίζεται ότι πρέπει να δοθεί και στον συναλλαγέντα με εικονικά δικαιοπρακτήσαντα όχι μόνο με αντικείμενο το αντικείμενο της εικονικής δικαιοπραξίας αλλά με βάση την εμπιστοσύνη που δημιούργησε στις συναλλαγές το φαινόμενο της απόκτησης του αντικείμενου αυτού, ενώ η ίδια λύση δεν θα πρέπει να δίνεται αν ο συμβαλλόμενος της εικονικής συναλλαγής έχει επαρκή περυσία για να προστατευτεί και ο τρίτος. Αντίθετα υποστηρίζεται ότι εκείνος που έγινε πριν την δικαιοπραξία ή μετά από αυτή δανειστής του εν αγνοία εικονικά συναλλασσομένου μη υφιστάμενος θετική ζημία δεν προστατεύεται από την ΑΚ 139 (Απ. Γεωργιάδη, «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στον αρ. 3, σελ 272).

**4.4 Άγνοια της εικονικότητας** Επιπλέον θα πρέπει ο συναλλαχθείς τρίτος να αγνοούσε την εικονικότητα. Κατά την κρατούσα ωστόσο νομολογία η άγνοια από ελαφρά ή βαριά αμέλεια δεν εξομοιώνεται με γνώση κατά την ΑΚ 139 (Ιωάννη Κ. Καρακώστα, «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β', Έκδοση 2005, παρ. 245, σελ 79 και Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθοπούλου, «Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α', Έκδοση 1978, στα άρθρα 138-139 ΑΚ, στον αρ. 8, σελ 204). Η αρχή της προστασίας της ιδιωτικής βούλησης υπαγορεύει να μη προστατευτεί ο τρίτος που γνωρίζει την εικονικότητα αγνοεί όμως τον λόγο

της εικονικότητας καθώς και το ακριβές είδος της δικαιοπραξίας που υποκρύπτεται (Απ. Γεωργιάδη, «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στον αρ. 4, σελ 273) .

**4.5 Συνέπειες** Σε περίπτωση που ισχύουν οι προϋποθέσεις της ΑΚ 139 ο εικονικά συμβαλλόμενος δεν μπορεί να αντιτάξει την εικονικότητα κατά τρίτου που την αγνοεί. Συνεπώς η ακυρότητα της δικαιοπραξίας δεν μπορεί να προταχθεί έναντι του τρίτου και συνεπώς τόσο αυτός όσο και οι διάδοχοι του, καθολικοί και ειδικοί, είναι δικαιούχοι των δικαιωμάτων, χωρίς να ενδιαφέρει αν είναι καλόπιστοι ή όχι, αφού μόνο η γνώση του τρίτου ενδιαφέρει. (Απ. Γεωργιάδη, «Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α', Έκδοση 2010, στον αρ. 5, σελ 273)



## ΜΕΡΟΣ Β΄

### ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑ

Την έρευνα μου για την επιλογή των δικαστικών αποφάσεων που αφορούν στην εικονικότητα και που παρουσιάζονται ακολούθως στο κεφάλαιο Νομολογία, έκανα ως εξής: Ερεύνησα στα νομικά περιοδικά, τα οποία αναφέρω στην Εισαγωγή και τα οποία αμαφούνται σε κάθε παρουσιαζόμενη δικαστική απόφαση, καθώς επίσης στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών. Την έρευνα άρχισα από το 2011 και προχωρούσα προς τα προγούμενα χρόνια, δίνοντας όμως έμφαση στην πρόσφατη νομολογία. Συγκέντρωσα δικάστικες αποφάσεις, που αναφέρονται σε διαφορετικά θέματα της εικονικότητας, ώστε να καλύπτονται νομολογικά σχεδόν όλα τα θεωρητικά ζητήματα, που αφορούν στην εικονικότητα. Επίσης επέλεξα αποφάσεις, που αναφέρονται σε διαφορετικά είδη δικαιπραξιών. Κάτω από κάθε απόφαση καταγράφω τα πραγματικά, που αντιμετώπισε το Δικαστήριο στη συγκεκριμένη περίπτωση, και παραθέτω επιγραμματικά την παραδοχή του Δικαστηρίου ως προς το ζήτημα της εικονικότητας, που έκρινε.

#### ΕΤΟΣ 2011

1) **Εφ. Θεσ. 447 / 2011 Αρμ. 2011 Τ 65 σελ. 1149**

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάσει τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Ο αρχικώς πρώτος εναγόμενος Μ.Γ, κατά το μήνα Δεκέμβριο του έτους 1992 θέλησε να προβεί στη ν κατασκευή ενός υπόστεγου στην περιοχή Καλοχωρίου θεσσαλονίκης, από υπαιτιότητα του όμως, κατά την εκτέλεση των απαραίτητων προς τούτο εργασιών υπέστη θανατηφόρο ηλεκτροπληξία ο εργαζόμενος στο παραπάνω έργο Π.Λ., ο οποίος τύγχανε σύζυγος της πρώτης εκ-καλούσης και πατέρας των υπολοίπων εκκαλούντων. Ακολούθως, οι τελευταίοι άσκησαν εις βάρος του ως άνω πρώτου εναγομένου την από 15.10.1993 (αριθμός καταθέσεως. 38543/1.11.1993) αγωγή τους, η οποία

επιδόθηκε σ' αυτόν στις 8.11.1993, με την οποία ζήτησαν να υποχρεωθεί ο εν λόγω πρώτος εναγόμενος να τους καταβάλει ως αποζημίωση κατά τις αναφερόμενες σ' αυτήν (την αγωγή) διακρίσεις αλλά και ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ψυχικής οδύνης, τα επίσης στην ως άνω ασκηθείσα αγωγή λεπτομερώς αναφερόμενα επιμέρους χρηματικά ποσά. Μετά την εκδίκαση της παραπάνω αγωγής εξεδόθη η υπ' αριθμ 8852/2.4.2003 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία ακολούθως επικυρώθηκε από την υπ' αριθμ 1829/2004 απόφαση αυτού του δικαστηρίου (Εφετείου Θεσσαλονίκης), με την οποία ο προαναφερθείς εναγόμενος Π.Γ. υποχρεώθηκε να καταβάλει στους ως άνω ενάγοντες το συνολικό χρηματικό ποσό των 58.694,04 (14.573,50 X4) ευρώ, εκ του οποίου μάλιστα ο πρώτος των εναγομένων στις 5.5.2003 κατέβαλε στους ενάγοντες το συνολικό ποσό των 28.000 (7.000 X 4) ευρώ, το οποίο με την παραπάνω πρωτοβάθμια απόφαση κηρύχθηκε ως προσωρινώς εκτελεστό. Μετά την άσκηση της παραπάνω αγωγής και ενόσω αυτή ήταν ακόμη εκκρεμής, ο ως άνω εναγόμενος Ι.Ι.Γ, με το νομίμως μεταγραφέν υπ' αριθμ. 1033/6.12.2000 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ε.Γ, μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής στη δεύτερη των εναγομένων Ε.Γ., η οποία είναι κόρη του, την ψιλή κυριότητα ενός (διαμπερούς) διαμερίσματος που έχει εμβαδόν 87 τετραγωνικών μέτρων, αποτελείται από δύο δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα, λουτροαποχωρητήριο, χολ και διάδρομο και βρίσκεται στον πρώτο τυπικό όροφο της κειμένης στη συμβολή των οδών Κ. της πόλεως της Θεσσαλονίκης, πολυρόφου οικοδομής, μαζί με το αναλογούν σ' αυτό (διαμέρισμα) ποσοστό 93,40 τοις χιλιοίσις εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και των υπολοίπων κοινοκτήτων και κοινοχρήστων μερών, χώρων και εγκαταστάσεων αυτής, η αξία της οποίας (δηλαδή της ψιλής κυριότητας) σύμφωνα με τον αντικειμενικό προσδιορισμό προσδιορίστηκε στο ποσό των 11.970.504 δραχμών, που αντιστοιχεί πλέον σε 35.129,87 ευρώ. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο ως άνω εναγόμενος είχε στην απόλυτη κυριότητα, νομή και κατοχή του και ένα ακόμη διαμέρισμα, μικτού εμβαδού 170 τετραγωνικών μέτρων και καθαρού εμβαδού 139,66 τετραγωνικών μέτρων, αποτελούμενο εκ τριών δωματίων, σαλοτραπεζαρίας, κουζίνας, χολ, αποχωρητηρίου, WC αλλά και ενός χώρου πλυντηρίου, που καταλάμβανε ολόκληρο τον δεύτερο τυπικό όροφο της αυτής ως άνω πολυρόφου οικοδομής, το οποίο με το νομίμως μεταγραφέν υπ' αριθμ. 6054/1.10.2003 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ.Π. πώλησε αντί τιμήματος 120.000 ευρώ κατ' ισομοιρίαν και εξ αδιαιρέτου, Μ.Τ. και στο σύζυγο της ΑΙ, που με την ως άνω ασκηθείσα σχετική αγωγή είχαν εναχθεί εκ μέρους των εναγόντων, αλλά δεν είναι πλέον διάδικοι στη δίκη αυτή. Κατά το χρονικό σημείο που έλαβε χώρα η ως άνω μεταβίβαση του δικαιώματος της ψιλής κυριότητας του παραπάνω διαμερίσματος στη δεύτερη εναγομένη (δηλαδή στις 6.12.2000), ο πρώτος των εναγομένων γνώριζε τις εις βάρος του απαιτήσεις των εναγόντων και ότι με τη μεταβίβαση αυτή θα

αποξενώνονταν του ως άνω σχετικού δικαιώματος τους και με την παραπάνω ενέργεια του καθίσταται σαφές ότι αποσκοπούσε να ματαιώσει την ικανοποίηση των ανωτέρω εις βάρος του υφισταμένων και ήδη απαιτητών και ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων των εναγόντων και με τον τρόπο αυτό να βλάψει τους τελευταίους. Η δεύτερη εναγομένη, εκτός του ότι ως θυγατέρα του πρώτου των εναγομένων τεκμαίρεται ότι γνώριζε την παραπάνω πρόθεση του (κατ' άρθρον 941 §2 ΑΚ), εξαιτίας των πολύ καλών και στενών οικογενειακών σχέσεων που διατηρούσε με τον πατέρα της, τον οποίο μάλιστα συνόδευε στα δικαστήρια κατά τη διενέργεια των σχετικών διαδικασιών που έλαβαν χώρα, γνώριζε αδιαμφισβήτητα την οικονομική του κατάσταση αλλά και ότι η παραπάνω προς αυτήν μεταβίβαση απέβλεπε όχι τόσο στην επαγγελματική, κοινωνική και οικονομική της αποκατάσταση αλλά κυρίως και προεχόντως αποσκοπούσε στη ματαίωση της αξιώσεως των εναγόντων. Η εκπλήρωση άλλωστε ηθικών υποχρεώσεων ή λόγοι ηθικής ευπρέπειας του οφειλέτη δεν μπορούν να δικαιολογήσουν ούτε βλάβη των δανειστών ούτε την εκτίμηση των ηθικών του υποχρεώσεων έναντι των νομικών, με συνέπεια να μην αναιρείται ο καταδολιευτικός χαρακτήρας της ως άνω δωρεάς, όπως ήδη αναφέρθηκε στην αρχή της παρούσης αποφάσεως. Ακολούθως, με το νομίμως μεταγραφέν υπ' αριθμ. 5738/3.10.2001 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου θεσσαλονίκης Ο.Μ, ο προαναφερθείς πρώτος εναγόμενος Ν.Γ. και η δεύτερη των εναγομένων, ενεργώντας από κοινού ως επικαρπωτής και ψιλή κυρία αντιστοιχώς επί του παραπάνω περιγραφόμενου διαμερίσματος, μεταβίβασαν και πώλησαν αυτό κατ' ισομοιρίαν και εξ αδιαιρέτου στον τρίτο και στην τέταρτη των εναγομένων και ήδη τρίτο και τέταρτη των εφεσίβλητων αντί συνολικού τιμήματος 26.000.000 δραχμών, που πλέον αντιστοιχεί σε 76.302,27 ευρώ, ενώ η κατά το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξία του ως άνω διαμερίσματος ανήρχετο σε 15.538.635 δραχμές, που αντιστοιχεί σε 45.601,28 ευρώ. Οι προαναφερθέντες εναγόμενοι, δηλαδή ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων πριν από την κατάρτιση της παραπάνω συμβάσεως πωλήσεως δεν γνώριζαν ούτε τον πρώτον των εναγομένων και βεβαίως τις εις βάρος του απαιτήσεις των εναγόντων, το ύψος των οποίων εξαιτίας των τόκων υπερβαίνει πλέον το ποσό των 150.000 ευρώ, αλλά ούτε τη δεύτερη εναγομένη θυγατέρα του, ενώ δεν διατηρούσαν μαζί τους οποιασδήποτε μορφής γνωριμία ή κάποιου είδους κοινωνικές, επαγγελματικές ή προσωπικές σχέσεις. Ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων κατοικούν στη Χαλάστρα θεσσαλονίκης και επειδή οι δύο κόρες τους σπούδαζαν στην πόλη της θεσσαλονίκης, σκέφτηκαν να αγοράσουν ένα διαμέρισμα για να επιλύσουν το πρόβλημα στεγάσεως των τελευταίων και ύστερα από σχετική αγγελία, που δημοσιεύτηκε στις 23.9.2001 στη σελίδα των «μικρών αγγελιών» της εφημερίδας «Αγγελιοφόρος της Κυριακής», η οποία εκδίδεται στη θεσσαλονίκη, ήρθαν σε επαφή με τον Α.Ν., τον σύζυγο δηλαδή της δεύτερης εναγομένης και αφού επισκέφτηκαν το παραπάνω διαμέρισμα και βρήκαν αυτό της απολύτου αρεσκείας

τους και κατάλληλο για το σκοπό που το προόριζαν, αποφάσισαν να το αγοράσουν προκειμένου να εγκατασταθούν μέσα σ' αυτό οι δύο κόρες τους, όπως και ακριβώς έγινε, ενώ βεβαίως δεν ήταν υποχρεωμένοι, ούτε άλλωστε συνηθίζεται στις συναλλαγές να ρωτήσουν τους πωλητές και να πληροφορηθούν από αυτούς τους λόγους για τους οποίους οι τελευταίοι προέβησαν στην πώληση των παραπάνω δικαιωμάτων τους επί του πωληθέντος αυτού διαμερίσματος. Ενόψει των προαναφερθέντων, ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων που έχουν τη διττή ιδιότητα και συγκεκριμένα, τόσον του τρίτου κατά την έννοια του άρθρου 941 ΑΚ, όσον και του ειδικού διαδόχου του τρίτου κατά την έννοια του άρθρου 944 ΑΚ, ως αποκτήσαντες από τον προαναφερθέντα πρώτον των εναγομένων Ν.Γ. αλλά και από την υπέρ ης η γονική παροχή δεύτερη των εναγομένων θυγατέρα του Ε.Γ. αντιστοίχως, δεν γνώριζαν κατά τον παραπάνω χρόνο της εκ μέρους της κτήσεως της κυριότητας του ως άνω διαμερίσματος, το δόλο του οφειλέτη Ν.Γ. και για το λόγο αυτό δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση διαρρήξεως της παραπάνω απαλλοτριωτικής δικαιοπραξίας ούτε όμως και της πρώτης που έγινε από χαριστική αιτία, διότι, εφόσον ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων δεν υπόκεινται σε παυλιανή διάρρηξη ως αποκτήσαντες καλοπίστως και με αντάλλαγμα, το απαλλοτριωθέν εξήλθε της περιουσία του οφειλέτη ανεπιλήπτως και η διάρρηξη αποκλείεται έναντι και της πρώτης κτήτορος (δηλαδή της δεύτερης εναγομένης), οποία με τον τρόπο αυτό καλύφθηκε από την ανεπιλήπτη κτήσ των ειδικών διαδόχων της, παρόλο που αυτή κατά την πρώτ κτήση γνώριζε το δόλο του οφειλέτη. Αποδείχθηκε ακόμη ότι ο τρίτος και η τέταρτη των εναγομένων κατέβαλαν στους προαναφερθέντες πωλητές το ως αν συμφωνηθέν μεταξύ τους τίμημα των 26.000.000 δραχμών γ την εκ μέρους τους αγορά του παραπάνω διαμερίσματος ε εξής: Χρηματικό ποσό 100.000 δραχμών καταβλήθηκε εκ μέρους τους σε μετρητά, ποσόν 10.900.000 δραχμών καταβλήθηκε στο πωλητές με ισόποση τραπεζική επιταγή, ενώ το υπόλοιπο χρηματικό ποσό καταβλήθηκε από προϊόν δανείου που έλαβαν ενλόγω αγοραστές από την «Ε. Τράπεζα ΑΕ», η οποία μάκ ενέγραψε επί του ακινήτου αυτού προσημείωση υποθήκης προ εξασφάλιση της σχετικής αυτής απαιτήσεως της (βλ σχετικ την από 24.9.2001 απόδειξη εισπράξεως ποσού 100.000 δρι μών που εξέδωσε ο ΑΝ, το από 3.10.2001 γραμματίο ειση ξεως ποσού 10.900.000 δραχμών της τραπεζικής εταιρίας Τράπεζα ΑΕ», την επιταγή της Ε. Τράπεζας με ημερομηνία δόσεως 27.11.2001, ποσού 15.000.000 δραχμών, το από 27.22.2 ένταλμα πληρωμής της Εμπορικής Τράπεζας και την υπ' αρ 2017448220/23.10.2001 σύμβαση στεγαστικού δανείου πο 44.020,54 ευρώ (15.000.000 δραχμών), η οποία καταρτίστηκε μι ξύ της προαναφερθείσης τραπεζικής εταιρίας με την επωνι «Ε. Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ» και του τρίτου και της τέταρ των εναγομένων θ. και Α. Τ. και αφορά την αγορά του παραπ διαμερίσματος) και ακολούθως εγκαταστάθηκαν σ' αυτό οι κ( τους, όπως ήδη αναφέρθηκε. Κατά συνέπεια, η προαναφερθ σύμβαση πωλήσεως του ενλόγω διαμερίσματος δεν

καταλήγει καμία αμφιβολία ότι έλαβε χώρα στα σοβαρά και όχι μ κατά το φαινόμενο, δεν ήταν δηλαδή εικονική, όπως αβάσιμα ισχυρίζονται οι ενάγοντες.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Στην δικαζομένη υπόθεση κρίθηκε περίπτωση μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας του οφειλέτη στην κόρη του και περαιτέρω από κοινού μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας ακινήτου του οφειλέτη σε τρίτους που έγινε προς βλάβη των δανειστών του. Διαπιστώθηκε η έλλειψη του στοιχείου της γνώσεως από τους τρίτους του δόλου του οφειλέτη ως προς τον καταδολιευτικό χαρακτήρα της απαλλοτρίωσης. Προβλήθηκε η εικονικότητα της δικαιοπραξίας, αλλά κρίθηκε ότι η εικονικότητα υπάρχει μόνον έναντι εκείνου που συναλλάχθηκε εν γνώσει αυτής και όχι κατά εκείνου που την αγνοεί.

2)

Α.Π. 1320 / 2011 Τρ. Ν. Πληροφοριών ΔΣΑ

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Με το με αριθμό ... συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών ....., που μεταγράφηκε νόμιμα, ο εφεσίβλητος πούλησε στην εκκαλούσα (αναιρεσείουσα): α) το με στοιχεία ... διαμέρισμα του πρώτου υπέρ το ισόγειο ορόφου της ευρισκόμενης στο ... και στη διασταύρωση των οδών ..., αριθμός , πολυόροφης οικοδομής, το οποίο έχει επιφάνεια 96,68 τ.μ. και αποτελείται από τρία κύρια δωμάτια και λοιπούς βοηθητικούς χώρους και β) τη με στοιχεία θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου, η οποία έχει επιφάνεια 15 τ.μ. και βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου της αυτής οικοδομής. Ως τίμημα πωλήσεως των άνω ιδιοκτησιών αναγράφεται στο πιο πάνω συμβόλαιο το ποσό των 20.500.000 δραχμών, ενώ η αντικειμενική αξία των ακινήτων αυτών με βάση τους πίνακες της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ανερχόταν στο ποσό των 16.690.000 δραχμών. Το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα πιστώθηκε και κατά τη συμφωνία των διαδίκων στο ίδιο συμβόλαιο θα καταβαλλόταν ως εξής: α) ποσό 18.000.000 δραχμών στις 15.2.1993 και θα προερχόταν από δάνειο που θα χορηγείτο στην εκκαλούσα από τράπεζα της επιλογής της και β) ποσό 2.500.000 δραχμών στις 15.3.1993. Το τίμημα όμως της εν λόγω αγοραπωλησίας, που αντιπροσώπευε και την αγοραία αξία των άνω ιδιοκτησιών, είχε μεταξύ των διαδίκων συμφωνηθεί, πριν από την κατάρτιση του πιο πάνω συμβολαίου, στο ποσό των 26.513.800 δραχμών συνολικά. Για το λόγο αυτό η εκκαλούσα για το πέραν του αναγραφόμενου στο συμβόλαιο τίμημα εξέδωσε στις 15.1.1993 την με αριθμό ... επιταγή, ποσού 6.013.800 δραχμών, πληρωτέα σε διαταγή του εφεσιβλήτου από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος. Όπως ομολογείται από τον τελευταίο, τόσο το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο ποσό (20.500.000 δραχμές) του τιμήματος όσο και το άνω ποσό της επιταγής έχουν εισπραχθεί από αυτόν. Κατά τα εκτιθέμενα στην αρχή, η σύμβαση πωλήσεως των άνω ιδιοκτησιών είναι άκυρη μόνο κατά τη συμφωνία του τιμήματος που δόθηκε επιπλέον του αναγραφόμενου στο συμβόλαιο, για το οποίο δεν τηρήθηκε ο επιβαλλόμενος με ποινή ακυρότητας συμβολαιογραφικός τύπος. Η εκκαλούσα ισχυρίζεται ότι κατά το μη αναγραφόμενο στο συμβόλαιο επιπλέον μέρος του συμφωνηθέντος τιμήματος που έχει καταβάλει στον εφεσίβλητο, δηλαδή τις 6.013.800 δραχμές, λόγω ακυρότητας της περί αυτού κατά τα άνω συμφωνίας, έγινε ο τελευταίος αδικαιολόγητα πλουσιότερος σε βάρος της περιουσίας της και ζητεί να της αποδοθεί η ισόποση ωφέλεια που αυτός αποκόμισε από την αχρεώστητη αυτή παροχή. Όμως τέτοιο δικαίωμα έχει κατά του εφεσιβλήτου-πωλητή μόνο κατά το μέρος που αυτό υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία των πωληθεισών ιδιοκτησιών. Από τα προαναφερόμενα αποδεικτικά μέσα

αποδείχθηκε ότι το πωληθέν διαμέρισμα ήταν καινούριο και καλής κατασκευής, η δε πολυόροφη οικοδομή, στην οποία αυτό βρίσκεται, αποτελείται από έξι (6) υπέρ το ισόγειο ορόφους και είχε τότε πρόσφατα ανεγερθεί... Η αγοραία αξία του εν λόγω διαμερίσματος, καθώς και του χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων κατά το χρόνο καταρτίσεως της συμβάσεως με το ως άνω συμβόλαιο, στις 15.1.1993, ανερχόταν στο ποσό των 26.513.800 δραχμών. Για την αξία τους αυτή κατέθεσαν οι μάρτυρες που εξετάσθηκαν πρωτόδικα κατά πρόταση του εφεσιβλήτου, από τους οποίους ο μιν πρώτος, ασκώντας το επάγγελμα του κτηματομεσίτη με γραφείο στη Ν. Σμύρνη και έχοντας αναλάβει από τον τελευταίο την πώληση άλλων διαμερισμάτων του στην ίδια οικοδομή, γνώριζε τις αγοραίες αξίες των ακινήτων της επίδικης περιοχής, αλλά και της πολυκατοικίας που βρίσκεται το άνω διαμέρισμα, η δε δεύτερη, που είναι σύζυγος του εφεσιβλήτου, ήταν παρούσα στις συζητήσεις ανάμεσα στους διαδίκους για τον καθορισμό του τιμήματος, καθώς και του τρόπου καταβολής και αναγραφής του στο άνω συμβόλαιο. Κατά τις καταθέσεις τους, οι αγοραίες αξίες κατά τον άνω χρόνο ανέρχονταν για μιν τα διαμερίσματα στις 270.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο για τον πρώτο όροφο, για δε τους χώρους σταθμεύσεως σε υπαίθριους χώρους του οικοπέδου σε δραχμές από 500.000 έως 1.000.000. Εν όψει αυτών οι καταθέσεις τους δεν αναιρούνται από αυτές των μαρτύρων που εξετάσθηκαν πρωτόδικα κατά πρόταση της εκκαλούσας και οι οποίοι είναι φίλος και γνωστός αντίστοιχα αυτής και κατοικούσαν σε άλλη περιοχή, χωρίς να έχουν σχέση με αγοραπωλησίες ακινήτων, αναβιβάζουν δε αυτοί τις αγοραίες αξίες των ακινήτων στην άνω περιοχή, των μιν διαμερισμάτων από 140.000 έως 200.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο, των δε χώρων σταθμεύσεως από 140.000 έως 200.000 δραχμές ανά χώρο. Αποδείχθηκε επίσης ότι η αναγραφή στο επίδικο συμβόλαιο, αντί του συμφωνηθέντος ανάμεσα στους διαδίκους και αντιπροσωπεύοντος την αγοραία αξία των πωλούμενων ιδιοκτησιών τιμήματος των 26.513.800 δραχμών, αυτού των 20.500.000 δραχμών έγινε για το λόγο ότι το αναγραφέν αυτό τίμημα πιστώθηκε και η εξόφληση κατά το μεγαλύτερο μέρος του θα προερχόταν από στεγαστικό δάνειο, οπότε απαραίτητη προϋπόθεση για τη λήψη αυτού ήταν η πίστωσή του να προκύπτει από το συμβόλαιο. Η εκκαλούσα προς ενίσχυση του ισχυρισμού της ότι η αγοραία αξία των ως άνω πωληθέντων ανερχόταν στο ποσό των 20.500.000 δραχμών, ισχυρίσθηκε με την αγωγή της ότι στην αυτή οικοδομή λίγο αργότερα πουλήθηκε από τον εφεσίβλητο με το ... συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών ..... το με στοιχεία ... διαμέρισμα του πέμπτου υπέρ το ισόγειο ορόφου της αυτής οικοδομής, της αυτής με το δικό της επιφάνειας, καθώς και η ... θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου και η αγοράστριά του Φ. Ο. κατέβαλε ως τίμημα το ποσό των 13.637.856 δραχμών. Την πώληση αυτή ο εφεσίβλητος συνομολογεί και δέχεται ότι στο συμβόλαιο αυτό πράγματι αναγράφεται ως τίμημα πώλησεως το άνω ποσό που αποτελούσε την αντικειμενική τους αξία, χωρίς να αποδέχεται ότι το τίμημα

της αγοραίας αξίας τους συμφωνήθηκε στο άνω ποσό. Όμως, κατά το χρόνο που έγινε η άνω μεταβίβαση, είχαν με απόφαση του αρμόδιου υπουργού από το Μάρτιο του έτους 1993 μειωθεί οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, όπως αυτό αποδεικνύεται από το επίδικο συμβόλαιο, στο οποίο για τις πωληθείσες ιδιοκτησίες έχει αναγραφεί αντικειμενική αξία κατά την εκτίμηση της Δ.Ο.Υ. 16.690.600 δραχμές. Το συμβόλαιο αυτό, ως δημόσιο έγγραφο, αποτελεί κατ' άρθρο 440 ΚΠολΔ πλήρη απόδειξη ως προς την άνω αναγραφή, χωρίς να ανταποδειχθεί το αντίθετο. Όμως από κανένα άλλο αποδεικτικό μέσο δεν αποδείχθηκε ότι στην αγοραπωλησία αυτή το τίμημα που πραγματικά συμφωνήθηκε και αντιπροσώπευε την αγοραία αξία του ήταν αυτό της αντικειμενικής του αξίας, δοθέντος ότι για λόγους που ανάγονται στους οικονομικούς σχεδιασμούς των συμβαλλομένων αναγράφεται στα αγοραπωλητήρια συμβόλαια κατά κανόνα η αντικειμενική αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που υπολείπεται της αγοραίας αξίας αυτών. Κατά συνέπεια, αφού το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο και το εκτός συμβολαίου καταβληθέν από την αγοράστρια-εκκαλούσα τίμημα ταυτίζεται με την αγοραία αξία των πωληθέντων ακινήτων, δεν υπάρχει κατά τα άνω εκτεθέντα πλουτισμός του πωλητή-εφεσιβλήτου και επομένως αντίστοιχη αξίωση της πρώτης για απόδοση του καταβληθέντος με την πιο πάνω επιταγή και μη περιληφθέντος στο πωλητήριο συμβόλαιο από 6.000.000 δραχμές (όπως περιόρισε το αίτημα της αγωγής της) μέρους του συμφωνηθέντος τιμήματος".

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Στην δικαζομένη υπόθεση ο Άρειος Πάγος διεπύστωσε εικονικότητα ως προς το τίμημα σε αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ακινήτου και έκρινε ότι η μη τήρηση του τύπου ως προς μέρος του τιμήματος ακινήτου, όπως στην περίπτωση που αυτό συμφωνήθηκε μεγαλύτερο από αυτό που εικονικά αναγράφεται στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, δεν καθιστά άκυρη την όλη σύμβαση, αλλά άκυρη είναι μόνον η συμφωνία για το εκτός συμβολαίου επιπλέον τίμημα. Αν το εκτός συμβολαίου μεγαλύτερο τίμημα δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή ούτε με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, ενώ αν αυτό έχει ήδη καταβληθεί, μπορεί μεν ο αγοραστής να το αναζητήσει κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, όμως μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης.

Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 3925/2003 απόφασης του Εφετείου Αθηνών.



## ΕΤΟΣ 2009

### 3) Εφ. Θεσ. 1617 / 2009 Αρμ. 2009 Τ 63 σελ. 1845

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Το 1994 η ενάγουσα ανώνυμη τραπεζική εταιρία, δυνάμει σύμβασης παροχής πιστώσεως με ανοικτό (αλληλόχρεο λογαριασμό) και τις αυξητικές αυτής πρόσθετες πράξεις χορήγησε στην εταιρία «C.A.E.E.» πίστωση μέχρι του ποσού των 350.000.000 δραχμών. Την εκπλήρωση των όρων αυτής εγγυήθηκαν υπέρ της πιστούχου η πρώτη και ο δεύτερος των εναγομένων, παραιτούμενοι της ενστάσεως διζήσεως και δηλώνοντας ότι κάθε αναγνώριση του καταλοίπου υπό της πιστούχου εταιρίας δεσμεύει και αυτούς. Προς εξυπηρέτηση της σύμβασης αυτής κινήθηκαν τρεις αλληλόχρεοι λογαριασμοί, που λειτούργησαν κανονικά έως τον Φεβρουάριο του έτους 1998, οπότε η ενάγουσα έκλεισε, ως είχε δικαίωμα βάσει ρητού όρου της σύμβασης πίστωσης, τους λογαριασμούς αυτούς. Οι λογαριασμοί παρουσίασαν χρεωστικό κατάλοιπο σε βάρος της πιστούχου εκ 219.321.798 δραχμών (643.644,30 ευρώ), 32.548.012 δραχμών (95.518,74 ευρώ) και 50.387.847 δραχμών (147.873,35 ευρώ), αντίστοιχα. Τα χρεωστικά κατάλοιπα αυτά η ενάγουσα γνωστοποίησε στους εναγομένους με την από 18.2.1998 εξώδικη δήλωση πρόσκληση της και κάλεσε αυτούς να της καταβάλουν τα ποσά αυτά. Λόγω του ότι οι εναγόμενοι δεν προέβησαν σε εξόφληση των ως άνω χρεωστικών καταλοίπων, κατόπιν αιτήσεως της ενάγουσας εκδόθηκε η υπ' αριθμ 4431/24.2.1998 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία υποχρεώθηκαν οι εναγόμενοι να καταβάλουν στην ενάγουσα τα ποσά αυτά. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η ενάγουσα δανείστρια Τραπεζική εταιρία, προς ασφάλεια της χορηγηθείσας στην ανώνυμη εταιρία «C. A.E.» πιστώσεως, ενέγραψε την 16.1.1995 και την 10.10.1995 δύο προσημειώσεις υποθήκης δυνάμει των υπ' αριθμ. 923/1995 και 23487/1995 αποφάσεων του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Εξάλλου, λόγω του ότι η πιστούχος εταιρία «C.A.E.E.», της οποίας Πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος ήταν ο δεύτερος εναγόμενος, είχε περιέλθει από τον Ιανουάριο 1998 σε αδυναμία εμπρόθεσμης πληρωμής των οφειλών της προς τρίτους εξαιτίας πυρκαγιάς που είχε εκδηλωθεί στις αποθήκες του εργοστασίου της, η ενάγουσα την 25.2.1998 ενέγραψε συμπληρωματική προσημείωση υποθήκης επί μιας τριώροφου οικοδομής κειμένης στο Ν. Πιερίας και του δικαιώματος της καθ' ύψος επεκτάσεως της. Ειδικότερα η εν λόγω οικοδομή, ανεγερθείσα επί οικοπέδου εκτάσεως 901,30 τ.μ, αποτελούμενη από ισόγειο και δύο

ορόφους, στην οποία κάθε όροφος περιλάμβανε τέσσερα διαμερίσματα ενός εκάστου εμβαδού 55 τ. μ. (μικτά), ανήκε κατ' επικαρπία μεν στην πρώτη εναγομένη, κατά ψιλή δε κυριότητα στον δεύτερο εναγόμενο, γιο της πρώτης, δυνάμει συμβολαίων της συμβολαιογράφου θεσσαλονίκης Κ.Κ., νομίμως μεταγραφέντων. Όμως την ίδια ημέρα (19.2.1998) που κοινοποιήθηκε στους δύο πρώτους εναγομένους (εγγυητές) η από 18.2.1998 εξώδικη δήλωση-πρόσκληση της ενάγουσας, με την οποία τους γνωστοποιούσε το κλείσιμο των τριών αλληλόχρεων λογαριασμών που κινήθηκαν προς εξυπηρέτηση της πιστώσεως, το χρεωστικό κατάλοιπο αυτών και καλούνταν αυτοί να προβούν σε εξόφληση των, καταρτίστηκε υπό των εναγομένων το υπ' αριθμ. 13606/19.2.1998 μισθωτήριο συμβόλαιο ενώπιον της συμβολαιογράφου θεσσαλονίκης Κ.Κ., που νόμιμα μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο θεσσαλονίκης. Ειδικότερα με το ενλόγω συμβόλαιο, στο οποίο συμβλήθηκαν η πρώτη εναγομένη ως εκμισθώτρια, η τρίτη εναγομένη ως μισθώτρια και ο δεύτερος εναγόμενος ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος, εκμισθώθηκε υπό της πρώτης εναγομένης, ηλικίας κατά το χρόνο εκείνο 78 ετών, στην τρίτη εναγομένη συγγενή της εξ αγχιστείας, κάτοικο Σερρών, ολόκληρο το ως άνω ακίνητο (τριώροφη οικοδομή). Με την ενλόγω σύμβαση, στην οποία ο δεύτερος εναγόμενος δήλωσε ότι συμφωνεί απολύτως ως προς όλους τους όρους της (βλ. φύλλο 30ν του συμβολαίου), ορίστηκε η διάρκεια της μισθώσεως σε 18 έτη, ήτοι θα άρχιζε την 1.1.1998 και θα έληγε την 31.12.2015, δυνάμει να παραταθεί δια μονομερούς εγγράφου δηλώσεως της μισθώτριας, το μίσθωμα δε ορίστηκε για όλη τη διάρκεια της μισθώσεως σε 1.000.000 δραχμές ετησίως.

Η σύμβαση όμως αυτή μισθώσεως ήταν εικονική και οι δηλώσεις βουλήσεως όλων των συμβληθέντων σ' αυτήν (εκ-μισθώτριας, μισθώτριας και του εκ τρίτου συμβαλλομένου) δεν έγιναν στα σοβαρά, αλλά μόνον φαινομενικά και οι εναγόμενοι δεν αποσκοπούσαν πράγματι στην παραγωγή των εννόμων αποτελεσμάτων της καταρτιζόμενης δια του ως άνω συμβολαιογραφικού εγγράφου δικαιοπραξίας. Κατά συνέπεια, εφόσον στο επίμαχο συμβόλαιο μισθώσεως συμβλήθηκε ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος και ο δεύτερος εναγόμενος, νομιμοποιείται παθητικά για την έγερση σε βάρος του της ένδικης αγωγής και οι αντίθετοι ισχυρισμοί περί ελλείψεως παθητικής νομιμοποίησεως αυτού, οι διαλαμβανόμενοι στον σχετικό (δεύτερο λόγο) εφέσεως, ελέγχονται αβάσιμοι στην ουσία τους και απορριπτέοι. Ως αποδείχθηκε, η πρώτη και δεύτερος των εναγομένων (μητέρα και γιος) οι οποίοι ως προλέχθηκε εγγυήθηκαν την πληρωμή των καταλοίπων των αλληλοχρέων λογαριασμών ως αυτοφειλέτες, αντιλαμβανόμενοι τον επικείμενο και αναπόφευκτο πλειστηριασμό της ακίνητης περιουσίας των υπό της δανειστριάς ενάγουσας, αλλά και άλλων δανειστών τους, ως λ.χ. της Τράπεζας Αττικής, προκειμένου ν' αποτρέψουν τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων προσώπων στον επικείμενο πλειστηριασμό της μοναδικής ακίνητης

περιουσίας των, που αποτελούσε η ως άνω τριώροφη οικοδομή, αλλά και να παρεμποδίσουν τυχόν υπερθεματιστές στην μετά την κατακύρωση σ' αυτούς άσκηση των δικαιωμάτων τους στο ως άνω ακίνητο προς τον σκοπό, την πραγματική διαχείριση και εκμετάλλευση του ενλόγω ακινήτου να εξακολουθούν να έχουν αυτοί, συμφώνησαν με την τρίτη εναγομένη συγγενή τους, η οποία ήταν μόνιμη κάτοικος Σερρών και δεν είχε επαγγελματική απασχόληση, αλλά ούτε και προηγούμενη εμπειρία σε επιχειρήσεις και μάλιστα τουριστικές, να καταρτίσουν το επίμαχο μισθωτήριο συμβόλαιο φαινομενικά μόνον χωρίς σοβαρή και σπουδαία πρόθεση αυτών προς τούτο, που αποδεικνύεται άλλωστε εκ του πράγματος. Και τούτο διότι, μετά την έκδοση σε βάρος των δύο πρώτων εναγομένων της ως άνω διαταγής πληρωμής, επακολούθησε κατάσχεση του ακινήτου της τριώροφης οικοδομής, που επιβλήθηκε με επιμέλεια της ενάγουσας, κατά την ορισθείσα δε την 23.9.1998, κατόπιν επαναληπτικού προγράμματος, ημέρα του πλειστηριασμού εκπλειστηριάσθηκαν μόνον τα πέντε εκ των δώδεκα διαμερισμάτων της οικοδομής, τέσσερα (4) του ισογείου και ένα (1) του δευτέρου ορόφου, με πλειοδότη την Τράπεζα Αττικής, ενώ για τα υπόλοιπα επτά (7) διαμερίσματα απέβη άκαρπος ο πρώτος πλειστηριασμός, ο ορισθείς δε για την 2.12.1998 νέος, κατόπιν επαναληπτικού προγράμματος, πλειστηριασμός απέβη άκαρπος ελλείψει πλειοδοτών. Στη συνέχεια επακολούθησε πλειστηριασμός την 12.5.1999, οπότε εκπλειστηριάσθηκαν τα υπόλοιπα επτά διαμερίσματα (4 διαμερίσματα του 1ου ορόφου και 3 διαμερίσματα του δευτέρου ορόφου), με μοναδικούς πλειοδότες την ενάγουσα για το διαμέρισμα 1 του πρώτου ορόφου, την επικαρπία των υπ' αριθμ. 2, 3, 4 διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου και για την επικαρπία των 2,3,4 διαμερισμάτων του δευτέρου ορόφου, ενώ για την ψιλή κυριότητα των παραπάνω διαμερισμάτων πλειοδότησε η σύζυγος του δευτέρου των εναγομένων. Περί της καταρτίσεως της επίμαχης σύμβασης μισθώσεως χωρίς σοβαρή και σπουδαία πρόθεση των συμβληθέντων, αλλά κατ' επίφαση μόνον μετά κατηγορηματικότητας κατέθεσαν αμφοτέροι οι μάρτυρες αποδείξεως, οι οποίοι χαρακτηριστικά ανέφεραν ότι το ετήσιο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στην επίμαχη σύμβαση μισθώσεως ήταν εξευτελιστικό και μη ισότιμο της μισθωτικής αξίας της φερομένης ως μίσθιας τριώροφου οικοδομής, ενώ το πραγματικό και αξιόχρεο μίσθωμα ανήρχετο σε 5.000.000 δραχμές ετησίως, το υφιστάμενο δε μισθωτήριο «μπλοκάρει» έτσι την οποιαδήποτε αξιοποίηση του ακινήτου από την ενάγουσα, οι καταθέσεις των δε δεν αναιρούνται ούτε ανατρέπονται από τις καταθέσεις των μαρτύρων ανταποδείξεως. Η κρίση του Δικαστηρίου περί της γνώσεως και συμφωνίας όλων των κατά τον χρόνο κατάρτισης της επίμαχης σύμβασης μισθώσεως συμβληθέντων (εναγομένων) όπως η συναφθείσα υπ' αυτών σύμβαση είναι εικονική, μη παράγουσα έννομες συνέπειες και ότι πραγματική βούληση αυτών ήταν να μην επέλθει καμιά νομική μεταβολή στην ως άνω τριώροφη οικοδομή τους στα διαμερίσματα της, ενισχύεται και από το περιεχόμενο του ίδιου του

μισθωτηρίου συμβολαίου, στο οποίο, παρά τον ορισμό μικρού σε ύψος σε σχέση με τη μισθωτική αξία του ακινήτου, ετησίου μισθώματος, δεν υπήρχε πρόβλεψη για αναπροσαρμογή του μισθώματος καθ' όλη τη διάρκεια της 18ετούς μίσθωσης, χρόνος άλλωστε εξαιρετικά μεγάλος, αν ληφθεί υπόψη και η μεγάλη ηλικία (78 ετών) κατά το χρόνο εκείνο της εκμισθώτριας ως και του όρου του μισθωτηρίου περί της μονομερούς εκ μέρους της μισθώτριας μόνον παράτασης της μίσθωσης.

Ο ισχυρισμός των εναγομένων, ότι συμφωνήθηκε το ετήσιο μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης στο ως άνω ύψος, ως και η μεγάλη διάρκεια αυτής (μίσθωσης) για το λόγο ότι η μισθώτρια ( τρίτη εναγομένη) είχε επιπλέον αναλάβει την υποχρέωση πλήρους ανακαινίσεως της παλιάς τριώροφης οικοδομής, τα διαμερίσματα της οποίας εκμισθώνονταν μόνον κατά τους καλοκαιρινούς μήνες σε τρίτους παραθεριστές, δεν αποδείχθηκε βάσιμος, από κάποιο αξιόπιστο αποδεικτικό στοιχείο. Η περί των πραγμάτων κρίση περί της αναλήθειας του ως άνω ισχυρισμού ενισχύεται και από το ίδιο το περιεχόμενο του μισθωτηρίου συμβολαίου, όπου, σύμφωνα με τον 5ο όρο αυτού, προβλέφθηκε το δικαίωμα της μισθώτριας και όχι η υποχρέωση της να προβαίνει κατά την απόλυτη κρίση της σε ανακατασκευές, προσθήκες, τροποποιήσεις, διαρρυθμίσεις και διακοσμήσεις στον εσωτερικό και εξωτερικό χώρο του μισθίου, όρος που δεν θα είχε προδήλως το περιεχόμενο αυτό, αν προϋπόθεση για να διατηρηθεί αμετάβλητο το μίσθωμα καθ' όλο το 18ετές χρονικό διάστημα θα ήταν η ανακαίνιση της οικοδομής και των διαμερισμάτων. Άλλωστε, εκ των πραγμάτων ανατρέπεται ο ισχυρισμός αυτός, αφού έως και σήμερα δεν αποδείχθηκε ότι η τρίτη εναγομένη προέβη σε ανακαίνιση της ως άνω τριώροφης οικοδομής.

Επομένως, εφόσον αποδείχθηκε ότι η καταρτισθείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 13606/19.2.1998 συμβολαίου της συμβολαιογράφου θεσσαλονίκης Κ.Κ. μίσθωση ήταν εικονική, συνάφθηκε δε προς τον σκοπό να παρεμποδιστούν, σε περίπτωση εκπλειστηριάσεως των ακινήτων (διαμερισμάτων της τριώροφης οικοδομής) οι υπερθεματιστές στην άσκηση, σε περίπτωση κατακύρωσης σ αυτούς των ακινήτων (διαμερισμάτων), όλων των δικαιωμάτων τους, όπως και πράγματι συνέβη με την ενάγουσα, η οποία δεν μπορεί να εκμεταλλευθεί και διαχειριστεί τα κατακυρωθέντα με τον πλειστηριασμό σε αυτήν διαμερίσματα για 18 έτη (προδήλου όντος για τον λόγο αυτόν του εννόμου συμφέροντος της προς έγερση της ένδικης αναγνωριστικής αγωγής), πρέπει αυτή (αγωγή) να γίνει δεκτή ως και κατ' ουσία βάσιμη.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η ακυρότητα της εικονικής δικαιοπραξίας μπορεί να προταθεί, όχι μόνον από τους συμβαλλόμενους, αλλά και από τους τρίτους που έχουν έννομο συμφέρον να αποκαλύψουν την ανυπαρξία της δικαιοπραξίας για την εικονικότητα. Είναι άκυρη η μίσθωση, αν οι δηλώσεις βούλησης είναι εικονικές, με την έννοια ότι έγιναν μόνο φαινομενικά, όταν η πραγματική βούληση είναι, είτε να μην παραδοθεί το μίσθιο, είτε να μην καταβληθεί το μίσθωμα. Στην συγκεκριμένη υπόθεση κρίθηκε εικονική μίσθωση με συμβολαιογραφικό έγγραφο οικοδομής για 18 έτη την ίδια ημέρα που γνωστοποιήθηκε στους εναγόμενους το κλείσιμο του αλληλόχρεου λογαριασμού. Η εικονικότητα προέκυψε και από το γεγονός ότι το μίσθωμα ήταν κατά πολύ μικρότερο από το αγοραίο και δεν είχε προβλεφθεί καμία αναπροσαρμογή του για όλη τη διάρκεια της 18ετίας.

Το Εφετείο Θεσσαλονίκης απέρριψε την έφεση κατά της απόφασης του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου το οποίο είχε αποδεχθεί την εικονικότητα της σύμβασης μίσθωσης.

## **Σχετικές Αναφορές σε αποφάσεις εικονικότητας του Νομικού Βήματος του 2010:**

### **A.Π. 1988 / 2009 σελ. 978**

Η ακυρότητα της εικονικής δικαιοπραξίας είναι απόλυτη και μπορεί να προταθεί όχι μόνο από τους συμβαλλομένους, αλλά και από οποιονδήποτε τρίτο που έχει, έννομο συμφέρον, αλλά και εναντίον τρίτων, οι οποίοι τελούσαν σε γνώση της εικονικότητας και συναλλάχθηκαν με εκείνον που απέκτησε άκυρα δικαίωμα από την εικονική δικαιοπραξία. Απόδειξη χωρεί και κατά του περιεχομένου του συμβολαίου, χωρίς ανάγκη προσβολής του για πλαστότητα.

### **A.Π. 218 / 2010 σελ. 1743**

Η εικονικότητα και η από αυτήν ακυρότητα υπάρχει μόνο έναντι εκείνου που συναλλάχθηκε εν γνώσει αυτής, όχι δε και κατά εκείνου που την αγνοεί. Η ακυρότητα είναι απόλυτη, δηλ. μπορεί να προταθεί από καθέναν που έχει έννομο συμφέρον. Εξάλλου, καμία επιρροή δεν ασκεί επί του κύρους της καταρτισμένης σύμβασης πώλησεως το αν ο αγοραστής κατέβαλε πράγματι και με ποιό τρόπο το συμφωνημένο τίμημα. Απλώς το δικαστήριο μπορεί να συναγάγει τεκμήριο ή επιχείρημα για το ότι η σύμβαση πώλησης δεν είναι εικονική από το αποδεικνυόμενο γεγονός της καταβολής του τιμήματος.

### **A.Π. 323 / 2009 σελ. 63**

Ακυρότητα πώλησης εντεύθεν και της μεταβίβασης ακινήτου, εάν οι δηλώσεις βούλησης πωλητή και αγοραστή γίνονται φαινομενικά, ακόμη και εάν αφορούν μία εκ των εκατέρωθεν υποχρεώσεων (είτε την υποχρέωση μεταβίβασης και παράδοσης είτε την υποχρέωση πληρωμής του τιμήματος). Επί ακινήτου, η εικονικότητα της ενοχικής σύμβασης πώλησεως επισύρει και την ακυρότητα της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας λόγω του αιτιώδους χαρακτήρα εκείνης. Δεν είναι ανάγκη να προκύπτει και ο σκοπός για τον οποίο έγινε η εικονική δήλωση, εκτός αν υποκρύπτει άλλη "καλυπτόμενη" δικαιοπραξία, ότε ο σκοπός εξετάζεται εν σχέσει με το κύρος της υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας. Καμία επιρροή δεν ασκεί στο κύρος της πώλησεως η καταβολή ή μη τιμήματος. Απλώς το δικαστήριο κατά την έρευνα της ύπαρξης συναλλακτικής πρόθεσης των συμβαλλομένων, μπορεί να συναγάγει τεκμήριο ή επιχείρημα από το αποδεικνυόμενο γεγονός της καταβολής του τιμήματος από τον αγοραστή. Συμφωνία συμβαλλομένων περί ισχύος των συμβάσεων πώλησεως και μεταβίβασεως σε υποκρυπτόμενο αληθινό αγοραστή. Εικονική μεταβίβαση από οικοπεδούχους και εργολάβο σε τρίτο με

σκοπό τη χρηματοδότηση, μέσω τραπεζικού δανείου, του εργολάβου προς συνέχιση των εργασιών ανέγερσης.

4) **Α.Π. 1807 / 2009 Ν. Β. 2010 Τ 58 σελ. 735**

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Ο Θ, είχε στην κυριότητα του κατά το έτος 1988 ένα οικοπέδο συνολικής εκτάσεως 210 τετραγωνικών μέτρων, το οποίο προήλθε από τη συνένωση δύο μικρότερων οικοπέδων. Στο οικοπέδο αυτό, που βρίσκεται στα ..., στην οδό ..., είχε αναγείρει οικοδομή, αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και πρώτο όροφο. Το ισόγειο αποτελείτο από ένα κατάστημα εμβαδού 145 τετραγωνικών μέτρων περίπου, στο οποίο ο Θ, όντας έμπορος ψιλικών, ασκούσε την εμπορική του δραστηριότητα. Ο πρώτος όροφος αποτελούσε ένα διαμέρισμα συνολικού εμβαδού 145 περίπου τετραγωνικών μέτρων, στο οποίο κατοικούσε ο Θ με τη σύζυγο του. Στις 29 Σεπτεμβρίου 1988 ο πωλητής Θ, ενεργώντας από αφορμή που δεν διακριβώθηκε, δυνάμει του 432/29.9.1988 προσύμφωνου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μουτσέλου, προσυμφώνησε με την αγοράστρια σύζυγο του Ξ να της πωλήσει κατά κυριότητα ολόκληρο το παραπάνω ενιαίο οικοπέδο μαζί με τα κτίσματα, που αναφέρθηκαν. Ως τίμημα συμφωνήθηκε το ποσό των 4.000.000 δραχμών. Στη συνέχεια δέχεται το Εφετείο ότι από τα ίδια παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία, αποδείχθηκε ότι η δήλωση αμφοτέρων των συμβαλλομένων ενώπιον της συμβολαιογράφου, κατά τη σύνταξη του 432/29-9-1988 προσυμφώνου περί της αγοραπωλησίας του οικοπέδου και των κτισμάτων του, δεν έγινε στα σοβαρά, αλλά μόνο φαινομενικά και είναι εικονική. Τούτο, διότι σκοπός των συμβαλλομένων δεν ήταν η πώληση του ακινήτου προς την αγοράστρια Ξ. Οι δικαιοπρακτούντες ουδεμία δικαιοπραξία ήθελαν να καταρτίσουν. Τελώντας αμφοτέροι οι συμβαλλόμενοι εν γνώσει της εικονικότητας και ενεργώντας από αφορμή που δεν διακριβώθηκε και δεν επηρεάζει την ελαττωματική αυτή δήλωση βουλήσεως, δεν ήθελαν να επέλθει η δηλωθείσα ενώπιον της συμβολαιογράφου έννομη μεταβολή, όσον αφορά την κυριότητα του ακινήτου. Οι συμβληθέντες σύζυγοι ζούσαν κατά το χρόνο της συναλλαγής αρμονικά, χωρίς να προϋπάρχει μεταξύ τους καμία

απολύτως συναλλακτική σχέση ή να παρίσταται ανάγκη για τη σύναψη της και τη μεταβίβαση του παραπάνω σημαντικού περιουσιακού στοιχείου από τον έναν στον άλλον. Άλλωστε, το ακίνητο αποτελούσε την κατοικία αμφοτέρων, στην οποία θα εξακολουθούσαν να συμβιών κατά το χρονικό διάστημα που ακολουθούσε. Ακόμη, συνεχίζει το Εφετείο, από τα αποδεικτικά στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Δικαστηρίου, δεν αποδείχθηκε ότι καταβλήθηκε στην πραγματικότητα από την φερόμενη ως αγοράστρια σύζυγο οποιοδήποτε χρηματικό, ποσό, ως συμφωνηθέν τίμημα. Αλλά και η ίδια η αγοράστρια, γνωρίζοντας ότι η δήλωση της βουλήσεως της έγινε φαινομενικά, χωρίς ν' αποσκοπεί και στην παραγωγή των έννομων αποτελεσμάτων της ένδικης δικαιοπραξίας, κατά το χρονικό διάστημα, που ακολούθησε από το έτος 1988 μέχρι το θάνατο της, που συνέβη την 4 Δεκεμβρίου 2001, δεν επιδίωξε να ολοκληρώσει τη μεταβίβαση και ν' ασκήσει τα δικαιώματα της από το 432/29-9-1988 προσύμφωνο. Δεν προέβη ούτε επιδίωξε να προβεί στην κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως περί αγοραπωλησίας του παραπάνω ακινήτου. Περαιτέρω, ο Θ, διατελώντας και αυτός στην πεποίθηση ότι η ένδικη δικαιοπραξία είναι απόλυτα άκυρη, διότι ο ίδιος και η συμβαλλόμενη σύζυγος του δεν ήθελαν από τη σύναψη της να επέλθει καμία έννομη μεταβολή στην κυριότητα του οικοπέδου και της οικοδομής, στις 29 Ιουλίου 2000, δηλαδή πριν το θάνατο της συζύγου του, προέβη σε νομική πράξη που αντιστρατεύεται το περιεχόμενο του 432/29-9-1988 προσυμφώνου. Συγκεκριμένα, προέβη ενώπιον της συμβολαιογράφου Κουφαλίων ... στη σύνταξη δημόσιας διαθήκης, η οποία αφορούσε τη διάθεση του ίδιου ακινήτου. Ειδικότερα, δυνάμει της ... δημόσιας διαθήκης του, η οποία δημοσιεύθηκε νόμιμα με τα 1462/25-10-2002 πρακτικά συνεδριάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, κατέστησε κληρονόμους του ακινήτου τη σύζυγο του Ξ, η οποία ήταν αντισυμβαλλόμενη στην προσβαλλόμενη δικαιοπραξία, τον υιό του Χ4 και τους εγγονούς του Ψ2, Ψ1 και Ζ. Όλα τα περιστατικά, αυτά που αναφέρθηκαν, τα οποία αποτελούν δικαστικά τεκμήρια για την εικονικότητα, την ενισχύουν. Τέλος δέχεται το Εφετείο ότι σύμφωνα με όλα όσα αναφέρθηκαν, η ένδικη εικονική δικαιοπραξία, που καταρτίστηκε δυνάμει του 432/29-9-1988 προσύμφωνου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μουτσέλου, είναι απόλυτα άκυρη. Ακολούθως, με βάση τις παραδοχές αυτές το Εφετείο απέρριψε ως αβάσιμη ουσιαστικά την έφεση των αναιρεσιόντων κατά της απόφασης του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, το οποίο είχε δεχθεί την υπ' αρ. 42.489/2003 αγωγή των αναιρεσιβλήτων και είχε αναγνωρίσει την ακυρότητα της ένδικης σύμβασης ως εικονική. Έτσι που έκρινε το Εφετείο για το ουσιώδες για την έκβαση της δίκης ζήτημα ότι η συναφθείσα με το 432/29.9.1988 προσύμφωνο συμβόλαιο της συμβ/φου Θεσσαλονίκης Ελένης Μουτσέλου προσύμβαση πωλήσεως ακινήτου είναι εικονική, δεν στέρησε την απόφασή του από νόμιμη βάση, εξαιτίας αντιφατικών και ανεπαρκών αιτιολογιών, αφού εξέθεσε σ' αυτήν χωρίς αντιφάσεις και με



πληρότητα και σαφήνεια τα πραγματικά γεγονότα που δέχθηκε ως αποδεικνυόμενα, με βάση τα οποία κατέληξε στην παραπάνω κρίση του, εφαρμόζοντας τη διάταξη του άρθρου 138 ΑΚ, που διέπει την προαναφερόμενη έννομη σχέση, την οποία (διάταξη) δεν παραβίασε εκ πλαγίου και, επομένως, οι περί του αντιθέτου τρίτος και δέκατος λόγοι αναίρεσης, από το άρθρο 559 αρ. 19 ΚΠολΔ, είναι αβάσιμοι.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Στοιχείο της εικονικότητας είναι η γνώση και συμφωνία όλων των κατά το χρόνο κατάρτισής της συμβαλλομένων για το ότι η σύμβαση που συνάφθηκε είναι εικονική και δεν παράγει έννομες συνέπειες. Η έννοια της εικονικότητας είναι ορισμένη και δεν απαιτείται, για την πληρότητα του ισχυρισμού περί εικονικότητας ορισμένης δικαιοπραξίας, και αντιστοίχως για την πληρότητα της αιτιολογίας της δικαστικής απόφασης που καταφάσκει την εικονικότητα, να περιέχεται και το στοιχείο ότι όλοι οι συμβαλλόμενοι ήσαν εν γνώσει της εικονικότητας, αφού αυτό, ως σύμφυτο με την έννοια της εικονικότητας, θεωρείται αυτονόητο

. Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 1654/2007 απόφασης του Εφετείου Θεσσαλονίκης

## **Σχετικές Αναφορές σε αποφάσεις εικονικότητας του Νομικού Βήματος του 2009:**

### **Α.Π. 1276 / 2008 σελ. 135**

Για την εικονικότητα της δικαιοπραξίας αρκεί το γεγονός ότι η δηλωθείσα βούληση των δικαιοπρακτούντων βαρύνεται με ελάττωμα, που συνίσταται στο ότι δεν αποσκοπεί πράγματι στην παραγωγή των εννόμων αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας. Σε περίπτωση αναγνώρισης, με δικαστική απόφαση της εικονικότητας δικαιοπραξίας που έχει μεταγραφεί γιατί αφορά ακίνητο, η απόφαση αυτή σημειώνεται στο περιθώριο της δικαιοπραξίας αυτής, όχι προς τον σκοπόν έναρξης των αποτελεσμάτων της ακυρότητας από του χρόνου της σημείωσης, αφού η ακυρότητα υπάρχει και χωρίς μεταγραφή, αλλά προς εξασφάλιση της δημοσιότητας και προστασίας των τρίτων. Η απόδειξη της εικονικότητας δικαιοπραξίας πώλησης ακινήτου, που γίνεται με έγγραφα και μάρτυρες δεν στρέφεται κατά του περιεχομένου της δικαιοπραξίας, το οποίο αναγνωρίζεται όπως έχει εξωτερικά, αλλά κατά του κύρους της περιεχομένης σε αυτή πράξης, κατά τους ορισμούς του ουσιαστικού νόμου, η οποία έγινε χωρίς πρόθεση παραγωγής αποτελεσμάτων διαφορετικών από τη φαινόμενη δικαιοπραξία.

