

Αδύνατη η ανάκληση δωρεάς αν το συμβόλαιο της δωρεάς είναι 10ετίας

ΛΟΓΩ ΘΕΜΕΛΙΩΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

Γράφει η Αναστασία Χρ. Μίλιου, Δικηγόρος

Οταν γίνεται μεταβίβαση κινήτου ή ακινήτου πράγματος με δωρεά, ο δωρητής έχει το δικαίωμα να την ανακαλέσει αν ο δωροεodόχος φάνηκε με βαρύ παράπτωμα αγάριστος απέναντι στον δωρητή ή στον σύζυγο ή σε στενό συγγενή του. Ο δωρητής δικαιούται να απαιτήσει με αγωγή την αυτούσια απόδοση του δωρηθέντος. Η επαναμεταβίβαση της κυριότητας γίνεται, εφόσον την αρνείται ο δωροεodόχος, με καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως και μεταγραφή της σχετικής τελεσίδικης απόφασης και της συμβολαιογραφικής δήλωσης του δωρητή περί αποδοχής της απόφασης αυτής.

Αν ο δωροεodόχος κατά το χρόνο της ανάκλησης είχε ήδη καταστεί κύριος του δωρηθέντος ακινήτου με χρησικτησία, δεν μπορεί να αναζητηθεί το δωρηθέν ακίνητο από το δωροεodόχο (ούτε αυτοί υποχρεούνται να το αποδώσουν) ούτε με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, αφού οι περί χρησικτησίας διατάξεις δεν προβλέπουν μόνο τυπικά τη μετάθεση της κυριότητας στο χρησιδεσπόζοντα αλλά και τη δικαιολογούν ουσιαστικά, παρέχοντας στο χρησιδεσπόζοντα αιτία διατήρησης του πλουτισμού.

Έχει κριθεί από τα ελληνικά δικαστήρια ότι δεν ασκεί έννομη επιρροή η ανάκληση δωρεών που αφορούσαν σε ακίνητα τα οποία οι δωροεodόχοι εξουσίαζαν με συνεχή νομή πλέον των δέκα ετών με νόμιμο τίτλο και καλή πίστη έναντι των δωρητών και επομένως είχαν αποκτήσει επί των ακινήτων αυτών κυριότητα με πρωτότυπο τρόπο λόγω τακτικής χρησικτησίας.

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 1041 του ΑΚ, εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο πράγμα ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του. Η δεκαετία αρχίζει αφότου μεταγραφεί ο τίτλος.

Κατά δε το άρθρο 505 ΑΚ ο δωρητής έχει το δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά, αν ο δωροεodόχος φάνηκε με βαρύ παράπτωμα του αγάριστος απέναντι στο δωρητή ή στο σύζυγο ή σε στενό συγγενή του και ιδίως αν αθέτησε την υποχρέωση του να διατρέφει το δωρητή. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, για την ανάκληση της δωρεάς απαιτείται παράπτωμα του δωροεodόχου, ήτοι πράξη ή παράλειψη αυτού που να πηγάζει από δόλο ή, κατά τις περιστάσεις, από αμέλεια του,



τούτο να είναι βαρύ και να συνιστά αγάριστία του δωροεodόχου, ήτοι αντικειμενική συμπεριφορά αυτού που να ενέχει παράβαση κανόνων δικαίου ή των περί ηθικής και ευπρέπειας κρατουσών στην κοινωνία αντιλήψεων. Εξάλλου, από την περιέλευση στον δωροεodόχο της δηλώσεως του δωρητή για ανάκληση της δωρεάς, η οποία είναι μονομερής πράξη και άτυπη (δηλαδή δεν απαιτείται συγκεκριμένος τύπος π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο) έστω και αν αφορά ακίνητο, η εμπράγματη κατάσταση που υπάρχει κατά το χρόνο που γίνεται η ανάκληση δεν μεταβάλλεται, δηλαδή ο δωρητής με την δήλωση της ανάκλησης δωρεάς δεν αποκτά ξανά την κυριότητα του αντικειμένου της δωρεάς, αλλ' ανατρέπονται «αυτοδικαίως» για το μέλλον (ex nunc) τα αποτελέσματα της ενοχικής συμβάσεως της δωρεάς και ο δωρητής δικαιούται να ζητήσει το αντικείμενο αυτής με αγωγή με βάση τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και ειδικότερα, λόγω λήξεως της αιτίας, για την οποία δόθηκε το πράγμα. Η αγωγή αυτή είναι ενοχική και στηρίζεται στην ενοχική υποχρέωση του δωροεodόχου προς απόδοση του χωρίς αιτία κατεχομένου πράγματος, μετά την ανάκληση της δωρεάς.

Περαιτέρω, αν ανακληθεί νόμιμα η δωρεά για λόγους αγάριστίας ο δωρητής δικαιούται να ζητήσει την αυτούσια απόδοση του δωρηθέντος πράγματος, ο τρόπος δε της αυτούσιας απόδοσης εξαρτάται από την ιδιαίτερη φύση του συγκεκριμένου κάθε φορά δικαιώματος που απέκτησε ο λήπτης. Έτσι, αν το δωρηθέν είναι πράγμα ακίνητο και μεταβιβάσθηκε στον δωροεodόχο κατά κυριότητα, η επαναμεταβίβαση της κυριότητας μετά τη νόμιμη ανάκληση της δωρεάς γίνεται, εφόσον αρνείται αυτήν ο δωροεodόχος, με αγωγή για καταδίκη αυτού σε δήλωση βουλήσεως και μεταγραφή της

σχετικής τελεσίδικης απόφασης και της δήλωσης του δωρητή ενώπιον του συμβολαιογράφου περί αποδοχής της απόφασης αυτής.

