

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

Νικηταράς Ιωάννης

ΕΠΩΝΥΜΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Εισηγητής: Σταυράκη Εμμανουέλα

Ηράκλειο

09/06/2011

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	2
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ	
1.1 Ορισμος και έννοια αστικού δικαίου.....	6
1.2 Ιστοπρική αναδρομή.....	6
1.3 Αστικός Κώδικας.....	7
1.4 Ενοχικό δίκαιο.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΔΑΝΕΙΟ	
2.1 Γενικά.....	9
2.1.1 Ορισμος.....	9
2.1.2 Βασικά στοιχεία.....	9
2.1.3 Χαρακτηριστικά.....	9
2.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλόμενων.....	10
2.2.1 Μεταβίβαση κυριότητας	10
2.2.2 Η κατάληψη του δανείου.....	10
2.2.3 Υποχρέωση απόδοσης ομοίου πράγματος.....	11
2.2.4 Υποχρέωση καταβολής τόκων.....	11
2.3 Λήξη δανείου.....	11
2.3.1 Δάνειο ορισμένου χρόνου.....	11
2.3.2 Δάνειο αορίστου χρόνου	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ	
3.1 Γενικά.....	12
3.1.1 Ορισμός.....	12
3.1.2 Βασικά στοιχεία.....	12
3.1.3 Χαρακτηριστικά.....	13
3.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλόμενων.....	13
3.2.1 Υποχρεώσεις Εκμισθωτή.....	13
3.2.2 Υποχρεώσεις Μισθωτή.....	14
3.3.3 Δικαιώματα εκμισθωτή	15
3.3.4 Δικαιώματα μισθωτή	16
3.3 Λήξη της μίσθωσης	17
3.3.1 Ορισμένου χρόνου.....	17
3.3.2 Αορίστου χρόνου.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
ΠΩΛΗΣΗ	
4.1 Γενικά.....	21
4.1.1 Ορισμός.....	21
4.1.2 Βασικά στοιχεία.....	21
4.1.3 Συμβαλλόμενοι.....	22
4.1.4 Χαρακτηριστικά	22
4.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλόμενων.....	22

4.2.1	Υποχρεώσεις.....	22
4.2.2	Δικαιώματα.....	24
4.3	Παραγραφή.....	26
4.4	Ειδικές μορφές πώλησης.....	26
4.4.1	Πώληση με αποστολή.....	27
4.4.2	Πώληση με δοκιμή.....	27
4.4.3	Εξώνηση.....	27
4.4.4	Πώληση με επιφύλαξη κυριότητας.....	29
4.5	Ανταλλαγή.....	29

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΕΝΤΟΛΗ

5.1	Γενικά.....	30
5.1.1	Ορισμός.....	30
5.1.2	Βασικά στοιχεία.....	30
5.1.3	Χαρακτηριστικά.....	30
5.2	Υποχρεώσεις και ευθύνες εντολοδόχου και εντολέα.....	31
5.3	Ανάκληση και λύση εντολής.....	31
5.3.1	Ανάκληση εντολής από τον εντολέα.....	32
5.3.2	Ανάκληση εντολής από τον εντολοδόχο.....	32
5.3.3	Θάνατος -Δικαστική συμπαράσταση -Πτώχευση.....	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΗ

6.1	Γενικά.....	33
6.1.1	Ορισμός.....	33
6.1.2	Βασικά στοιχεία.....	33
6.1.3	Χαρακτηριστικά.....	34
6.2	Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλομένων.....	34

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΥ

7.1	Γενικά.....	36
7.1.1	Ορισμός.....	36
7.1.2	Βασικά στοιχεία.....	36
7.1.3	Χαρακτηριστικά.....	37
7.2	Υποχρεώσεις εργολάβου και εργοδότη.....	37
7.2.1	Υποχρεώσεις εργολάβου.....	37
7.2.2	Υποχρεώσεις εργοδότη.....	38
7.3	Λύση σύμβασης.....	38
7.3.1	θάνατος του εργολάβου.....	38
7.3.2	Καταγγελία εργοδότη.....	38

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 ΔΩΡΕΑ

8.1	Γενικά.....	40
8.1.1	Ορισμός.....	40
8.1.2	Βασικά στοιχεία.....	40
8.1.3	Συμβαλλόμενοι.....	40
8.1.4	Χαρακτηριστικά.....	41
8.2	Υποχρεώσεις και ευθύνες δωρητή.....	41
8.2.1	Ευθύνη για δόλο και βαριά αμέλεια.....	41
8.2.2	Δικαίωμα άρνησης.....	41
8.2.3	Δωρεά υπό τρόπο.....	42

8.3	Ανάκληση δωρεάς.....	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9		
ΜΕΣΙΤΕΙΑ		
9.1	Γενικά.....	43
9.1.1	Ορισμός.....	43
9.1.2	Βασικά στοιχεία.....	43
9.1.3	Χαρακτηριστικά	43
9.2	Υποχρεώσεις και ευθύνες μεσίτη και εντολέα	44
9.2.1	Υποχρέωση πίστης.....	44
9.2.2	Απαλλαγή.....	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10		
ΧΡΗΣΙΔΑΝΕΙΟ		
10.1	Γενικά.....	45
10.1.1	Ορισμός.....	45
10.1.2	Βασικά στοιχεία.....	45
10.1.3	Χαρακτηριστικά	46
10.2	Υποχρεώσεις ευθύνες και συνέπειες χρησιδανειστή και χρησάμενου.....	46
10.3	Λήξη της σύμβασης.....	47
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11		
ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ		
11.1	Γενικά.....	47
11.1.1	Ορισμός	47
11.1.2	Βασικά στοιχεία.....	47
11.1.3	Συμβαλλόμενοι	48
11.1.4	Χαρακτηριστικά.....	49
11.2	Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργαζομένου και εργοδότη	50
11.2.1	Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργαζομένου.....	50
11.2.2	Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργοδότη.....	51
11.3	Μορφές σύμβασης εργασίας.....	53
11.3.1	εξαρτημένη εργασία	53
11.3.2	Ανεξάρτητη εργασία.....	54
11.4	Λήξη σύμβασης.....	54
11.4.1	ορισμένου χρόνου.....	54
11.4.2	αορίστου χρόνου.....	54
11.4.3	Θάνατος εργαζομένου εργοδότη.....	54
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....		55

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Σύμβαση είναι η δικαιοπραξία στην οποία δύο αντιτιθέμενες δηλώσεις βουλήσεως κατευθύνονται στην παραγωγή του ίδιου θελημένου έννομου αποτελέσματος. Οι Συμβάσεις είναι οι πιο συνηθισμένες και σπουδαιότερες δικαιοπραξίες του Ιδιωτικού Δικαίου (*Wikipedia*).

Στο Ειδικό Μέρος του Ενοχικού Δικαίου ρυθμίζονται ορισμένοι τύποι συμβάσεων, οι οποίες είναι γνωστές με κάποιο όνομα και ονομάζονται ρυθμισμένες ή επώνυμες συμβάσεις.

Στο 1ο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, καθώς και η εξέλιξη του από την εμφάνιση του μέχρι σήμερα.

Στα επόμενα κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται αναλυτικά, οι ρυθμισμένες ή αλλιώς επώνυμες συμβάσεις. Τα βασικά στοιχεία από τα οποία αποτελούνται, τα χαρακτηριστικά των συμβάσεων αυτών, τα δικαιώματα οι ευθύνες και οι υποχρεώσεις που δημιουργούνται για τους συμβαλλόμενους καθώς και οι τρόποι λύσης των συμβάσεων αυτών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

1.1 Ορισμός και έννοια αστικού δικαίου

Αστικό Δίκαιο είναι το γενικό ιδιωτικό δίκαιο, δηλαδή το δίκαιο που ρυθμίζει τις έννομες σχέσεις όλων των προσώπων ως ιδιωτών, ανεξάρτητα από το επάγγελμα ή οποιαδήποτε άλλη ιδιότητά τους. Το αστικό δίκαιο δεν είναι το δίκαιο των αστών ή της αστικής τάξης αλλά το δίκαιο του κοινού ανθρώπου. Προσδιορίζει τον άνθρωπο από τη γέννησή του και πριν από αυτήν (προστασία κυοφορούμενου) και τον παρακολουθεί σε όλη του την ζωή, ακόμα και μετά τον θάνατό του (ρύθμιση της κληρονομικής διαδοχής). Το αστικό δίκαιο αποτελεί τον κορμό του ιδιωτικού δικαίου.

Το αστικό ρυθμίζει τις βασικές σχέσεις της ιδιωτικής ζωής και των ιδιωτικών συναλλαγών, όπως π.χ. τον γάμο και τις σχέσεις των μελών της οικογένειας μεταξύ τους, τις κυριότερες σχέσεις της καθημερινής συναλλαγής (πώληση, μίσθωση, δωρεά, δάνειο κ.λπ.), τις έννομες μορφές εξουσίας οικονομικών αγαθών από τον άνθρωπο (κυριότητα, νομή, δουλείες, ενέχυρο και υποθήκη, την τύχη της περιουσίας του ανθρώπου μετά τον θάνατό του.

1.2 Ιστορική αναδρομή

Το πρώτο πραγματικό σύνολο κωδικοποιημένων νόμων, είναι ο Κώδικας Hammurabi ο οποίος συντάχθηκε το 1760 Π.Χ. από τον Βαβυλώνιο βασιλιά Hammurabi, και είναι ο πιο πρόωρος γνωστός αστικός κώδικας. Οι σημαντικές κωδικοποιήσεις όμως αναπτύχθηκαν στον αρχαία Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία με το « jus civile» τον νόμο των πολιτών ο οποίος ρύθμιζε τις σχέσεις μεταξύ Ρωμαίων πολιτών και το « jus gentium» τον νόμο των λαών ο οποίος ρύθμιζε τις σχέσεις μεταξύ Ρωμαίων πολιτών και αλλοδαπών. Αργότερα το Ρωμαϊκό Δίκαιο κωδικοποιήθηκε από τον Βυζαντινό αυτοκράτορα Ιουστινιανό και έγινε η βάση για τα νομικά συστήματα της Ευρώπης.

Οι πρώτες προσπάθειες στη σύγχρονη κωδικοποίηση έγιναν στο δεύτερο μισό του 18ου αιώνα στη Γερμανία όταν τα κράτη Αυστρία, Πρωσία, Βαυαρία και Σαξονία άρχισαν να κωδικοποιούν τους νόμους τους, με τον «Κώδικα Maximilianeus Bavaricus

Civilis» 1756 Βαυαρία.Εντωμεταξύ στην Γαλλία εμφανίζεται ο Ναπολεόντειος Κώδικας ο οποίος καθιερώθηκε από το Ναπολέοντα και βασίστηκε στους προηγούμενους γαλλικούς νόμους καθώς επίσης και στο « jus civile».

Στην Ελλάδα το αγωνιζόμενο για την ανεξαρτησία του έθνους από τις πρώτες του κίολας συνελεύσεις αναγόρευσε το Βυζαντινό δίκαιο ως ισχύον αστικό δίκαιο, οι πρώτες προσπάθειες για σύνταξη Αστικού κώδικα ξεκίνησαν το 1835 χρειάστηκαν όμως περισσότερα από 100 χρόνια για να συνταχθεί ο Αστικός Κώδικας λόγω της πολιτικής αστάθειας που επικρατούσε στη χώρα.Η κυβέρνηση Τσαλδάρη το 1946 έθεσε σε ισχύ τον Αστικό κώδικα ο οποίος είχε αρκετά χαρακτηριστικά του Βυζαντινορωμαϊκού δικαίου αλλά και έντονη επίδραση από τον Γερμανικό Αστικό Κώδικα , αναδρομικά στις 23/2/1946.Με την εξέλιξη της επιστήμης και της τεχνολογίας επήλθαν σημαντικές αλλαγές στο δίκαιο με αποτέλεσμα να χρειάζεται προσαρμογή έτσι ώστε να έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στα σύγχρονα δεδομένα.Η μεταρρύθμιση επιβλήθηκε από το Σύνταγμα του 1975 με τη διάταξη του άρθρου 4 παρ.2 όπου θέσπισε την ισότητα των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μεταξύ ελλήνων και ελληνίδων.Σημαντικές τροποποιήσεις στον Α.Κ. επέφεραν το νομοσχέδιο Ν.1329 στις 18.2.1983 που αφορά το οικογενειακό δίκαιο, όπως και ο Ν. 3043/2002 για την ευθύνη του πολίτη.