### **Α.Π. 164 / 2009 σελ. 1175**

Είναι έγκυρη η καλυπτόμενη δωρεά υπό όρο, την οποία ήθελαν τα συμβαλλόμενα μέρη και τηρήθηκε ο απαιτούμενος συμβολαιογραφικός τύπος για την εικονική δικαιοπραξία (πώληση) και δεν απαιτείται να προκύπτει από τον τύπο αυτόν και το είδος και γενικότερα το περιεχόμενο της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας αλλά αυτά αποδεικνύονται με τα επιτρεπόμενα εκάστοτε αποδεικτικά μέσα. Επί ανάκλησης της δωρεάς υπό τρόπο και ειδικά υπό τον όρο διατροφής του δωρητή, ο δωρεοδόχος βαρύνεται με την απόδειξη είτε ότι εξεπλήρωσε τον τρόπο, είτε ότι η μη εκπλήρωση οφείλεται σε γεγονός δια το οποίο δεν υπέχει αυτός (δωρεοδόχος) ευθύνη.

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάσει τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Στη συγκεκριμένη περίπτωση από την προσβαλλόμενη απόφαση προκύπτει ότι το Εφετείο δέχθηκε τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: "Δυνάμει του από 6-12-1995 ιδιωτικού συμφωνητικού η Α εκμίσθωσε στον ενάγοντα ένα ισόγειο κατάστημα, εμβαδού 59 μ<sup>2</sup>, με υπόγειο και πατάρι, ευρισκόμενο στον ..... και επί της οδού ..... αρ. ..., παραχωρώντας του το δικαίωμα να υπεκμισθώσει το μίσθιο σε οποιονδήποτε τρίτο επιθυμούσε και με οποιασδήποτε όρους. Ο ενάγων λοιπόν με το από 1-4-2000 ιδιωτικό συμφωνητικό υπεκμίσθωσε στον 1ο εναγόμενο το ισόγειο και τα 3/4 του υπογείου του εν λόγω καταστήματος, προκειμένου ο τελευταίος να το χρησιμοποιήσει ως κατάστημα πώλησεως ειδών ζαχαροπλαστικής έναντι συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος 250.000 δραχμών, που θα αναπροσαρμοζόταν κατά 5% ετησίως. Η χρονική διάρκεια της υπομισθώσεως ορίστηκε τριετής, δηλ. από 1-4-2000 έως 31-3-2003, προβλέφθηκε δε ότι σε περίπτωση που μετά τη λήξη της ο υπομισθωτής εξακολουθούσε να παραμένει στο μίσθιο, χωρίς εναντίωση του υπεκμισθωτή, αυτή θα παρατεινόταν αυτοδικαίως για όσο χρονικό διάστημα ο ενάγων θα εξακολουθούσε να παραμένει ως μισθωτής του όλου μισθίου. Την ακριβή εκτέλεση των όρων της συμβάσεως αυτής εγγυήθηκε για τον 1ο των εναγομένων ο 2ος αυτών, ο οποίος συνυπέγραψε το άνω ιδιωτικό συμφωνητικό με την ιδιότητα του εγγυητή. Κατά τον χρόνο καταρτίσεως της ανωτέρω συμβάσεως ο ενάγων και ο 1ος εναγόμενος κατήρτισαν επίσης την από 1-4-2000 έγγραφη σύμβαση, στην οποία ο 1ος εναγόμενος εμφανίζεται ότι αναθέτει έναντι αμοιβής στον ενάγοντα την αντιπροσώπευση των ειδών ζαχαροπλαστικής που ο ίδιος θα παρήγαγε. Η αμοιβή αυτή ορίστηκε, ανεξάρτητα από το ύψος των πραγματοποιούμενων πωλήσεων, στο ποσό των 450.000 δρχ μηνιαίως για το πρώτο έτος, των 472.500 δρχ για το δεύτερο έτος και των 496.120 δρχ για το τρίτο έτος, δηλ με ετήσια αναπροσαρμογή κατά 5%. Την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως αυτής (η οποία επιγράφεται "σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας") εμφανίζεται ότι εγγυάται για τον 1ο εναγόμενο ο 2ος εναγόμενος, υπογράφοντας αυτήν με την ιδιότητα αυτή. Η αληθής βούληση όμως των συμβαλλομένων μερών ήταν διαφορετική, αφού αυτοί ήθελαν να ισχύσει αυτή ως σύμβαση τμηματικής καταβολής "αέρα" δηλ ως (τμηματικώς καταβαλλόμενο) αντίτιμο των μεταβιβαζομένων από τον ενάγοντα άυλων αγαθών (πελατεία, φήμη κλπ) για την υπομίσθωση του καταστήματος, όπως κατέθεσε εξ ίδιας αντιλήψεως ο μάρτυρας Β, επεξηγώντας ότι επιλέχθηκε αυτή η λύση προκειμένου η συμφωνία αυτή να αποκρυβεί από

την εκμισθώτρια Α και ότι ο 1ος εναγόμενος βρισκόταν ταυτόχρονα σε αδυναμία άμεσης καταβολής του ποσού του "αέρα" που ζητούσε ο ενάγων (10.000.000 δρχ). Η άποψη του μάρτυρα ότι η σύμβαση αυτή είναι εικονική προσεπιβεβαιώνεται από το ότι ο 1ος εναγόμενος αντικειμενικά δεν μπορούσε να αναθέσει την αντιπροσώπευση ειδών ζαχαροπλαστικής που δήθεν παρήγαγε αφού δεν είχε εργαστήριο παρασκευής αυτών, αλλά τα προμηθευόταν έτοιμα και τα πωλούσε περαιτέρω. Την εικονικότητα γνώριζαν όλα τα συμβαλλόμενα μέρη, επομένως η σύμβαση αυτή είναι άκυρη και δεν ισχύει ως εμπορική αντιπροσωπεία που επικαλείται ο ενάγων στην αγωγή του, σύμφωνα με τον βάσιμο ισχυρισμό που προέβαλαν πρωτοδίκως οι εναγόμενοι. Ο ενάγων όμως για να στηρίξει την αγωγή του επικαλείται μόνο την ύπαρξη εμπορικής αντιπροσωπείας και δεν προβάλλει κάποια επικουρική βάση, για την περίπτωση τυχόν ακυρότητας της εν λόγω συμβάσεως. Επομένως, αφού το Δικαστήριο δεν ερευνά αυτεπαγγέλτως την τυχόν ύπαρξη άλλης δικαιοπραξίας καλυπτόμενης κάτω από την εικονική, είναι φανερό ότι από την άκυρη αυτή σύμβαση δεν γεννώνται αξιώσεις και συγκεκριμένα τα ζητούμενα με την αγωγή ποσά προμηθειών, μη αποδεικνυόμενης της ουσιαστικής βασιμότητας της αγωγής, η οποία συνεπώς αποβαίνει απορριπτέα". Μετά τις παραδοχές αυτές το Εφετείο απέρριψε κατ' ουσίαν την έφεση του ενάγοντος κατά της 1196/2005 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς, η οποία είχε απορρίψει αγωγή για επιδίκαση οφειλομένων προμηθειών από τη σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας κατά το χρονικό διάστημα από τον Αύγουστο του έτους 2002 μέχρι την άσκηση της αγωγής. Με την αναίρεση ο αναιρεσείων προσάπτει την αιτίαση από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, ότι δηλαδή εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε τις διατάξεις των άρθρων 138, 159, 173, 200 ΑΚ, διότι α) ενώ διαπίστωσε αμφιβολία για το χαρακτηρισμό της σύμβασης δεν προσέφυγε σε ερμηνεία, και β) πρόκειται για σύμβαση (σύμβαση επαγγελματικής μίσθωσης), που διέπεται από κανόνες δημόσιας τάξης κατά της οποίας δεν προτείνεται η ένσταση εικονικότητας. Ο λόγος αυτός της αναίρεσης είναι αβάσιμος, ως στηριζόμενος σε αναληθή προϋπόθεση, διότι το δικαστήριο α) δεν διαπίστωσε κενό και έτσι ορθά δεν προέβη σε ερμηνεία των δηλώσεων βουλήσεως των δικαιοπρακτούντων στην επίμαχη δικαιοπραξία, προκειμένου να τη χαρακτηρίσει εικονική ως σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας, και β) το αίτημα της αγωγής στηριζόταν στη σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας που κρίθηκε ως εικονική και όχι στη σύμβαση μίσθωσης για την επαγγελματική στέγη και στις περί αυτής διατάξεις. Εξάλλου, ο λόγος κατά το μέρος που αποδίδει στην προσβαλλόμενη απόφαση την πλημμέλεια από τον αριθμό 19 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, επειδή κατά την παραδοχή της ότι όλα τα συμβαλλόμενα μέρη γνώριζαν την εικονικότητα, δεν εκθέτει τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και τα αποδεικτικά μέσα, από τα οποία προέκυψε αυτό, δεν ιδρύεται διότι οι αιτιάσεις αναφέρονται στην εκτίμηση των αποδείξεων. Η προβαλλόμενη με τον δεύτερο αναιρετικό λόγο

από τον αριθμό 19 του άρθρου 559 ΚΠολΔ επίσης πλημμέλεια περί αντιφατικών και ελλειπών αιτιολογιών της προς το ποσό που δέχεται ότι συμφωνήθηκε να καταβληθεί "αέρα" και ως προς τα ποσά που καταβλήθηκαν γι' αυτόν είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη, διότι αναφέρεται σε επιχειρήματα του αναιρεσειόντος για την απόδειξη του ισχυρισμού του ότι δεν πρόκειται για σύμβαση καταβολής αέρα. Εξάλλου, η αιτίαση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση υπέπεσε στην πλημμέλεια από τον αριθμό 11 εδ α' του άρθρου 559 ΚΠολΔ διότι, προς απόδειξη της εικονικότητας της επίδικης σύμβασης εμπορικής αντιπροσωπείας και της αποκρυπτόμενης σύμβασης μεταβίβασης "αέρα" της επιχείρησης έλαβε υπόψη μάρτυρες που αποτελούν ανεπίτρεπτα κατά το νόμο αποδεικτικά μέσα, είναι αβάσιμη καθόσον τα πιο πάνω ζητήματα μπορούν να αποδειχθούν με όλα τα κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ αποδεικτικά μέσα, εφόσον αφορούν το κύρος της δικαιοπραξίας και δεν πρόκειται για τροποποίηση αυτής ως προς το καθορισμένο από τα συμβαλλόμενα μέρη περιεχόμενό της. Περαιτέρω, οι αιτιάσεις που αναφέρονται στην παραβίαση των διατάξεων περί επαγγελματικής στέγης αορίστως προτείνονται, αφού δεν προσδιορίζονται ενάριθμα ποιες διατάξεις παραβιάστηκαν, ούτε το σφάλμα που αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση κατά την ερμηνεία και εφαρμογή και σε κάθε περίπτωση στηρίζεται σε εσφαλμένη προϋπόθεση, διότι η απόρριψη της αγωγής του έγινε επειδή δεν αποδείχθηκε η εγκυρότητα της σύμβασης εμπορικής αντιπροσωπείας στην οποία αποκλειστικά στηριζόταν η αγωγική απαίτηση, κατά παραδοχή της ένστασης εικονικότητας αυτής που προέβαλαν νομίμως και παραδεκτώς οι εναγόμενοι.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Εικονική μπορεί να είναι όχι μόνο σύμβαση μισθώσεως του ΑΚ 573 επ., αλλά και εμπορική μίσθωση. Η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας για την απόλυτη ή σχετική εικονικότητα μιας δικαιοπραξίας σχηματιζόμενη από την εκτίμηση των αποδείξεων και αναφερόμενη στην αληθινή βούληση του δικαιοπρακτούντος είναι αναιρετικώς ανέλεγκτη. Τέλος, η κατ' άρθρο 138 ΑΚ εικονικότητα μπορεί να αποδειχθεί με όλα τα κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ επιτρεπόμενα αποδεικτικά μέσα.

Για τους λόγους αυτούς ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 960/2006 απόφαση του Εφετείου Πειραιώς

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Στην προκειμένη περίπτωση το Εφετείο, με την προσβαλλομένη απόφασή του δέχθηκε ότι, οι διάδικοι τέλεσαν νόμιμο γάμο το έτος 1974, στην Αθήνα. Από αυτόν απέκτησαν τρία τέκνα, τα οποία είναι ήδη ενήλικα. Μετά το γάμο τους εγκαταστάθηκαν στην Αθήνα, όπου η ενάγουσα εργαζόταν ως δικηγόρος με αντιμισθία στο δικηγορικό γραφείο του Γ, του οποίου, μετά την εκλογή του ως βουλευτή, κατά το έτος 1974, διετέλεσε και ιδιαίτερη γραμματέας, διεκπεραιώνοντας παράλληλα και τις υποθέσεις του δικηγορικού γραφείου αυτού. Κατά το έτος 1975 επεδίωξε και διορίστηκε διοικητική υπάλληλος στο Ελεγκτικό Συνέδριο, με ετήσιες αποδοχές 30.880 δραχμών. Από αυτό συνάγει ότι, σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας, οι αποδοχές της από την εργασία της ως δικηγόρου και γραμματέως του Γ, ήταν μικρότερες από το ως άνω ποσό των 30,880 δρ. ετησίως. Κατά τα έτη 1975 έως 1986, η ενάγουσα εργάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο και έλαβε για μισθούς, που ήταν και τα μοναδικά εισοδήματά της κατά το χρονικό αυτό διάστημα, τα εξής καθαρά χρηματικά ποσά : 1) 1976 : 30.880 δραχμές, 2) 1977: 112.410 δραχμές, 3) 1978: 168.434 δραχμές, 4) 1979: 209.767 δραχμές, 5) 1980: 267.115 δραχμές, 6) 1981: 374.891 δραχμές, 7) 1982: 497.350 δραχμές, 8) 1983: 530.962 δραχμές, 9) 1984: 641.286 δραχμές, 10) 1985: 787.268 δραχμές και 11) 1986: 1080.788 δραχμές. Ακολούθως η ενάγουσα προσελήφθη από την ανώνυμη εταιρεία που είχε συστήσει ο εναγόμενος με τον αδελφό του, αρχικώς ως μαθητευόμενη, στη συνέχεια ως υπάλληλος επί της υποδοχής (receptionist) και από το έτος 1990 ως διευθύντρια, αποκομίζοντας τα παρακάτω ποσά, όπως αυτά προκύπτουν από τις βεβαιώσεις αποδοχών της ως άνω εταιρείας: 1) 1987: 345.332 δραχμές, 2) 1988: 575.375 δραχμές, 3) 1989: 736.137 δραχμές, 4) 1990: 951.473 δραχμές, 5) 1991: 1.132.928 δραχμές, 6) 1992: 1.310.791 δραχμές, 7) 1993: 1.518.495 δραχμές, 8) 1994: 1.587.760 δραχμές, 9) 1995: 1.060.270 δραχμές, 10) 1996: 2.968.844 δραχμές, 11) 1997: 4.909.864 δραχμές, 12) 1998: 5.515.325 δραχμές, 13) 1999: 5.503.479 δραχμές, 14) 2000: 5.597.426 δραχμές και 15) 2001: 6.780.986 δραχμές. Ο εναγόμενος, ο οποίος είναι πολιτικός μηχανικός, αφού έκαμε έναρξη επαγγέλματος στην αρμόδια Δ.Ο.Υ το έτος 1971, συνεργάστηκε με τις τεχνικές εταιρείες "ΞΕΚΤΕ Α.Ε"(1970-1971) με καθαρές αποδοχές κατά το έτος 1971: 43.337 δραχμές και την "ΑΕΤΕ-ΗΡΑΚΛΗΣ"( 1972-1973), ανάδοχο του έργου "Αρδευτικό Γραβιάς Παρνασσίδος", του οποίου ήταν εργοταξιακός μηχανικός, με καθαρές αποδοχές κατά τα έτη 1972 και 1973: 155.000 και 133.525 δραχμές αντίστοιχα. Κατά το διάστημα 1974-1975 ο εναγόμενος ατομικώς και σε κοινοπραξία με τον ..., ως

εργολάβος δημοσίων έργων, εξετέλεσε τα ακόλουθα δημόσια έργα, συνολικής δαπάνης 16.700.000 δραχμών και συγκεκριμένα: 1) επισκευή 102ου Δ.Σ. Αθηνών (δαπάνη 200.000 δραχμές), 2) περίφραξη νεκροταφείου Αγίου Στεφάνου και Κοιν. Πολυδενδρίου (δαπάνη 1.500.000 δραχμές), 3) προσθήκη διόροφου κατ' επέκταση υφισταμένου ιδρύματος προστασίας κωφαλάλων, του Εθνικού Ιδρύματος Κωφαλάλων ( δαπάνη 4.500.000 δραχμές) 4) περίφραξη τμήματος οδού Ταξίλης Παν/λεως Ζωγράφου του Πανεπιστημίου Αθηνών (δαπάνη 5.500.000 δραχμές), 5) επισκευή 1ου Δ.Σ, Χαλανδρίου (δαπάνη 500.000 δραχμές) και 6) προσθήκη β' ορόφου στο Αιγινήτειο Νοσοκομείο ( δαπάνη 4.500.000 δραχμές). Τα ποσά δε αυτά δεν αποτελούν καθαρά εισοδήματά του. Επίσης ο εναγόμενος πριν από το γάμο τους είχε αποκτήσει με χρήματα του πατέρα του (γονική παροχή) και για κοινωνική και επαγγελματική του αποκατάσταση ένα ιδιωτικής χρήσης επιβατικό αυτοκίνητο, τύπου LANCIA FULVIA, αξίας 106.000 δραχμών. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο εναγόμενος, κατά τα πρώτα έτη του γάμου τους, είχε μεγαλύτερα εισοδήματα από την ενάγουσα και η αναλογία των δυνάμεων τους, αφού υπολογισθεί και η αποτιμητή σε χρήμα συνεισφορά των προσωπικών υπηρεσιών της εναγομένης στο συζυγικό οίκο και για ανάγκες ανατροφής και επιμέλειας του πρώτου τέκνου τους, που αποκτήθηκε κατά το διάστημα αυτό, ήταν τουλάχιστον 1/2. Η ενάγουσα συνεισέφερε στην αντιμετώπιση των οικογενειακών αναγκών με την καταβολή του μεγαλύτερου μέρους του μισθού της όπως αυτός παραπάνω προσδιορίστηκε και ο οποίος κατά το διάστημα αυτό ήταν αδύνατο να καλύψει εξ ολοκλήρου τις οικογενειακές ανάγκες, εάν ληφθεί υπόψη ότι το μηνιαίο μίσθωμα, της μισθωμένης από τους διαδίκους κατοικίας, ανερχόταν σε 3.200 δραχμές και οι ετήσιες καθαρές αποδοχές της ανέρχονταν στα ως άνω ποσά, αλλά και με την παροχή της προσωπικής της εργασίας στην οικία και με την επιμέλεια και φροντίδα τέκνου τους, αποτιμωμένης στο 1/3 περίπου του μηνιαίου μισθού της. Ο εναγόμενος, ο οποίος από την εργασία του, είχε κατά μέσο όρο μεγαλύτερα εισοδήματα, κάλυπτε και αυτός μέρος των οικονομικών αναγκών της οικογένειας, συνεισφέροντας ανάλογα προς τις δυνάμεις του χρηματικά ποσά, ενώ αποδεικνύεται αναληθής ο ισχυρισμός της ενάγουσας ότι με δικά της αποκλειστικά χρήματα εσυντηρείτο η οικογένειά τους, γεγονός που ήταν αντικειμενικώς αδύνατο ενόψει των συνολογούμενων και από την ίδια, ως άνω αποδοχών της. Ο εναγόμενος, κατά το έτος 1974, κατέβαλε με δικά του χρήματα το τίμημα για την αγορά των επίπλων και συσκευών της κατοικίας τους, δηλαδή της βασικής επίπλωσης εξ 132.100 δραχμών, κατέβαλε το μίσθωμα της κατοικίας τους, ενώ επίσης με δικά του χρήματα αγοράστηκαν, πλην των ανωτέρω και τα αναγκαία μικροέπιπλα, ηλεκτρικές συσκευές και είδη οικιακού ιματισμού. Κατά το έτος 1977 η ενάγουσα, μετά από προτροπή του εναγομένου, δέχθηκε να εγκαταλείψουν την Αθήνα και να εγκατασταθούν στο Ηράκλειο, τόπο καταγωγής του εναγομένου, προκειμένου ο τελευταίος να ανελιχθεί

γρηγορότερα επαγγελματικά στο χώρο των δημοσίων έργων, όπου υπήρχαν γι' αυτόν καλύτερες προοπτικές για επιτυχή επαγγελματική σταδιοδρομία, έχοντας και τη στήριξη του ήδη επιτυχημένου και καταξιωμένου στο χώρο αυτό πατέρα του. Έτσι από τότε εγκαταστάθηκαν στο Ηράκλειο, αφού η ενάγουσα πέτυχε μετάθεση σε αντίστοιχη θέση στην πόλη αυτή, προκειμένου να ακολουθήσει τον εναγόμενο. Οι σχέσεις όμως των διαδίκων διαταράχθηκαν σοβαρά μετά την, εγκατάστασή τους στο Ηράκλειο, εξαιτίας της αντισυζυγικής συμπεριφοράς του εναγομένου, ο οποίος άρχισε να επιδεικνύει αδιαφορία για το πρόσωπο της ενάγουσας, εφέρετο σ' αυτήν περιφρονητικά όταν βρίσκονταν με τρίτους και ενόψει του ότι εκείνη ζούσε μακριά από το οικογενειακό και φιλικό της περιβάλλον, δημιουργούσε συναισθηματική ανασφάλεια σ' αυτήν, η οποία δεν είχε τη στοιχειώδη στήριξή του στις δυσκολίες που αντιμετώπιζε κατά την ανατροφή των τέκνων τους. Έτσι το 1985 αναγκάστηκε να εγκαταλείψει τη συζυγική οικία και με τις δύο θυγατέρες τους να μετοικήσει στην Αθήνα, επιτυχάνοντας την απόσπασή της εκεί. Ο εναγόμενος, αναγνωρίζοντας εν συνεχεία τα παραπτώματά του, ζήτησε από την ενάγουσα να επιστρέψει στη συζυγική οικία στο Ηράκλειο. Συνάμα δε, αναγνωρίζοντας και τη συνεισφορά της στην ίδρυση του ξενοδοχείου, που θα αναφερθεί παρακάτω, καθώς και την, πέραν της κατά νόμο, συνεισφορά της στα οικογενειακά βάρη, την παραίτησή της από την άσκηση της δικηγορίας και αργότερα από το Ελεγκτικό Συνέδριο, υποσχέθηκε σε αυτήν τον Αύγουστο του ίδιου έτους 1985, ότι θα της μεταβιβάσει 10.000 μετοχές της παρακάτω εταιρείας "ΘΗΤΑ Α.Ε", το κεφάλαιο της οποίας είχε τότε αυξηθεί σε 81.500.000 δραχμές, διαιρεμένο σε 81.500 μετοχές, εκ των οποίων οι μισές ανήκαν σε αυτόν. Ειδικότερα αποδείχθηκε ότι με το υπ' αριθμό ... συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ευαγγελίας Οικονόμου οι γονείς του εναγομένου ... και ... δώρησαν σε αυτόν το μισό εξ αδιαίρετου ενός οικοπέδου, εμβαδού 485,03 τ.μ. που βρίσκεται στην πόλη του Ηρακλείου, αξίας 10.000.000 δραχμών. Το άλλο μισό δώρησαν στον αδελφό του εναγομένου Β. Στο οικόπεδο αυτό οι δύο συνιδιοκτήτες αποφάσισαν να ανεγείρουν ξενοδοχείο και να ιδρύσουν ανώνυμη εταιρεία με μοναδικούς μετόχους τους ίδιους. Έτσι με το υπ' αριθμ. ... συμβόλαιο της ως άνω συμβολαιογράφου, που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 4350/16-12-1982 ΦΕΚ, ύστερα από καταχώρηση στο οικείο βιβλίο της Νομαρχίας Ηρακλείου, ιδρύθηκε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Ξενοδοχειακή και Τουριστική Εταιρεία ΘΗΤΑ Α.Ε". Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίστηκε σε δραχμές, διαιρεμένο σε 45.000 μετοχές, αξίας 1000 δραχμών εκάστη, ενώ τον Αύγουστο του ίδιου έτους (1985), κατόπιν διαδοχικών αυξήσεων, το κεφάλαιο της εταιρείας είχε αυξηθεί σε 81.500.000 δραχμές. Ο εναγόμενος κάλυψε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας το 1982 με καταβολή μετρητών και εισφορά του καθαρού ενεργητικού της συγχωνευθείσας στην ανώνυμη εταιρεία και μετατραπείσης ατομικής τουριστικής και ξενοδοχειακής του επιχείρησης, όπως αυτή εκτιμήθηκε από την επιτροπή του



άρθρου 9 του Ν. 2190/1920 . Έκτοτε ο εναγόμενος κατέβαλε εξ ιδίων: α) 5.650.000 δραχμές (απόφ. Δ.Σ ...), β) 5.000.000 δραχμές (απόφ. Δ.Σ, ...) και γ) 7.500.000 δραχμές (απόφ. Δ.Σ, ...), που έχουν νόμιμα δημοσιευθεί στα οικεία ΦΕΚ, προς κάλυψη της αναλογίας του στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου από αναπροσαρμογή παγίων κεφαλαίων, που αποφασίσθηκαν με σχετικές αποφάσεις της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Περαιτέρω, για τις ανάγκες του ξενοδοχείου η ανώνυμη εταιρεία έλαβε τα παρακάτω τραπεζικά δάνεια από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος: α) τοκοχρεωτικό δάνειο 36.400.000 δραχμών και β) συμπληρωματικό τοκοχρεωλυτικό δάνειο 4.500.000 δραχμών. Για τα δάνεια αυτά έδωσαν ο εναγόμενος και ο άλλος μέτοχος αδελφός του Β, προσωπικές εγγυήσεις και υποθήκη ακινήτου τους. Τα δάνεια αυτά εξοφλήθηκαν κατά τα έτη 1998 και 1999 με χρήματα της ανώνυμης εταιρείας. Η ενάγουσα από την εγκατάστασή τους στο Ηράκλειο, συνέβαλε στην αντιμετώπιση των οικογενειακών αναγκών, εξακολουθώντας να καταβάλλει τα 2/3 και πλέον από τον μισθό της για την κάλυψη αυτών, αφού, όπως ειδικότερα προέκυψε, από την ανώμοτη κατάθεσή της, αλλά και τις ένορκες βεβαιώσεις των μαρτύρων που εξετάσθηκαν με δική της επιμέλεια, διέθετε το μεγαλύτερο μέρος από τα εισοδήματά της για την οικογένειά της, ενώ για προσωπικά της έξοδα, κατέβαλλε ελάχιστα, προσέφερε αποκλειστικά τις αποτιμητές σε χρήμα υπηρεσίες της για τη φροντίδα του εναγομένου και για όλες τις λοιπές οικιακές εργασίες. Οι τελευταίες αυτές, προσφερόμενες από την ενάγουσα υπηρεσίες, αποτιμώνται στο ποσό των 600 ευρώ περίπου, μετά από αναγωγή σε σημερινές τιμές. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι με βάση τα εισοδήματά της ενάγουσας, και μάλιστα αν αντικειμενικά αδύνατο να καλύπτει αυτή το σύνολο των οικογενειακών αναγκών, οι οποίες ήταν πράγματι αυξημένες, ωστόσο εκείνη, εξαντλώντας τις δυνάμεις της για την αντιμετώπιση των αναγκών της οικογένειάς της, είτε με την καταβολή των 2/3 και πλέον του μισθού της, είτε με την παροχή των παραπάνω προσωπικών υπηρεσιών της, εξήρχετο από τη νόμιμη υποχρέωση της για συνεισφορά εκ μέρους της αναλόγου προς τις δυνάμεις της, μέρους του μισθού της και των αποτιμητών σε χρήμα προσωπικών υπηρεσιών. Το ότι ο εναγόμενος, αναγνωρίζοντας τη συνεισφορά της ενάγουσας στην ίδρυση και τη λειτουργία του ξενοδοχείου, καθώς και όλα τα παραπάνω στοιχεία, υποσχέθηκε σε αυτήν, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, να της μεταβιβάσει 10.000 μετοχές της ανώνυμης εταιρείας "ΘΗΤΑ Α.Ε", το ότι δε εκείνος αναγνώρισε ότι η ενάγουσα συνέβαλε στην κατά μετοχές αύξηση της περιουσίας του κατά ποσό ενός τετάρτου των επ'ονοματί του μετοχών, το οποίο αντιστοιχούσε στα 2/8 της όλης ξενοδοχειακής επιχείρησης, προέκυψε και εκ του ότι ανέθεσε σε αυτήν τη σύνταξη σχετικού συμφωνητικού. Το συμφωνητικό δε αυτό, το οποίο με επίκληση προσκομίζει η ενάγουσα σε φωτοαντίγραφο, συντάχθηκε από δικηγόρο της επιλογής της και έχει το ακόλουθο περιεχόμενο "... Ο Χ1 είναι συνιδρυτής μαζί με τον Β της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία

"Ανώνυμη Ξενοδοχειακή Τουριστική Εταιρεία ΘΗΤΑ Α.Ε", που εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης. Στο κεφάλαιο της εταιρείας αυτής, που είναι 81.500.000 συμμετέχει ο Χ1 κατά το μισό, δηλαδή με δραχμές 40.750.000 και μέλλει να πάρει γι' αυτό σαράντα χιλιάδες επτακόσιες πενήντα (40.750) μετοχές της εταιρείας, όταν αυτές εκδοθούν. Από τις παραπάνω μετοχές που μέλλει να πάρει ο Χ1 συμφωνείται να μεταβιβάσει προς την Ψ1 δέκα χιλιάδες (10.000) μετοχές (σε δύο τίτλους των 5.000 μετοχών) αντί τιμήματος δραχμών δέκα εκατομμυρίων (10.000.000). Επειδή δε το αντίτιμο των μετοχών αυτών των 10.000.000 δραχμών έχει εισπράξει ήδη ο Χ1 από την Ψ1 αυτός εκχωρεί και μεταβιβάζει από τώρα στη δεύτερη συμβαλλόμενη λόγω πώλησεως το μετοχικό του δικαίωμα όσον αφορά τις παραπάνω 10.000 μετοχές. Παρέδωσε δε προς αυτήν και τον αντίστοιχο προσωρινό τίτλο με τη σημείωση επ' αυτού ότι έγινε η μεταβίβαση του ενσωματωμένου σ' αυτόν μετοχικού δικαιώματος. Και έτσι από σήμερα η Ψ1 γίνεται μέτοχος της παραπάνω εταιρείας με συμμετοχή στο κεφάλαιό της κατά δέκα εκατομμύρια (10.000.000) και δικαιούχος των δέκα χιλιάδων μετοχών που αντιστοιχούν σ' αυτό. Επειδή δε οι μετοχές δεν έχουν εκδοθεί ακόμη, οι δύο συμβαλλόμενοι εδώ συμφωνούν και δίνουν μ' αυτό τους το συμφωνητικό την εντολή στην εταιρεία από τις μετοχές που θα εκδώσει δύο τίτλους των 5.000 μετοχών η κάθε μία να εκδώσει στο όνομα της Ψ1 (γιατί κατά το καταστατικό της οι μετοχές της είναι ονομαστικές) και να τις παραδώσει απευθείας σε αυτή. Μέχρι να εκδοθούν και μοιραστούν στους μετόχους οι μετοχές της εταιρείας οι παραπάνω Χ1 και Ψ1 καλούν την εταιρεία να ενημερώσει το βιβλίο μετόχων της για την εκχώρηση και μεταβίβαση που έγινε από τον Χ1 στην Ψ1 των μετοχικών του δικαιωμάτων για τις δέκα χιλιάδες μετοχές, αναγράφοντας στο βιβλίο αυτό σαν μέτοχο με δέκα χιλιάδες μετοχές την Ψ1 και να αναγνωρίζει από σήμερα και στο εξής αυτή σαν μέτοχό της στην άσκηση όλων των δικαιωμάτων των μετόχων για τις μετοχές αυτές. Οι παραπάνω συμβαλλόμενοι συνομολογούν και συναποδέχονται όλα τα ανωτέρω και παραιτούνται οποιουδήποτε δικαιώματος για προσβολή ή ακύρωση του συμφωνητικού αυτού". Ως τόπος συντάξεως του ως άνω συμφωνητικού αναφέρεται το Ηράκλειο και ημερομηνία ".....8/1985". Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι το συμφωνητικό αυτό έχει υπογράψει ο εναγόμενος, ο οποίος έχει κρατήσει και το πρωτότυπο, ενώ σ' αυτήν έχει περιέλθει ανυπόγραφο αντίγραφο. Αντίθετα, ο εναγόμενος αρνείται την ύπαρξη τέτοιου συμφωνητικού και στις προτάσεις που κατέθεσε κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο πρωτοβάθμιο ανέφερε μεταξύ άλλων, ότι "η αντίδικος μου κατέστησε σαφές ότι εάν θέλω να επιστρέψω στο Ηράκλειο θα πρέπει να αποκτήσει και αυτή κάποια περιουσία για να μη νοιώθει ανασφάλεια....Στα πλαίσια αυτά η αντίδικος με επέσει να της μεταβιβάσω (χωρίς αντάλλαγμα φυσικά) 10.000 μετοχές της εταιρείας ΘΗΤΑ Α.Ε, όπως αυτή καθόρισε αυθαίρετα και ετσιθελικά.....". Εξάλλου η ενάγουσα κατά την ανώμοτη εξέτασή της στο ακροατήριο του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου

κατέθεσε ότι ο εναγόμενος, για τυπικούς λόγους, πρότεινε σε αυτήν τη σύνταξη του συμφωνητικού, ότι αυτό υπογράφηκε από τον εναγόμενο, ο οποίος φεύγοντας από την οικία πήρε το υπογεγραμμένο για να το καταθέσει στην εταιρεία. Ανεξάρτητα όμως της υπογραφής ή μή του συμφωνητικού από τον εναγόμενο, αυτό αποτελεί ισχυρό τεκμήριο διαλόγου μεταξύ τους για το αναφερόμενο σ' αυτό θέμα, λαμβανομένων δε υπόψη: 1) της ως άνω καταθέσεως της ενάγουσας και 2) της από 12-8-1985 ιδιόγραφης επιστολής του προς αυτήν, η οποία φέρει την υπογραφή του και στην οποία αναφέρει "Ψ1.... Υπάρχει εκκρεμότητα πιστοποίησης για την 3η αύξηση. Οι δημοσιεύσεις των 2ης και 3ης (ΦΕΚ) πρέπει να υπάρχουν, μπορείς να τις πάρεις από την οδό Σολωμού (Εθν. Τυπογρ). Τις μετοχές θα υπογράψει, ο Β κι εγώ. Οι μετοχές που θα σου μεταβιβαστούν θα είναι 2X5000 = 10.000 μετοχές". Τέλος δε στην επιστολή με κεφαλαία γράμματα της αλφαβήτου αναφέρεται "Μη το παραμελήσεις για να κλείνει το θέμα", το Δικαστήριο κρίνει ότι πράγματι έλαβε χώρα μεταξύ των διαδίκων συμφωνία για την μεταβίβαση προς την εξ αυτών ενάγουσα των παραπάνω μετοχών, ως αντάλλαγμα για τις ως άνω υπηρεσίες της. Ενόψει δε της αποκαταστάσεως των σχέσεων των διαδίκων η ενάγουσα δεν ενδιαφέρθηκε για την τυπική κτήση των μετοχών και έμενε ικανοποιημένη με το γεγονός ότι ο εναγόμενος είχε αναγνωρίσει τη συμβολή της στη δημιουργία του ξενοδοχείου, ουδέποτε δε πίστευε ότι ο γάμος της θα κατέληγε σε λύση με διαζύγιο, ώστε να ενδιαφερθεί και για την τυπική κτήση των μετοχών. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας εκ 45.000.000 δραχμών αυξήθηκε: 1) στις 10-10-1983 κατά 11.500.000 δραχμές, 2) στις 18-10-1984 κατά 10.000.000 δραχμές και 3) στις 30-4-1985 κατά 15.000.000 δραχμές. Συνεπώς τον Αύγουστο 1985 που ο εναγόμενος υποσχέθηκε να μεταβιβάσει στην ενάγουσα τις 10.000 μετοχές, ο συνολικός αριθμός τους είχε ανέλθει σε 81.500 μετοχές, από τις οποίες οι 40.750 μετοχές ανήκαν στον εναγόμενο. Εν συνεχεία το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε : 1) στις 15-12-1989 κατά 32.930.000 δραχμές και οι μετοχές ανήλθαν σε 114.430, 2) στις 30-6-1997 κατά 54.390.000 δραχμές και οι μετοχές ανήλθαν σε 168.820 δραχμές και 3) στις 3-6-2001 κατά 5.415.570 δραχμές και οι μετοχές ανήλθαν σε 174.234 εκ των οποίων οι μισές 81.117 μετοχές (174.234:2) ανήκαν στον εναγόμενο. Σύμφωνα με ρητό όρο του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας και των αποφάσεων των γενικών συνελεύσεων, οι μετοχές που θα προερχόταν από τις εκάστοτε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου θα διανεμόταν μεταξύ των μετόχων κατ' ανα- λογία της συμμετοχής του καθενός στο μετοχικό κεφάλαιο (άρθρο 6 του καταστατικού).

Συνεπώς οι μετοχές, που θα μεταβίβαζε ο εναγόμενος στην ενάγουσα, σύμφωνα με την ως άνω συμφωνία, αυξάνονταν ανάλογα με κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Έτσι κατά την τελευταία αύξηση του

μετοχικού κεφαλαίου στις 30-6-2001 ανήλθαν σε 21378 (87.117 X 10.000 : 40.750) από τις οποίες η ενάγουσα ζητεί τις 20.908 μετοχές. Από όλα τα παραπάνω προκύπτει ότι ο εναγόμενος αναγνώρισε ότι η συμβολή της ενάγουσας στην αύξηση της περιουσίας ανήλθε στο 1/4 περίπου της αυξήσεως. Στη συνέχεια το Εφετείο έκρινε ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, το οποίο, με την εκκαλούμενη απόφασή του δέχθηκε ότι καταρτίστηκε μεταξύ των διαδίκων συμφωνία με το ως άνω περιεχόμενο και περαιτέρω ότι η συμβολή της ενάγουσας στην αύξηση της περιουσίας του εναγομένου αναφορικά με την κτήση και την αύξηση της αξίας της συμμετοχής του στην ανώνυμη εταιρία "ΘΗΤΑ Α.Ε." κατά το ένα πέμπτο (1/5), έσφαλε ως προς την εκτίμηση των αποδείξεων, δέχθηκε τον οικείο λόγο της εφέσεως της ενάγουσας και απέρριψε τον αντίθετο λόγο της εφέσεως του εναγομένου, με τον οποίο αυτός παρεπονείτο ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο εσφαλμένως δέχθηκε ότι η ενάγουσα συνέβαλε με το ως άνω ποσό, ενώ έπρεπε να δεχθεί ότι η συμβολή της δεν υπερέβαινε το ένα τοις εκατό (1%). Περαιτέρω το Εφετείο δέχθηκε ως αποδειχθέντα ότι η ενάγουσα είχε στην κυριότητά της δύο ημιτελή διαμερίσματα πολυκατοικίας, κειμένης στο ... Αττικής, τα οποία μεταβίβασε σε αυτή ο πατέρας της. Τα διαμερίσματα αυτά, κατά τα έτη 1987 και 1988, μετά από υπόδειξη του εναγομένου και παρά τις αντιρρήσεις των γονέων της, μεταβίβασε η ενάγουσα αντί συνολικού τιμήματος 12.000.000 δραχμών, προκειμένου το ποσό αυτό να διατεθεί για αγορά ακινήτου κειμένου στο Ηράκλειο. Εν συνεχεία ο εναγόμενος, κατά τον Απρίλιο 2001, συμμετείχε σε δημοπρασία ακινήτου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, κειμένου στη θέση "... της πόλεως του Ηρακλείου και επί της συμβολής των οδών ... και .... Στο ακίνητο αυτό υπήρχαν παλαιά κτίσματα. Στη δημοπρασία συνέπραξε με τον δικηγόρο Ηρακλείου .... και το ακίνητο, εκτάσεως 647, 62 τ.μ, κατακυρώθηκε σε αυτούς στην τιμή των 97.500.000 δραχμών, εκ του οποίου κατέβαλαν από κοινού 10.000.000 δραχμές. Το ακίνητο αυτό βρισκόταν σε πλεονεκτική θέση και το προόριζαν για εκμετάλλευση, με κατασκευή πολυκατοικίας και πώληση των διαμερισμάτων της. Ακολούθως οι διάδικοι έκριναν, προκειμένου να αποκλείσουν δικές τους ατομικές ευθύνες, ότι ήταν προς το συμφέρον τους η κατασκευαστική επιχείρησή τους, να εμφανίζεται προς τα έξω ότι ασκείται από ανώνυμη εταιρεία και όχι ατομικώς από τον εναγόμενο. Στην εταιρεία δε αυτή θα μεταβίβαζαν απευθείας το παραπάνω οικόπεδο της πλειοδοσίας. Έτσι καταρτίστηκε, στις 14-2-1992 και εν συνεχεία υπογράφηκε το καταστατικό της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Α. Θεοδωράκης- Ανώνυμη Ξενοδοχειακή, Βιομηχανική, Βιοτεχνική, Ξενοδοχειακή και Τουριστική Εταιρεία Κρήτης Α.Ε.". Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίστηκε στο ποσό, των 40.000.000 δραχμών, από το οποίο η ενάγουσα κατέβαλε 2.000.000 δραχμές και έλαβε 200 μετοχές, ο δε εναγόμενος κατέβαλε 38.000.000 δραχμές και έλαβε 3.800 μετοχές, δεδομένου ότι η αξία της μετοχής ανερχόταν στο ποσό των 1000 δραχμών. Το καταστατικό της εταιρείας περιλαμβάνεται στην

υπ' αριθμό ... πράξη της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Χαρίκλειας Περτσινάκη. Μετά τη σύσταση της εταιρείας έγινε η μεταβίβαση του οικοπέδου της πλειοδοσίας σε αυτήν, συντάχθηκε δε σχετικά το υπ' αριθμ. ... συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου. Η εν λόγω εταιρεία υπήρξε, όπως αποδείχθηκε, εικονική, εν γνώσει των άνω συμπραξάντων, καθόσον έγινε όχι σπουδαίως αλλά κατά, το φαινόμενο και ειδικότερα, προκειμένου, όπως αναφέρθηκε, να αποφύγουν οι διάδικοι ατομικές ευθύνες. Συνεπώς αυτή είναι, σύμφωνα και με την παραπάνω νομική σκέψη, απολύτως άκυρη.

Πρόκειται δηλαδή για μονοπρόσωπη "κλειστή" ανώνυμη εταιρεία. Γι' αυτό η απόκτηση του ακινήτου, για την οποία συντάχθηκε το σχετικό συμβόλαιο, είναι σύμβαση στην οποία συνέπραξε ο εναγόμενος Χ1 ατομικώς και όχι ως εκπρόσωπος της ουδέποτε γενομένης ανώνυμης εταιρείας. Το ποσοστό δε της συγκυριότητας του οικοπέδου αποτελεί απόκτημα του εναγομένου και όχι της εταιρείας και κάθε απόκτημα στο όνομα της ανώνυμης εταιρείας, αποτελεί απόκτημα του εναγομένου. Να σημειωθεί δε σε κάθε περίπτωση ότι ο τελευταίος με τις από 19-11-2002 προτάσεις του ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, που κατατέθηκαν κατά την εκδίκαση αγωγής διαζυγίου των διαδίκων ανέφερε τα παρακάτω, τα οποία αποτελούν μη ανακληθείσα εξώδικη ομολογία του για την εικονικότητα της εταιρείας, τα οποία εκτιμήθηκαν ελεύθερα για το σχηματισμό της ως άνω κρίσεως του Δικαστηρίου: "Την ανέγερση πολυόροφης οικοδομής στις οδούς ... και ... είχε αναλάβει επ' αντιπαροχή η από εμένα συσταθείσα το έτος 1992 ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "Θ. Α.Ε", στην οποία εικονικός μέτοχος, ποσοστού μικρότερου του 5%, υπήρξε η ενάγουσα, λειτουργώντας έτσι κατ' εντολή μου, για λόγους νομικούς μόνο, ως έμμεσος αντιπρόσωπος στη διαχείριση του τμήματος αυτού των μετοχών μου επί της ανηκούσης σε μένα κατά ποσοστό 100% ανώνυμης εταιρείας". Ακολούθως η ανώνυμη εταιρεία, στην πραγματικότητα όμως ο εναγόμενος, με τον ως άνω δικηγόρο, προέβη στη συνένωση του οικοπέδου της πλειοδοσίας με τρία όμορα ακίνητα. Μεταξύ δε αυτών και ιδιοκτητών των ομόρων αυτών ακινήτων υπογράφηκε το υπ' αριθμ. ... συμβόλαιο, της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Χ. Π., συνένωσης οικοπέδων, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα. Από τη συνένωση αυτή προήλθε οικόπεδο, εμβαδού 1.250, 16 τ.μέτρων, στο οποίο η ανώνυμη εταιρεία, αληθώς όμως ο εναγόμενος, είχε ποσοστό συγκυριότητας 276,43%. Εν συνεχεία ο εναγόμενος, ως ανώνυμη εταιρεία, ανέλαβε την υποχρέωση έναντι εαυτού και των λοιπών συνιδιοκτητών, με το ως άνω συμβόλαιο συνένωσης - εργολαβικό, να προβεί στην κατασκευή πολυόροφης οικοδομής, που θα υπαγόταν στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η εν λόγω οικοδομή θα αποτελούνταν από τέσσερα υπόγεια, πυλωτή, στην οποία προβλεπόταν η δημιουργία εννέα υπαιθρίων και δύο κάτω από την πυλωτή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο, τέταρτο,

πέμπτο, έκτο, έβδομο σε εσοχή υπέρ το ισόγειο ορόφους και το δώμα, στο οποίο θα καταλήγει το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το φρέαρ του ανελκυστήρα και το μηχανοστάσιο. Ο εναγόμενος, ως ανώνυμη εταιρεία, θα ελάμβανε στην κυριότητά του οριζόντιες ιδιοκτησίες, αφενός μεν ως εργολήπτης και αφετέρου ως συγκύριος του ακινήτου κατά 276,43%οο . Ειδικότερα οι οικοπεδούχοι θα μεταβίβαζαν σε αυτόν, ως συγκύριοι κατά τα υπόλοιπα 723,57%οο, ποσοστό 459,66 ο/οο επί του όλου οικοπέδου μετά των αντίστοιχων οριζόντιων ιδιοκτησιών. Έτσι ο εναγόμενος, ως ανώνυμη εταιρεία, θα ελάμβανε ως συνιδιοκτήτης ποσοστού 276,43 ο/οο, στην κυριότητά του τις παρακάτω διαιρεμένες ιδιοκτησίες: 1) από το τρίτο υπόγειο, χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 95 τ.μ, 2) από το δεύτερο υπόγειο, χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 49 τ.μ, 3) ισόγειο κατάστημα επί της οδού ... εμβαδού 69 τ.μ, στο οποίο ανήκει και αποθήκη στο τέταρτο υπόγειο εμβαδού 72 τ.μ. ισόγειο κατάστημα επί της οδού ..., εμβαδού 83 τ.μ. διαμέρισμα στον πέμπτο πάνω από το ισόγειο όροφο (εσοχή) εμβαδού 122 τ.μ, 6) διαμέρισμα στον ίδιο όροφο εμβαδού 205 τ.μ, 7) διαμέρισμα στον έβδομο πάνω από τον ισόγειο όροφο (εσοχή) εμβαδού 95 τ.μ, 8) διαμέρισμα στον ίδιο όροφο (εσοχή) εμβαδού 200 τ.μ. και 9) το δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικών ορόφων ( δικαίωμα υψούν). Επίσης ο εναγόμενος, ως ανώνυμη εταιρεία, θα ελάμβανε, ως εργολήπτης, τις παρακάτω διαιρεμένες ιδιοκτησίες: 1) από το τρίτο υπόγειο, χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 22 τ.μ, 2) από το ίδιο υπόγειο, άλλους τέσσερεις χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 18, 27, 49 και 207, 73 τ.μ αντίστοιχα, 3) από το δεύτερο υπόγειο δύο χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 49 και 1 97 τ.μ, αντίστοιχα, 4) από το πρώτο υπόγειο, χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων εμβαδού 336, 25 τ.μ, και αποθήκη εμβαδού 128 τ.μ, 5) από τον πρώτο πάνω από τον ισόγειο όροφο, αίθουσα επαγγελματικής στέγης εμβαδού 161 τ.μ. ,6) δύο, διαμερίσματα από τον ισόγειο όροφο εμβαδού 67, 89 και 80 τ.μ. αντίστοιχα 7) δύο διαμερίσματα από τον πάνω από το ισόγειο όροφο, και 80 τ.μ. αντίστοιχα, 8) δύο διαμερίσματα από τον δεύτερο πάνω από το ισόγειο όροφο, εμβαδού 135 και 175 τ. μ. αντίστοιχα, 9) τρία διαμερίσματα από τον τρίτο πάνω από το ισόγειο όροφο, εμβαδού 135, 171 και 77 τ.μ. αντίστοιχα, 10) τέσσερα διαμερίσματα στον τέταρτο πάνω από το ισόγειο όροφο, εμβαδού 137, 152, 43 και 77 τ.μ. αντίστοιχα και 11) ένα διαμέρισμα έκτο πάνω από το ισόγειο όροφο, εμβαδού 113 τ.μ. Όλες οι παραπάνω αυτοτελείς και διαιρεμένες ιδιοκτησίες που περιήλθαν στην ως άνω εταιρεία, αληθώς δε στον εναγόμενο, περιγράφονται στην υπ' αριθμ. .... πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Χ. Π., που έχει μεταγραφεί νόμιμα. Οι λοιπές δε ιδιοκτησίες περιήλθαν στους υπόλοιπους συγκύριους των συνενωθέντων ακινήτων. Τα διαμερίσματα ήταν πολυτελούς κατασκευής και οι τιμές εκείνων που πωλήθηκαν μέχρι την άσκηση της αγωγής κυμάνθηκαν από 650.000 έως 1.200.000 δραχμές το τετραγωνικό μέτρο. Συνολικά δε εισέπραξε η

ανώνυμη εταιρεία, κατ' ουσίαν όμως ο εναγόμενος, από την πώληση μέρους των ιδιοκτησιών το ποσό των 1.225.100.000 δραχμών, ενώ η αξία των εναπομεινασών ιδιοκτησιών ανέρχεται σε 1.520.000.000 δραχμές. Συνεπώς η αξία των ιδιοκτησιών που περιήλθαν στον εναγόμενο ανέρχεται σε 2.740.000.000 δραχμές. Στα ποσά αυτά προσδιόρισε η ενάγουσα κατά την ανώμοτη εξέτασή της την αξία των ιδιοκτησιών. Από το ποσό αυτό θα αφαιρεθεί το κόστος κατασκευής των ιδιοκτησιών, που ανέρχεται σε ποσοστό 50% επί της αξίας τους και συνεπώς παραμένει καθαρό απόκτημα του εναγομένου 1.370.000.000 δραχμές (2.740.000.000 X 50%). Ο εναγόμενος, με τις προτάσεις που κατέθεσε κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, δεν αμφισβήτησε ειδικά ότι η αξία των ιδιοκτησιών ανέρχεται στα ακόμη μεγαλύτερα ποσά που αναφέρονται στην αγωγή, αλλά ούτε και το κόστος για την κατασκευή τους. Για πρώτη φορά με την προσθήκη των προτάσεων, που κατέθεσε στις 24-3-2005, δηλαδή μετά τη συζήτηση της υπόθεσης, η οποία έγινε στις 11-3-2005 και την πάροδο της όγδοης εργάσιμης ημέρας από αυτήν, εντός της οποίας οι διάδικοι έχουν το δικαίωμα να προβούν μόνο στην αξιολόγηση των αποδείξεων και την αντίκρουση των ισχυρισμών που προβλήθηκαν οψίμως (άρθρ. 269 παρ. 2 και 270 παρ. 6 του Κ.Πολ.Δ), αρνήθηκε ότι οι τιμές των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών ανέρχονται στα πιο πάνω ποσά. Η ενάγουσα, όπως αναφέρθηκε, είχε τα παραπάνω εισοδήματα από την εργασία της και προσέφερε τις προσωπικές της υπηρεσίες για την αντιμετώπιση των οικογενειακών αναγκών. Οι προσωπικές αυτές υπηρεσίες της ενάγουσας, η οποία αποκλειστικά είχε αναλάβει την επιμέλεια των τριών τέκνων τους και την φροντίδα του συζυγικού οίκου, αποτιμώνται, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, στο ποσό των 600 ευρώ μηνιαίως. Ο μισθός της, όπως προαναφέρεται, κυμάνθηκε από 30.880 δραχμές το 1976 και έφθασε στις 1.080.788 δραχμές κατά το έτος 1985 που παραιτήθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο, ενώ πριν την απόλυσή της από το ξενοδοχείο, κατά το έτος 2001, ο μισθός της είχε ανέλθει σε 1.500 ευρώ περίπου τον μήνα. Η ενάγουσα, προσφέροντας τις παραπάνω υπηρεσίες στον συζυγικό οίκο και στην ανατροφή των τέκνων της, εξήρχετο από την υποχρέωσή της για συνεισφορά στις οικογενειακές ανάγκες και η συμβολή της υπερέβαινε την εκ του νόμου υποχρέωσή της κατά 500 ευρώ περίπου μηνιαίως, ποσό το οποίο λαμβάνεται υπόψη ως συμβολή για την επαύξηση της περιουσίας του εναγομένου, αναφορικά με το απόκτημα από την κατασκευή της ως άνω πολυκατοικίας, για τα οποία διέθεσε ολόκληρο το ποσό των 12.000.000 δραχμών, που εισέπραξε ως τίμημα από την εκποίηση των ως άνω διαμερισμάτων της. Μετά δε από συνεκτίμηση όλων των παραπάνω το Δικαστήριο έκρινε ότι η ενάγουσα με τους ως άνω αναλυτικά εκτιθέμενους τρόπους, συνέβαλε στην κτήση και στην αύξηση των αποκτημάτων του εναγομένου κατά ποσοστό 25%. Ήλωστε στο ποσοστό αυτό περίπου ο τελευταίος αναγνώρισε τη συμβολή της στο απόκτημα των 40.750 μετοχών της ανώνυμης εταιρείας "ΘΗΤΑ Α.Ε" με

το να υποσχεθεί ότι θα μεταβιβάσει σ' αυτήν τις 10.000 μετοχές. Ενόψει όλων αυτών, το Εφετείο απέρριψε την έφεση του Χ1(ήδη αναιρεσίοντος), δέχθηκε την έφεση της Ψ1 (ήδη αναιρεσίβλητης), διακράτησε και δίκασε την υπόθεση, δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, καθώς και την ένσταση του εναγομένου, αναγνώρισε ότι ο εναγόμενος υποχρεούται να μεταβιβάσει κατά κυριότητα στην ενάγουσα 20.908 μετοχές της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία " Ανώνυμη Ξενοδοχειακή Τουριστική Εταιρεία ΘΗΤΑ Α.Ε. ", αυτουσίως και ότι ο εναγόμενος υποχρεούται να καταβάλει στην ενάγουσα το ποσό των 342.500.000 δραχμών, το οποίο αντιστοιχεί σε 1.005.136 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επομένη της επιδόσεως της αγωγής.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Άκυρη, ως εικονική, δύναται να είναι και σύμβαση συστάσεως ανώνυμης εταιρίας, διότι δεν εμποδίζεται η εικονικότητα και όταν η δήλωση βουλήσεως έγινε ενώπιον συμβολαιογράφου εγκρίθηκε από τη διοίκηση και καταχωρήθηκε στο Μ.Α.Ε. Προκειμένου για σύσταση ΑΕ από δύο πρόσωπα, εκ των οποίων το ένα συμμετέχει σε αυτή εικονικώς, για την αποφυγή των ατομικών ευθυνών, τότε αυτή είναι απολύτως άκυρη καθόσον πρόκειται για μονοπρόσωπη «κλειστή» ανώνυμη εταιρεία. Στην περίπτωση αυτή η επιχείρηση δεν είναι εταιρική αλλά ατομική. Οι εκδιδόμενες μετοχές είναι εικονικές και ανήκουν στον μοναδικό ιδρυτή της Α.Ε., στον οποίο ανήκουν και όλα τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται στο όνομα της εταιρίας. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία υπάγονται στα αποκτήματα του συζύγου.

Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 403/2007 αποφάσεως του Εφετείου Κρήτης.



## **Σχετικές Αναφορές σε αποφάσεις εικονικότητας του Νομικού Βήματος του 2008:**

### **A.Π. 1714 / 2007 σελ. 698**

Εικονική πώληση υπό την οποία καλύπτεται έγκυρη δωρεά - Ανάκληση καλυπτόμενης δωρεάς λόγω αχαριστίας -. Αποκλειόμενοι και αυτεπάγγελτοι αναιρετικοί λόγοι. Η δήλωση της ανάκλησης μπορεί να γίνει και με την αγωγή. Κρίθηκε ότι υπήρξε αχαριστία όταν η δωρεοδόχος απέφευγε να χαιρετά τη δωρήτρια, δεν της συμπαραστάθηκε σε νοσηλεία της στο νοσοκομείο και μετά την έξοδό της δεν της πρόσφερε καμιά βοήθεια.