Περαιτέρω, η μέσω χρησικτησίας κτήση πράγματος επέρχεται εκ του νόμου με τη συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων, οι οποίες αποτελούν τη νόμιμη αιτία της άνω κτήσεως. Επομένως, κατά του αποκτήσαντος την κυριότητα πράγματος με χρησικτησία δεν χωρεί αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού, αφού ελλείπει ως προς αυτόν η προϋπόθεση της χωρίς νόμιμη αιτία κτήσεως του πλουτισμού. Ως εκ τούτου, αν ανακληθεί δωρεά ακινήτου και ο δωροεodόχος (ή ο από αυτόν αποκτήσας προ της ανακλήσεως για νόμιμη αιτία και με νόμιμο τρόπο το δωρηθέν ακίνητο τρίτος) κατά το χρόνο της ανακλήσεως είχε ήδη καταστεί κύριος του δωρηθέντος ακινήτου με χρησικτησία, δηλαδή από νόμιμη αιτία, δεν μπορεί να αναζητηθεί το δωρηθέν ακίνητο από τον δωροεodόχο ή τον ως άνω τρίτο, ούτε αυτοί υποχρεούνται να το αποδώσουν, κατά τις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού διατάξεις, αφού οι περί χρησικτησίας διατάξεις δεν προβλέπουν, μόνο τυπικά τη μετάθεση της κυριότητας στον χρησιδεσπόζοντα, αλλά και την δικαιολογούν ουσιαστικά (κατά την οικονομική αξία του πράγματος), παρέχοντας στον χρησιδεσπόζοντα αιτία διατήρησης του πλουτισμού. Με άλλα λόγια αν η δωρεά ακινήτου έγινε με συμβόλαιο δωρεάς που μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο και έχουν περάσει δέκα και πλέον χρόνια από τότε, ο δωροεodόχος έχει γίνει κύριος του ακινήτου με δύο τρόπους, α) από την ημέρα της μεταγραφής του συμβολαίου με την ιδιότητα του δωροεodόχου, αλλά επίσης β) έχει καταστεί κύριος του ακινήτου δέκα χρόνια μετά από την μεταγραφή ως αποκτήσας αυτό με τακτική χρησικτησία, δηλαδή ως έχων νόμιμο τίτλο (συμβόλαιο δωρεάς) με διάνοια κυρίου (δηλαδή συμπεριφορά ως αποκλειστικός και μοναδικός ιδιοκτήτης του ακινήτου) και με καλή πίστη, (καλοπροαίρετα).

Αν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις τότε ο δωροεodόχος μπορεί να αντιτάξει στην αγωγή του δωρητή ανάκλησης της δωρεάς την ένσταση της χρησικτησίας ότι δηλαδή έχει καταστεί κύριος του ακινήτου μετά την παρέλευση των 10 ετών από την μεταγραφή του συμβολαίου δωρεάς και έχει αποκτήσει νόμιμο και αυτοτελές δικαίωμα διατήρησης του ακινήτου στην ιδιοκτησία του.

Η στήλη του Γιώργου Αθανασιάδη, «ΠΕΡΙ ΝΟΜΩΝ & ΕΛΛΗΝΩΝ ΖΩΗΣ», αναβάλλεται λόγω απουσίας του από την Αυστραλία.

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ
- ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

**Australian
registered Greek
Lawyer entitled
to practice Greek Law**

Το γραφείο μας σε συνεργασία και με τη Δικηγόρο του Σύδνευ ΑΘΗΝΑ ΤΟΥΡΙΚΗ (ATHENA TOURIKIS) - SOLICITOR αναλαμβάνουμε την διεκπεραίωση των υποθέσεων σας στην Ελλάδα και την Αυστραλία.

- Θέματα κληρονομιών, αποδοχές, διανομές περιουσιών και σύνταξη διαθηκών στην Ελλάδα και την Αυστραλία.
- Γονικές Παροχές, θέματα ασφάλισης και συνταξιοδοτικά στην Ελλάδα.
- Τακτοποίηση με συνεργάτες λογιστές στην Ελλάδα των φορολογικών σας θεμάτων -

- των - Ελληνική υπηκοότητα και ελληνικά διαβατήρια.
- Κάθε είδους μεταβίβαση ακινήτων, πώληση, αγορά κ.λπ. στην Ελλάδα.
- Πληρεξούσια για την Ελλάδα για οποιοδήποτε θέμα υπάρχει ανάγκη.
- Εκδοση ΑΦΜ, ΑΜΚΑ και κλειδαριθμού κα-

- θώς και διορισμό φορολογικού αντικλήτου στην Ελλάδα - Υπαγωγή κατοίκων εξωτερικού στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην Αθήνα.
- Πλήρης ενημέρωση σχετικά με τα φορολογικά σας θέματα και τις τυχόν οφειλές σας σε σχέση με την περιουσία σας στην Ελλάδα όπου και αν βρίσκεται εκεί.

Βρισκόμαστε ΕΔΩ στην Αυστραλία για οποιοδήποτε θέμα σας απασχολεί στην Ελλάδα.

Επικοινωνήστε μαζί μας Tel: 0421 969 172, (02) 9261 3144, e-mail: athanasiadis.g@hotmail.com

Διεύθυνση: 377-383 Sussex St. (Suite 4, Level 5), SYDNEY, NSW 2000