1.3 Αστικός Κώδικας

Το αστικό δίκαιο ρυθμίζεται από μια συστηματική σύνταξη των νόμων που έχουν ως σκοπό να εξετάσουν περιεκτικά τις περιοχές διάδοσης ιδιωτικού δικαίου, τον Αστικό Κώδικα.

Στην Ελλάδα ο Αστικός Κώδικας διακρίνεται σε πέντε μέρη: α)γενικές αρχές, β)ενοχικό δίκαιο, γ) εμπράγματο δίκαιο, δ) οικογενειακό δίκαιο και ε)κληρονομικό δίκαιο.

1.4 Ενοχικό δίκαιο

Ενοχικό Δίκαιο ονομάζεται ο κλάδος του Αστικού Δικαίου που ρυθμίζει τις ενοχές, τις έννομες σχέσεις δηλαδή με βάση τις οποίες ένα πρόσωπο οφείλει να προβεί σε μια πράξη ή σε μια παροχή προς ένα άλλο.

Το Ενοχικό Δίκαιο είναι το δεύτερο βιβλίο του Αστικού Κώδικα και συνετέθη τη δεκαετία του 1930.

Το Ενοχικό Δίκαιο διακρίνεται σε δύο μέρη, στο Γενικό και στο Ειδικό. Το Γενικό Μέρος περιέχει κανόνες για όλες τις ενοχές γενικά, ενώ το Ειδικό Μέρος περιέχει ειδικές ρυθμίσεις για ορισμένους τύπους ενοχών, που είναι και οι συνηθέστερες. Π.χ. στο Γενικό Μέρος ρυθμίζεται η γένεση και η απόσβεση της ενοχής, στο Ειδικό Μέρος ρυθμίζονται ορισμένοι τύποι συμβάσεων, οι οποίες είναι γνωστές με κάποιο όνομα και ονομάζονται ρυθμισμένες ή επώνυμες συμβάσεις όπως η σύμβαση της πώλησης, δανείου και άλλες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΔΑΝΕΙΟ

2.1 Γενικά

2.1.1 Ορισμός

Το δάνειο είναι σύμβαση στην οποία συμβαλλόμενοι είναι ο δανειοδότης και ο δανειολήπτης, ο δανειοδότης έχει υποχρέωση να μεταβιβάσει στο δανειολήπτη κατά κυριότητα χρήματα ή άλλα αντικατάστατα πράγματα.Ενώ ο δανειολήπτης έχει την υποχρέωση να αποδώσει στον δανειοδότη άλλα πράγματα της ίδιας ποσότητας και ποιότητας (ΑΚ 806).

2.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία του δανείου είναι :α) Το δάνεισμα και β) η διάρκεια.

- **Δάνεισμα**

Το δάνεισμα έχει ως αντικείμενο χρήματα η άλλα αντικατάστατα πράγματα δηλαδή κινητά πράγματα που προσδιορίζονται στις συναλλαγές με αριθμούς, μέτρα ή σταθμά

- **Διάρκεια**

Το δάνειο είναι σύμβαση διαρκής.Η διάρκεια του μπορεί να είναι ορισμένη ή αόριστη.Αυτή προσδιορίζεται είτε από τη σύμβαση ρητά ή σιωπηρά είτε από τις περιστάσεις (ΑΚ 807).

2.1.3 Χαρακτηριστικά

- Το δάνειο είναι σύμβαση ενοχική, η μεταβίβαση του δανείσματος αποτελεί εκπλήρωση της υποχρέωσης του δανειοδότη, η οποία προέρχεται από το δάνειο που έχει καταρτιστεί.Η μεταβίβαση μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την κατάρτιση της σύμβασης ή και να έπεται από αυτή.Επιτρέπεται να καταρτιστεί προσύμφωνο δανείου.
- Το δάνειο είναι σύμβαση ατελώς αμφοτεροβαρής ή αμφοτεροβαρής.Αναλυτικότερα, το άτοκο δάνειο είναι σύμβαση ατελώς

αμφοτεροβαρής διότι ο δανειοδότης έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δάνεισμα και να το αφήσει όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση ενώ ο δανειολήπτης έχει την υποχρέωση να αποδώσει το δάνεισμα κατά τη λήξη της σύμβασης. Το έντοκο δάνειο είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής διότι ο δανειοδότης έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δάνεισμα και να το αφήσει όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση ενώ ο δανειολήπτης υποχρεούται να καταβάλει τον τόκο. Σε περίπτωση υπερημερίας για την απόδοση του δανείου ο οφειλέτης υποχρεούται μόνο στη καταβολή του τόκου.

- Το δάνειο είναι σύμβαση διαρκής, ο χρόνος της μπορεί να είναι ορισμένος ή αόριστος.
- Το δάνειο είναι σύμβαση άτυπη, απαιτεί τη συμφωνία των συμβαλλομένων.
- Το δάνειο είναι σύμβαση παραδοτική δηλαδή απαιτεί την παράδοση των πραγμάτων που δανείζονται, ώστε ο οφειλέτης να γίνει κύριος αυτών.

2.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλόμενων

Οι υποχρεώσεις του δανειοδότη υπάρχουν μόνο στην περίπτωση που δεχθούμε την αμφοτεροβαρή σύμβαση και στο προσύμφωνο δανείου και αυτές είναι η μεταβίβαση της κυριότητας και η κατάληψη του δανείσματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης .

2.2.1 Μεταβίβαση κυριότητας

Ο δανειοδότης υποχρεούται να μεταβιβάσει στον δανειολήπτη κατά κυριότητα χρήματα ή άλλα αντικατάστατα πράγματα που αποτελούν το αντικείμενο του δανεισμού (*AK 806*).

2.2.2 Η κατάληψη του δανείσματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης

Ο δανειοδότης έχει δικαίωμα να αρνηθεί να καταβάλει το δάνεισμα στον αφερέγγυο δανειολήπτη (*AK 809*).

2.2.3 Υποχρέωση απόδοσης ομοίου πράγματος

Με τη σύμβαση του δανείου ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να αποδώσει άλλα πράγματα της ίδιας ποσότητας και ποιότητας (ΑΚ 806).

2.2.4 Υποχρέωση καταβολής τόκων

Στο έντοκο δάνειο ο οφειλέτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει τον τόκο που συμφωνήθηκε.

2.3 Λήξη δανείου

Η λήξη του δανείου επέρχεται ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης .

2.3.1 Δάνειο ορισμένου χρόνου

Με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου λήγει και το δάνειο.

2.3.2 Δάνειο αορίστου χρόνου

Το δάνειο λήγει αφού περάσει ένας μήνας από την καταγγελία ενός από τους δύο συμβαλλόμενους εάν είναι άτοκο, ο οφειλέτης έχει δικαίωμα να το αποδώσει και χωρίς καταγγελία (ΑΚ 807) .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

3.1 Γενικά

3.1.1 Ορισμός

Μίσθωση ονομάζεται η σύμβαση με την οποία ο ένας των συμβαλλομένων (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στον έτερο (μισθωτή) την χρήση πράγματος (μισθίου), για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση, ο δε έτερος υποχρεούται να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα (μίσθωμα) (ΑΚ 574).

3.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της μίσθωσης πράγματος είναι τρία:α)Το μισθίο,β)Το μίσθωμα και γ)Το είδος χρήσης .

- **Μίσθιο**

Η μίσθωση πράγματος έχει ως αντικείμενο της μόνο πράγματα τα οποία μπορεί να είναι κινητά ή ακίνητα, αντικαταστατά ή μη αντικαταστατά, αναλωτά ή μη αναλωτά, αυτοτελή ή συστατικά μέρη πράγματος, κατ'είδος ή κατά γένος ορισμένα.

- **Μίσθωμα**

Το μίσθωμα αποτελεί το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της χρήσης.Το μίσθωμα έχει ως αντικείμενο χρήματα αλλά μπορεί να περιλαμβάνει και οποιαδήποτε άλλη παροχή (π.χ αντικατάστατα πράγματα, υπηρεσίες).Το ύψος του προσδιορίζεται με συμφωνία των μερών και καταβάλλεται στις συμφωνημένες ή στις συνηθισμένες προθεσμίες, αν δεν υπάρχουν τέτοιες προθεσμίες, καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης και, αν συμφωνήθηκε καταβολή σε μικρότερα διαστήματα, κατά τη λήξη τους (ΑΚ 595).

- **Είδος χρήσης**

Το είδος της χρήσης έχει κεντρική σημασία στη μίσθωση διότι η μίσθωση πράγματος για κατοικία υπόκειται κατά ένα μέρος σε ειδική ρύθμιση και ειδικές διατάξεις ενώ η μίσθωση ακινήτου για να ασκηθούν σε αυτό από το μισθωτή επαγγελματικές δραστηριότητες υπόκειται σε διαφορετικές διατάξεις .

3.1.3 Χαρακτηριστικά

- Η μίσθωση είναι σύμβαση ενοχική, το δικαίωμα του μισθωτή είναι ενοχικό ακόμα και αν του έχει παραδοθεί η κατοχή του πράγματος.
- Η μίσθωση είναι σύμβαση συναινετική, αμφοτεροβαρής διότι δημιουργεί υποχρεώσεις και δικαιώματα σε βάρος του εκμισθωτή αλλά και του μισθωτή.
- Η μίσθωση είναι σύμβαση επαχθής διότι συμφωνείται αντάλλαγμα.
- Η μίσθωση είναι σύμβαση διαρκής και ο χρόνος της μπορεί να είναι ορισμένος ή αόριστος.
- Η μίσθωση είναι σύμβαση άτυπη δηλαδή δεν απαιτείται τύπος και το έγγραφο το οποίο συντάσσεται κατά την κατάρτιση της έχει απλά αποδεικτικό χαρακτήρα.

3.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλόμενων

3.2.1 Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

Από τη σύμβαση μίσθωσης πράγματος δημιουργούνται κάποιες υποχρεώσεις για τον εκμισθωτή. Η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή είναι η παραχώρηση του μισθίου αλλά προκύπτουν και άλλες υποχρεώσεις ως προς τα βάρη, τους φόρους και τις δαπάνες που βαρύνουν το μισθίο.

- **Υποχρέωση παραχώρησης χρήσης του μισθίου**

Η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή είναι να παραχωρήσει στον μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση (ΑΚ 574). Αυτή η υποχρέωση περιλαμβάνει ειδικότερα τις παρακάτω υποχρεώσεις:

➤ **Υποχρέωση παράδοσης**

Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση (AK 575).

➤ **Διατήρηση καταλληλότητας**

Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (AK 575).

➤ **Υποχρέωση παραλείψεως ζημιογόνων ενεργειών**

Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση το μίσθιο κατά την παράδοση του να διατηρεί τις ιδιότητες που συμφωνήθηκαν και να μην έχει νομικά ή πραγματικά ελαττώματα (AK 576).

• **Βάρη και φόροι**

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να φέρει τα βάρη και τους φόρους που βαρύνουν το μίσθιο (AK 590).

• **Δαπάνες**

Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να αποδώσει στο μισθωτή όλες τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε για το μίσθιο (AK 591).

3.2.2 Υποχρεώσεις Μισθωτή

Από τη σύμβαση μίσθωσης πράγματος δημιουργούνται κάποιες υποχρεώσεις για το μισθωτή. Η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή είναι η καταβολή του τιμήματος αλλά προκύπτουν και άλλες δευτερεύουσες υποχρεώσεις οι οποίες αφορούν την καλή χρήση του μισθίου, την έγκαιρη ειδοποίηση και την απόδοση του μισθίου.

• **Καταβολή τιμήματος**

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει το μίσθωμα όπως έχει συμφωνηθεί ή όπως συνηθίζεται. Εάν δεν υπάρχει συμφωνία τότε καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης (AK 595)

- **Καλή χρήση μισθίου**

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να μεταχειρίζεται το μισθίο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε και να τηρεί ευπρεπή συμπεριφορά προς τους άλλους ενοίκους (AK 594).

- **Υποχρέωση ειδοποιήσεως**

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να γνωστοποιεί εγκαίρως τυχόν ελαττώματα του μισθίου που εμφανίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή δικαιώματα που τρίτος αντιποιείται πάνω σε αυτό (AK 589).

- **Απόδοση μισθίου**

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη λήξη της σύμβασης να αποδώσει το μισθίο στην κατάσταση που το παρέλαβε (AK 599).

3.2.3 Δικαιώματα εκμισθωτή

Στην περίπτωση όπου ο μισθωτής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του ο εκμισθωτής αποκτάει το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, είτε να ζητήσει αποζημίωση είτε να ασκήσει το δικαίωμα του για νόμιμο ενέχυρο.