### **A.Π. 1771 / 2007 σελ. 701**

Η ακυρότητα μπορεί να προβληθεί, είτε με αναγνωριστική αγωγή είτε με ένσταση. Δεν χωρεί κατ' αυτής ένσταση παραγραφής, εκτός αν παρεγράφη η αξίωση την οποία προπαρασκευάζει. Η προβολή της ακυρότητας δικαιοπραξίας λόγω εικονικότητας (ΑΚ 138 παρ. 1) δεν υπόκειται, για οποιοδήποτε από τους νόμιμους τρόπους που μπορεί να προβληθεί, είτε με αναγνωριστική αγωγή είτε με ένσταση, σε χρονική οριοθέτηση, αφού πρόκειται για απόλυτη ακυρότητα που δεν θεραπεύεται με το χρόνο. Επιπλέον, η αναγνωριστική αγωγή δεν παραγράφεται κατά την ΑΚ 247, εκτός αν βέβαια παραγράφηκε η αξίωση την οποία προπαρασκευάζει.

### **A.Π. 2185 / 2007 σελ. 985**

Η έννοια της εικονικότητας είναι ορισμένη αφ' εαυτής και εμπεριέχει και το στοιχείο ότι όλοι οι συμβαλλόμενοι ήταν εν γνώσει της εικονικότητας κατά το χρόνο της κατάρτισης της δικαιοπραξίας, αφού αυτό ως σύμφυτο με την έννοια της εικονικότητας θεωρείται αυτονοήτως συντρέχον. Εικονικότητα νοείται και επί εκχώρησης μετοχών Α.Ε.

### **A.Π. 297 / 2008 σελ. 1583**

Από το συμβόλαιο της εικονικής πώλησης ακινήτου δεν απαιτείται να προκύπτει η δωρεά που θέλησαν πράγματι τα μέρη και καλύπτεται υπό την εικονική πώληση. Η δωρεά αυτή μπορεί να καλύπτεται και υπό εικονική δικαιοπραξία. Εναπόκειται στον εναγόμενο δωρεοδόχο να ισχυρισθεί και αποδείξει, προς αποτροπή της ανάκλησης, είτε ότι εκπλήρωσε τον τρόπο, είτε ότι η εκπλήρωση αυτού οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν ευθύνεται ο ίδιος.

Η εικονική δικαιοπραξία θεωρείται άκυρη, η δε ακυρότητα επέρχεται αυτοδικαίως, μπορεί όμως να διαγνωσθεί και με την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής. Μετά δε την έκδοση τελεσίδικης απόφασης, ο Υποθηκοφύλακας είναι υποχρεωμένος, με απλή αίτηση του ενάγοντος, να προβεί στη διαγραφή της άκυρης δικαιοπραξίας και σε περίπτωση άρνησης δικαιολογείται η προσφυγή στην εκουσία δικαιοδοσία.

**ΕΤΟΣ 2007**

**7) A.Π. 1426 / 2007 N.B. 2008 T 56 σελ. 184**

Τα πραγματικά περιστατικά, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Ο Χ1 , που πέθανε στις 22.2.1985 και κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου από τον ενάγοντα [ήδη αναιρεσιόοντα], θετό τέκνο του, πώλησε και μεταβίβασε κατά κυριότητα, εξ αδιαθέτου, στις εναγόμενες [ήδη αναιρεσίβλητες] με τα αναφερόμενα στην αγωγή δέκα νομίμως μεταγραφέντα συμβόλαια που καταρτίστηκαν κατά τα έτη 1981 έως 1983, έναν αγρό 26.000 τ.μ. στη θέση..... της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Τρικκαίων, έναντι τιμημάτων τα οποία αθροίζονται στο ποσό των 689.000 δρχ., ενώ με το επίσης νομίμως μεταγραφέν συμβόλαιο που αναφέρεται στην αγωγή και καταρτίστηκε το 1981 πώλησε και μεταβίβασε κατά κυριότητα στην δεύτερη εναγομένη και ένα αγροτεμάχιο 449,92 τ.μ. στη θέση ..... του ίδιου Δήμου Τρικκαίων, έναντι τιμήματος 100.000 δρχ. Οι συμβάσεις αυτές είναι εικονικές [και άκυρες ως πωλήσεις], γιατί οι δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων για κατάρτιση πωλήσεων δεν έγιναν στα σοβαρά, αλλά μόνο φαινομενικά και καλύπτουν δωρεές, καθόσον "οι συμβαλλόμενοι πίσω από τις συμβάσεις πωλήσεων θέλησαν να κρύψουν συμβάσεις δωρεών, για να μην μπορέσει [ο ενάγων] να τις προσβάλλει μετά το θάνατο του πατέρα του". Περαιτέρω εκτίθεται στην αγωγή ότι "την εικονικότητα των συμβολαίων γνώριζαν και οι εναγόμενες κατά την κατάρτισή τους αφού πρόθεση όλων των συμβαλλομένων ήταν όχι να συνάψουν πώληση, αλλά δωρεά, για να εμφανιστεί ο πατέρας του ενάγοντος μετά το θάνατό του χωρίς ουσιαστικά περιουσιακά στοιχεία και έτσι να μην μπορέσει αυτός να

κληρονομήσει την πραγματική του περιουσία, αλλά ένα ασήμαντο μέρος της, το γεγονός δε ότι οι εναγόμενες ήταν συγγενείς της συζύγου του πατέρα του ενάγοντος ενισχύει αυτόν τον ισχυρισμό του". Ζήτησε δε ο αναιρεσείων α] "να αναγνωριστούν ότι είναι άκυρα σαν εικονικά" τα προαναφερόμενα συμβόλαια και β] να υποχρεωθούν οι αναιρεσίβλητες να του τα αποδώσουν. Με βάση αυτά το Εφετείο δέχθηκε σε σχέση με το λόγο εφέσεως του αναιρεσείοντος με τον οποίο παραπονείται για την απόρριψη από το Πρωτοδικείο του αιτήματος περί αποδόσεως των ανωτέρω ακινήτων, ότι ενόψει του προεκτεθέντος περιεχομένου της αγωγής το αίτημα της ήταν η αναγνώριση της σχετικής εικονικότητας, δηλαδή ότι οι πωλήσεις των άνω ακινήτων ήταν εικονικές και ότι όλες κάλυπταν αντιστοίχως ηθελημένες πράγματι και επομένως έγκυρες δωρεές, όπως είχε δεχθεί και το πρωτοδικείο, και ότι συνακόλουθα, υπό τα εκτιθέμενα στην αγωγή, το αίτημα για απόδοση των ακινήτων αυτών δεν ήταν νόμιμο. Συγκεκριμένα δέχθηκε το Εφετείο ότι η σαφής επίκληση με την αγωγή των πραγματικών περιστατικών της σχετικής εικονικότητας των δικαιοπραξιών, της ακυρότητας δηλαδή των εμφανών συμβάσεων πωλήσεως και της ύπαρξης αληθούς βούλησης των συμβαλλομένων για σύναψη έγκυρων δωρεών, συνιστά ταυτοχρόνως και [σιωπηρή] αναγνώριση από τον ενάγοντα ότι επήλθαν τα μεταβιβαστικά της κυριότητας των επιδικών ακινήτων αποτελέσματα, στα οποία αναφέρονται οι εικονικές πωλήσεις, με τις καλυπτόμενες κάτω από αυτές έγκυρες δωρεές, οι οποίες δεν ανατρέπονται από μόνη την επικαλούμενη ιδιότητα του ενάγοντος ως εξ αδιαθέτου κληρονόμου [και νομίμου μεριδούχου] παρά μόνο υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 1835 - 1838 ΑΚ, δηλαδή ανεπάρκειας της κληρονομιάς για να καλύψει τη νόμιμη μοίρα του μεριδούχου, την συνδρομή των οποίων δεν επικαλείται με την αγωγή του, ούτε υποβάλλει αίτημα ανατροπής των δωρεών αυτών. Ειδικότερα, συνεχίζει το Εφετείο, με την ως άνω ιστορική βάση η αγωγή συνεπάγεται ακυρότητα μεν των περιλαμβανόμενων στα συμβόλαια συμβάσεων πωλήσεως λόγω εικονικότητας, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 138 παρ.1 ΑΚ, εγκυρότητα δε κατά μετατροπή, κατά τη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου των καλυπτόμενων από τις εικονικές πωλήσεις δωρεών, τις οποίες ήθελαν τα μέρη και συνέτρεχαν οι απαιτούμενοι για τη σύστασή τους όροι, κατά τις διατάξεις των άρθρων 496, 498 παρ. 1, 1033, 369 και 182 ΑΚ. Εξάλλου, το αγωγικό αίτημα ακυρότητας των εικονικών συμβάσεων πωλήσεως δεν αφορά και τις καλυπτόμενες κάτω από αυτές και κατά μετατροπή ισχύουσες έγκυρες συμβάσεις δωρεάς, εφόσον ως προς αυτές δεν εκτίθενται άλλα περιστατικά ακυρότητας ή ανατροπής τους, ούτε θα μπορούσε να έχει νόμιμο έρεισμα ένα τέτοιο αίτημα με βάση τα εκτιθέμενα στην αγωγή περιστατικά, οι δε παραδοχές της αγωγής για την ύπαρξη έγκυρου τίτλου μεταβίβασης της κυριότητας νομής και κατοχής των επιδικών ακινήτων στις εναγόμενες, καθιστά μη νόμιμο το αίτημα απόδοσης των ακινήτων αυτών στον ενάγοντα. Έτσι κρίνοντας το Εφετείο, ότι δηλαδή κατά τους αγωγικούς ισχυρισμούς η κυριότητα

των ακινήτων εξακολουθούσε να παραμένει στους δωρεοδόχους, και απορρίπτοντας το περί αποδόσεως των ακινήτων αυτών αίτημά της λόγω μη αναφοράς σ' αυτή των στοιχείων που ήταν αναγκαία για το ορισμένο του αιτήματος αυτού, δεν παραβίασε τις διατάξεις των άρθρων 138 παρ. 1 και 180 του ΑΚ, αφού ο αναιρεσείων είχε σαφώς επικαλεστεί με την αγωγή του σχετική εικονικότητα, χωρίς όμως συνάμα να προσβάλει τις υποκρυπτόμενες δωρεές.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Είναι έγκυρη η καλυπτόμενη κάτω από εικονική σύμβαση πωλήσεως δωρεά την οποία ήθελαν τα συμβαλλόμενα μέρη και τηρήθηκε ο απαιτούμενος συμβολαιογραφικός τύπος, εφόσον η κυριότητα του πράγματος μετεβιβάσθηκε με τη μεταγραφή στο δωρεοδόχο και κατά το φαινόμενο αγοραστη.

Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναιρέσεως κατά της 360/2001 απόφασης του Εφετείου Λάρισας.

8) Α.Π. 1777 / 2005 Ελ. Δικ. 2005 Τ 46 σελ. 683

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Η Σ V, υπήκοος Δ. Γερμανίας, ήθελε την αγορά ενός ακινήτου στον Κορινό Πιερίας. Λόγω όμως της απαγόρευσης, τότε, της μεταβίβασης ακινήτων σε αλλοδαπούς, σύμφωνα με τον α.ν. 1366/1938, στην περιοχή του νομού Πιερίας, ως παραμεθόρια περιοχή, αυτή συμφώνησε με τον αρχικά εναγόμενο, Ησαΐα Ζεϊμπέκογλου (σύζυγο της πρώτης και πατέρα των λοιπών ήδη αναιρεσειόντων που λόγω θανάτου εκείνου συνέχισαν τη δίκη), να αγοραστεί το περιγραφόμενο στην προσβαλλόμενη απόφαση αγροτεμάχιο κατ' επίφαση μεν στο όνομά του ενώ, στην πραγματικότητα, αληθής αγοράστρια αυτού θα ήταν η παραπάνω αλλοδαπή και έτσι συντάχθηκε το αναφερόμενο στην ίδια απόφαση προσύμφωνο συμβόλαιο, με βάση το οποίο φέρεται ότι ο Η. Ζ προσυμφώνησε μετά της Α Κ να αγοράσει παρ' αυτής το ανωτέρω ακίνητο. Κατά την κατάρτιση του προσυμφώνου αυτού συμβολαίου, συμφωνήθηκε μεταξύ όλων των σ' αυτό συμβληθέντων, τελούντων σε γνώση της εικονικότητας, περιλαμβανομένης και της πωλήτριας, ότι αληθής αγοράστρια του ακινήτου ήθελε να είναι η Σ V. Για την αγορά του ακινήτου και τα έξοδα του συμβολαίου προσυμφώνου η αλλοδαπή, πράγματι αγοράστρια, κατέβαλε στον Η. Ζ το ποσό των 11.250 γερμανικών μάρκων. Ταυτόχρονα η αλλοδαπή συμφώνησε με τον ανωτέρω αρχικά εναγόμενο και με το από 1.8.1972 ιδιωτικό συμφωνητικό, που υπογράφηκε από τα παραπάνω πρόσωπα, ότι μετά την άρση της απαγόρευσης της μεταβίβασης ακινήτων στην περιοχή, το ακίνητο που αγοράστηκε και η επ' αυτού κατοικία, η οποία θα κτιζόταν σ' αυτό από τον Η. Ζ δια χρημάτων της Σ. V θα μεταβιβαζόταν στην τελευταία. Με το παραπάνω δε ιδιωτικό συμφωνητικό ο Ζ βεβαιώνει, ότι το παραπάνω ακίνητο τυπικά μόνον είναι στο όνομά του. Ο τελευταίος (Η. Ζ) με χρήματα που του έδωσε η αλλοδαπή, περίπου 90.000 δρχ., ανήγειρε επί του έτσι αγορασθέντος ακινήτου ισόγεια κατοικία, έκτασης 60 τ.μ. που αποπερατώθηκε το έτος 1973. Από το τελευταίο αυτό έτος η αλλοδαπή εγκαταστάθηκε στο παραπάνω ακίνητο μέχρι και το μήνα Δεκέμβριο του έτους 1988, κατά το χρονικό δε αυτό διάστημα η Σ. V διέμενε στην κατοικία που κτίστηκε, κατά τις θερινές περιόδους. Το Δεκέμβριο 1988 ο αρχικά εναγόμενος (Η. Ζ) απέβαλε τη Σ V από το παραπάνω ακίνητο. Όμως η τελευταία στην πράξη αποβολής της αντέδρασε άμεσα και έτσι με αίτησή της, προς το Ειρηνοδικείο Κατερίνης, ζήτησε

να αναγνωρισθεί προσωρινά νομέας του ακινήτου, η αίτηση δε αυτή έγινε δεκτή με την 642/1989 απόφαση του Ειρηνοδικείου Κατερίνης και επαναγκαταστάθηκε στο ακίνητο με την 1148/1989 έκθεση βιαίας αποβολής και εγκαταστάσεως του δικ. επιμελητή του Πρωτοδικείου Κατερίνης Π. Σινωπίδη. Με το 73749/1990 εκχωρητήριο συμβόλαιο του συμβ/φου Βεροίας Χ Π , που νόμιμα μεταγράφηκε, η Σ V αντί πέντε εκατομμυρίων δραχμών μεταβίβασε , λόγω πωλήσεως, προς τον ενάγοντα και ήδη αναιρεσίβλητο (Ν. Π) όλες τις απαιτήσεις της επί του οικοπέδου και της, στο μεταξύ, επ' αυτού ανεγερθείσας ισόγειας κατοικίας, που απέρρεαν από το παραπάνω προσύμφωνο και ιδιωτικό συμφωνητικό, μεταξύ των οποίων και αυτή για την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης , εφ' όσον ήθελε αρθεί η απαγόρευση μεταβίβασης στην περιοχή. Όμως ο αρχικά εναγόμενος (Η. Ζ) με το 56981/1990 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Κατερίνης Κ. Σ, που νόμιμα μεταγράφηκε, σε εκτέλεση όρου του προσυμφώνου, προέβη δι' αυτοσυμβάσεως στην οριστική μεταβίβαση του ακινήτου στον ίδιο. Βέβαια, ο Η Ζ ισχυρίσθηκε ότι κατά μήνα Ιούνιο του έτους 1985 προήλθε σε συμφωνία με τη Σ. V, η οποία χρωστούσε προς αυτόν , από δάνειο, περίπου 30.000 μάρκα Δ. Γ., να μην αποδώσει σ' αυτήν το ακίνητο και κρατήσει τούτο ως ιδιόκτητο και ότι η εντολέας του Σ. V παραιτήθηκε, υπέρ αυτού από κάθε δικαίωμα μεταβιβάσεώς του προς αυτήν της κυριότητας επί του ακινήτου.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Σε περίπτωση εικονικότητας της σύμβασης ή του προσυμφώνου πώλησης, ως προς το πρόσωπο του αγοραστή ή του υποψήφιου αγοραστή, ουσιώδες στοιχείο είναι η συμφωνία ανάμεσα σε όλους τους συμβαλλομένους, εικονικούς και πραγματικούς, ότι η σύμβαση θα συναφθεί, όχι με τον εμφανιζόμενο ως αγοραστή ή υποψήφιο αγοραστή, αλλά με τον αληθινό. Έτσι, και η αγοραπωλησία ή το προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου που καταρτίζεται συμβολαιογραφικά ισχύει υπέρ του καλυπτόμενου αγοραστή ή υποψήφιου αγοραστή. Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναιρέσεως κατά της αποφάσεως του Εφετείου.

9)

Α.Π 479 / 2005 Ελ. Δικ. 2006 Τ. 46 σελ. 1480

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Στην προκειμένη περίπτωση, η ενάγουσα και ήδη αναιρεσεύουσα ισχυρίστηκε τα ακόλουθα: Με το 13785/28-9-1973 προσύμφωνο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γ. Π. η συμβαλλόμενη πρώτη εναγομένη και ήδη αναιρεσίβλητη μητέρα της ανέλαβε έναντι αυτής, επίσης συμβαλλόμενης, και του οσαύτως συμβαλλόμενου Ι. Καρτσέλη, μέλλοντος συζύγου αυτής, που σημειωτέου, τη νυμφεύθηκε στις 29-9-1973 την υποχρέωση να συστήσει την προίκα αυτής κατά την έννοια των αρθρ. 1412 παρ. 2 και 1414 ΑΚ, που ίσχυαν τότε, επί ενός αγροτεμαχίου οικοπέδου και της επ'αυτού οικίας της ιδιοκτησίας εκείνης. Κατά τα οριζόμενα στο προσύμφωνο η εναγομένη για την ως άνω αιτία «μεταβίβασε» και ακριβέστερα «Ανέλαβε την υποχρέωση να μεταβιβάσει» στον Ι. Καρτσέλη κατ' επικαρπία και διοίκηση και στην ενάγουσα κατά ψιλή κυριότητα αφενός το ½ εξ αδιαιρέτου της επικαρπίας της οικίας και αφετέρου το όλο οικόπεδο, «παρακράτησε» δε και ακριβέστερα «προτιθέμενη να παρακρατήσει» για τον εαυτό της και εφ'ορου ζωής της το άλλο ½ εξαδιαιρέτου της επικαρπίας της οικίας. Το οριστικό συμβόλαιο ορίστηκε να υπογραφεί αρχικά στις 3-3-1974 και στη συνέχεια στις 28-2-1975. Η πρώτη εναγομένη δεν εκπλήρωσε την από το προσύμφωνο αυτό υποχρέωσή της, καθόσον με το 2000/4-8-1986 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Βεροιοπούλου, που μεταγράφηκε νόμιμα, πούλησε και μεταβίβασε το άνω ακίνητο στο δεύτερο εναγόμενο και ήδη αναιρεσίβλητο γιό της. Η σύμβαση δε αυτή ήταν εικονική και υπ' αυτήν κρυπτόταν δωρεά. Η μητέρα αυτής απαλλοτρίωσε έτσι το ακίνητο με σκοπό τη βλάβη της ενάγουσας και συγκεκριμένα για να ματαιωθεί η ικανοποίηση της απαίτησης της από το ως άνω προσύμφωνο, αφού η υπόλοιπη περιουσία εκείνης δεν επαρκούσε για την ικανοποίηση της εν λόγω απαίτησης αυτής. Ο δεύτερος εναγόμενος γνώριζε την ύπαρξη της απαίτησης αυτής της ενάγουσας καθώς και ότι η μητέρα του πρώτη εναγομένη ενεργούσε έτσι για να βλάβει την ενάγουσα. Ζήτησε δε με την αγωγή να αναγνωρισθεί ότι η σύμβαση αυτή (μητέρας και αδελφού της) είναι εικονική και συνεπώς άκυρη και υποκρύπτει δωρεά και μεταβίβαση που πρέπει να διαρρηχθεί ως καταδολιευτική, αλλιώς, αν κριθεί ότι είναι έγκυρη πώληση και μεταβίβαση να διαρρηχθεί η σύμβαση αυτή ως καταδολιευτική επίσης, να υποχρεωθεί ο δεύτερος εναγόμενος να αναμεταβιβάσει με δαπάνες του την κυριότητα του ακινήτου στην πρώτη εναγομένη μητέρα του, που πρέπει να συμπράξει στην αναμεταβίβαση αυτή, και, αν

αρνηθούν οι εναγόμενοι, να επιτραπεί στην ίδια (ενάγουσα) με δαπάνες των εναγομένων σε κάθε νόμιμη ενέργεια για την αναμεταβίβαση. Υπό το περιεχόμενο αυτό η αγωγή όπως προκύπτει από την αναιρεσιβαλλομένη, κατ' ορθή εκτίμησή της, κρίθηκε από το Εφετείο νόμιμη κατά τα άρθρα 939, 941, 942 και 943 ΑΚ και το περί καταδίκης σε δήλωση δικαιοπρακτικής βουλήσεως άρθρο 949 Κ.Πολ.Δικ., αλλά μόνο κατά ένα μέρος, ήτοι για μερική διάρρηξη της ως άνω απαλλοτριώσεως ( σύμβασης μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή πωλήσεως), καθόσον απορρίφθηκε ως μη νόμιμο το αίτημα αυτής για διάρρηξη της μεταβίβασης του ½ εξ αδιαιρέτου της επικαρπίας της οικίας, επί του οποίου, κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή η πρώτη εναγομένη δεν υποσχέθηκε με το ως άνω προσύμφωνο την σύσταση προίκας και το οποίο δεν ήταν αναγκαίο να επιστέψει στην περιουσία της πρώτης εναγομένης προς ικανοποίηση μέσω αναγκαστικής εκτελέσεως, της κατ' αυτής εκ του ίδιου προσυμφώνου απορρέουσας απαιτήσεως της ενάγουσας. Ως μη νόμιμο απορρίφθηκε επίσης και το αίτημα της αγωγής να επιτραπεί στην ενάγουσα να προβεί, σε περίπτωση άρνησης των εναγομένων, με δαπάνες εκείνων σε κάθε νόμιμη ενέργεια για την αναμεταβίβαση του απαλλοτριωθέντος από τον δεύτερο εναγόμενο στην πρώτη, Κρίνοντας έτσι το Εφετείο, που σημειωτέον απέρριψε κατ' ουσία την αγωγή κατά το μέρος της περί διαρρήξεως της δωρεάς και δέχθηκε αυτήν κατά το υπόλοιπο μέρος της, δεν υπέπεσε στην πλημμέλεια της παραβιάσεως των προαναφερόμενων διατάξεων ουσιαστικού δικαίου του ΑΚ, ούτε στην πλημμέλεια της αφέσεως αδικαστής της αγωγικής αιτήσεως παροχής άδικος στην ενάγουσα να προβεί με δαπάνες των εναγομένων σε κάθε νόμιμη ενέργεια σχετικά με την αναμεταβίβαση του ακινήτου και γι'αυτό οι στηριζόμενοι σ' αυτές τις πλημμέλειες α) όγδοος και ένατος, μέρος πρώτο, από τον αριθ. 1 εδ. α' του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., και β) δέκατος από τον αριθ. 9 περ. γ του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., λόγοι της αναιρέσεως είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι. Ο πρώτος λόγος αναιρέσεως, από τον αριθ. 9 παρ. α του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., ότι το Εφετείο επιδίκασε στον πρώτο εναγόμενο κάτι και συγκεκριμένα το ½ εξ αδιαιρέτου της επικαρπίας της οικίας, το οποίο δεν ζητήθηκε από αυτόν το διάδικο, είναι, ενόψει του ότι, όπως προκύπτει από την αναιρεσιβαλλομένη, τέτοια εκδίκαση δεν έγινε, απορριπτέος ως στηριζόμενος σε εσφαλμένη προϋπόθεση. Οι υπόλοιποι λόγοι της αναιρέσεως, με τους οποίους προβάλλεται ότι το Εφετείο με τις αιτολογίες του επί των αποδεικνυόμενων ή μη πραγματικών γεγονότων και με το διατακτικό του περί απορρίψεως της κατ' ουσία αβάσιμου του αγωγικού αιτήματος για διάρρηξη της απαλλοτριωτικής συμβάσεως της προς το μέρος της που αφορούσε το ½ εξ αδιαιρέτου της επικαρπίας της οικίας, που η πρώτη εναγομένη με το προσύμφωνο δεν ανέλαβε την υποχρέωση να μεταβιβάσει, λόγω προίκας, στο αντισυμβαλλόμενο μέρος, υπέπεσε στις αναφερόμενες σ'αυτούς τους λόγους πλημμέλεια από τους αριθ. 8 παρ. α, ΙΙ περ. γ, 20, 1 εδ α, 19, 11 περ. γ, 20, 1 εδ. α 19,11 περ. γ 20, 1 εδ. α, 19 1 εδ. α, ΙΙ περ. γ, 20, 19,



5 εδ α και 19 του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., είναι απορριπτέοι και στηριζόμενοι στην εσφαλμένη προϋπόθεση ότι το ως άνω αγωγικό αίτημα απορρίφθηκε όχι και μη νόμιμο αλλά ως κατ' ουσία αβάσιμο.

**Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η εικονική απαλλοτρίωση δεν είναι άκυρη αν καλύπτει άλλη απαλλοτρίωση η οποία είναι έγκυρη σύμφωνα με το άρθρο 138 & 2 του ΑΚ. Στην περίπτωση αυτή σε διάρρηξη υπόκειται η καλυπτόμενη απαλλοτρίωση.

Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 3525/2002 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών.

## ΕΤΟΣ 2002

10)

6 / 2002 Εφ. Δωδεκ. Ν. Β. 2003 Τ 7 σελ. 34

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Η εκκαλούσα ήταν κυρία ακινήτου, συνολικής έκτασης 18.520 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή "Τιγκάκι" της Κοινότητας Ασφενδιού Κω με κτηματολογική μερίδα 640 Γαιών Πυλίου. Από το ακίνητο αυτό τμήμα, εμβαδού 10.000 τ.μ., η εκκαλούσα, ηλικίας τότε 70 ετών, μεταβίβασε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατά ποσοστό 51% εξ αδιαιρέτου στον εφεσίβλητο αντί τιμήματος 2.000.000 δραχμών με το 378/8.12.1986 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Κω Εμμ. Καβουκλή, το οποίο καταχωρήθηκε στα οικεία κτηματολογικά βιβλία με Κ.Μ. 640Α Γαιών Ασφενδιού (βλ. ακριβές αντίγραφο του συμβολαίου αυτού οι διάδικοι με το από 27-11-1986 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο αυτοί προσκομίζουν σε ακριβές αντίγραφο και επικαλούνται, συμφώνησαν να συστήσουν ανώνυμη εταιρεία με αντικείμενο την τουριστική εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού, στο οποίο θα ανήγειραν ξενοδοχειακή μονάδα, για το σχηματισμό δε του εταιρικού κεφαλαίου θα μετείχαν η εκκαλούσα κατά τα 49% και ο εφεσίβλητος κατά τα 51%, δηλαδή όσα τα ιδανικά μερίδια καθενός επί του επίδικου ακινήτου. Με το συμφωνητικό αυτό η εκκαλούσα δήλωσε, ότι θα μεταβιβάσει το επίδικο ακίνητο (που περιγράφεται στο πιο πάνω 3781/1986 συμβόλαιο) στον εφεσίβλητο κατά το ποσοστό 51% εξ αδιαιρέτου. Επί πλέον, για την περίπτωση, κατά την οποίαν δεν ιδρυόταν η ανώνυμη εταιρεία και δεν ανεγειρόταν στο επίδικο ακίνητο η ξενοδοχειακή μονάδα, συμφωνήθηκε με το συμφωνητικό αυτό, ότι ο εφεσίβλητος ήταν υποχρεωμένος να το αναμεταβιβάσει κατά τα πωληθέντα 51% ιδανικά μερίδια στην εκκαλούσα ή να καταβάλει σ' αυτή ισόποσο τίμημα. Τα πιο πάνω συμφωνηθέντα ομολογήθηκαν από τους διαδίκους με τις έγγραφες προτάσεις τους ενώπιον του Πρωτοβαθμίου και του Δικαστηρίου αυτού, όπως το περιεχόμενο αυτών εκτιμάται, κατ' άρθρο 261 ΚΠολΔ. Σε εκτέλεση των συμφωνηθέντων ο εφεσίβλητος προέβη στις απαραίτητες προεργασίες για την ανέγερση της τουριστικής μονάδας. Έτσι εγκρίθηκε η χωροθέτηση τουριστικής εγκατάστασης από το Υπουργείο Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε, συντάχθηκαν σχέδια και μελέτη οικονομοτεχνικής για την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας στο επίδικο και εγκρίθηκε από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα η δανειοδότηση του έργου (βλ. τα έγγραφα, τα οποία προσκομίζει και επικαλείται ο εφεσίβλητος, δηλαδή το με αριθ. 22066/1039/14.4.1987 του Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., το με αριθ. πρωτ. 579820/2.6.1988 του Ελλ. Οργανισμού Τουρισμού και το με αριθμ. 052859/21.12.1988 της

Κτηματικής Τράπεζας). Η Κτηματική Τράπεζα κάλεσε την εκκαλούσα να λάβει το δάνειο, πράγμα που αυτή δεν έπραξε (βλ. το με αριθμ. 8147/1991 έγγραφο προς την εκκαλούσα της Κτηματικής Τράπεζας, το οποίο προσκομίζει και επικαλείται ο εφεσίβλητος). Τελικά, δεν ανεγέρθηκε στο επίδικο ακίνητο η ξενοδοχειακή μονάδα και δεν συστάθηκε μεταξύ αυτών η συμφωνηθείσα ανώνυμη εταιρεία. Το γεγονός αυτό ομολόγησαν οι διάδικοι με τις έγγραφες προτάσεις τους ενώπιον του Πρωτοβαθμίου και του Δικαστηρίου αυτού με τη διαφορά ότι ο καθένας επιρρίπτει τις ευθύνες στον άλλο. Ο εφεσίβλητος ισχυρίζεται, ότι δεν συστάθηκε η εταιρεία και δεν ανεγέρθηκε η ξενοδοχειακή μονάδα από υπαιτιότητα της εκκαλούσας, η δε τελευταία ισχυρίζεται το αντίθετο. Πρέπει να σημειωθεί, ότι η εκκαλούσα με την από 12.2.1995 αγωγή της ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κω, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο του δικογράφου της, που ο εφεσίβλητος προσκομίζει και επικαλείται, ισχυρίστηκε, ότι με το επίμαχο 3781/1986 πωλητήριο συμβόλαιο αυτός απέκτησε την πλήρη κυριότητα του επίδικου ακινήτου εκμεταλλευόμενος την ηλικία της, την ασθένεια και την απειρία της και ζήτησε να υποχρεωθεί αυτός να της μεταβιβάσει την κυριότητα και επικουρικά να της καταβάλει την αξία του. Με μεταγενέστερη αγωγή της από 12.11.1996 κατά του εφεσιβλήτου η εκκαλούσα ισχυρίστηκε, ότι αυτός απέκτησε κυριότητα επί του επίδικου ακινήτου με το 3781/86 συμβόλαιο, ενώ με το από 27.11.1986 ιδιωτικό συμφωνητικό όφειλε να συστήσει ανώνυμη εταιρεία, την οποία δεν συνέστησε με υπαιτιότητά του κι' ως εκ τούτου είχε υποχρέωση να της μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου. Ζήτησε δε με την αγωγή να υποχρεωθεί ο εφεσίβλητος να της μεταβιβάσει το ακίνητο. Με την 23/1998 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κω, απορρίφθηκε η αγωγή. Εξάλλου, η εκκαλούσα με τις έγγραφες προτάσεις της ενώπιον του Πρωτοβαθμίου και του Δικαστηρίου αυτού, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό τους, ρητά ομολόγησε, ότι με το επίμαχο πωλητήριο συμβόλαιο μεταβίβασε την κυριότητα επί του επίδικου ακινήτου στον εφεσίβλητο με προοπτική να ανεγείρουν σ' αυτό ξενοδοχειακή μονάδα να συστήσουν μεταξύ τους ανώνυμη εταιρεία. Με το 3781/1986 λοιπόν συμβόλαιο η εκκαλούσα και ο εφεσίβλητος θέλησαν να μεταβιβαστεί η κυριότητα επί του επίδικου ακινήτου στο δεύτερο. Με τα δεδομένα αυτά, το πωλητήριο αυτό συμβόλαιο δεν είναι εικονικό. Η σύμβαση πώλησης που καταρτίστηκε μεταξύ των διαδίκων με αυτό, συνάφθηκε πραγματικά και δεν έγινε φαινομενικά. Η επίμαχη αυτή σύμβαση καταρτίστηκε με σοβαρή συναλλακτική πρόθεση των διαδίκων προς μεταβίβαση της κυριότητας στον εφεσίβλητο επί του επίδικου ακινήτου. Το γεγονός, ότι δεν ανεγέρθηκε στο επίδικο ακίνητο ξενοδοχειακή μονάδα και δεν συστάθηκε εταιρεία και γενικά δεν τηρήθηκαν τα συμφωνηθέντα μεταξύ των διαδίκων με το από 27.11.1986 ιδιωτικό συμφωνητικό, ανεξάρτητα για ποιο λόγο κι' αν αυτό οφειλόταν σε υπαιτιότητα του

εφεσιβλήτου ή της εκκαλούσας δεν σημαίνει, ότι η σύμβαση πώλησης, που καταρτίστηκε με το 3781/86 συμβόλαιο, είναι εικονική.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Στη σύμβαση πώλησεως ακινήτου εικονικότητα υφίσταται, όταν οι συμβαλλόμενοι δεν μεταβιβάζουν την κυριότητα πραγματικά αλλά φαινομενικά. Τέτοια εικονικότητα υπάρχει όταν και οι δύο συμβαλλόμενοι γνωρίζουν ότι η μεταβίβαση είναι φαινομενική. Η μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων που ανέλαβε ο αγοραστής απέναντι στον πωλητή δε σημαίνει, ότι η σύμβαση πώλησεως είναι εικονική, εφόσον υπήρχε πρόθεση να μεταβιβαστεί η κυριότητα. Δεν επιδρούν επίσης στο κύρος της σύμβασης τα αίτια που οδήγησαν τους συμβαλλόμενους στην κατάρτισή της, ούτε ο σκοπός που επιδίωκαν τελικά με αυτήν. Με την πιο πάνω απόφαση απορρίφθηκε η έφεση κατά της πρωτόδικης αποφάσεως.

## ΕΤΟΣ 2001

11)

Α.Π 437 / 2001 Ελ. Δικ. 2001 Τα 43 σελ. 409

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Στην προκειμένη περίπτωση η αναιρεσείουσα με τους πρώτο και δεύτερο λόγους του αναιρετηρίου προβάλλει την από το άρθρο 559 αριθ.1 ΚΠολΔικ αιτίαση, διατεινόμενη, ότι η προσβαλλόμενη απόφαση, κατά παραβίαση των κανόνων του ουσιαστικού δικαίου των άρθρων 14 του ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ, και 2 του ΝΔ 1024/1971, δέχθηκε, ότι η με το υπ' αριθ. 3387/10-12-1991 συμβόλαιο της συμ/φου Ιτέας, Αγγελικής Αργυροπούλου, νομίμως μεταγεγραμμένο, καταρτισθείσα σύμβαση δωρεάς της σ' αυτό αναφερομένης οροφοκτησίας μεταξύ του Ευθυμίου Καρδαρά, δωρητού και συζύγου εν ζωή της αναιρεσείουσας και του πρώτου των αναιρεσιβλήτων, Ι. Δ. Καρδαρά, δωρεοδόχου, είναι έγκυρη, αφού η ίδια (πληττομένη) απόφαση δέχθηκε, ότι το υπ' αριθμ. 7973/1963 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του συμ/φου Ιτέας Ηλία Αρ. Παπαλάϊου, νομίμως μεταγεγραμμένο, με το οποίο ο ως άνω δωρητής φέρεται ως αγοραστής και κύριος του σ' αυτό αναφερομένου ακινήτου, είναι εικονικό, ως προς το πρόσωπο του αγοραστή, ενώ αληθής κύριος είναι η αναιρεσείουσα σύζυγος του και συνεπώς, αφού δεν ήταν κύριος του ακινήτου (οικοπέδου) κατά τον χρόνο της συστάσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας (10-12-1991), λόγω της ως άνω εικονικότητας κατά παραβίαση των ως άνω διατάξεων του ουσιαστικού δικαίου, συνέστησε με την υπ' αριθμ. 3386/10-12-91 πράξη της προαναφερομένης συμ/φου Αγγελικής Αργυροπούλου οριζόντια ιδιοκτησία και κατά συνέπεια άμεσος τίτλος κτήσεως κυριότητας του πρώτου των αναιρεσιβλήτων, λόγω δωρεάς κατά τα ανωτέρω, είναι η ως άνω 3386/91 συμβολαιογραφική πράξη, η οποία, ως συνταχθείσα παρά μη κυρίου είναι άκυρη και όχι το προδιαληφθέν 7973/63 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, γι' αυτό και η διάταξη του άρθρου 139 ΑΚ δεν έχει εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση, όπως δέχθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση, παραβιάζοντας έτσι τους ως άνω κανόνες του ουσιαστικού δικαίου και εσφαλμένως εφαρμόζοντας και το άρθρο 139 ΑΚ. Όμως, όπως εκτίθεται στο αναιρετήριο, προκύπτει δε και από την πληττόμενη απόφαση, το δικάσαν Εφετείο δέχθηκε, ότι ο πρώτος των αναιρεσιβλήτων, Ι. Δ. Κ., κατά τον χρόνο της προς αυτόν γενομένης μεταβίβασης της κυριότητας του πρώτου και δευτέρου υπέρ του ισογείου ορόφου (10-12-1991) με το 3387/10-12-1991, ως άνω συμβόλαιο, νομίμως μεταγεγραμμένο, που συντάχθηκε μεταξύ αυτού και του εν ζωή τότε θείου του Ευθυμίου Καρδαρά, δεν ε γνώριζε, ότι το υπ' αριθμ. 7973/1963 πωλητήριο συμβόλαιο του συμ/φου Ιτέας

Ηλία Παπαλαΐου, με το οποίο ο δωρητής του εφέρετο κύριος, ήταν εικονικό, ως προς το πρόσωπο του αγοραστή (θείου) και δικαιοπαρόχου του, Ευθυμίου Καρδαρά, στη συνέχεια δε, δεχθέν την εφαρμογή του άρθρου 139 ΑΚ, έκρινε, ότι η γενομένη προς αυτόν ως άνω μεταβίβαση, λόγω δωρεάς, είναι έγκυρη και συνεπώς ο πρώτος των αναιρεσιβλήτων κατέστη κύριος των δωρηθέντων οριζοντίων ως άνω ιδιοκτησιών και μετ' εξαφάνιση της πρωτόδικης απόφασης, απέρριψε την διεκδικητική αγωγή της αναιρεσεύουσας. Έτσι που έκρινε το εφετείο δεν παραβίασε καμία από τις διατάξεις των προαναφερομένων κανόνων του ουσιαστικού δικαίου, η προβαλλόμενη δε ειδικότερη αιτίαση, ότι άμεσος τίτλος κτήσεως κυριότητας του πρώτου των αναιρεσιβλήτων δεν είναι το 7973/1963 συμβόλαιο αγοραπωλησίας, την εικονικότητα του οποίου δέχεται και η προσβαλλόμενη απόφαση, αλλά η ακύρως συσταθείσα με την 3386/91 συμβολαιογραφική πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας του ως άνω δικαιοπαρόχου του, που δεν υπήρξε κύριος αυτής, είναι άνευ εννόμου επιρροής για τον κτήτορα της προαναφερόμενης οροφοκτησίας, πρώτο των αναιρεσιβλήτων, για τον οποίο, ως μη συμβληθέντα, ούτε με το 7973/1963 συμβόλαιο, ούτε με την 3386/91 συμβολαιογραφική πράξη, τρίτο, στοιχείο της ορθής, ή μη υπαγωγής των ως άνω πραγματικών περιστατικών στον ουσιαστικό κανόνα δικαίου του άρθρου 139 ΑΚ, δεν είναι η εγκυρότητα, ή ακυρότητα του τίτλου, του δικαιοπαρόχου του, λόγω εικονικότητας, αλλά η άγνοια της εικονικότητας αυτών, αφού η ακυρότητα της δικαιοπραξίας, λόγω εικονικότητας, σε καμιά περίπτωση δεν βλάπτει τον εν αγνοία αυτής συναλλαχθέντα τρίτο. Συνεπώς οι τα αντίθετα υποστηρίζοντες πρώτος και δεύτερος λόγοι του αναιρετηρίου, είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι. Επειδή, με τον τρίτο (τελευταίο) λόγο του αναιρετηρίου η αναιρεσεύουσα προβάλλει την από το άρθρο 559 αριθ.9 ΚΠολΔικ αιτίαση, διατεινόμενη, ότι το εφετείο άφησε αίτηση αδίκαστη, ήτοι δεν απάντησε δι όλου στο αγωγικό της αίτημα να αναγνωρισθεί η ακυρότητα της ως άνω 3386/10-12-1991 συμβολαιογραφικής πράξεως, με την οποία ο δικαιοπάροχος του πρώτου των αναιρεσιβλήτων και σύζυγος της αναιρεσεύουσας, Ε. Καρδαράς, προέβη στη σύσταση της προαναφερομένης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, αφού, αντικείμενο της από 20-6-93 αγωγής της αναιρεσεύουσας, επί της οποίας εκδόθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση, είναι η διεκδίκηση από αυτήν των προαναφερομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών (πρώτου και δευτέρου υπέρ του ισογείου ορόφου), που συστάθηκε με την ως άνω 3386/10-12-91 συμβολαιογραφική πράξη και η προσβαλλόμενη απόφαση δέχθηκε, ότι με τα ανελέγκτως δεκτά γενόμενα από αυτήν, ο πρώτος των αναιρεσιβλήτων νομίμως κατέστη κύριος των εν λόγω οριζοντίων ιδιοκτησιών, με παράγωγο τρόπο, ήτοι λόγω δωρεάς, που καταρτίστηκε μεταξύ αυτού και του ως άνω, θείου του, με το 3387/10-12-1991 συμβόλαιο της συμ/φου Ιτέας Αγγελικής Αργυροπούλου, νομίμως μεταγεγραμμένο, δεχομένη με τις προαναφερόμενες παραδοχές της, ότι η ακυρότητα της εν λόγω συμβολαιογραφικής

πράξεως, λόγω της εικονικότητας του 7973/63 συμβολαίου ως προς το πρόσωπο του αγοραστή, Ευθυμίου Καρδαρά, δεν βλάπτει τον πρώτο των αναιρεσιβλήτων, Ι. Δ. Καρδαρά, "που συναλλάχθηκε μαζί του αγνοώντας αυτήν" και συνεπώς η πληττομένη απόφαση απαντά ευθέως και επί του ως άνω ζητήματος.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η ακυρότητα δικαιοπραξίας, λόγω εικονικότητας, σε καμιά περίπτωση δεν βλάπτει τον εν αγνοία αυτής συναλλαχθέντα τρίτον. Η εικονικότητα και η από αυτήν ακυρότητα υπάρχει μόνο κατά εκείνου που συναλλάχθηκε εν γνώσει αυτής, όχι δε και κατά του οπωσδήποτε αγνοούντος αυτήν Ο επικαλούμενος την εικονικότητα και την εξ αυτής ακυρότητα, πρέπει να την προτείνει και να την αποδείξει

Στη συγκεκριμένη υπόθεση ο Άρειος Πάγος δέχτηκε ότι το Εφετείο που έκρινε ότι ο πρώτος αναιρεσιβλήτος «δεν γνώριζε την εικονικότητα του τίτλου του δικαιοπαρόχου του», δεν χρειαζόταν να παραθέσει στοιχεία για να στηρίξει την κρίση του αν η άγνοια της εικονικότητας ήταν δικαιολογημένη και δεν οφειλόταν σε υπαιτιότητα του γιατί η υπαίτια άγνοια δεν εξοισώνεται με την γνώση της εικονικότητας.

Για αυτό το λόγο ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 3034/1998 απόφασης του Εφετείου Αθηνών.

**Σχετικές Αναφορές σε αποφάσεις εικονικότητας της Ελλ. Δικαιοσύνης του 2002:**

**A.Π. 408 / 2002 σελ. 1647**

Δεν επιτρέπεται η εμμέτρηση απόδειξη κατά του περιεχομένου εγγράφου. Η εικονικότητα της δικαιοπραξίας και η ύπαρξη της άλλης ισχυρής δικαιοπραξίας που καλύπτεται κάτω από αυτήν, μπορεί να αποδειχθεί με μάρτυρες

12)

**A.Π. 1566 / 2001 Ελ. Δικ. 2002 Τ 43 σελ. 453**

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Ο Χ1 , που πέθανε στις 22.2.1985 και κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου από τον ενάγοντα [ήδη αναιρεσιόοντα], θετό τέκνο του, πώλησε και μεταβίβασε κατά κυριότητα, εξ αδιαθέτου, στις εναγόμενες [ήδη αναιρεσίβλητες] με τα αναφερόμενα στην αγωγή δέκα νομίμως μεταγραφέντα συμβόλαια που καταρτίστηκαν κατά τα έτη 1981 έως 1983, έναν αγρό 26.000 τ.μ. στη θέση..... της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Τρικκαίων, έναντι τιμημάτων τα οποία αθροίζονται στο ποσό των 689.000 δρχ., ενώ με το επίσης νομίμως μεταγραφέν συμβόλαιο που αναφέρεται στην αγωγή και καταρτίστηκε το 1981 πώλησε και μεταβίβασε κατά κυριότητα στην δεύτερη εναγομένη και ένα αγροτεμάχιο 449,92 τ.μ. στη θέση ..... του ίδιου Δήμου Τρικκαίων, έναντι τιμήματος 100.000 δρχ. Οι συμβάσεις αυτές είναι εικονικές [και άκυρες ως πωλήσεις], γιατί οι δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων για κατάρτιση πωλήσεων δεν έγιναν στα σοβαρά, αλλά μόνο φαινομενικά και καλύπτουν δωρεές, καθόσον "οι συμβαλλόμενοι πίσω από τις συμβάσεις πωλήσεων θέλησαν να κρύψουν συμβάσεις δωρεών, για να μην μπορέσει [ο ενάγων] να τις προσβάλλει μετά το θάνατο του πατέρα του". Περαιτέρω εκτίθεται στην αγωγή ότι "την εικονικότητα των συμβολαίων γνώριζαν και οι εναγόμενες κατά την κατάρτισή τους αφού πρόθεση όλων των συμβαλλομένων ήταν όχι να συνάψουν πώληση, αλλά δωρεά, για να εμφανιστεί ο πατέρας του ενάγοντος μετά το θάνατό του χωρίς ουσιαστικά περιουσιακά στοιχεία και έτσι να μην μπορέσει αυτός να κληρονομήσει την πραγματική του περιουσία, αλλά ένα ασήμαντο μέρος της, το γεγονός δε ότι οι



εναγόμενες ήταν συγγενείς της συζύγου του πατέρα του ενάγοντος ενισχύει αυτόν τον ισχυρισμό του". Ζήτησε δε ο αναιρεσείων α] "να αναγνωριστούν ότι είναι άκυρα σαν εικονικά" τα προαναφερόμενα συμβόλαια και β] να υποχρεωθούν οι αναιρεσίβλητες να του τα αποδώσουν. Με βάση αυτά το Εφετείο δέχθηκε σε σχέση με το λόγο εφέσεως του αναιρεσειόντος με τον οποίο παραπονείται για την απόρριψη από το Πρωτοδικείο του αιτήματος περί αποδόσεως των ανωτέρω ακινήτων, ότι ενόψει του προεκτεθέντος περιεχομένου της αγωγής το αίτημα της ήταν η αναγνώριση της σχετικής εικονικότητας, δηλαδή ότι οι πωλήσεις των άνω ακινήτων ήταν εικονικές και ότι όλες κάλυπταν αντιστοίχως ηθελημένες πράγματι και επομένως έγκυρες δωρεές, όπως είχε δεχθεί και το πρωτοδικείο, και ότι συνακόλουθα, υπό τα εκτιθέμενα στην αγωγή, το αίτημα για απόδοση των ακινήτων αυτών δεν ήταν νόμιμο. Συγκεκριμένα δέχθηκε το Εφετείο ότι η σαφής επίκληση με την αγωγή των πραγματικών περιστατικών της σχετικής εικονικότητας των δικαιοπραξιών, της ακυρότητας δηλαδή των εμφανών συμβάσεων πώλησεως και της ύπαρξης αληθούς βούλησης των συμβαλλομένων για σύναψη έγκυρων δωρεών, συνιστά ταυτοχρόνως και [σιωπηρή] αναγνώριση από τον ενάγοντα ότι επήλθαν τα μεταβιβαστικά της κυριότητας των επιδικών ακινήτων αποτελέσματα, στα οποία αναφέρονται οι εικονικές πωλήσεις, με τις καλυπτόμενες κάτω από αυτές έγκυρες δωρεές, οι οποίες δεν ανατρέπονται από μόνη την επικαλούμενη ιδιότητα του ενάγοντος ως εξ αδιαθέτου κληρονόμου [και νομίμου μεριδούχου] παρά μόνο υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 1835 - 1838 ΑΚ, δηλαδή ανεπάρκειας της κληρονομιάς για να καλύψει τη νόμιμη μοίρα του μεριδούχου, την συνδρομή των οποίων δεν επικαλείται με την αγωγή του, ούτε υποβάλλει αίτημα ανατροπής των δωρεών αυτών. Ειδικότερα, συνεχίζει το Εφετείο, με την ως άνω ιστορική βάση η αγωγή συνεπάγεται ακυρότητα μεν των περιλαμβανόμενων στα συμβόλαια συμβάσεων πώλησεως λόγω εικονικότητας, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 138 παρ.1 ΑΚ, εγκυρότητα δε κατά μετατροπή, κατά τη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου των καλυπτόμενων από τις εικονικές πωλήσεις δωρεών, τις οποίες ήθελαν τα μέρη και συνέτρεχαν οι απαιτούμενοι για τη σύστασή τους όροι, κατά τις διατάξεις των άρθρων 496, 498 παρ. 1, 1033, 369 και 182 ΑΚ. Εξάλλου, το αγωγικό αίτημα ακυρότητας των εικονικών συμβάσεων πώλησεως δεν αφορά και τις καλυπτόμενες κάτω από αυτές και κατά μετατροπή ισχύουσες έγκυρες συμβάσεις δωρεάς, εφόσον ως προς αυτές δεν εκτίθενται άλλα περιστατικά ακυρότητας ή ανατροπής τους, ούτε θα μπορούσε να έχει νόμιμο έρεισμα ένα τέτοιο αίτημα με βάση τα εκτιθέμενα στην αγωγή περιστατικά, οι δε παραδοχές της αγωγής για την ύπαρξη έγκυρου τίτλου μεταβίβασης της κυριότητας νομής και κατοχής των επιδικών ακινήτων στις εναγόμενες, καθιστά μη νόμιμο το αίτημα απόδοσης των ακινήτων αυτών στον ενάγοντα. Έτσι κρίνοντας το Εφετείο, ότι δηλαδή κατά τους αγωγικούς ισχυρισμούς η κυριότητα των ακινήτων εξακολουθούσε να παραμένει στους δωρεοδόχους, και απορρίπτοντας το περί αποδόσεως

των ακινήτων αυτών αίτημά της λόγω μη αναφοράς σ' αυτή των στοιχείων που ήταν αναγκαία για το ορισμένο του αιτήματος αυτού, δεν παραβίασε τις διατάξεις των άρθρων 138 παρ. 1 και 180 του ΑΚ, αφού ο αναιρεσείων είχε σαφώς επικαλεστεί με την αγωγή του σχετική εικονικότητα, χωρίς όμως συνάμα να προσβάλει τις υποκρυπτόμενες δωρεές.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Στην συγκεκριμένη υπόθεση κρίθηκε ότι το μη αναγραφόμενο στο συμβόλαιο επί πλέον μέρος του συμφωνηθέντος τιμήματος, αν δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή ούτε με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, αφού ο αγοραστής εκ νομίμου αιτίας έλαβε ολόκληρο το πωληθέν ακίνητο με βάση το νομίμως συμφωνηθέν, ως καλυπτόμενο από τον τηρηθέντα τύπο, μικρότερο τίμημα, ώστε κατά το επί πλέον τίμημα ο μη καταβαλών αγοραστής δεν ωφελήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία. Αν το επί πλέον μέρος έχει καταβληθεί, μπορεί να αναζητηθεί από τον αγοραστή μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου.

Ο Άρειος Πάγος αναίρεσε την 221/2000 του Εφετείου Θράκης.

## ΕΤΟΣ 2000

13)

Α.Π. 1162 / 2000 Ελ. Δικ. 2001 Τ. 42 σελ. 1297

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Το Εφετείο Αθηνών, διέταξε αποδείξεις, προς διακρίβωση του θέματος απόδειξης περί της βασιμότητας της φερόμενης ως προβληθείσας από τους εναγόμενους-εφεσίβλητους, ήδη αναιρεσίβλητους, ένστασης για εικονικότητα του αναφερόμενου στην αγωγή της εκκαλούσας ήδη αναιρεσεύουσας προσυμφώνου συμβολαίου 13785/28-9-1973 του συμβολαιογράφου Αθηνών Γ.Παπουτσάκη, που καταρτίστηκε μεταξύ της πρώτης εναγόμενης, ως μελλούσας προικοδότριας, του αναφερόμενου σ'αυτό ακινήτου, αφενός και του μετέπειτα συζύγου της εναγούσας Ι.Κ. ως μέλλοντος προικολήπτου του ακινήτου, κατά τις τότε ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 1412 και 1414 ΑΚ, αφετέρου και στο οποίο συνέπραξε ως υπέρ ης η υπόσχεση ενάγουσα. Η ένσταση αυτή εικονικότητας προέκυπτε, κατά την άνω προδικαστική απόφαση του Εφετείου, από τον περιεχόμενο στις πρώτες πρωτόδικες προτάσεις των εναγομένων ισχυρισμό κατά τον οποίο "το άνω προσύμφωνο υπογράφηκε από την πρώτη εναγόμενη ύστερα από διαβεβαιώσεις της ενάγουσας προς αυτήν ότι μετά την τέλεση του γάμου της θα το αφήσει ανεκτέλεστο και θα ματαιώσει την υπογραφή του οριστικού προικοσυμβολαίου". Ομως ως έχει ο άνω ισχυρισμός, στον οποίο ουδεμία γίνεται μνεία περί γνώσης και συμφωνίας στην εικονικότητα του αντισυμβαλλομένου, στο προσύμφωνο ως άνω, συζύγου ήδη, της αναιρεσεύουσας δεν θεμελιώνει την από τα προδιαληφθέντα άρθρα 138 και 139 ΑΚ ένσταση της εικονικότητας.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Σε περίπτωση εικονικότητας μιας σύμβασης, ουσιώδες στοιχείο είναι η γνώση και συμφωνία όλων των συμβληθέντων περί του ότι η συναφθείσα σύμβαση είναι εικονική. Στη συγκεκριμένη υπόθεση το Δικαστήριο δέχτηκε ότι δεν είναι νόμιμη η ένσταση εικονικότητας αν δεν γίνεται ειδική αναφορά για την γνώση και τη συμφωνία του αντισυμβαλλομένου. Για αυτό το λόγο ο Άρειος Πάγος αναίρεσε την 5512/1997 οριστική απόφαση του Εφετείου Αθηνών.

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάσει τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Με την αίτηση αναίρεσης προσάπτεται στην προσβαλλόμενη απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης η αιτίαση ότι με εσφαλμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθ. 138, 574 και 361 Α.Κ. δέχθηκε ότι η με το από 27.7.1992 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως μεταξύ του αναιρεσειόντος ως πλειοψηφούντος συγκοινωνού και του Κων. Αμβρακίδη συναφθείσα διπλή μίσθωση μία για το επίδικο κατάστημα με μηνιαίο μίσθωμα 475.000 δρχ. και μία για τον εξοπλισμό με μηνιαίο μίσθωμα 425.000 δρχ. είναι εικονική καθόσον αφορά το δεύτερο σκέλος της και ότι το μηνιαίο μίσθωμα των 425.000 δρχ. για τον εξοπλισμό αποτελεί και αυτό μίσθωμα του ακινήτου και ότι συνεπώς το συνολικό μίσθωμα ανέρχεται μηνιαίως στο ποσό των δρχ. 900.000 (475.000 + 425.000) με αποτέλεσμα, βάσει της άνω παραδοχής, να απορρίψει ως κατ' ουσίαν αβάσιμη την έφεση του αναιρεσειόντος εκμισθωτή κατά της πρωτόδικης αποφάσεως που είχε δεχθεί και αυτή εικονικότητα της συμβάσεως μισθώσεως καθόσον αφορά το ύψος του μισθώματος και υποχρέωσε τον αναιρεσειόντα να καταβάλει στους αναιρεσιβλήτους συνιδιοκτήτες του μισθίου που αποτελούσαν τη μειοψηφία την αναλογούσα σ' αυτούς μερίδα από τα εισπραχθέντα μισθώματα εκ δρχ. 3.356.640 για καθένα των αναιρεσιβλήτων. Ο λόγος αυτός αναιρέσεως είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος γιατί πλήσσει στην πραγματικότητα η ουσιαστική εκτίμηση του Εφετείου αφού μάλιστα δεν προβάλλεται κατά τρόπο ορισμένο παραβίαση των ερμηνευτικών διατάξεων των άρθ. 173 και 200 Α.Κ. με τη μη εφαρμογή τους παρά τη διαπίστωση κενού ή αμφιβολίας στη δικαιοπρακτική δήλωση βουλήσεως των μερών ή με την εφαρμογή τους μολονότι δεν διαπιστώθηκε κενό ή ασάφεια.