- **Κακή χρήση μισθίου**

Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, εάν ο μισθωτής δεν μεταχειρίζεται σωστά το μισθίο (AK 594).

- **Καθυστέρηση μισθώματος**

Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης (AK 597).

- **Μη απόδοση μισθίου**

Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα , για όσο χρόνο ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, να ζητήσει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω αποζημίωση (ΑΚ 601).

- **Δικαίωμα νόμιμου ενεχύρου**

Αν ο μισθωτής ακινήτου έχει καθυστερούμενα μισθώματα, τότε ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα νόμιμου ενεχύρου στα κινητά του μισθωτή, της συζύγου του και των τέκνων του που συνοικούν μαζί του και που αυτοί έφεραν στο μίσθιο (ΑΚ 604).

3.2.4 Δικαιώματα μισθωτή

Στη σύμβαση μίσθωσης ο μισθωτής αποκτάει κάποια δικαιώματα ανάλογα με τη χρήση του μισθίου, την μίσθωση του και τις δαπάνες του.

- **Δικαίωμα χρήσεως**

Στη περίπτωση όπου ο εκμισθωτής δεν τηρήσει τις βασικές του υποχρεώσεις δηλαδή να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος χωρίς πραγματικά ή νομικά προβλήματα για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση, ο μισθωτής έχει τα εξής δικαιώματα:

- **Δικαίωμα μείωσης μισθώματος**

Αν το μίσθιο παρουσιάζει πραγματικά ελαττώματα κατά το χρόνο παράδοσης του ή τα εμφανίσει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης τότε ο μισθωτής έχει δικαίωμα να μείωση ή να μην καταβάλει το μίσθωμα (ΑΚ 576).

- **Δικαίωμα αποζημίωσης**

Αν κατά τη συνολόγηση της μίσθωσης ή μετά λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μισθίου ο μισθωτής έχει δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση ακόμα και στη περίπτωση όπου από υπαιτιότητα του εκμισθωτή έλλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα (ΑΚ 577-578).

- **Δικαίωμα εκτέλεσης της σύμβασης**

Ο μισθωτής πέραν από την ευθύνη του για τα νομικά και πραγματικά ελαττώματα ή για την έλλειψη ιδιοτήτων, έχει δικαίωμα αν δεν του παραδόθηκε ή του

παρεμποδίστηκε η χρήση του μισθίου να απαιτήσει, την εκτέλεση της σύμβασης (AK 584).

- **Δικαίωμα υπομίσθωσης**

Ο μισθωτής έχει δικαίωμα, να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμισθώσει, ευθυνόμενος απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου (AK 593).

- **Δικαίωμα αφαιρέσεως κατασκευασμάτων**

Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο (AK 591).

3.3 Λήξη της μίσθωσης

3.3.1 Ορισμένου χρόνου

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο (AK 608).

3.3.2 Αορίστου χρόνου

Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους τακτικά ή έκτακτα (AK 608).

- **Τακτική ή αναιτιολόγητη**

Στην τακτική λήξη της μίσθωσης δεν απαιτείται ορισμένος λόγος απλώς τηρούνται οι ημερομηνίες εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, δηλαδή αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού ή ακινήτου που έχει οριστεί με την ημέρα πριν από μια τουλάχιστον ημέρα. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος που έχει οριστεί κατά εβδομάδα ή κατά μακρότερα διαστήματα, τουλάχιστον πριν από τρεις ημέρες. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά εβδομάδα, τουλάχιστον πριν από πέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί

κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από δεκαπέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από ένα μήνα τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους (AK 609).

- **Έκτακτη ή αιτιολογημένη**

Στην έκτακτη λήξη της μίσθωσης χρειάζεται σημαντικός λόγος ενός από τους δύο συμβαλλομένους, επίσης ισχύει και στη σύμβαση ορισμένου χρόνου.

➤ **Από το μισθωτή:**

A) Μη παραχώρηση χρήσης

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση εάν δεν του παραχωρήθηκε εγκαίρως ολικά ή μερικά, ανεμπόδιστη η συμφωνημένη η χρήση ή του αφαιρέθηκε αργότερα. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να τάξει στον εκμισθωτή εύλογη προθεσμία για να αποκαταστήσει τη χρήση και αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, να καταγγείλει τη μίσθωση (AK 585).

B) Λόγοι υγείας

Στη μίσθωση κατοικίας, αν η χρήση του μισθίου συνεπάγεται σπουδαίο κίνδυνο για την υγεία του μισθωτή ή των οικείων του που συγκατοικούν, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να τάξει προθεσμία, και αν ακόμη κατά τη σύναψη της μίσθωσης ή την παράδοση του μισθίου γνώριζε τις επικίνδυνες συνθήκες ή παραιτήθηκε από τα σχετικά δικαιώματά του (AK 588).

Γ) Μετάθεση δημοσίου υπαλλήλου

Οι δημόσιοι υπάλληλοι που μετατίθενται σε άλλον τόπο μπορούν, αφότου μετατεθούν, να καταγγείλουν τη μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας (AK 613).

➤ **Από τον εκμισθωτή:**

A) Καθυστέρηση μισθώματος

Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας. Σε περίπτωση όπου ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την πληρωμή του μισθώματος η μίσθωση λύνεται αυτόματα ή παρέχεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα να το κάνει (ΑΚ 597-598).

B) Κακή χρήση μισθίου

Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, αν ο μισθωτής, παρά τις διαμαρτυρίες του εκμισθωτή, δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους (ΑΚ 594).

➤ Ειδικές ρυθμίσεις

A) Τακτική καταγγελία

Στη μίσθωση που συνομολογήθηκε για χρόνο μακρότερο από μια τριακονταετία ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, κάθε συμβαλλόμενος μπορεί όταν περάσουν τριάντα χρόνια, να λύσει τη μίσθωση με καταγγελία, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας (ΑΚ 610).

B) Καταγγελία από το νέο κτήτορα με εκποίηση μισθίου.

Στη μίσθωση ακινήτου που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή που περιέχει τον όρο, ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή ο νέος κτήτορας μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος.

Σε περίπτωση που ο νέος κτήτορας καταγγείλει τη μίσθωση, διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή για αποζημίωση (AK 615).

Γ) Οικογενειακή στέγη και καταγγελία

Όταν αποβιώσει ο μισθωτής, οι κληρονόμοι του έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός.

Στην περίπτωση, όπου το μίσθιο χρησίμευε, όσο ζούσε ο μισθωτής, ως οικογενειακή στέγη με την έννοια του άρθρου 1393 και ζει κατά το χρόνο του θανάτου του ο σύζυγός του, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από τη μίσθωση περιέχονται αποκλειστικά σ' αυτόν, ο οποίος δικαιούται όμως, τηρώντας την προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου, να καταγγείλει οποτεδήποτε τη μίσθωση.

Στην περίπτωση όπου το μίσθιο χρησιμεύει ως οικογενειακή στέγη και η χρήση αυτή έχει γνωστοποιηθεί στον εκμισθωτή, η καταγγελία της μίσθωσης, στην οποία αυτός προβαίνει, είναι άκυρη, εφόσον δεν την κοινοποιεί και στο σύζυγο του μισθωτή, τηρώντας την ίδια προθεσμία που τυχόν απαιτείται για την καταγγελία (AK 612-612A).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΩΛΗΣΗ

4.1 Γενικά

4.1.1 Ορισμός

Η πώληση είναι σύμβαση στην οποία συμβαλλόμενοι είναι ο πωλητής και ο αγοραστής. Ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πώλησης, και να παραδώσει το πράγμα στον αγοραστή, ο οποίος με τη σειρά του έχει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε (ΑΚ 513).

4.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της πώλησης είναι δύο α) Το πράγμα και β) Το τίμημα

- **Το πράγμα**

Η πώληση έχει ως αντικείμενο πράγματα τα οποία μπορεί να είναι κατά είδος ή κατά γένος ορισμένα, κινητά ή ακίνητα, ξένα ή του πωλητή, παρόν ή μελλοντικά

- **Το τίμημα**

Το τίμημα έχει ως αντικείμενο χρήματα μπορεί όμως να αφορά και άλλες παροχές όπως παροχή αντικειμένου σε αυτή την περίπτωση όμως πρόκειται για ανταλλαγή και όχι για πώληση και εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις που ισχύουν στην πώληση (ΑΚ 573). Το τίμημα πρέπει να είναι ορισμένο, σε περίπτωση που ως τίμημα ορίστηκε η αγοραία ή χρηματιστηριακή τιμή, αν γεννιέται αμφιβολία, θεωρείται ότι τα μέρη απέβλεψαν στη μέση τιμή της αγοράς ή του χρηματιστηρίου κατά το χρόνο και στον τόπο που θα εκπληρωθεί η παροχή (ΑΚ 530). Το τίμημα δεν είναι απαραίτητο να ανταποκρίνεται στην αξία του πράγματος αλλά πρέπει να είναι πραγματικό διότι η εικονικότητα του κάνει την πώληση άκυρη.

4.1.3 Συμβαλλόμενοι

Πωλητής και αγοραστής μπορεί να είναι οποιονδήποτε πρόσωπο. Η πώληση με εικονικό αγοραστή είναι άκυρη όμως η καλυπτόμενη πώληση με τον πραγματικό αγοραστή ισχύει. Σε κάποιες περιπτώσεις ο νόμος απαγορεύει την αγορά κάποιων πραγμάτων σε ορισμένα πρόσωπα (π.χ. απαγορεύεται σε αλλοδαπούς να αγοράζουν ακίνητα σε παραμεθόριες περιοχές).

4.1.4 Χαρακτηριστικά

- Η πώληση πράγματος είναι σύμβαση ενοχική, δεν μεταβιβάζει την κυριότητα στο πράγμα που πουλήθηκε. Η μεταβίβαση γίνεται με άλλη εκποιητική σύμβαση στην περίπτωση αυτή η πώληση μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την εκποιητική σύμβαση οπότε και έχουμε πώληση με άμεση εκπλήρωση ή να προηγείται από αυτή και να έχουμε υποσχετική σύμβαση.
- Η πώληση είναι συναινετική, αμοτεροβαρής σύμβαση δηλαδή δημιουργούνται αμοτέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις (π.χ. σε μια αγοραπωλησία γεννάται στον πωλητή το δικαίωμα της λήψης του τιμήματος και η υποχρέωση της παράδοσης του πράγματος, στον δε αγοραστή το δικαίωμα της λήψης του πράγματος και η υποχρέωση της καταβολής του τιμήματος στον πωλητή.)
- Η πώληση είναι σύμβαση επαχθής διότι συμφωνείται αντάλλαγμα.
- Η πώληση είναι κατά κανόνα σύμβαση άτυπη, σε ειδικές περιπτώσεις όμως ο νόμος απαιτεί τύπο (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο για την πώληση ακινήτου).

4.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλομένων

4.2.1 Υποχρεώσεις

Από τη σύμβαση πώλησης δημιουργούνται κάποιες υποχρεώσεις τόσο για τον πωλητή όσο και για τον αγοραστή. Ο πωλητής έχει δύο κύριες υποχρεώσεις την

μεταβίβαση της κυριότητας του πράγματος και την παράδοση του ενώ ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα. Εκτός από τις βασικές υποχρεώσεις έχουν και ορισμένες δευτερεύουσες, που έχουν συμφωνηθεί ή πηγάζουν από τον νόμο

- **Μεταβίβαση κυριότητας**

Ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος χωρίς νομικά ελαττώματα δηλαδή κάθε δικαιώματα τρίτου το οποίο βαρύνει το πράγμα και μπορεί να προβληθεί απέναντι στον αγοραστή (AK 514)..Τα έξοδα ή τα τέλη που απαιτούνται για την έγγραφη κατάρτιση της σύμβασης βαρύνουν εξίσου και τα δύο μέρη, όμως ο αγοραστής ακινήτου ή δικαιώματος σε ακίνητο βαρύνεται με τα έξοδα της μεταγραφής (AK 527).

- **Παράδοση νομής**

Ο πωλητής έχει την υποχρέωση να παραδώσει το πράγμα με τις συνομολογημένες ιδιότητες δηλαδή τις ιδιότητες που είχαν συμφωνηθεί και χωρίς πραγματικά ελαττώματα δηλαδή κάθε παρέκκλιση από την ομαλή κατάσταση του πράγματος η οποία μπορεί να επιφέρει δυσμενή επίπτωση στην αξία ή τη λειτουργικότητα του (AK 534).

- **Καταβολή του τιμήματος**

Ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα όπως είχε συμφωνηθεί. Αν ο πωλητής εκπλήρωσε τη σύμβαση εξ ολοκλήρου και πίστωσε το τίμημα, δεν έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει εξ αιτίας καθυστέρησης του τιμήματος (AK 531). Σε ορισμένες περιπτώσεις που το τίμημα πιστώνεται ο πωλητής διατηρεί την κυριότητα του πράγματος ωσότου αποπληρωθεί το τίμημα (AK 532).

- **Πληροφορίες και παράδοση εγγράφων**

Ο πωλητής έχει υποχρέωση να πληροφορήσει τον αγοραστή για τις νομικές σχέσεις του αντικειμένου της πώλησης και ιδίως για τα όρια ή τα δικαιώματα του ακινήτου, καθώς και να του παραδώσει όσα αποδεικτικά έγγραφα των δικαιωμάτων κατέχει (AK 519).

- **Δαπάνες πριν από την παράδοση**

Σε όσες περιπτώσεις ο αγοραστής φέρει το κίνδυνο πριν από τη παράδοση, έχει την υποχρέωση να αποδώσει τις δαπάνες που, ύστερα από τη μετάθεση του κινδύνου στον αγοραστή έως και την παράδοση, έγιναν αναγκαίες για το πράγμα που πουλήθηκε και τις κατέβαλε ο πωλητής (*AK 528*).

4.2.2 Δικαιώματα

- **Δικαιώματα αγοραστή**

Στις περιπτώσεις ευθύνης του πωλητή για πραγματικό ελάττωμα ή για έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας παρέχεται στον αγοραστή κατε' επιλογή το δικαίωμα να απαιτήσει :**1)**διόρθωση ή αντικατάσταση του πράγματος με άλλο, **2)**να μείωση το τίμημα,**3)**να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και **4)**να ζητήσει αποζημίωση (*AK 540*).Εάν αργότερα αποκαλυφθεί και άλλο ελάττωμα ή έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας ο αγοραστής μπορεί εκ νέου να ασκήσει ένα από τα παραπάνω δικαιώματα (*AK 541*).

➤ **Διόρθωση ή Αντικατάσταση**

Όταν ο πωλητής ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα ή για έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας ο αγοραστής έχει δικαίωμα να ζητήσει την διόρθωση ή την αντικατάσταση του πράγματος, εκτός αν μια τέτοια ενέργεια είναι αδύνατη ή απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες(*AK 540*).

➤ **Μείωση του τιμήματος**

Όταν ο πωλητής ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα ή για έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας ο αγοραστής έχει δικαίωμα να ζητήσει μείωση του τιμήματος το δικαστήριο όμως μπορεί παρόλο που ο αγοραστής κίνησε την αγωγή για αναστροφή της πώλησης, να επιδικάσει μόνο μείωση του τιμήματος, αν κρίνει πως οι περιστάσεις δεν δικαιολογούν την αναστροφή (*AK 542*).

Αν το πράγμα εξ ολοκλήρου ή σε μεγάλο μέρος καταστράφηκε ή χάθηκε ή χειρότερεψε ουσιωδώς από τυχαίο περιστατικό, ο αγοραστής έχει δικαίωμα μόνο σε

μείωση του τιμήματος. Το ίδιο ισχύει και αν το πράγμα μεταποιήθηκε ή εκποιήθηκε εξ ολοκλήρου ή σε μεγάλο μέρος από τον αγοραστή.(AK 549)

Η μείωση του τιμήματος ισούται με την αξία του ελαττωματικού πράγματος προς την αξία του μη ελαττωματικού πράγματος δηλαδή υπολογίζεται με τον εξής τύπο:

Μείωση του τιμήματος= Αξία ελαττωματικού πράγματος

Αξία μη ελαττωματικού πράγματος

➤ Υπαναχώρηση από τη σύμβαση

Σε περίπτωση που ο αγοραστής υπαναχωρήσει από τη σύμβαση λόγω πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, έχει υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα ελεύθερο από κάθε βάρος που του πρόσθεσε ο ίδιος, καθώς και τα ωφελήματα που αποκόμισε (AK547).

➤ Δικαίωμα αποζημίωσης

Αν κατά τη σύναψη της πώλησης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του πράγματος, ο αγοραστής έχει δικαίωμα, αντί για τη μείωση του τιμήματος ή την αναστροφή, να απαιτήσει αποζημίωση για μη εκτέλεση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και αν κατά τη σύναψη της πώλησης ο πωλητής γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το ελάττωμα του πράγματος (AK 543).

Το ίδιο δικαίωμα ισχύει και αν η συμφωνημένη ιδιότητα έπαυε να υπάρχει ή το ελάττωμα του πράγματος εμφανίστηκε από υπαιτιότητα του πωλητή μετά την πώληση και πριν μεταβεί ο κίνδυνος στον αγοραστή (AK 544).

• Δικαιώματα πωλητή

Αν ο αγοραστής προβάλλει ευθύνη του πωλητή για ελαττώματα ή για έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων, ο πωλητής μπορεί προτείνοντας το δικαίωμα της αντικατάστασης, να του τάξει εύλογη προθεσμία για να δηλώσει αν απαιτεί την αντικατάσταση του πράγματος ή να υπαναχωρήσει. Αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, η αναστροφή αποκλείεται(AK 546).

Σε περίπτωση που ο αγοραστής υπαναχωρήσει από τη σύμβαση λόγω πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, ο πωλητής επιστρέφει το τίμημα με τόκο, τα έξοδα της πώλησης, καθώς και όσα ο αγοραστής δαπάνησε για το πράγμα (AK547).

4.3 Παραγραφή

Τα δικαιώματα του αγοραστή λόγω πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας παραγράφονται μετά την πάροδο πέντε ετών για τα ακίνητα και δύο ετών για τα κινητά (AK 554).

Η παραγραφή αρχίζει στα κινητά από την εγχείρηση του πράγματος στον αγοραστή και στα ακίνητα από την παράδοση σ' αυτόν. Το ίδιο ισχύει και αν ο αγοραστής ανακάλυψε το ελάττωμα ή την έλλειψη της ιδιότητας αργότερα. Αν ο αγοραστής ζήτησε να διεξαχθεί συντηρητική απόδειξη η παραγραφή διακόπτεται έως το τέλος της διαδικασίας αυτής. (AK 555).

Αν συμφωνήθηκε προθεσμία ευθύνης του πωλητή για ελάττωμα ή έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας, αυτό σε περίπτωση αμφιβολίας σημαίνει πως η παραγραφή για τα ελαττώματα ή τις ελλείψεις που εκδηλώθηκαν μέσα στην προθεσμία αρχίζει από τότε που εκδηλώθηκαν (AK 556).

Αν ο πωλητής απέκρυψε ή αποσιώπησε με δόλο το ελάττωμα ή την έλλειψη της συνομολογημένης ιδιότητας, δεν έχει το δικαίωμα να επικαλεστεί την παραγραφή των προηγούμενων άρθρων (AK 557).

Ο αγοραστής μπορεί και μετά τη συμπλήρωση του χρόνου της παραγραφής να ασκήσει με ένσταση τα δικαιώματά του από το ελάττωμα ή από την έλλειψη της συμφωνημένης ιδιότητας, εφόσον ειδοποίησε γι' αυτά τον πωλητή μέσα στο χρόνο της παραγραφής (AK 558).

4.4 Ειδικές μορφές πώλησης

Εκτός από την παραπάνω μορφή πώλησης που είναι και η συνηθέστερη υπάρχουν και άλλες μορφές όπως **α)** Πώληση με αποστολή **β)** Πώληση με δοκιμή **γ)** Εξώνηση **δ)** Πώληση με επιφύλαξη κυριότητας.

4.4.1 Πώληση με αποστολή

Αν ο πωλητής, με αίτηση του αγοραστή, στέλνει το πράγμα σε τόπο διαφορετικό από τον τόπο της εκπλήρωσης της παροχής, ο αγοραστής φέρει τον κίνδυνο αφέτου το πράγμα παραδοθεί για αποστολή (AK 524).

Από τη στιγμή που ο αγοραστής φέρει τον κίνδυνο, παίρνει τα ωφέληματα και φέρει τα βάρη του πράγματος (AK 525).

Ο πωλητής βαρύνεται με τα έξοδα για την παράδοση του πράγματος που πουλήθηκε και ιδίως για το ζύγισμα, τη μέτρηση ή την αρίθμηση ο αγοραστής βαρύνεται με τα έξοδα της παραλαβής και της αποστολής σε τόπο διαφορετικό από τον τόπο της εκπλήρωσης (AK 526).

Σε όσες περιπτώσεις ο αγοραστής φέρει τον κίνδυνο πριν από την παράδοση, έχει την υποχρέωση, σύμφωνα με τις διατάξεις για την εντολή, να αποδώσει τις δαπάνες που, ύστερα από τη μετάθεση του κινδύνου στον αγοραστή και έως την παράδοση, έγιναν αναγκαίες για το πράγμα που πουλήθηκε και που τις κατέβαλε ο πωλητής. Για άλλες δαπάνες μη αναγκαίες ισχύουν οι διατάξεις για τη διοίκηση αλλότριων (AK 528).

4.4.2 Πώληση με δοκιμή

Η πώληση με δοκιμή λογίζεται, σε περίπτωση αμφιβολίας, ότι τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της έγκρισης του αγοραστή. Ο αγοραστής είναι ελεύθερος να εγκρίνει ή να αποποιηθεί (AK 563).

Ο αγοραστής έχει δικαίωμα να εκφραστεί μόνο μέσα στην προθεσμία που έχει ταχθεί ή, αν δεν υπάρχει προθεσμία, μόνο μέσα σε εύλογη προθεσμία που τάσσει ο πωλητής.

Αν το πράγμα που πουλήθηκε με δοκιμή έχει παραδοθεί στον αγοραστή, η σιωπή του λογίζεται ως έγκριση, αλλιώς ως αποποίηση (AK 564).

4.4.3 Εξώνηση

Με το σύμφωνο της εξώνησης δίνετε το δικαίωμα στον πωλητή να ξαναγοράσει από τον αγοραστή το πράγμα μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα , αφού του καταβάλει το ανάλογο τίμημα (AK 565).

Αν δεν συμφωνήθηκε τίμημα για την εξώνηση, ως τίμημα λογίζεται το τίμημα της πώλησης.

Η προθεσμία για την εξώνηση είναι πενταετής, αν δεν συμφωνήθηκε άλλη ή αν αυτή που συμφωνήθηκε είναι μακρότερη (AK 566).

Η εξώνηση συντελείται με τη δήλωση του πωλητή προς τον αγοραστή ότι ασκεί το δικαίωμα της εξώνησης. Η δήλωση για την εξώνηση πρέπει να γίνει με τον ίδιο τύπο που ορίζει ο νόμος για τη σύμβαση της πώλησης(AK 567)..

Όταν συντελεστεί η εξώνηση, ο αγοραστής έχει υποχρέωση να επιστρέψει το πράγμα μαζί με τα παραρτήματά του ελεύθερο από τα βάρη με τα οποία το έχει επιβαρύνει πριν από την εξώνηση και ο πωλητής έχει υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα. Για τα πριν από την εξώνηση ωφελήματα δεν παρέχεται αξίωση (AK 568).

Ο αγοραστής έχει υποχρέωση αποζημίωσης, αν κατά την εξώνηση είναι αδύνατη από υπαιτιότητά του η απόδοση του πράγματος στην κατάσταση που το παρέλαβε. Το ίδιο ισχύει και αν το πράγμα εκποιήθηκε αναγκαστικά πριν από την εξώνηση (AK 569).

Αν το πράγμα καταστράφηκε πριν από την εξώνηση εξ ολοκλήρου ή σε μεγάλο μέρος, χωρίς υπαιτιότητα του αγοραστή, το δικαίωμα της εξώνησης αποσβήνεται. Αν το πράγμα έχει χειροτερέψει, ο πωλητής δεν έχει δικαίωμα σε μείωση του τιμήματος της εξώνησης(AK 570).

Ο αγοραστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει τις δαπάνες που έγιναν πάνω στο πράγμα πριν από την εξώνηση, μόνο εφόσον αυξήθηκε από αυτές η αξία του. Ο αγοραστής μπορεί να αφαιρέσει το κατασκεύασμα που έχει προστεθεί (AK 571).

Αν το δικαίωμα της εξώνησης ανήκει ή περιήλθε σε περισσότερους ή αρμόζει κατά περισσότερων υπόχρεων, μπορεί να ασκηθεί μόνο από όλους και εναντίον όλων. Αν

όμως κάποιος από τους δικαιούχους παραιτήθηκε από το δικαίωμα ή το έχασε, οι υπόλοιποι το ασκούν εξ ολοκλήρου (AK 572).