Από τα άρθρα 235, 338, 339, 340 και 346 Κ.Πολ.Δ. συνάγεται ότι το δικαστήριο της ουσίας προκειμένου να σχηματίσει την κρίση του για το αποδεικτικό πόρισμα αναφορικά με τους πραγματικούς ισχυρισμούς των διαδίκων που έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης και έχουν ανάγκη αποδείξεως, υποχρεούται να λάβει υπόψη του όλα τα αποδεικτικά μέσα, τα οποία νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι, χωρίς πάντως να είναι ανάγκη να γίνεται ειδική μνεία και χωριστή αξιολόγηση του καθενός απ' αυτά. Με την παράβαση της άνω υποχρεώσεως ιδρύεται ο λόγος αναιρέσεως του άρθ. 559 αριθ. 11 Κ.Πολ.Δ. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, το Εφετείο προκειμένου να καταλήξει στο περιεχόμενο σ' αυτή αποδεικτικό πόρισμα ως προς την εικονικότητα του μισθώματος του ακινήτου που δέχθηκε, δηλαδή ότι αυτό είναι δρχ. 900.000

μηνιαίως και όχι δρχ. 475.000 μηνιαίως, έλαβε υπόψη του και συνεκτίμησε μαζί με τα άλλα αποδεικτικά μέσα και «το περιεχόμενο όλων τω εγγράφων που προσκομίζονται και επικαλούνται οι διάδικοι, μερικά από τα οποία μνημονεύονται ειδικώς παρακάτω, χωρίς όμως κανένα απ'αυτά να παραλειφθεί για την κατ' ουσία διάγνωση της διαφοράς». Από τη γενική αυτή βεβαίωση σε συνδυασμό με το όλο αιτιολογικό της προσβαλλόμενη αποφάσεως, καθίσταται αναμφίβολο ότι παρόλο που δεν μνημονεύονται ειδικώς και δεν τα αξιολογεί χωριστά, έλαβε υπόψη του και συνεκτίμησε και τα αναφερόμενα στο αναιρετήριο τρία (3) επί μέρους έγγραφα τα οποία επικαλέσθηκε και προσκόμισε ο αναιρεσείων, ήτοι: 1)το από 20-1-1986 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ των αναιρεσιβλήτων και του αναιρεσειόντος, δυνάμει του οποίου δηλώνουν και ομολογούν ότι παραιτούνται αμφότεροι υπέρ του αναιρεσειόντος πάσης αξιώσεώς των ως προς τα κινητά περιουσιακά στοιχεία, έπιπλα και σκευή, μηχανήματα, ψυγεία κ.λ.π. της εταιρείας «ΡΩΞΑΝΗ», 2)το από 20-1-1986 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως μεταξύ του αναιρεσειόντος και των αναιρεσιβλήτων και 3)την από 10 Μαρτίου 1987 άδεια της Γενικής Αστυνομικής Διευθύνσεως Θεσ/νίκης. Συνεπώς ο δεύτερος λόγος αναιρέσεως κατά το πρώτο μέρος του, με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα είναι αβάσιμος. Περαιτέρω η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας περί του αν συνάγεται εξώδικη ομολογία από έγγραφα που επικαλέσθηκαν και προσκόμισαν οι διάδικοι ανάγεται σε πράγματα και ως εκ τούτου δεν υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου. Ο λόγος αναιρέσεως εκ του άρθ. 559 αρ. 11 Κ.Πολ.Δ., όταν με αυτόν προβάλλεται μη λήψη εξώδικης ομολογίας, δεν θεμελιώνεται, αν με την προσβαλλόμενη απόφαση προκύπτει ότι το δικαστήριο της ουσίας έλαβε υπόψη το έγγραφο από το οποίο συνάγεται κατά το λόγο αναιρέσεως εξώδικη ομολογία (βλ. Α.Π. 545/1993 Ελλ. Δνη 1994, 1535). Συνεπώς, ο ανωτέρω δεύτερος λόγος αναιρέσεως είναι αβάσιμος και ως προς την αιτίαση ότι το Εφετείο δεν έλαβε υπόψη εξώδικη ομολογία που συνάγεται κατά τον αναιρεσειόντα από τα παραπάνω έγγραφα, αφού αυτά, κατά τα προεκτεθέντα, ελήφθησαν υπόψη από το εφετείο. Με τον ίδιο λόγο αναιρέσεως, κατά το δεύτερο μέρος του, προβάλλεται η αιτίαση επίσης από το άρθ. 559 αριθ. 11 Κ.Πολ.Δ., ότι το εφετείο για την απόδειξη της εικονικότητας έλαβε υπόψη αποδεικτικά μέσα τα οποία ο νόμος δεν επιτρέπει συγκεκριμένα: α)την από 12-4-1993 αίτηση ασφαλιστικών μέτρων του μισθωτή Κων. Αμβρακίδη και β)την από 25-6-1993 αγωγή του ιδίου ενώπιον Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσ/νίκης, αφού μεταξύ αυτών υπήρχε αντιδικία και δεν πρόκειται για πειστικά έγγραφα. Ο λόγος αυτός είναι απαράδεκτος, γιατί τα έγγραφα αυτά αποτελούν νόμιμα αποδεικτικά μέσα για τη συναγωγή, δικαστικών τεκμηρίων στη ειδική διαδικασία των μισθώσεων, άρθ. 647 επ. Κ.Πολ.Δ. κατά την οποία εκδικάζεται και η διαφορά αφορώσα την αναγνώριση ακυρότητας λόγω εικονικότητας ως προς το μίσθωμα έστω και αν η σχετική αγωγή εγείρεται από μη συμβαλλόμενο της συμβάσεως μισθώσεως. Αρκεί μόνο να έχει ως

ιστορική αιτία την εμπορική μίσθωση (βλ. άρθ. 44 παρ. 1 εδ. γ' του Π.Δ. 34/1995). Κατά τη διαδικασία αυτή, σύμφωνα με το άρθ. 650 παρ. 1 και 654 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ. στην πρωτοβάθμια, αλλά και στην κατ' έφεση δίκη λαμβάνουσα υπόψη και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου.

Από την προσβαλλόμενη απόφαση προκύπτει ότι το Εφετείο δέχθηκε ανελέγκτως ότι με τη μίσθωση του επιδικίου καταστήματος εκμισθώθηκε και ο εξοπλισμός του και ότι ορίστηκε χωριστό μίσθωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου και χωριστό μίσθωμα για την εκμίσθωση του εξοπλισμού, πλην όμως η εκμίσθωση αυτή του εξοπλισμού υπήρξε εικονική και συνεπώς άκυρη και ότι συνεπώς στην πραγματικότητα το μίσθωμα του ακινήτου ανέρχεται μηνιαίως στο ποσό των δρχ.900.000 πράγμα που ανταποκρίνεται στην πραγματική μισθωτική αξία του ακινήτου ενόψει της κεντρικής θέσεώς του στην πόλη της Θεσ/νίκης και συνεπώς με βάση το άνω ποσό μισθώματος πρέπει να καθορισθεί η μερίδα συμμετοχής σ' αυτό των αναιρεσιβλήτων ως συγκυρίων του μισθίου ακινήτου αποτελούντων τη μειοψηφία. Ο εξοπλισμός του μισθίου που ανήκει αποκλειστικά στον αναιρεσείοντα είναι παλαιός και άχρηστος κατά ένα μεγάλο μέρος, λήφθηκε δε υπόψη μόνο για την αποζημίωση (αέρα) που κατέβαλε ο μισθωτής για να επιτύχει τη μίσθωση. Η μίσθωση του εξοπλισμού ήταν τέχνασμα που χρησιμοποίησε ο αναιρεσείων για λόγους φορολογικούς και για ν' αποδίδει μικρότερο μίσθωμα στους αναιρεσιβλήτους συνιδιοκτήτες του μισθίου ακινήτου. Οι αιτιολογίες αυτές της προσβαλλόμενης αποφάσεως είναι σαφείς, πλήρεις και χωρίς αντιφάσεις που καθιστούν εφικτό τον αναιρετικό έλεγχο της ορθής εφαρμογής του νόμου ως προς την εικονικότητα της μισθώσεως καθόσον αφορά το ύψος του μισθώματος. Ουδεμία δε αντίφαση υπάρχει στις αιτιολογίες της προσβαλλόμενης αποφάσεως από την παραδοχή ότι μαζί με τη μίσθωση του ακινήτου εκμισθώθηκε και ο εξοπλισμός του αλλά ότι η ύπαρξη του εξοπλισμού και η μίσθωση αυτού ήταν ένα από τα στοιχεία που συνεκτιμήθηκαν για τη συνομολόγηση της συμβάσεως. Συνεπώς είναι αβάσιμος και απορριπτέος ο τρίτος και τελευταίος λόγος της αιτήσεως αναιρέσεως εκ του άρθ. 559 αριθ. 19 Κ.Πολ.Δ. για έλλειψη νόμιμης βάσεως της αποφάσεως. Συνεπώς η κρινόμενη αίτηση αναιρέσεως πρέπει ν' απορριφθεί στο σύνολό της.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Εικονική μπορεί να είναι και εμπορική μίσθωση. Την ακυρότητα της σχετικής δικαιοπραξίας προτείνει όποιος έχει έννομο συμφέρον. Τέτοιος μπορεί να είναι και τρίτος που δεν είναι συμβαλλόμενος στην εικονική σύμβαση. Στην συγκεκριμένη περίπτωση την εικονικότητα πρότεινε και τη δέχθηκε το δικαστήριο της ουσίας ο συνιδιοκτήτης του μισθίου ακινήτου.

Ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 2234/1997 αποφάσεως του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

15)

Α.Π. 197 / 1999 Αργ. Ν. 2000 σελ. 477

Τα πραγματικά περιστατικά, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Με το 11538/1984 συμβόλαιο της συμβ/φου Μοιρών Ηρακλείου Νίκης Τσολάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, μεταβιβάστηκε ένας αγρός 2.426 τ.μ. από τους Καλλιρόη Χαλκιάδακη, Γεώργιο Αλεξ. Κουκάκη και Εμμ.Αλ.Κουκάκη κατά το φαινόμενο μεν προς τον Ιωάννη Ανδρουλάκη, στην πραγματικότητα όμως προς τον δικαιούχο των ήδη αναιρεσιβλήτων Δημήτριο Παπαδάκη κατά την αληθινή βούληση των συμβληθέντων. Το παραπάνω ακίνητο ο Ιωάννης Ανδρουλάκης μεταβίβασε στους ήδη αναιρεσιόντες με το 7409/2-2-1988 συμβόλαιο της συμβ/φου Βασιλικής Μαρινάκη. Οι τελευταίοι αυτοί αγοραστές μπορούσαν ευχερώς και έγκαιρα να διαγνώσουν, αν είχαν επιδείξει την επιμέλεια του κοινού ανθρώπου, ότι η συναφθείσα με το 11538/1984 συμβόλαιο δικαιοπραξία ήταν εικονική ως προς το πρόσωπο του αγοραστή. Με βάση τις παραδοχές αυτές έκρινε το Εφετείο ότι συντρέχει στο πρόσωπο των ήδη αναιρεσιβλήτων βαρεία αμέλεια σε σχέση με την άγνοια της εικονικότητας του τίτλου του δικαιούχου τους και ότι ακολούθως λόγω της παραπάνω εικονικότητας του 11538/1984 συμβολαίου ήταν άκυρη και η προς αυτούς μεταβίβαση του ακινήτου από τον εικονικό αγοραστή, δέχθηκε δε την έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης που είχε απορρίψει την αγωγή ως προς την αναγνώριση της ακυρότητας της προς τους ήδη αναιρεσιόντες μεταβίβασης. Κρίνοντας έτσι το Εφετείο παρεβίασε την ουσιαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 139 ΑΚ και είναι βάσιμος ο σχετικός από το άρθρο 559 αριθ.1 Κ.Πολ.Δικ., τέταρτος λόγος αναιρέσεως και πρέπει να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση.

#### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Το Δικαστήριο έκρινε ότι σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου ΑΚ 139 μόνο ο γνωρίζων την εικονικότητα δεν προστατεύεται, ενώ προστατεύει τον συναλλαχθέντα από εικονικότητα, εφόσον αγνοούσε αυτή έστω και από βαριά αμέλεια, δηλαδή δεν εξομοιώνεται η γνώση της εικονικότητας με την υπαίτια άγνοια για αυτή.



Στη συγκεκριμένη υπόθεση το Δικαστήριο δεν δέχτηκε την ακυρότητα της μεταβίβασης προς τους διαδίκους, οι οποίοι συναλλάχθηκαν αγνοώντας από βαρεία αμέλεια την εικονικότητα.

Για αυτό το λόγο ο Άρειος Πάγος αναίρεσε την απόφαση του Εφετείου Αθηνών.

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Η ανακόπτουσα ισχυρίζεται ότι το υπ' αριθμ. 366/19.3.1992 προσύμφωνο της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Π.Κ. ..., με το οποίο η καθ' ης η ανακοπή υποσχέθηκε να της μεταβιβάσει, λόγω πώλησεως, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής τα 3/16 εξ αδιαιρέτου του περιγραφομένου αγροτεμαχίου, μετά της επ' αυτού κατοικίας και το οποίο αποτελεί τον εκτελεστό τίτλο της επισπευδομένης, σε βάρος της, αναγκαστικής διαδικασίας, είναι άκυρο γιατί σ' αυτό αναφέρεται εικονικό τίμημα. Ο λόγος αυτός της ανακοπής, ανεξαρτήτως της αοριστίας του, δεν είναι νόμιμος και πρέπει να απορριφθεί, γιατί η αναγραφή στο συμβόλαιο μικρότερου τιμήματος από το πραγματικό δεν επηρεάζει τη σύμβαση πώλησεως, η οποία είναι ισχυρή και νόμιμη, ως προς το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα. Επομένως, το Πρωτοδικείο που κατέληξε στην ίδια κρίση, δεν έσφαλε στην εφαρμογή του νόμου, τα δε αντίθετα που υποστηρίζονται με το δεύτερο λόγο της εφέσεως, απορριπτέα κρίνονται, ως αβάσιμα..

#### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η πώληση η αναγραφή στο συμβόλαιο μικρότερου τιμήματος από το πραγματικό (εικονικού τιμήματος) δεν επηρεάζει το κύρος της πώλησης, η οποία είναι νόμιμη και ισχυρή ως προς το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα. Γι' αυτό έκρινε ότι είναι δυνατή η εκτέλεση του συμβολαίου για το μικρότερο, αναγραφόμενο τίμημα, και επικύρωσε την απόφαση του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης

17)

Α.Π. 1693 / 1987 Εφ.Ε.Ν. 1988 Τ. 55 σελ. 893

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάσει τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Ο ενάγων και ήδη αναιρεσίβλητος με σύμβαση με τον γιό του εναγόμενο και ήδη αναιρεσεύοντα για την οποία συντάχθηκε το με αριθμό 42914/1975 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βερούιας Χ. Π.μεταβίβασε σ' αυτό την κυριότητα του ακινήτου που αναφέρεται στο παραπάνω συμβόλαιο. Η μεταβίβαση όμως φαινομενικά μόνο συμφωνήθηκε με το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο ενώ στην πραγματικότητα η αληθινή και σπουδαία βούληση και των δύο μερών που συμβλήθηκαν ήταν η μεταβίβαση της κυριότητας να συντελεσθεί χωρίς αντάλλαγμα και η σοβαρή συναλλακτική θέληση και των δύο διαδίκων ήταν να γίνει η σχετική μεταβίβαση όχι με αιτία την πώληση αλλά τη δωρεά.

Με τις παραδοχές αυτές σωστά το Εφετείο χαρακτήρισε την σύμβαση που καλύπτεται πίσω από την εικονική πώληση ως δωρεά που συμφωνήθηκε με σύμπτωση της βούλησης και των δύο συμβαλλομένων και όχι ως ισόβιο πρόσοδο μετά απ' αυτό δε δέχτηκε λόγο αχαριστίας και ανάκληση της δωρεάς, ο δε περί του αντιθέτου μοναδικός λόγος αναίρεσης με τα δύο πρώτα σκέλη του οποίου πλήσσει η απόφαση για το ότι δέχτηκε ότι η καλυπτόμενη δικαιοπραξία είναι έγκυρη καίτοι τα μέρη δεν εξωτέρικευσαν την πρόθεσή τους και ότι η σύμβαση αυτή (η καλυπτομένη) ήταν δωρεά και όχι ισόβια πρόσοδος, πρέπει ν' απορριφθεί ως αβάσιμος.

#### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η δήλωση βούλησης που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη, αλλά η δικαιοπραξία που συμφωνήθηκε μεταξύ των μερών και καλύπτεται κάτω από την εικονική είναι έγκυρη αν συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύστασή της.

Στη συγκεκριμένη υπόθεση το Δικαστήριο δέχτηκε ότι η πώληση ακινήτου, που συμφωνήθηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς αληθινό τίμημα, είναι εικονική και αποτελεί δωρεά και όχι ισόβια πρόσοδο, εφόσον κρύβεται πρόθεση των συμβαλλομένων (πατέρα και υιού) να μεταβιβαστεί η κυριότητα του ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα.

Για αυτό το λόγο ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 1608/1985 οριστικής απόφασης του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Η πληρεξουσιότητα με την οποία ο αδελφός του πατέρα των διαδίκων κατάρτισε, για λογαριασμό του τελευταίου, με τον αναιρεσίβλητο τις επίδικες προσυμβάσεις πωλήσεων ακινήτων δόθηκε με δήλωση του πληρεξουσιοδότη προς τον πληρεξούσιό του αυτό, περιληφθείσα στο 24081/17.9.1976 συμ/κό πληρεξούσιο του συμ/φου Λάρισας Σ. Μ., στον οποίο επίσης κατέστησε γνωστό ότι τα συμβόλαια που πρόκειται να καταρτίσει με τον αναιρεσίβλητο θα είναι εικονικά και ότι η πραγματική του θέληση ήταν να μεταβιβασθεί με αυτά η κυριότητα των ακινήτων στον τελευταίο αιτία δωρεάς, δεχόμενο έτσι την ύπαρξη εσωτερικής πληρεξουσιότητας. Συνεπώς (ενόψει των όσων στην αρχή της παρούσης σκέψεως εξετάθησαν περί της εκτάσεως της εσωτερικής πληρεξουσιότητας) μετά τις ανωτέρω εκ των αποδείξεων παραδοχές του, το εφετείο, με το να δεχθεί ότι ο για λογαριασμό του πατέρα των διαδίκων και ως πληρεξούσιος αυτού με το ανωτέρω πληρεξούσιο, συμβολαιογραφικό, έγγραφο διορισθείς, Γ. Σ. (αδελφός του) με το ίδιο πληρεξούσιο με τον μεν αναιρεσίβλητο κατάρτισε εικονικές προσυμβάσεις πωλήσεως των αναφερόμενων στα επίδικα συμβόλαια ακινήτων, υποκρύπτουσες όμως προσυμβάσεις δωρεάς των ακινήτων αυτών, έγκυρες αφού τις ηθέλησαν όλα τα συμβληθέντα μέρη, δηλ. ο αναιρεσίβλητος, δωρεοδόχος, ο δωρητής πατέρας του και ο για λογαριασμό αυτού συμβληθείς πληρεξούσιος αυτού αδελφός του, που ε γνώριζε την πρόθεση του δωρητού για την δια δωρεάς υποκρυπτόμενης στις εμφανώς καταρτιστέες προσυμβάσεις πωλήσεως, μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων οι οποίες αφορούσαν στον αναιρεσίβλητο γυιό του, που επίσης ε γνώριζε την θέληση αυτή του πληρεξουσιοδότη πατέρα του, με τον δε Κ. Χ., τρίτον, κατάρτισε το 7779/30-9-1976 προσύμφωνο της συμ/φου Λάρισας Π. Δ., "με το οποίο συνεφώνησε κατάρτιση πραγματικής πωλήσεως ενός άλλου ακινήτου του εντολέα του", ούτε αντιφατικές ή ανεπαρκείς αιτιολογίες διέλαβε για τη θεμελίωση της άνω κρίσεώς του που άγει στην παραδοχή της συνυπάρξεως στο ίδιο πληρεξούσιο απόλυτα και σχετικά εικονικής πληρεξουσιότητας για την συναλλαγή του πληρεξούσιου με τον αναιρεσίβλητο και πραγματικής για την συναλλαγή του με τον προαναφερόμενο τρίτο.

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Για την εφαρμογή της διάταξης του αρθρ. 138 παρ. 2 του ΑΚ απαιτείται, εκτός από την ύπαρξη εικονικής δήλωσης βούλησης, σύμπτωση των βουλήσεων των συμβαλλομένων για την παραγωγή άλλου έννομου αποτελέσματος απ' αυτό που δηλώθηκε.

Στη συγκεκριμένη υπόθεση το Δικαστήριο δέχτηκε ότι κάτω από εικονικές προσυμβάσεις πώλησης ακινήτων καλύπτονται έγκυρες προσυμβάσεις δωρεάς.

Για αυτό το λόγο ο Άρειος Πάγος απέρριψε την αίτηση αναίρεσης κατά της 254/1986 οριστικής απόφασης του Εφετείου Λάρισας

## ΕΤΟΣ 1986

19) 11363 / 1986 Εφ. Αθ. Ελ. Δικ. 1987 Τ 28 σελ. 1326

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάσει τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Στην περίπτωση του συναινετικού διαζυγίου η σκοπούμενη λύση του γάμου, κατά τη σαφή επιταγή του άρθ. 1438 ΑΚ απαγγέλεται με δικαστική απόφαση που έχει χαρακτήρα διαπλαστικό και επέρχεται αφότου γίνει αμετάκλητη (βλ. και άρθ. 613 ΚΠολΔ) δηλαδή από τη στιγμή που δεν μπορεί να προσβληθεί με αναίρεση και αναψηλάφηση, οπότε και η σχετική δικαστική απόφαση αποτελεί δεδικασμένο που ισχύει υπέρ και εναντίον όλων (βλ. σχετ. Ι. Σπυριδάκη ενθ' ανωτ. σελ. 192, Α.Γαζή ΝοΒ 31, 1291 επ. Γ. Παπαδημητρίου Οικ.Δικ. υπ' άρθ. 1441,σελ. 234 επ.). Μετά την κατά την ορθότερη γνώμη, δεν μπορεί να χωρήσει ανάκληση αυτής, κατά το άρθ. 758 του ΚΠολΔ, γιατί η ανάκληση θα ήταν αντίθετη με το όλο σύστημα του συναινετικού διαζυγίου, όπου διαπιστώνεται από το δικαστήριο η με ειδικό τρόπο εκφραζόμενη και διαπιστωμένη κοινή θέληση των συζύγων για τη λύση του γάμου των που πρέπει να είναι ώριμη, σοβαρή,ελεύθερη, ανεπηρέαστη και απαλλαγμένη από κάθε ελάττωμα,ενόψει μάλιστα και της σοβαρότητας και θεμελειακού χαρακτήρος του θεσμού του γάμου, που κατ' άρθ. 21 § 1 του ισχύοντος Συντάγματος τελεί υπό την προστασία του Κράτους. Η ως άνω οριστική απόφαση που απαγγέλλει το συναινετικό διαζύγιο, πριν γίνει αμετάκλητη, μπορεί να ανατραπεί με νομότυπη και εμπρόθεσμη έφεση του ενός των συζύγων, με την οποία, σύμφωνα και με τα άρθ. 761 και 765 του ΚΠολΔ, μπορεί να επικαλεσθεί αυτός και να προβάλλει ότι η θέλησή του που εκφράστηκε πρωτόδικα για την λύση του γάμου των από κοινού μετά του εφεσιβλήτου, άλλου συζύγου, ήταν ελαττωματική, λόγω πλάνης,απάτης ή απειλής (άρθ. 144, 147, 150 ΑΚ) ή εικονική (άρθ. 138 ΑΚ) και άρα όχι ελεύθερη και σοβαρή, πραγματική (βλ. σχετ.Γαζή ΝοΒ 31, 1291, Γ. Παπαδημητρίου, ενθ' ανωτ. σελ. 232, ΕφΑθ 8990/84 ΕλλΔνη 26, 69 και υπό αυτήν σχόλια Ε. Κρουσταλάκη).Οταν η δήλωση της θελήσεως περί λύσεως του γάμου του προκλήθηκε από πλάνη που αναφέρεται αποκλειστικά στα παραγωγικά αίτια της βουλήσεώς του, στα οποία καταλέγονται οι σκέψεις και οι παραστάσεις περί διαφόρων μελλοντικών προσδοκιών και ωφελειών αυτού που έκανε τη δήλωση (βλ. σχετ.Γιαννόπουλου, υπ' άρθ. 143 αριθ. 2,

Τούση Γεν. Αρχ. § 67 και υποσημ. 22 βλ. σχετ. και ΑΠ 268/74 ΝοΒ 22, 1269, ΑΠ 28/67 ΝοΒ 15, 651), τότε κατά το άρθ. 143 ΑΚ στερείται τούτο έννομης σημασίας και επιρροής και η θέληση που εκφράστηκε δεν κρίνεται, κατά νόμο, (εκτός αν ειδικά ορίζεται διαφορετικά)ελαττωματική. Ούτε πάλι είναι εικονική η δήλωση όταν γίνει για κάποιο μελλοντικό σκοπό που τελικά δεν πραγματοποιήθηκε, γιατί η εικονικότητα κατά τον σαφή ορισμό που δίδει το άρθ. 138 του ΑΚ και που συνεπάγεται την, κατ' άρθ. 180 ΑΚ ακυρότητα,υπάρχει όταν η δήλωση της βουλήσεως δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά και προσποιητά (βλ. σχετ. και ΑΠ 829/79 ΕΕΝ 46, 651, Γιαννόπουλου άρθ. 138 § 2). Πρέπει δε να προστεθεί ακόμη ότι η εικονικότητα δεν χωρεί στις σχέσεις του οικογενειακού δικαίου λόγω του ηθικού χαρακτήρος και της φύσεως αυτών

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Η απόφαση συναινετικού διαζυγίου δεν μπορεί ν'ανακληθεί, μπορεί όμως να ανατραπεί με έφεση (πριν να γίνει αμετάκλητη), με την οποία ο εφεσιβάλων μπορεί να επικαλεσθεί ότι η βούλησή του για λύση του γάμου ήταν ελαττωματική λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής, όχι όμως λόγω εικονικότητας, γιατί η εικονικότητα δεν χωρεί στις σχέσεις του οικογενειακού δικαίου λόγω του ηθικού χαρακτήρος και της φύσεως αυτών.

Για αυτούς τους λόγους το Εφετείο Αθηνών δεν δέχθηκε την έφεση κατά της αποφάσεως του συναινετικού διαζυγίου.