4.4.4 Πώληση με επιφύλαξη κυριότητας

Αν στην πώληση έχει τεθεί ο όρος ότι ο πωλητής διατηρεί την κυριότητα ωσότου αποπληρωθεί το τίμημα, σε περίπτωση αμφιβολίας λογίζεται ότι η μεταβίβαση της κυριότητας στον αγοραστή επέρχεται μόλις πληρωθεί η αίρεση της αποπληρωμής του τιμήματος και ότι ο πωλητής, σε περίπτωση υπερημερίας του αγοραστή, έχει δικαίωμα είτε να απαιτήσει το τίμημα, είτε να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, ασκώντας τα δικαιώματά του από την κυριότητα. Σ' αυτή την περίπτωση ο αγοραστής φέρει τον κίνδυνο αφέτου του παραδοθεί το πράγμα (AK 532).

4.5 Ανταλλαγή

Στην ανταλλαγή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την πώληση. Ο καθένας από τους συμβαλλομένους κρίνεται ως πωλητής για την παροχή που τον βαρύνει και ως αγοραστής για την παροχή που απαιτεί. Η ίδια υποχρέωση μεταβίβασης κυριότητας και παράδοσης του πράγματος Α ισχύει και για το πράγμα Β. Σε κάποιες περιπτώσεις είναι δυνατόν συμπληρωματικά να καταβληθεί και χρηματικό ποσό (AK 573).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΕΝΤΟΛΗ

5.1 Γενικά

5.1.1 Ορισμός

Η εντολή είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας των συμβαλλομένων (εντολοδόχος) αναλαμβάνει την υποχρέωση να διεξαγάγει χωρίς αμοιβή την υπόθεση που του ανέθεσε ο άλλος συμβαλλόμενος (εντολέας) (ΑΚ 713).

5.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της εντολής είναι δύο: α) η υπόθεση και β) η έλλειψη αμοιβής.

➤ Υπόθεση

Υπόθεση είναι κάθε ζήτημα με νομική ή υλική φύση, που ανάγεται στην περιουσία ή το πρόσωπο του εντολέα. Αυτή μπορεί να αφορά το συμφέρον του εντολέα ή τρίτου ή συγχρόνως και του εντολοδόχου (ΑΚ 724). Δεν επιτρέπεται όμως να αφορά μόνο το συμφέρον του τελευταίου (ΑΚ 729).

➤ Έλλειψη αμοιβής

Η έλλειψη αμοιβής αποτελεί το χαρακτηριστικό γνώρισμα της εντολής. Η συμφωνία αμοιβής για τη διεξαγωγή υπόθεσης είναι σύμβαση εργασίας ή έργου. Η εντολή όμως με αμοιβή εξακολουθεί να ισχύει στην ειδική νομοθεσία και σε αυτήν εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις των άρθρων (714-729).

5.1.3 Χαρακτηριστικά

- Η εντολή είναι σύμβαση άτυπη, εκτός εάν προβλέπεται τύπος για την δικαιοπραξία που θα καταρτίσει ο εντολοδόχος, οπότε υπόκειται στον ίδιο τύπο.

- Η εντολή είναι σύμβαση ετεροβαρής διότι δημιουργεί υποχρεώσεις μόνο από την μία πλευρά.
- Η εντολή είναι σύμβαση χαριστική διότι δεν συμφωνείται αντάλλαγμα.

5.2 Υποχρεώσεις και ευθύνες εντολοδόχου και εντολέα

- Ο εντολοδόχος έχει την υποχρέωση να διεξαγάγει την υπόθεση που του ανέθεσε ο εντολέας (AK 713).
- Ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να παρέχει πληροφορίες στον εντολέα σχετικά με την υπόθεση που του ανατέθηκε και μετά το πέρας της εντολής οφείλει λογοδοσία (AK 718).
- Ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να αποδώσει στον εντολέα καθετί που έλαβε για την εκτέλεση της εντολής ή απέκτησε κατά την εκτέλεση της (AK 719).
- Ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση αν χρησιμοποίησε για τον εαυτό του χρήματα του εντολέα να αποδώσει τον τόκο για αυτά από τότε που τα χρησιμοποίησε (AK 720).
- Ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να διεξαγάγει την υπόθεση αυτοπροσώπως αν δεν ορίστηκε διαφορετικά στη σύμβαση εκτός αν εξαναγκαστεί από τις περιστάσεις ή αν συνηθίζεται η υποκατάσταση (AK715).
- Αν ο εντολοδόχος υποκατέστησε άλλον χωρίς δικαίωμα, ευθύνεται για το πταίσμα του άλλου σαν να ήταν δικό του πταίσμα εάν όμως τον υποκατέστησε έχοντας το δικαίωμα, ευθύνεται μόνο για το πταίσμα ως προς την εκλογή του και ως προς τις οδηγίες που του έδωσε (AK 716).
- Ο εντολέας έχει υποχρέωση να προκαταβάλει τις δαπάνες που απαιτούνται για την εκτέλεση της εντολής (AK721).
- Ο εντολέας έχει υποχρέωση να αποδώσει στον εντολοδόχο οτιδήποτε αυτός δαπάνησε για την κανονική εκτέλεση της εντολής (AK722).
- Ο εντολέας έχει υποχρέωση να ανορθώσει κάθε ζημία που ο εντολοδόχος έπαθε χωρίς πταίσμα του κατά την εκτέλεση της εντολής (AK 723).

5.3 Ανάκληση και λύση εντολής

5.3.1 Ανάκληση εντολής από τον εντολέα

Ο εντολέας έχει δικαίωμα να ανακαλέσει την εντολή όποτε αυτός το επιθυμεί. Αντίθετη συμφωνία είναι άκυρη, εκτός αν η εντολή αφορά και το συμφέρον του εντολοδόχου ή τρίτου (AK 724).

5.3.2 Ανάκληση εντολής από τον εντολοδόχο

Ο εντολοδόχος έχει δικαίωμα να καταγγείλει την εντολή όποτε αυτός το επιθυμεί, αν δεν παραιτήθηκε από το δικαίωμα αυτό. Αν υπάρχει σημαντικός λόγος η παραίτηση είναι χωρίς αποτέλεσμα. Αν η καταγγελία έγινε άκαιρα χωρίς σπουδαίο λόγο, ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να ανορθώσει τη ζημιά που η καταγγελία προξένησε στον εντολέα (AK 725).

5.3.3 Θάνατος -Δικαστική συμπαράσταση -Πτώχευση

Αν δεν ορίστηκε κάτι το διαφορετικό η εντολή λύνεται με το θάνατο του εντολοδόχου ή του εντολέα, καθώς επίσης με την υποβολή τους σε δικαστική συμπαράσταση ή την πτώχευσή τους (AK 726).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΗ

6.1 Γενικά

6.1.1 Ορισμός

Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση με την οποία ο ένας των συμβαλλόμενων (θεματοφύλακας) αναλαμβάνει την υποχρέωση να φυλάξει το υπό του ετέρου των συμβαλλομένων (παρακαταθέτη) παραδιδόμενο σε αυτόν κινητό πράγμα και να παραδώσει τούτο όταν του ζητηθεί, ακόμη και πριν περάσει η προθεσμία φύλαξης που είχε συμφωνηθεί (ΑΚ 822).

6.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της παρακαταθήκης είναι τρία: α)Το πράγμα , β)Η φύλαξη και γ) Η διάρκεια

- **Το Πράγμα**

Αντικείμενο της παρακαταθήκης είναι το κινητό πράγμα. Το πράγμα δεν είναι αναγκαίο να ανήκει στην κυριότητα του παρακαταθέτη, μπορεί να ανήκει σε τρίτον ή και στο θεματοφύλακα. Η φύλαξη ακινήτου αποτελεί αντικείμενο άλλων συμβάσεων .

- **Η Φύλαξη**

Η φύλαξη αποτελείτε από δύο παροχές : α) Τον χώρο όπου εναποτίθεται το πράγμα και β) Η προστασία του πράγματος .Η παροχή μόνο χώρου χωρίς αντάλλαγμα δεν αποτελεί παρακαταθήκη , αλλά χρησιδάνειο ενώ η παροχή χώρου με αντάλλαγμα είναι μίσθωση πράγματος.

- **Η Διάρκεια**

Η διάρκεια της σύμβασης ορίζεται από τους συμβαλλόμενους, και μπορεί να είναι ορισμένου η αορίστου χρόνου.

6.1.3 Χαρακτηριστικά

- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση ενοχική , η παράδοση της μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την κατάρτιση της σύμβασης.
- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση διαρκής και η διάρκεια της ορίζεται από τους συμβαλλόμενους.
- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση άτυπη διότι απαιτεί τη συμφωνία των συμβαλλομένων.
- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση ατελώς αμφοτεροβαρής όταν δεν οφείλεται αμοιβή αφού γεννιούνται υποχρεώσεις μόνο από την πλευρά του θεματοφύλακα.
- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής όταν οφείλεται αμοιβή αφού δημιουργούνται υποχρεώσεις και στις δύο πλευρές.
- Η παρακαταθήκη είναι σύμβαση χαριστική όταν δεν οφείλεται αμοιβή.

6.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα συμβαλλομένων

- Ο θεματοφύλακας έχει υποχρέωση να φυλάει το πράγμα και να το αποδώσει κατά τη λήξη της σύμβασης(AK 822).Ο θεματοφύλακας οφείλει να καταβάλει την επιμέλεια στις δικές του υποθέσεις. Αν όμως οφείλεται αμοιβή για φύλαξη, ευθύνεται για κάθε πταίσμα (AK 823).
- Ο θεματοφύλακα δεν έχει δικαίωμα να μεταχειρίζεται το πράγμα χωρίς την άδεια του παρακαταθέτη. Επίσης δεν έχει δικαίωμα να καταθέσει πράγμα σε τρίτο, εκτός αν εξουσιοδοτήθηκε γι αυτό από τον παρακαταθέτη, ή αν αναγκάστηκε απο τις περιστάσεις(AK824).
- Ο θεματοφύλακας δεν έχει δικαίωμα να επιστρέψει το πράγμα που παρακατατέθηκε πριν περάσει η ημερομηνία που ορίστηκε, εκτός αν απρόβλεπτα περιστατικά του καθιστούν αδύνατη την ασφαλή φύλαξη του πράγματος για περισσότερο χρόνο χωρίς δική του ζημιά(AK828)
- Ο θεματοφύλακας που κατέθεσε το πράγμα σε τρίτο έχει ευθύνη για κάθε πταίσμα του τρίτου, εάν έκανε τη κατάθεση έχοντας το σχετικό δικαίωμα, ευθύνεται για πταίσμα ως προς την εκλογή του τρίτου(AK825).

- Ο παρακαταθέτης έχει υποχρέωση να αποδώσει στο θεματοφύλακα ό,τι αυτός δαπάνησε για τη φύλαξη του πράγματος(ΑΚ826).
- Ο παρακαταθέτης έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει για τη ζημιά από τη παρακαταθήκη, εκτός αν η ζημιά αυτή δεν προέρχεται από πταίσμα του(ΑΚ826).
- Στην παρακαταθήκη που συμφωνήθηκε αμοιβή ο παρακαταθέτης έχει υποχρέωση να καταβάλει την αμοιβή που συμφωνήθηκε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΥ

7.1 Γενικά

7.1.1 Ορισμός

Είναι σύμβαση με την οποία ο ένας από τους συμβαλλόμενους (εργολάβος) αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκτελέσει το έργο και ο άλλος (εργοδότης) αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει την αμοιβή που συμφωνήθηκε (ΑΚ 681).

7.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της σύμβασης έργου είναι δύο: α) Το έργο και β) Η αμοιβή.

- **Το έργο**

Έργο είναι το αποτέλεσμα υλικό ή άυλο, ορισμένης εργασίας και δραστηριότητας του εργολάβου το οποίο έχει αγοραία αξία, αυτοτελή και ανεξάρτητη από την εργασία.

- **Η αμοιβή**

Η αμοιβή έχει ως αντικείμενο χρήματα αλλά και άλλου είδους παροχές όπως ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο του εργοδότη. Η αμοιβή καθορίζεται συνήθως με συμφωνία των μερών, ρητή ή σιωπηρή χωρίς όμως να αντιτίθεται στις διατάξεις του νόμου (π.χ. Κατώτατα όρια αμοιβής μηχανικών). Το ύψος της αμοιβής εξαρτάται από την αξία των υλικών και των ημερομισθίων εάν όμως η σύμβαση καταρτίστηκε με βάση προϋπολογισμό που την ακρίβεια του υποσχέθηκε ο εργολάβος, αυτός δεν μπορεί να ζητήσει αύξηση της και αν ακόμα υπερτιμήθηκαν μεταγενέστερα οι προϋπολογισμένες εργασίες (ΑΚ 696). Σε περίπτωση που ο εργολάβος δεν εγγυήθηκε την ακρίβεια του προϋπολογισμού και προκύπτει ανάγκη να γίνει ουσιώδης υπέρβαση του ο εργοδότης μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση παρέχοντας στον εργολάβο αμοιβή για τις εργασίες που εκτελέστηκαν έως την υπαναχώρηση (ΑΚ 697). Η αμοιβή του εργολάβου καταβάλλεται κατά τη παράδοση του έργου, εάν η αμοιβή συνίσταται

σε χρήματα και δεν πιστώθηκε τότε είναι τοκοφόρα από την παράδοση του έργου εάν όμως συμφωνήθηκε να γίνει τμηματικά τότε η αμοιβή καταβάλλεται μόλις γίνει η παράδοση του κάθε τμήματος(ΑΚ 694).

7.1.3 Χαρακτηριστικά

- Η σύμβαση έργου είναι σύμβαση ενοχική, η κατάρτιση της μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την εκπλήρωση της.
- Η σύμβαση έργου είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής δηλαδή δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις και στις δύο πλευρές.
- Η σύμβαση έργου είναι σύμβαση επαχθής δηλαδή ο εργοδότης προσβλέπει σε αντιπαροχή.
- Η σύμβαση έργου είναι σύμβαση κατα κανόνα άτυπη διότι απαιτεί τη συμφωνία των συμβαλλομένων.

7.2 Υποχρεώσεις εργολάβου και εργοδότη

7.2.1 Υποχρεώσεις εργολάβου

Από τη σύμβαση έργου δημιουργούνται υποχρεώσεις για τον εργολάβο, βασική υποχρέωση του είναι η έγκαιρη και χωρίς ελαττώματα εκτέλεση του έργου που συμφωνήθηκε. εκτός όμως από αυτή υπάρχουν και άλλες δευτερεύοντες.

- **Υποχρέωση έγκαιρης έναρξης-περάτωσης έργου**

Ο εργολάβος έχει την υποχρέωση να αρχίσει εγκαίρως την εκτέλεση του έργου και να μην επιβραδύνει την εκτέλεση στο σύνολο της ή εν μέρει με τρόπο που αντιβαίνει στη σύμβαση και καθιστά αδύνατη την έγκαιρη περάτωση του έργου (ΑΚ 686).

- **Υποχρέωση ειδοποίησης**

Ο εργολάβος έχει την υποχρέωση να ειδοποιήσει τον εργοδότη χωρίς υπαίτια καθυστέρηση σε περίπτωση που κατά την εκτέλεση του έργου, η ύλη που χορήγησε ο εργοδότης ή το γήπεδο που αυτός υπέδειξε παρουσιάσουν ελαττώματα ή αν προκύψει

από άλλη αιτία κατάσταση από την οποία κινδυνεύει η έγκαιρη ή η προσήκουσα εκτέλεση (AK 685).

- **Υποχρεώσεις σχετικά με την χορηγηθείσα ύλη**

Ο εργολάβος έχει την υποχρέωση να χρησιμοποιήσει με επιμέλεια την ύλη που χορήγησε ο εργοδότης και να λογοδοτήσει για τον τρόπο χρησιμοποίησης αυτής, καθώς και να επιστρέψει στον εργοδότη το τυχόν υπόλοιπο της ύλης (AK 685).

- **Υποχρέωση διόρθωσης ελλείψεων**

Αν κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης του έργου προβλέπεται με βεβαιότητα κατασκευή ελαττωματική ή αντίθετη προς τη σύμβαση από υπαιτιότητα του εργολάβου τότε ο εργολάβος έχει την υποχρέωση να διορθώσει τις ελλείψεις (AK 687).

- **Υποχρέωση παράδοσης έργου**

Ο εργολάβος έχει την υποχρέωση να παραδώσει το έργο όπως συμφωνήθηκε και χωρίς ουσιώδη ελαττώματα που το κάνουν άχρηστο (AK 689).

7.2.2 Υποχρεώσεις εργοδότη

Ο εργοδότης έχει ως βασική του υποχρέωση την καταβολή του εργολαβικού ανταλλάγματος, δηλαδή της αμοιβής του εργολάβου.

Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση να χορηγήσει στον εργολάβο την ύλη που χρειάζεται για την περαίωση του έργου χωρίς αυτή να έχει κάποια ελαττώματα.

7.3 Λύση σύμβασης

7.3.1 Θάνατος του εργολάβου

Η σύμβαση λύνεται με τον θάνατο του εργολάβου, αν τα μέρη απέβλεψαν στο πρόσωπο του. Στη περίπτωση αυτή ο εργοδότης οφείλει να καταβάλει την αξία του χρήσιμου υλικού και το μέρος της αμοιβής στην εργασία που εκτελέστηκε (AK 701).

7.3.2 Καταγγελία εργοδότη

Η σύμβαση ματαιώνεται με καταγγελία του εργοδότη οποτεδήποτε αυτός θελήσει με την προϋπόθεση να αποδοθεί στον εργολάβο η συμφωνημένη αμοιβή, αφαιρείται όμως απ' αυτήν η δαπάνη που εξοικονομήθηκε από τη ματαίωση της σύμβασης καθώς και οτιδήποτε άλλο ωφελήθηκε ο εργολάβος από κάθε άλλη εργασία του ή παρέλειψε με δόλο να ωφεληθεί (ΑΚ 700).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΔΩΡΕΑ

8.1 Γενικά

8.1.1 Ορισμός

Η Δωρεά είναι μία σύμβαση, με την οποία ο δωρητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει και να παραδώσει στον δωρεοδόχο ένα περιουσιακό στοιχείο χωρίς αντάλλαγμα (ΑΚ496).

8.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της δωρεάς είναι δύο: α) Η παροχή περιουσιακού αντικειμένου και β) η έλλειψη ανταλλάγματος.

- **Παροχή περιουσιακού αντικειμένου**

Το περιουσιακό στοιχείο που παρέχεται προσφέρει περιουσιακό όφελος δηλαδή αυξάνει την περιουσία του δωρεοδόχου είτε αποτρέπει την μείωση της. Η αύξηση της περιουσίας του δωρεοδόχου πρέπει να προέρχεται από την περιουσία του δωρητή (ΑΚ 496).

Δεν αποτελεί δωρεά η παράλειψη κτήσης περιουσίας για όφελος άλλου, η παραίτηση για όφελος άλλου από δικαίωμα, το οποίο δεν έχει ακόμα αποκτηθεί καθώς και η αποποίηση κληρονομίας ή κληροδοσίας για όφελος άλλου (ΑΚ497).

- **Έλλειψη ανταλλάγματος**

Η παροχή του δωρητή πρέπει να γίνει κατά τη συμφωνία των μερών χωρίς κάποιο αντάλλαγμα (ΑΚ496).

8.1.3 Συμβαλλόμενοι

Δωρητής ή δωρεοδόχος μπορεί να είναι κάθε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό. Για την αποδοχή της δωρεάς αρκεί να έχει συμπληρωθεί το δέκατο έτος (ΑΚ 134).

8.1.4 Χαρακτηριστικά

- Η δωρεά είναι σύμβαση ενοχική, η κατάρτιση της μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την εκπλήρωση της.
- Η δωρεά είναι σύμβαση ετεροβαρής, δηλαδή δημιουργεί υποχρεώσεις μόνο για τον δωρητή.
- Η δωρεά είναι σύμβαση τυπική, δηλαδή για την σύμβαση της χρειάζεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δωρεά κινητού για την οποία δεν καταρτίστηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο γίνεται έγκυρη, αφότου ο δωρητής παραδώσει το πράγμα στο δωρεοδόχο(AK498).
- Η δωρεά είναι σύμβαση χαριστική διότι ο δωρητής αναλαμβάνει την υποχρέωση χωρίς αντάλλαγμα (AK 496).
- Η δωρεά είναι σύμβαση υποσχετική εφόσον η κατάρτιση της προηγείται της εκπλήρωσης της εάν όμως η κατάρτιση της συμπίπτει με την εκπλήρωση της τότε είναι εκπονητική σύμβαση.

8.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και δικαιώματα δωρητή

Ο δωρητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει και να παραδώσει στο δωρεοδόχο το αντικείμενο της δωρεάς και από αυτή του την υποχρέωση δημιουργούνται ευθύνες και δικαιώματα(AK 496).

8.2.1 Ευθύνη για δόλο και βαριά αμέλεια

Ο δωρητής κατά την εκπλήρωση της υποχρέωσης του ευθύνεται μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια(AK499).

Ο δωρητής δεν ευθύνεται για νομικά ή πραγματικά ελαττώματα του αντικειμένου της δωρεάς. Ο δωρητής ευθύνεται κατ' εξαίρεση, για νομικά ή πραγματικά ελαττώματα του αντικειμένου σε δύο περιπτώσεις: α) Αν τα απέκρυψε με δόλο και β) αν υποσχέθηκε πως δεν υπάρχουν(AK499).

8.2.2 Δικαίωμα άρνησης

Ο δωρητής έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την εκπλήρωση της δωρεάς, αν αυτή θα εξέθετε σε κίνδυνο, ενόψει και των υπόλοιπων χρεών του, είτε τη δική του συντήρηση είτε τη διατροφή που οφείλει κατά το νόμο σε άλλους (AK501).

8.2.3 Δωρεά υπό τρόπο

Σε περίπτωση δωρεάς υπό τρόπο, ο δωρητής έχει το δικαίωμα, αν εκπλήρωσε την υποχρέωσή του που πηγάζει από τη δωρεά, να απαιτήσει από το δωρεοδόχο την εκτέλεση του τρόπου (AK 503).

8.3 Ανάκληση δωρεάς

Η ανάκληση της δωρεάς γίνεται με δήλωση προς το δωρεοδόχο. Μετά από αυτό αποσβήνεται η υποχρέωση του δωρητή για παροχή του περιουσιακού αντικειμένου εάν όμως εκπληρώθηκε η παροχή τότε αναζητείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Προκαταβολική παραίτηση από το δικαίωμα της ανάκλησης είναι άκυρο, δωρεές όμως που έγιναν από λόγους ευπρέπειας ή από ιδιαίτερο καθήκον δεν ανακαλούνται. Δικαίωμα για ανάκληση έχει ο δωρητής στις παρακάτω περιπτώσεις (AK 509,511,512).

- Ο δωρητής έχει δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά αν ο δωρεοδόχος αποδείχθηκε αχάριστος απέναντι του ή στο σύζυγο ή σε στενό συγγενή του ή αν αθέτησε την υποχρέωση του για διατροφή του δωρητή (AK505).
- Ο κληρονόμος του δωρητή έχει δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά, αν ο δωρεοδόχος, ενεργώντας με πρόθεση θανάτωσης το δωρητή ή τον εμπόδισε να ανακαλέσει τη δωρεά (AK 506).
- Ο δωρητής έχει δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά, αν ο δωρεοδόχος παραλείπει υπαίτια να εκτελέσει τον τρόπο με τον οποίο έγινε η δωρεά (AK507).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΜΕΣΙΤΕΙΑ

9.1 Γενικά

9.1.1 Ορισμός

Μεσιτεία είναι η σύμβαση σύμφωνα με την οποία ένα πρόσωπο (εντολέας) υπόσχεται να καταβάλει σε ένα άλλο (μεσίτης) αμοιβή αν ο δεύτερος διαμεσολαβήσει στη σύναψη σύμβασης ή να υποδείξει ευκαιρίες για την κατάρτιση της.Εάν καταρτίστηκε προσύμφωνο αλλά η οριστική σύμβαση ματαιώθηκε, οφείλεται μόνο η μισή αμοιβή (AK 703).

9.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της μεσιτείας είναι δύο: α) η υπόσχεση αμοιβής και β) η υπόδειξη ευκαιρίας.

- **Υπόσχεση αμοιβής**

Αμοιβή είναι από οικονομική άποψη το αντάλλαγμα που καταβάλει ο εντολέας για την σύναψη της σύμβασης ή για την ευκαιρία που χρησιμοποίησε.