## ΕΤΟΣ 1984

20) Εφ. Αθ. 4105 / 1984 Επ. Εμ. Δικ. 1986 Τ ΛΖ σελ. 81

Τα πραγματικά **περιστατικά**, με βάση τα οποία έκρινε το Δικαστήριο:

Δια του υπ' αριθ. \*/1976 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Β.Χ. συνεστήθη μεταξύ του εκκαλούντος - εναγομένου και του μη όντος διαδίκου Χ.Ψ. εταιρία περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία "Λ. Τεχνική εταιρία εισαγωγών εξαγωγών" ως προς την εγένοντο αι κατά νόμον δημοσιεύσεις. Οτι μοναδικοί εταίροι της ρηθείσης εταιρίας, ης το εκ δραχμών 1.000.000 κεφάλαιον είναι διηρημένον εις 100 εταιρικά μερίδια των 10.000 δραχμών, εμφανίζονται δια του εταιρικού (αρχικού και κατά τροποποίησιν τοιούτου) ο εκκαλών - εναγόμενος και ο ρηθείς Χ.Ψ. έχοντες ο πρώτος 8 εταιρικά μερίδια και ο δεύτερος 20 εταιρικά μερίδια. Οτι ο εκκαλών - εναγόμενος "εικονικώς και κατ' επίφασιν μόνον" φέρεται ως κύριος 80 εταιρικών μεριδίων και ως εταίρος με μερίδα συμμετοχής εξ 80 εταιρικών μεριδίων, καθ' όσον το αληθές είναι ότι εκ της ρηθείσης μερίδος του τα 40 εταιρικά μερίδια ανήκουν εις αυτόν (εφεσίβλητον - ενάγοντα), ότις συμμετέσχεν αρχικώς εις την σύστασιν της εταιρίας και την δια τροποποίησεως του καταστατικού αύξησιν του κεφαλαίου της, καταβαλών την ονομαστικήν αξίαν των περί των 40 εταιρικών μεριδίων εκ δραχμών (40 X 10.000) 400.000, και ο οποίος, εκ λόγων αφορώντων αυτόν, δεν ενεφανίσθη ως συμβαλλόμενος εις την εταιρικήν σύμβασιν και την τροποποίησιν αυτής, προτιμήσας να συμπράξη εις αυτάς καλυπτόμενος υπό του εκκαλούντος - εναγομένου, όστις κατά το αναλογούν εις τα ρηθέντα 40 εταιρικά μερίδια ποσοστόν συμμετοχής εις την εταιρίαν κλπ "εικονικώς και κατ' επίφασιν μόνον" συνεβλήθη ιδίω ονόματι, του αντισυμβαλλομένου αυτού Χ.Ψ. "τελούντος εν γνώσει της εικονικότητος ταύτης και αποδεχθέντος τα ανωτέρω". Οτι ο εκκαλών - εναγόμενος, παρά τας προς αυτόν οχλήσεις, αρνείται να τω "μεταβιβάση" τα ως άνω εταιρικά μερίδια, προφασιζόμενος προς τούτο άρνησιν του εκ των εταίρων Χ.Ψ. να συμπράξη εις την τοιαύτην μεταβίβασιν κλπ και τέλος ότι ο εκκαλών - εναγόμενος αρνείται να τω αποδώση και τας υπ' αυτού (ενάγοντος) κατά την σύστασιν της εταιρίας και την αύξησιν του κεφαλαίου (λόγω εισφοράς και δια την ανάληψιν των ρηθέντων 40 εταιρικών μεριδίων) καταβληθείσης 400.000 δραχμάς, ως ούτος ιδιοποιείται παρανόμως. Βάσει τούτων, αιτείται δια της αγωγής ο εφεσίβλητος - ενάγων, όπως υποχρεωθή ο εκκαλών - εναγομενος, ίνα τω



καταβάλει το ρηθέν ποσόν των 400.000 δραχμών, νομιμοτόκως κλπ α) λόγω αποζημιώσεως και συγκεκριμένως προς αποκατάστασιν της εκ του αδικήματος της υπεξαίρεσεως (παρانونομίου ιδιοποιήσεως) προσγενομένης εις αυτόν ισοπόσου ζημίας και β) άλλως κατά τας αρχάς του αδικαιολογήτου πλουτισμού, ως καταστάς πλουσιώτερος εις βάρος του άνευ νομίμου αιτίας ή εξ αιτίας μη επακολουθησάσης. Ούτως έχουσα η υπό κρίσιν αγωγή (δι' ης σημειωτέον δεν προβάλλεται και μεταβολή εις τα πρόσωπα των αρχικών εταίρων δια μεταβιβάσεως μεριδίων εις τρίτους κλπ, ουδέ είσοδος άλλων προσώπων εις την εταιρίαν ως εταίρων), είναι συμφώνως προς όσα ανωτέρω εν μείζονι σκέψει εξετέθησαν, νόμω αβάσιμος κατ' αμφοτέρας τας βάσεις αυτής, διότι υπό τα εν αυτή εκτιθέμενα, ούσης ισχυράς της υπό την εικονικήν εταιρικήν σύμβασιν καλυπτομένης ετέρας τοιαύτης, βάσει της οποίας μεταξύ των αληθών εταίρων συγκαταλέγεται και ο ενάγων, εις τον και ανήκουν τα επίμαχα 40 μερίδια α) δεν νοείται αδίκημα υπεξαίρεσεως εις βάρος του εφεσιβλήτου - ενάγοντος, αφού το ποσόν των 400.000 δραχμών, καταβληθέν εις την εταιρίαν μέσω του εναγομένου ως παρενθέτου προσώπου, λόγω δε εταιρικής εισφοράς και προς κτήσιν των ρηθέντων εταιρικών μεριδίων, περιήλθεν εις την κυριότητα του νομικού προσώπου της εν λόγω εταιρίας, και β) δεν νοείται και αδικαιολόγητος πλουτισμός του εφεσιβλήτου εναγομένου εις βάρος του εκκαλούντος - ενάγοντος, αφού ούτος δια της εικονικής (και εντεύθεν ακύρου) επ' ονόματί του κτήσεως των επιμάχων 40 εταιρικών μεριδίων ουδέν τη αληθεία εις την περιουσίαν του προστέθηκεν, άτε τούτων ανηκόντων, βάσει της υποκρυπτομένης και υφ' απάντων των εταίρων θεληθείσης εγκύρου συμβάσεως, εις τον καταβαλόντα τη

### **Οι παραδοχές και η κρίση του Δικαστηρίου:**

Σε περίπτωση ίδρυσης Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με παρένθετο πρόσωπο, τα εταιρικά μερίδια της ΕΠΕ που αποκτούνται με την εταιρική σύμβαση από το παρένθετο αυτό πρόσωπο, εν γνώσει των λοιπών εταίρων ότι αποκτήθηκαν στο όνομά του, για λογαριασμό όμως υποκρυπτομένου προσώπου, ανήκουν στον υποκρυπτόμενο, ο οποίος είναι και ο αληθής εταίρος. Η συμμετοχή του παρένθετου στην ΕΠΕ είναι άκυρη ως εικονική.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 1

### Στατιστικός πίνακας αποδοχής/απόρριψης της εικονικότητας

#### Τα Δικαστήρια

Δέχτηκαν την εικονικότητα

Απέρριψαν την εικονικότητα

1671/2000 Α.Π	1162/2000 Α.Π
932/2009 Α.Π	2405/1999 ΕΦ.ΘΕΣ.
382/2009 Α.Π	11363/1986 ΕΦ.ΑΘ.
1617/2009 ΕΦ.ΘΕΣ.	6/2002 ΕΦ. ΔΩΔΕΚ.
1807/2009 Α.Π.	
4105/1984 ΕΦ.ΑΘ.	
1320/2011 Α.Π	

#### Συμπεράσματα

Με βάση τις συγκεκριμένες επιλεγμένες δικαστικές αποφάσεις προκύπτει ότι σε περισσότερες περιπτώσεις τα δικαστήρια δέχθηκαν την ύπαρξη εικονικότητας και σε λιγότερες περιπτώσεις δέχθηκαν ότι δεν υπήρχε εικονικότητα στην υπόθεση, που κρίθηκε.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2

### Στατιστικός Πίνακας Ειδών Εικονικότητας

Κατηγορίες	Αριθμός Αποφάσεων	Αποφάσεις
Καλυπτόμενη δικαιοπραξία κάτω από εικονική	3	1693/1987 - 667/1987 - 1426/2007
Όχι εξίσωση βαρειάς αμέλειας με γνώση εικονικότητας	1	197/1999
Εικονικότητα σε Μίσθωση	2	382/2009 – 1671/2000
Πώληση με υποκρυπτόμενο Τίμημα	4	6/2002 - 2405/1999 - 1320/2011 - 1566/2001
Εικονικότητα σε Ανώνυμη Εταιρεία	1	932/2009
Εικονικότητα σε Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης	1	4105/1984
Εικονικότητα και Καταδολίευση Δανειστών	3	1617/2009 - 479/2005 - 447/2011
Γνώση για εικονικότητα	2	1162/2000 – 1807/2009
Αποκλεισμός εικονικότητας από οικογενειακές σχέσεις	1	11363/1986
Προστασία τρίτου που αγνοεί εικονικότητα	1	437/2001
Προσύμφωνο πώλησεως με υποκρυπτόμενο αγοραστή	1	1777/2005

### Συμπεράσματα

Τα δικαστήρια έχουν κατά καιρούς ασχοληθεί με διάφορα θέματα, που αφορούν στην εικονικότητα. Επίσης έχουν ασχοληθεί με εικονικότητα σε σχέση με διαφορετικά είδη δικαιοπραξιών. Μπορώ να επισημάνω ότι μεγαλύτερη συχνότητα παρουσιάζουν δικαστικές αποφάσεις, που αφορούν καλυπτόμενη δικαιοπραξία κάτω από εικονική, καθώς και πώληση ακινήτου με υποκρυπτόμενο τίμημα.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Έχοντας εξετάσει διάφορες δικαστικές αποφάσεις για υποθέσεις εικονικότητας, παρατηρώ ότι –όχι τόσο σπάνια- ορισμένοι πολίτες προβαίνουν σε δικαιοπραξίες με εικονικές δηλώσεις της βουλήσεως τους, που δεν αποσκοπούν πραγματικά στην παραγωγή των έννομων αποτελεσμάτων της καταρτιζόμενης δικαιοπραξίας, αλλά μόνο φαινομενικά.

Οι λόγοι και τα κίνητρα αυτών που καταφεύγουν σε εικονικές δικαιοπραξίες είναι διάφοροι, από τους οποίους μπορώ να επισημάνω:

- Όταν κάποιος νόμιμος περιορισμός ή άλλο κώλυμα δεν τους επιτρέπει να προβούν στη δικαιοπραξία, που πραγματικά ανταποκρίνεται στη βούληση τους και έτσι καταφεύγουν σε κάποια εικονική δικαιοπραξία.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα μπορώ να αναφέρω τα πραγματικά περιστατικά της 1777/2005 απόφασης του Αρείου Πάγου, όπου κάποια Γερμανίδα, επιθυμώντας να αποκτήσει ακίνητο σε παραμεθόρια περιοχή της Ελλάδας όταν ακόμα ίσχυε η απαγόρευση αποκτήσεως τέτοιων ακινήτων από ξένους και υπολογίζοντας στη μελλοντική άρση αυτής της απαγορεύσεως, κατάρτισε εικονικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας με άλλο πρόσωπο εμφανιζόμενο ως αγοραστή, ενώ η πραγματική θέλησή της ήταν να είναι η ίδια αγοράστρια.

- Όταν κάποιος επιδιώκει να αποφύγει την εκπλήρωση υποχρεώσεών του προς τρίτους δανειστές του και καταφεύγει σε εικονική δικαιοπραξία, συνήθως σε εικονική μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου του, ώστε οι δανειστές του να μη μπορούν να επιληφθούν αυτού του περιουσιακού στοιχείου και έτσι να ωφεληθεί ο ίδιος σε βάρος τους.

Τέτοια ιδιαίτερη περίπτωση μπορώ να αναφέρω την υπόθεση της 1617/2009 απόφασης του Εφετείου Θεσσαλονίκης, όπου κάποια εταιρεία την ίδια ημέρα, που της γνωστοποιήθηκε οφειλή της σε άλλη εταιρεία, κατάρτισε εικονικά εμπορική μίσθωση ακινήτου της με εξευτελιστικό μίσθωμα για την ασυνήθιστα μεγάλη διάρκεια των 18 χρόνων, ώστε να δυσκολεύσει πολύ την ικανοποίηση των αξιώσεων της δανείστριάς της.

Όταν κάποιος επιδιώκει να αποφύγει ολικά ή μερικά την πληρωμή φόρων.

Χαρακτηριστικές είναι οι πολύ συνηθισμένες στις συναλλαγές περιπτώσεις των πωλήσεων ακινήτων με «εικονικό» τίμημα και συγκεκριμένα με τίμημα μικρότερο του συμφωνημένου πραγματικού, ώστε να πληρωθεί λιγότερος φόρος μεταβιβάσεως με βάση την «αντικειμενική» αξία του ακινήτου και όχι το πραγματικό τίμημα.

Αμέσως παρακάτω παρουσιάζω πως τα Δικαστήρια εφαρμόζουν τις διατάξεις για την εικονικότητα του Αστικού Κώδικα, ήτοι τα άρθρα 138 και 139, κατά την αντιμετώπιση διαφόρων υποθέσεων, στις οποίες έχει προβληθεί από κάποιο διάδικο εικονικότητα.

Σε κάθε περίπτωση αναφέρομαι σε απόφαση ή αποφάσεις, από όσες συγκέντρωσα και εξέτασα: Στοιχείο της εικονικότητας είναι η γνώση και συμφωνία όλων των κατά το χρόνο κατάρτισής της συμβαλλομένων για το ότι η σύμβαση που συνάφθηκε είναι εικονική και δεν παράγει έννομες συνέπειες. Η έννοια της εικονικότητας είναι ορισμένη και δεν απαιτείται, για την πληρότητα του ισχυρισμού περί εικονικότητας ορισμένης δικαιοπραξίας, και αντιστοίχως για την πληρότητα της αιτιολογίας της δικαστικής απόφασης που καταφάσκει την εικονικότητα, να περιέχεται και το στοιχείο ότι όλοι οι συμβαλλόμενοι ήσαν εν γνώσει της εικονικότητας, αφού αυτό, ως σύμφυτο με την έννοια της εικονικότητας, θεωρείται αυτονόητο.

Η δήλωση βουλήσεως, που δεν έγινε στα σοβαρά, παρά μόνο φαινομενικά είναι άκυρη (Α.Π. 932/2009, Εφ. Θεσ. 1617/2009)

Η ακυρότητα της εικονικής δικαιοπραξίας μπορεί να προταθεί όχι μόνο από τους συμβαλλόμενους, αλλά και από τους τρίτους, που έχουν έννομο συμφέρον να αποκαλύψουν την ανυπαρξία της δικαιοπραξίας για την εικονικότητα (Εφ. Θεσ. 1617/2009, Α.Π. 1671/2000)

Περιπτώσεις τρίτων, που έχοντας έννομο συμφέρον πρότειναν την εικονικότητα, αναφέρονται στις αμέσως πιο πάνω αποφάσεις:

- Στην 1617/2009 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης την εικονικότητα της συμβάσεως μισθώσεως πρότεινε ο δανειστής αυτού, που κατάρτισε την εικονική μίσθωση
- Στην 1671/2000 απόφαση του Αρείου Πάγου την εικονικότητα της συμβάσεως μισθώσεως πρότεινε ο συνιδιοκτήτης του μισθίου ακινήτου, ο οποίος δεν είχε συμπράξει στην κατάρτιση της μισθώσεως.

Η απόδειξη της εικονικότητας δεν είναι πάντοτε εύκολη, ιδίως στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει αντέγγραφο.

Πάντως, η εικονικότητα μπορεί να αποδειχθεί με όλα τα επιτρεπόμενα αποδεικτικά μέσα (Α.Π. 382/2009)

Ως προς τα κριτήρια που έχουν χρησιμοποιηθεί από τα Δικαστήρια για τη διαπίστωση αν μία δικαιοπραξία είναι ή όχι εικονική, ενδιαφέρον έχει η απόφαση 6/2002 του Εφετείου Δωδεκανήσου, σύμφωνα με την οποία στη σύμβαση πωλήσεως ακινήτου εικονικότητα υφίσταται, όταν οι συμβαλλόμενοι δεν μεταβιβάζουν την κυριότητα πραγματικά αλλά φαινομενικά. Τέτοια εικονικότητα υπάρχει όταν και οι δύο συμβαλλόμενοι γνωρίζουν ότι η μεταβίβαση είναι φαινομενική. Η μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων που ανέλαβε ο αγοραστής απέναντι στον πωλητή δεν σημαίνει ότι η σύμβαση πωλήσεως είναι εικονική, εφόσον υπήρχε πρόθεση να μεταβιβαστεί η κυριότητα. Δεν επιδρούν επίσης στο κύρος της σύμβασης τα αίτια που οδήγησαν τους συμβαλλόμενους στην κατάρτισή της, ούτε ο σκοπός που επιδίωκαν τελικά με αυτήν.

Κατά την έρευνα της νομολογίας εντόπισα περιπτώσεις εικονικότητας σε διάφορα είδη δικαιοπραξιών. Οι περισσότερες αποφάσεις αντιμετωπίζουν περιπτώσεις εικονικότητας σε αγοραπωλησίες ακινήτων ή σε προσύμφωνα για αγοραπωλησίες ακινήτων, που πρέπει να είναι οι συχνότερες και πιο συνηθισμένες από όλες τις άλλες (Α.Π. 1693/1987, Α.Π. 1162/2000, Α.Π. 667/1987, Α.Π. 479/2005, Α.Π. 1426/2007, Α.Π. 1777/2005, Εφ. Δωδ. 6/2002, Εφ. Θεσ. 447/2001).

Όμως εντόπισα και περιπτώσεις, που αφορούν σε εικονικότητα και άλλων δικαιοπραξιών:

- Τις Α.Π. 1671/2000 και Εφ. Θεσ. 1617/2009, που αφορούν σε εικονικότητα εμπορικής μίσθωσης
- Την Α.Π. 932/2009, που αφορά σε εικονικότητα της σύμβασης σύστασης ανώνυμης εταιρείας
- Την \ , που αφορά σε εικονικότητα της συμμετοχής εταίρου σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης

Αντίθετα, αποκλείεται η εικονικότητα σε ορισμένες δικαιοπραξίες ανεπίδεκτες εικονικότητας και κυρίως στις σχέσεις του οικογενειακού δικαίου.

Σχετική είναι η απόφαση 11363/1986 του Εφετείου Αθηνών, με την οποία κρίθηκε ότι ο σύζυγος δεν μπορεί να επικαλεστεί εικονικότητα της βουλήσεώς του για λύση του γάμου του με συναινετικό διαζύγιο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις τα συμβαλλόμενα μέρη προβαίνουν σε μια εικονική δικαιοπραξία, αλλά κάτω από αυτή θέλουν την κάλυψη μιας άλλης έγκυρης δικαιοπραξίας.

Πρόκειται για τη ρύθμιση του άρθρου 138 παρ. 2 του Αστικού Κώδικα.

Σε τέτοια περίπτωση η δήλωση βούλησης που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη, αλλά η δικαιοπραξία που συμφωνήθηκε μεταξύ των μερών και καλύπτεται κάτω από την εικονική είναι έγκυρη αν συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύστασή της.

Στην υπόθεση της αποφάσεως 1693/1983 του Αρείου Πάγου δέχτηκε ότι η πώληση ακινήτου, που συμφωνήθηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς αληθινό τίμημα, είναι εικονική και αποτελεί δωρεά

και όχι ισόβια πρόσοδο, εφόσον κρύβεται πρόθεση των συμβαλλομένων (πατέρα και υιού) να μεταβιβαστεί η κυριότητα του ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα.

Παρόμοια υπόθεση αντιμετώπισε και η Α.Π. 1426/2007, που έκρινε ότι είναι έγκυρη η καλυπτόμενη κάτω από εικονική σύμβαση πωλήσεως δωρεά την οποία ήθελαν τα συμβαλλόμενα μέρη και τηρήθηκε ο απαιτούμενος συμβολαιογραφικός τύπος, εφόσον η κυριότητα του πράγματος μετεβιβάσθηκε με τη μεταγραφή στο δωροεδόχο και κατά το φαινόμενο αγοραστή.

Η εικονικότητα μπορεί να αναφέρεται και στο συμβαλλόμενο, στο πρόσωπο του οποίου παράγονται τα δικαιώματα από την εικονική δικαιοπραξία, όταν δηλαδή εμφανίζεται «άλλος αντί γι' αυτόν».

Τέτοια εικονικότητα υπάρχει όταν όλοι οι συμβαλλόμενοι, και οι φαινομενικοί και οι αληθινοί, θέλουν άλλο από εκείνον που δηλώθηκε, όπως π.χ σε περίπτωση πωλήσεως όταν και ο πωλητής γνωρίζει τον αληθινό αγοραστή, που ήθελαν όλοι οι συμβαλλόμενοι.

Σε τέτοιες περιπτώσεις η σύμβαση είναι άκυρη ως προς το φαινομενικό «αντισυμβαλλόμενο» και ισχύει για τον αληθινό κατά τη βούληση των συμβαλλομένων «αντισυμβαλλόμενο».

Μια τέτοια περίπτωση αντιμετώπισε η 1777/2005 απόφαση του Αρείου Πάγου, που έκρινε ότι σε περίπτωση εικονικότητας της σύμβασης ή του προσυμφώνου πώλησης, ως προς το πρόσωπο του αγοραστή ή του υποψήφιου αγοραστή, ουσιώδες στοιχείο είναι η συμφωνία ανάμεσα σε όλους τους συμβαλλομένους, εικονικούς και πραγματικούς, ότι η σύμβαση θα συναφθεί, όχι με τον εμφανιζόμενο ως αγοραστή ή υποψήφιο αγοραστή, αλλά με τον αληθινό. Έτσι, και η αγοραπωλησία ή το προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου που καταρτίζεται συμβολαιογραφικά ισχύει υπέρ του καλυπτόμενου αγοραστή ή υποψήφιου αγοραστή.

Ανάλογη περίπτωση αντιμετώπισε η 4105/1984 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που έκρινε ότι σε περίπτωση ίδρυσης Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης με παρένθετο πρόσωπο, τα εταιρικά μερίδια της ΕΠΕ που αποκτούνται με την εταιρική σύμβαση από το παρένθετο αυτό πρόσωπο, εν γνώσει των λοιπών εταίρων ότι αποκτήθηκαν στο όνομά του, για λογαριασμό όμως υποκρυπτομένου προσώπου, ανήκουν στον υποκρυπτόμενο, ο οποίος είναι και ο αληθινός εταίρος. Η συμμετοχή του παρένθετου στην ΕΠΕ είναι άκυρη ως εικονική.

Ιδιαίτερο πρακτικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι αγοραπωλησίες ακινήτων με εικονικό τίμημα και συγκεκριμένα με τίμημα μικρότερο από το συμφωνημένο και πραγματικό.

Αυτό είναι φαινόμενο πολύ συνηθισμένο στις σύγχρονες αγοραπωλησίες ακινήτων στην Ελλάδα.

Ο λόγος είναι καθαρά φορολογικός: προκειμένου να πληρώσει ο αγοραστής μικρότερο φόρο μεταβιβάσεως που είναι αναλογικός επί του τιμήματος, αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας μικρότερο τίμημα από το συμφωνημένο και μάλιστα κατά κανόνα ανγράφεται το ποσό της «αντικειμενικής» αξίας, το οποίο καθορίζεται από το ισχύον φορολογικό σύστημα.

Έτσι, επίσης, ο αγοραστής εμφανίζεται να διαθέτει για την αγορά του ακινήτου χρηματικό ποσό μικρότερο από το συμφωνημένο, το οποίο συμφωνημένο πιθανότατα να μη μπορεί να δικαιολογήσει απέναντι στις φορολογικές Αρχές ότι απέκτησε νόμιμα.

Η διαφορά μεταξύ του πραγματικού τιμήματος και του ανταγραφόμενου, τα λεγόμενα «μαύρα», δίνονται κατά κανόνα κατά την κατάρτιση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου και σπανιότατα αφήνεται γι'αυτά κάποια εκκρεμότητα (βλ. ως περίπτωση εκκρεμότητας την 1566/2001 απόφαση του Αρείου Πάγου)

Τα Δικαστήρια έχουν αντιμετωπίσει πολλές περιπτώσεις με εικονικό (μικρότερο) τίμημα.

Η θέση της νομολογίας στο συγκεκριμένο θέμα είναι ότι στην δικαζόμενη υπόθεση ο Άρειος Πάγος διεπύστωσε εικονικότητα ως προς το τίμημα σε αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ακινήτου και έκρινε ότι η μη τήρηση του τύπου ως προς μέρος του τιμήματος ακινήτου, όπως στην περίπτωση που αυτό συμφωνήθηκε μεγαλύτερο από αυτό που εικονικά αναγράφεται στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, δεν καθιστά άκυρη την όλη σύμβαση, αλλά άκυρη είναι μόνον η συμφωνία για το εκτός συμβολαίου επιπλέον τίμημα. Αν το εκτός συμβολαίου μεγαλύτερο τίμημα δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή ούτε με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, ενώ αν αυτό έχει ήδη καταβληθεί, μπορεί μεν ο αγοραστής να το αναζητήσει κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, όμως μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης.

(βλ. Α.Π. 1320/2011, Α/Π/ 1566/2001, Εφ. Θεσ. 2405/1999)

Η εικονικότητα δημιουργεί μια αναντιστοιχία μεταξύ αυτού που φαίνεται ως βούληση των συμβαλλομένων και αυτού που αποτελεί την πραγματική βούλησή τους.

Αυτή η αναντιστοιχία μπορεί να προκαλέσει σοβαρά προβλήματα και κινδύνους σε τρίτους, που αγνοούν την εικονικότητα.

Η ακυρότητα της εικονικής δικαιοπραξίας, σύμφωνα με το άρθρο 138 Α.Κ., θα οδηγούσε σε άδικα αποτελέσματα σε βάρος τρίτων προσώπων, που με κάποιο τρόπο συναλλάχθηκαν ή απέκτησαν δικαιώματα με βάση την εικονική δικαιοπραξία.



Για την προστασία λοιπόν των τρίτων έχει θεσπισθεί το άρθρο 139 Α.Κ, σύμφωνα με το οποίο «η εικονικότητα δεν βλάπτει εκείνον, που συναλλάχθηκε αγνοώντας την».

Χαρακτηριστική περίπτωση τρίτου με την έννοια του άρθρου 139 Α.Κ. είναι αυτός που απέκτησε περιουσιακό στοιχείο από κάποιον άλλον, ο οποίος το είχε αποκτήσει με εικονική δικαιοπραξία, εφόσον ο τρίτος (ο ειδικός διάδοχος) δεν γνώριζε την εικονικότητα της προηγούμενης δικαιοπραξίας (τέτοια περίπτωση αντιμετώπισε η 197/1999 απόφαση του Αρείου Πάγου).

Προστατεύεται ο τρίτος εφόσον δεν γνώριζε την εικονικότητα της δικαιοπραξίας, ακόμα και αν η άγνοια του αυτή οφείλεται σε βαρεία ή ελαφριά αμέλεια του.

Αντιπροσωπευτικές της θέσεως της νομολογίας στο παραπάνω θέμα είναι οι ακόλουθες αποφάσεις:

Κατά την 437/2001 απόφαση του Αρείου Πάγου η ακυρότητα δικαιοπραξίας, λόγω εικονικότητας, σε καμιά περίπτωση δεν βλάπτει τον εν αγνοία αυτής συναλλαχθέντα τρίτον. Η εικονικότητα και η από αυτήν ακυρότητα υπάρχει μόνο κατά εκείνου που συναλλάχθηκε εν γνώσει αυτής, όχι δε και κατά του οπωσδήποτε αγνοούντος αυτήν. Ο επικαλούμενος την εικονικότητα και την εξ αυτής ακυρότητα, πρέπει να την προτείνει και να την αποδείξει. Στη συγκεκριμένη υπόθεση ο Άρειος Πάγος δέχτηκε ότι το Εφετείο που έκρινε ότι ο πρώτος αναιρεσίβλητος «δεν γνώριζε την εικονικότητα του τίτλου του δικαιοπαρόχου του», δεν χρειαζόταν να παραθέσει στοιχεία για να στηρίξει την κρίση του αν η άγνοια της εικονικότητας ήταν δικαιολογημένη και δεν οφειλόταν σε υπαιτιότητά του γιατί η υπαίτια άγνοια δεν εξισώνεται με την γνώση της εικονικότητας.

Κατά την 197/1999 απόφαση του Αρείου Πάγου το Δικαστήριο έκρινε ότι σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου ΑΚ 139 μόνο ο γνωρίζων την εικονικότητα δεν προστατεύεται, ενώ προστατεύει τον συναλλαχθέντα από εικονικότητα, εφόσον αγνοούσε αυτή έστω και από βαριά αμέλεια, δηλαδή δεν εξομοιώνεται η γνώση της εικονικότητας με την υπαίτια άγνοια για αυτή. Στη συγκεκριμένη υπόθεση το Δικαστήριο δεν δέχτηκε την ακυρότητα της μεταβιβάσεως προς τους διαδίκους, οι οποίοι συναλλάχθηκαν αγνοώντας από βαρεία αμέλεια την εικονικότητα.

Με αυτές τις νομολογιακές λύσεις αποφεύγονται οι ανατροπές στις συναλλαγές και οι αδικίες, που θα προέκυπταν σε βάρος των τρίτων αν η προστασία τους δεν ήταν απόλυτη.

Σε ορισμένες περιπτώσεις εικονικότητας υπάρχουν περιστατικά, που συγγενεύουν κατά κάποιο τρόπο με περιπτώσεις καταδολίευσης δανειστών.

Π.χ με εικονική σύμβαση μεταξύ του Α και του Β μπορεί να μεταβιβαστεί από τον πρώτο στο δεύτερο ένα ακίνητο του Α, με σκοπό τη βλάβη των δανειστών του Α, που θα στερηθούν τη δυνατότητα να επιληφθούν αυτού του ακινήτου.

Η σχέση της εικονικότητας και της καταδολίευσης δανειστών παρουσιάζει σημαντικές δυσκολίες, ώστε δεν είναι δυνατό να τις χειριστεί κάποιος, που δεν είναι νομικός.

Πάντως από την έρευνά μου εντόπισα δύο δικαστικές αποφάσεις, όπου συνυπάρχουν στοιχεία εικονικότητας και καταδολίευσης δανειστών.

Κατά την 479/2005 απόφαση του Αρείου Πάγου, η εικονική απαλλοτρίωση δεν είναι άκυρη αν καλύπτει άλλη απαλλοτρίωση η οποία είναι έγκυρη σύμφωνα με το άρθρο 138 & 2 του ΑΚ. Στην περίπτωση αυτή σε διάρρηξη υπόκειται η καλυπτόμενη απαλλοτρίωση.

Με την 447/2011 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης κρίθηκε περίπτωση μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας του οφειλέτη στην κόρη του και περαιτέρω από κοινού μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας ακινήτου του οφειλέτη σε τρίτους που έγινε προς βλάβη των δανειστών του. Διαπιστώθηκε η έλλειψη του στοιχείου της γνώσεως από τους τρίτους του δόλου του οφειλέτη ως προς τον καταδολιευτικό χαρακτήρα της απαλλοτρίωσης. Προβλήθηκε η εικονικότητα της δικαιοπραξίας, αλλά κρίθηκε ότι η εικονικότητα υπάρχει μόνον έναντι εκείνου που συναλλάχθηκε εν γνώσει αυτής και όχι κατά εκείνου που την αγνοεί.

Η παρουσίαση των διαφόρων παραπάνω δικαστικών αποφάσεων πιστεύω ότι δίνει μία σφαιρική εικόνα των λύσεων σε περιπτώσεις εικονικότητας, που προκύπτουν από τις συναλλαγές και την οικονομική δραστηριότητα.

Η εικονικότητα, που από την ίδια φύση της, έχει μια αντίθεση με την πραγματικότητα, δεν θα πρέπει να δημιουργεί αδικίες στη ζωή των ανθρώπων.

Και προς αυτήν την κατεύθυνση νομίζω ότι κινούνται όλες οι αποφάσεις που έχω συγκεντρώσει.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Απ. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου ,«Αστικός Κώδιξ», Τόμος Α´
- Απ. Γεωργιάδη ,«Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», Τόμος Α´
- Ιωάννη Κ. Καρακώστα , «Αστικός Κώδικας», Τόμος Β, Έκδοση 2005
- Γίαννας Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, «Η Ακυρότητα λόγω Εικονικότητας», Έκδοση 2004
- Γ. Μπαλή, Γενικές Αρχές, Έκδοση

## **ΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ**

- Νομικό Βήμα (2003, 2008, 2009, 2010)
- Ελληνική Δικαιοσύνη (1987, 2001, 2002, 2005, 2006)
- Αρμενόπουλος (2009, 2010, 2011)
- Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου (1986)
- Αρχείο Νομολογίας (2000)
- Εφημερίδα Ελλήνων Νομικών (1988)

## **ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών Ισοκράτης