- **Υπόδειξη ευκαιρίας**

Η υπόδειξη ευκαιρίας περιλαμβάνει την παροχή πληροφοριών για τη δυνατότητα που υπάρχει για να καταρτιστεί η σύμβαση (π.χ. ανακοίνωση ότι πουλιέται ή αγοράζεται ένα ακίνητο).

9.1.3 Χαρακτηριστικά

Η μεσιτεία είναι σύμβαση ενοχική, και ειδικότερα ετεροβαρής γιατί γεννάει υποχρέωση μόνο σε βάρος του εντολέα διότι αυτός οφείλει αμοιβή, αν καταρτιστεί η σύμβαση με τη μεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιρίας του μεσίτη.Η μεσιτεία είναι σύμβαση άτυπη.

9.2 Υποχρεώσεις και ευθύνες μεσίτη και εντολέα

9.2.1 Υποχρέωση πίστης

Ο μεσίτης είναι υπόχρεος να πράξει ότι μπορεί για να υπερασπιστεί τα συμφέροντα του εντολέα δηλαδή ο μεσίτης οφείλει να υποδείξει την καλύτερη ευκαιρία και να υποδείξει στον εντολέα τα μειονεκτήματα της σύμβασης.

Η παράβαση με δόλο της υποχρέωσης πίστης επιφέρει έκπτωση του μεσίτη από το δικαίωμα του να ζητήσει αμοιβή.

9.2.2 Απαλλαγή

Ο εντολέας απαλλάσσεται από την υποχρέωση να πληρώσει αμοιβή εάν ο μεσίτης, αντίθετα με το περιεχόμενο της σύμβασης, ενήργησε και για τον άλλο συμβαλλόμενο (AK 706).

Ο εντολέας απαλλάσσεται από την υποχρέωση να πληρώσει αμοιβή εάν ο μεσίτης δέχτηκε από τον άλλο υπόσχεση αμοιβής υπό περιστάσεις αντίθετες προς την καλή πίστη (AK 706).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΧΡΗΣΙΔΑΝΕΙΟ

10.1 Γενικά

10.1.1 Ορισμός

Χρησιδάνειο είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας από τους συμβαλλόμενους (Χρησιδανειστής) παραχωρεί στον άλλο (χρησάμενο) τη χρήση πράγματος χωρίς αντάλλαγμα με την υποχρέωση να το παραδώσει μετά τη λήξη της σύμβασης (ΑΚ 810).

10.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της δωρεάς είναι τρία: α) Το πράγμα, β) η έλλειψη ανταλλάγματος και γ) διάρκεια.

- **Το πράγμα**

Το χρησιδάνειο έχει ως αντικείμενο μόνο πράγματα, κινητά ή ακίνητα. Ο χρήστης δεν είναι απαραίτητο να έχει την κυριότητα του πράγματος ή να έχει πάνω σε αυτό άλλο δικαίωμα, ενοχικό ή εμπράγατο.

- **Η έλλειψη ανταλλάγματος**

Η παραχώρηση της χρήσης πρέπει να γίνει κατά τη συμφωνία των μερών χωρίς αντάλλαγμα.

- **Διάρκεια**

Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση διαρκής μπορεί να είναι ορισμένου είτε αορίστου χρόνου και ορίζεται από τους συμβαλλόμενους ρητά ή σιωπηρά.

10.1.3 Χαρακτηριστικά

- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση ενοχική η παράδοση της μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την κατάρτιση της σύμβαση ή και να έπεται από αυτή.
- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση διαρκής αν δεν ορίστηκε η διάρκεια της σύμβασης η σύμβαση λήγει μόλις ο χρησάμενος κάνει χρήση του πράγματος, ή εάν περάσει ο χρόνος κατά τον οποίο μπορούσε να κάνει χρήση.
- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση ατελώς ετεροβαρής διότι αν και δημιουργούνται υποχρεώσεις από τη πλευρά του χρησιδανειστή αλλά και από την πλευρά του χρησάμενου είναι δευτερεύουσας σημασίας και σε βάρος του χρήστη.
- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση άτυπη διότι απαιτεί τη συμφωνία των συμβαλλομένων.
- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση χαριστική αφού ο χρησιδανειστής παραχωρεί τη χρήση του πράγματος χωρίς αντάλλαγμα.
- Το χρησιδάνειο είναι σύμβαση παραδοτική διότι ο χρησιδανειστής είναι υποχρεωμένος να παραχωρήσει τη χρήση του πράγματος.

10.2 Υποχρεώσεις ευθύνες και συνέπειες χρησιδανειστή και χρησάμενου

- Ο χρησιδανειστής είναι υποχρεωμένος να παραχωρήσει στο χρησάμενο τη χρήση του πράγματος (AK810).
- Ο χρησιδανειστής κατά την εκπλήρωση της παραπάνω υποχρέωσης έχει ευθύνη μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια (AK 811).
- Ο χρησιδανειστής δεν ευθύνεται για νομικά η πραγματικά ελαττώματα του πράγματος παρά μόνο αν αποσιώπησε με δόλο το ελάττωμα είτε εάν υποσχέθηκε την έλλειψη ελαττώματος (AK 812).
- Ο χρησιδανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει το πράγμα και πριν από τη λήξη της σύμβασης, αν ο χρησάμενος το χρησιμοποιεί αντίθετα προς τους όρους της σύμβασης (AK 817).
- Ο χρησιδανειστής είναι υποχρεωμένος μετά τη λήξη του χρησιδανείου να αποδώσει τις δαπάνες του χρησάμενου.

- Ο χρησάμενος έχει το δικαίωμα μετά τη λήξη του χρησιδανείου να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε.
- Υποχρέωση του χρησάμενου είναι να φέρει τις συνηθισμένες δαπάνες για τη συντήρηση του πράγματος.
- Ο χρησάμενος δεν ευθύνεται για φθορά ή μεταβολές του πράγματος που προέρχονται από τη συμφωνημένη χρήση (AK 814).
- Ο χρησάμενος δεν έχει δικαίωμα να κάνει χρήση διαφορετική από τη συμφωνημένη, ούτε να παραχωρήσει χωρίς την άδεια του χρησιδανειστή τη χρήση του πράγματος σε τρίτο (AK815).

10.3 Λήξη της σύμβασης

Το χρησιδάνειο εφόσον δεν έχει οριστεί η λήξη του λήγει : α) Όταν ο χρησάμενος κάνει χρήση του πράγματος, β) όταν περάσει ο χρόνος που μπορούσε να το χρησιμοποιήσει γ) με το θάνατο του χρήστη.

Εφόσον έχει οριστεί λήξη της σύμβασης ο χρησιδανειστής μπορεί να απαιτήσει το πράγμα που χρησιδάνεισε πίσω πριν τη λήξη της σύμβασης : α) Εάν προκύψει επείγουσα ανάγκη που δεν μπορούσε να την πρόβλεψη κατά τη κατάρτιση της σύμβασης β) εάν ο χρήστης παραχωρήσει τη χρήση του πράγματος σε τρίτο χωρίς την άδεια του χρησιδανειστή γ) εάν ο χρήστης το χρησιμοποιεί για διαφορετική χρήση από αυτή που συμφωνήθηκε δ) εάν με τη χρήση του πράγματος υπάρχει κίνδυνος χειροτέρευσης του.

Οι αξιώσεις του χρησιδανειστή για αποζημίωση λόγω μεταβολών οι φθορών του πράγματος παραγράφονται με την πάροδο έξι μηνών από τότε που το ανέλαβε (AK 820).

Οι αξιώσεις του χρησάμενου για δαπάνες παραγράφονται αφού περάσουν έξι μήνες από τη λήξη του χρησιδανείου (AK 821).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

11.1 Γενικά

11.1.1 Ορισμός

Στη σύμβαση εργασίας ο εργαζόμενος έχει υποχρέωση να παρέχει, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, την εργασία του στον εργοδότη και αυτός να καταβάλει το συμφωνημένο μισθό. Ακόμα και στην περίπτωση όπου ο μισθός υπολογίζεται κατά μονάδα της παρεχόμενης εργασίας ή κατ' αποκοπή, εάν ο εργαζόμενος προσληφθεί ή απασχοληθεί για ορισμένο ή αόριστο χρόνο τότε έχουμε σύμβαση εργασίας (ΑΚ 648).

Επίσης στην περίπτωση όπου κάποιος έχει άδεια της αρχής ή που προσφέρεται δημόσια να διεξάγει υποθέσεις ή που διεξάγει κατ' επάγγελμα υποθέσεις λογίζεται ότι αποδέχτηκε την πρόταση για σύμβαση τέτοιας εργασίας, αν δεν την αποκρούσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση (ΑΚ 650).

11.1.2 Βασικά στοιχεία

Τα βασικά στοιχεία της σύμβασης εργασίας είναι τρία: α) Η εργασία, β) ο μισθός και γ) η διάρκεια.

- **Εργασία**

Εργασία είναι κάθε απασχόληση του ανθρώπου η οποία αποβλέπει σε ένα ορισμένο σκοπό. Μπορεί να είναι σωματική ή πνευματική ανάλογα αν επικρατεί το χειρωνακτικό ή το διανοητικό στοιχείο σε αυτήν. Ο σκοπός μπορεί να είναι πνευματικός είτε υλικός.

- **Μισθός**

Μισθός είναι η κάθε παροχή του εργοδότη, οποιασδήποτε μορφής ή ονομασίας ή ειδικότερης αιτίας, που χορηγείται ως αντάλλαγμα για την εργασία που καταβάλλει ο μισθωτός. Συνήθως καθορίζεται με συμφωνία των μερών, ρητή ή σιωπηρή όμως πολλές φορές καθορίζεται από τον νόμο και τις συλλογικές συμβάσεις.

Αν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία ή συνήθεια, ο μισθός καταβάλλεται μετά την παροχή της εργασίας και, αν υπολογίζεται κατά ορισμένα διαστήματα κατά τη διάρκεια της σύμβασης, καταβάλλεται στο τέλος καθενός απ' αυτά. Σε κάθε περίπτωση μόλις λήξει η σύμβαση γίνεται απαιτητός ο μισθός που αντιστοιχεί στο χρόνο έως τη λήξη. Σε εργασία κατά μονάδα ή κατ' αποκοπή ο εργαζόμενος έχει δικαίωμα στις προκαταβολές που δικαιολογούνται από τις περιστάσεις ανάλογα με την εργασία που έχει προσφέρει και τις δαπάνες που τυχόν έκανε (AK 655).

Ο εργοδότης δεν μπορεί να συμψηφίσει οφειλόμενο μισθό με απαίτησή του κατά του εργαζομένου εφόσον ο μισθός αυτός είναι απολύτως αναγκαίος για την διατροφή του εργαζομένου και της οικογένειάς του. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει για το συμψηφισμό με απαίτηση που έχει ο εργοδότης λόγω ζημίας που του προξένησε ο εργαζόμενος με δόλο κατά την εκτέλεση της σύμβασης εργασίας (AK 664).

Στην περίπτωση που συμφωνήθηκαν κρατήσεις από το μισθό, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά θεωρείται ότι έγιναν για την κάλυψη ενδεχόμενης ζημίας του εργοδότη (AK 665).

- **Διάρκεια**

Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση διαρκής ενώ η παροχή του εργαζομένου δεν είναι συνεχής κατά την εκπλήρωση της παρεμβάλλονται διακοπές όπως άδειες ώρες ανάπαυσης κτλ. Η διάρκεια της σύμβασης μπορεί να είναι ορισμένου ή αορίστου χρόνου.

11.1.3 Συμβαλλόμενοι

- **Μισθωτός**

Μισθωτός είναι το πρόσωπο, το οποίο βάση σχέσεως εξαρτημένης εργασίας τελεί στην υπηρεσία τρίτου και υποχρεούται στην παροχή εργασίας προς αυτόν. Δεν είναι μισθωτοί οι ελεύθεροι επαγγελματίες, τα μέλη της οικογένειας του εργοδότη, εάν παρέχουν εργασία εκ του νόμου, οι δημόσιοι υπάλληλοι, οι εταίροι και τα μέλη σωματείου, εάν παρέχουν υπηρεσίες προς την εταιρία ή το σωματείο.

- **Εργοδότης**

Εργοδότης είναι το πρόσωπο που απασχολεί άλλο ως μισθωτό,. μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή και το Δημόσιο

11.1.4 Χαρακτηριστικά

- Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση ενοχική
- Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση αμοτεροβαρής διότι δημιουργεί υποχρεώσεις και στα δύο μέρη.
- Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση διαρκής, ο χρόνος της μπορεί να είναι ορισμένος ή αόριστος.
- Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση προσωποπαγής διότι ο εργαζόμενος οφείλει να εκτελέσει αυτοπροσώπως την υποχρέωσή του και η αξίωση του εργοδότη στην εργασία είναι αμεταβίβαστη.
- Η σύμβαση εργασίας είναι σύμβαση κατά κανόνα άτυπη διότι το έγγραφο που συνήθως συντάσσεται κατά την κατάρτιση της έχει απλά αποδεικτικό χαρακτήρα. Κατ εξαίρεση απαιτείται τύπος σε ορισμένες συμβάσεις εργασίας (π.χ. Σύμβαση ναυτικής εργασίας).

11.2 Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργαζομένου και εργοδότη

Από τη σύμβαση εργασίας δημιουργούνται κάποιες υποχρεώσεις και δικαιώματα τόσο για τον εργαζόμενο όσο και για τον εργοδότη. Βασική υποχρέωση του εργοδότη είναι να καταβάλει το συμφωνημένο ή το συνηθισμένο μισθό ενώ του εργαζόμενου είναι η παροχή εργασίας. Εκτός από τις βασικές υποχρεώσεις έχουν και ορισμένες δευτερεύουσες, που έχουν συμφωνηθεί ή πηγάζουν από τον νόμο.

11.2.1 Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργαζομένου

- **Παροχή εργασίας**

Η κύρια υποχρέωση του εργαζόμενου είναι να παρέχει αυτοπροσώπως και με επιμέλεια την εργασία που ανέλαβε και ευθύνεται για τη ζημιά που προξενεί στον εργοδότη απο δόλο ή αμέλεια του (ΑΚ 651-652).

- **Υποχρέωση εργασίας πέρα από τη συμφωνημένη**

Ο εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος αν παρουσιαστεί ανάγκη να προσφέρει εργασία πέρα από τη συμφωνημένη ή τη συνηθισμένη, εφόσον έχει τη δυνατότητα να την εκτελέσει και η άρνηση του θα ήταν αντίθετη με την καλή πίστη (AK659).

- **Υποχρέωση εχεμύθειας**

Ο εργαζόμενος έχει υποχρέωση εχεμύθειας για τα απόρρητα της επιχείρησης

- **Δικαίωμα μισθού σε υπερημερία εργοδότη**

Σε περίπτωση που ο εργοδότης είναι υπερήμερος ως προς την αποδοχή της εργασίας ή αν η αποδοχή της εργασίας είναι αδύνατη από λόγους που τον αφορούν και δεν οφείλονται σε ανώτερη βία, ο εργαζόμενος έχει δικαίωμα να απαιτήσει το μισθό, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να παράσχει την εργασία σε άλλο χρόνο (AK 656).

- **Δικαίωμα μισθού σε άδεια**

Ο εργαζόμενος έχει δικαίωμα μισθού κατά τη διάρκεια της άδειας του (AK 666).

- **Δικαίωμα άδειας για ανεύρεση εργασίας**

Όταν καταγγελθεί η σύμβαση, ο εργαζόμενος έχει δικαίωμα να ζητήσει τον αναγκαίο ελεύθερο χρόνο για να βρει άλλη εργασία, εφόσον δεν του μένει διαφορετικά κατάλληλος χρόνος γι' αυτό το σκοπό (AK 677).

11.2.2 Υποχρεώσεις και δικαιώματα εργοδότη

- **Υποχρέωση καταβολής μισθού και επίδειξη λογιστικών βιβλίων**

Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο ή το συνηθισμένο μισθό καθώς και τη συμπληρωματική αμοιβή από την υπερωριακή απασχόληση. Αν ο μισθός αποτελείτε ολικά ή κατά ένα μέρος σε ποσοστό από τα κέρδη, τότε έχει υποχρέωση να παρέχει στον εργαζόμενο ή αντί γι' αυτόν σε πρόσωπο που εκλέγουν τα μέρη ή το δικαστήριο, τις αναγκαίες πληροφορίες για τα κέρδη και τις ζημίες και, εφόσον απαιτείται, έχει υποχρέωση να επιδειξεί τα λογιστικά βιβλία (AK 653-654).

- **Υποχρέωση Ιατρικής περίθαλψης**

Ο εργοδότης σε περίπτωση ασθένειας εργαζομένου ο οποίος έχει προσληφθεί και ζει μαζί του, έχει την υποχρέωση να του παρέχει, ενόσω διαρκεί η σύμβαση, περίθαλψη και ιατρική αντίληψη στο σπίτι ή και σε νοσοκομείο έως ένα μήνα, αν η ασθένεια παρουσιάστηκε τουλάχιστον ένα έτος μετά την έναρξη της σύμβασης, και έως δέκα ημέρες, αν η ασθένεια παρουσιάστηκε μετά τρεις μήνες από την έναρξη της σύμβασης. Ο εργοδότης έχει δικαίωμα να καταλογίσει τις δαπάνες στο μισθό που οφείλει για το χρόνο που διαρκεί η ασθένεια. Αν η ασθένεια οφείλεται σε δόλο ή σε βαριά αμέλεια του εργαζομένου ή από την εισαγωγή του σε νοσοκομείο ως ασφαλισμένου υποχρεωτικά για την περίπτωση ασθένειας, τότε δεν υφίσταται υποχρέωση (ΑΚ660).

- **Υποχρέωση λήψης μέτρων για την ασφάλεια και την υγιεινή**

Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση να διαρρυθμίζει τα σχετικά με την εργασία και με το χώρο της καθώς και τα σχετικά με τη διαμονή, τις εγκαταστάσεις και τα μηχανήματα ή εργαλεία, έτσι ώστε να προστατεύεται η ζωή και η υγεία του εργαζομένου. Αν ο εργαζόμενος έχει προσληφθεί και ζει στην κατοικία του εργοδότη, αυτός έχει υποχρέωση να διαρρυθμίζει τα σχετικά με το χώρο της διαμονής και του ύπνου, καθώς και τα σχετικά με την περίθαλψη και με το χρόνο εργασίας και ανάπαυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζονται η υγεία και η ηθική, καθώς και η άσκηση των θρησκευτικών και των πολιτικών καθηκόντων του εργαζομένου (ΑΚ 662-663).

- **Υποχρέωση παροχής πιστοποιητικού**

Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση μετά τη λήξη της εργασίας του εργαζομένου να του παρέχει πιστοποιητικό για το είδος και τη διάρκεια της εργασίας του εφόσον του το ζητήσει ο ίδιος ο εργαζόμενος (ΑΚ 678).

- **Υποχρέωση παροχής άδειας**

Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση αν η εργασία εξαντλεί εντελώς ή σημαντικά τις παραγωγικές δυνάμεις του εργαζομένου, να του δίνει κάθε χρόνο άδεια για δέκα τουλάχιστον συνεχείς ημέρες, αν η συμβατική σχέση υπάρχει χωρίς διακοπή ήδη από ένα χρόνο, για δεκαπέντε ημέρες αν η σχέση υπάρχει από πέντε χρόνια και για είκοσι

ημέρες αν η σχέση υπάρχει από δεκαπέντε χρόνια. Αν ο εργαζόμενος έχει καταγγείλει τη σύμβαση τότε ο εργοδότης δεν έχει υποχρέωση να δώσει άδεια (ΑΚ 666-667).

- **Δικαίωμα αφαίρεσης από το μισθό**

Σε περίπτωση υπερημερίας του ο εργοδότης έχει δικαίωμα να αφαιρέσει από το μισθό καθετί που ο εργαζόμενος ωφελήθηκε από τη ματαίωση της εργασίας ή από την παροχή της αλλού (ΑΚ 656).

Ο εργαζόμενος διατηρεί την αξίωσή του για το μισθό, αν ύστερα από δεκαήμερη τουλάχιστον παροχή εργασίας εμποδίζεται να εργαστεί από σπουδαίο λόγο που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητά του, όμως εργοδότης έχει δικαίωμα να αφαιρέσει από το μισθό τα ποσά που εξαιτίας του εμποδίου καταβλήθηκαν στον εργαζόμενο από ασφάλιση υποχρεωτική κατά το νόμο (ΑΚ 657).

11.3 Μορφές σύμβασης εργασίας

Η εργασία εμφανίζεται με δύο μορφές την ανεξάρτητη όπου ο εργαζόμενος διατηρεί ελευθερία και την εξαρτημένη όπου ο εργαζόμενος τηρεί υπό την εποπτεία του εργοδότη.

11.3.1 Εξαρτημένη εργασία

Εξαρτημένη εργασία είναι η εργασία που υπόκειται στην άσκηση του διευθυντικού δικαιώματος του εργοδότη. Αυτό σημαίνει ότι ο εργοδότης έχει το δικαίωμα της διεύθυνσης και της εποπτείας της εργασίας ενώ καθορίζει το χρόνο, τον τρόπο, τον τόπο και τις λοιπές συνθήκες παροχής της. Ο εργαζόμενος έχει την υποχρέωση να συμμορφώνεται προς τις οδηγίες και τις εντολές του εργοδότη.

11.3.2 Ανεξάρτητη εργασία

Ανεξάρτητη εργασία υπάρχει, όταν ο εργαζόμενος παρέχει την εργασία χωρίς να βρίσκεται υπό τον έλεγχο και τις εντολές του εργοδότη (π.χ. Ο γιατρός που παρέχει τις υπηρεσίες του στην ιδιωτική πελατεία του).

11.4 Λήξη σύμβασης

Η λήξη της σύμβασης εργασίας εξαρτάται από το αν η διάρκεια της συμφωνήθηκε για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα.

11.4.1 ορισμένου χρόνου

Η σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου παύει αυτοδικαίως, όταν λήξει ο χρόνος για τον οποίο συνομολογήθηκε (AK 669).

Σε ειδικές περιπτώσεις μπορεί να λήξει και πριν από το χρόνο αυτό, αν κάποιος από τους συμβαλλόμενους την καταγγείλει για σημαντικό λόγο.

Αν ο σημαντικός λόγος για τον οποίο έγινε η καταγγελία, οφείλεται σε αθέτηση της σύμβασης, εκείνος που την αθέτησε έχει υποχρέωση σε αποζημίωση (AK 673).

Αν ο σημαντικός λόγος, για τον οποίο ο εργοδότης έκανε την καταγγελία, οφείλεται σε μεταβολή των προσωπικών ή των περιουσιακών του σχέσεων, το δικαστήριο μπορεί, κατά την κρίση του, να επιδικάσει στον εργαζόμενο εύλογη αποζημίωση (AK 674).

Σε περίπτωση που η σύμβαση ορισμένου χρόνου λήξει αλλά ο εργαζόμενος συνεχίζει την εργασία του χωρίς να εναντιώνεται ο εργοδότης, λογίζεται ότι ανανεώθηκε σε σύμβαση αορίστου χρόνου (AK 671).

11.4.2 Αορίστου χρόνου

Η σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου μπορεί να λήξει έπειτα από καταγγελία ενός από τους συμβαλλόμενους χωρίς να απαιτείται η ύπαρξη σημαντικού λόγου.

11.4.3 Θάνατος εργαζομένου εργοδότη

Η σύμβαση εργασίας λύνεται με το θάνατο του εργαζομένου.

Ενώ με το θάνατο του εργοδότη η σύμβαση λύνεται μόνο όταν τα μέρη απέβλεψαν κυρίως στο πρόσωπό του. Σ' αυτή την περίπτωση το δικαστήριο μπορεί, κατά την κρίση του, να επιδικάσει στον εργαζόμενο εύλογη αποζημίωση (AK 675).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αλεξάνδρα Βάρκα Αδάμη , «Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο » , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 2005

Απόστολος Σ. Γεωργιάδης , « Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου » , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 1997

Λίλα Καρατζά , « 4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ & ΚΠΔ ΣΥΝ 10 » , Νομική Βιβλιοθήκη, 2009

Μιχ. Π. Σταθοπούλου , « Γενικό Ενοχικό Δίκαιο » , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 1998

Παύλου ΧΡ. Φιλίου , « Ενοχικό Δίκαιο ειδικό μέρος » πρώτος τόμος πρώτος ημίτομος , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 2002

Παύλου ΧΡ. Φιλίου « Ενοχικό Δίκαιο ειδικό μέρος » πρώτος τόμος δεύτερος ημίτομος , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 1997

Παύλου ΧΡ. Φιλίου , « Ενοχικό Δίκαιο ειδικό μέρος » δεύτερος τόμος πρώτος ημίτομος , Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα , 1998

WIKIPEDIA : http://el.wikipedia.org/wiki/Αστικό_Δίκαιο