**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**

(Ιούνιος 2023 – ΣΕΙΡΑ Α΄)

Ο Α, κύριος ενός μεγάλου ακινήτου, στο οποίο έχει ανεγερθεί ξενοδοχείο, συμφώνησε νομοτύπως με την εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» την μίσθωση του ακινήτου για 15 χρόνια, έναντι μισθώματος 30.000 € το μήνα. Η μισθώτρια εταιρεία ανέλαβε την υποχρέωση να κάνει με δική της δαπάνη πλήρη ανακαίνιση του ξενοδοχείου, προϋπολογισμού 2.000.000€. Συμφωνήθηκε ρητώς, ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης με οποιονδήποτε τρόπο, η μισθώτρια δεν έχει καμία αξίωση για τις δαπάνες ανακαίνισης και εξοπλισμού του ξενοδοχείου.

Η μισθώτρια ανέθεσε στην τεχνική εταιρεία «ΚΑΤ ΑΕ» την ανακαίνιση έναντι συνολικής αμοιβής 2.000.000 €. Η ανακαίνιση ολοκληρώθηκε και η «ΚΑΤ ΑΕ» έλαβε την συμφωνημένη αμοιβή. Κατά τον πρώτο μήνα λειτουργίας του ξενοδοχείου, από σφάλμα στην εγκατάσταση κλιματισμού ξέσπασε πυρκαγιά, από την οποία προκλήθηκε ζημία 300.000€ στο κτήριο και 100.000€ στον εξοπλισμό, ενώ καθίσταται αδύνατη η λειτουργία του ξενοδοχείου. Οι εργασίες επισκευής θα διαρκέσουν έξι μήνες. Η μισθώτρια υπέστη ζημία 200.000 € από ακυρώσεις, ποινικές ρήτρες και διαφυγόντα κέρδη.

Η μισθώτρια εταιρεία έλαβε από την Τράπεζα «Τ» δάνειο ύψους 2.000.000 € για να χρηματοδοτήσει την ανακαίνιση, καταβλητέου εντός 10 ετών, σε ισόποσες μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις. Την πληρωμή του δανείου εγγυήθηκε ο Ε, κατόπιν εντολής της μισθώτριας εταιρείας, παραιτούμενος έναντι της Τράπεζας «Τ» από την ένσταση της διζήσεως.

Μετά την πυρκαγιά η μισθώτρια περιήλθε σε μεγάλη οικονομική δυσχέρεια και δεν μπορεί να ανταποκριθεί στην καταβολή των μισθωμάτων και των τοκοχρεωλυτικών δόσεων του δανείου που έλαβε ούτε να καλύψει τη δαπάνη των αναγκαίων επισκευών.

**ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ**

1. **α)** Μπορεί η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» ή ο Α να στραφούν κατά της εταιρείας «ΚΑΤ ΑΕ» με ποια νομική βάση και τι δικαιούνται να απαιτήσουν;

**β)** Η εταιρεία «ΚΑΤ ΑΕ» ισχυρίζεται ότι εκτέλεσε προσηκόντως την ανακαίνιση και ότι ο εκπρόσωπος της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» παρέλαβε το ανακαινισμένο ξενοδοχείο χωρίς να διαμαρτυρηθεί για τον κλιματισμό. Πως αξιολογείτε τον ισχυρισμό αυτόν;

1. Έχει υποχρέωση η μισθώτρια εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» να καταβάλλει μισθώματα στον Α εωσότου επισκευασθεί το ξενοδοχείο;
2. Η Τράπεζα «Τ» μετά από καθυστέρηση πληρωμής πέντε συνεχόμενων τοκοχρεωλυτικών δόσεων καταγγέλλει το δάνειο, σύμφωνα με ρητό όρο της σύμβασης δανείου.

**α)** Κατά ποίων μπορεί να στραφεί η «Τ» και με ποια νομική βάση;

**β)** Αν ο Ε καταβάλλει στην «Τ» το υπόλοιπο του δανείου, μπορεί να αναζητήσει το ποσό που κατέβαλε;

**ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ – ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ**

**1ο ΕΡΩΤΗΜΑ [βαθμοί 4]**

**α)** *Μπορεί η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» ή ο Α να στραφούν κατά της εταιρείας «ΚΑΤ ΑΕ» με ποια νομική βάση και τι δικαιούνται να απαιτήσουν;*

Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» έχει συνάψει με την εταιρεία «ΚΑΤ ΑΕ» σύμβαση έργου (681 ΑΚ) με αντικείμενο την πλήρη ανακαίνιση του ξενοδοχείου.

Το έργο εκτελέστηκε και παραδόθηκε ενώ καταβλήθηκε η συμφωνηθείσα αμοιβή.

Το ελάττωμα στην εγκατάσταση κλιματισμού υπήρχε κατά την παράδοση του έργου, αποκαλύφθηκε όμως αργότερα (κρυμμένο ελάττωμα) και είναι ουσιώδες, διότι κατάστησε το έργο σχεδόν άχρηστο. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το σφάλμα στον κλιματισμό αποτελεί έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, έστω και αν δε είχε συμφωνηθεί ρητώς, διότι η τήρηση των τεχνικών κανόνων ασφαλείας περιλαμβάνεται στις ιδιότητες του έργου.

Ο εργοδότης (ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ) έχει δικαίωμα με βάση την ΑΚ 688, ανεξάρτητα από υπαιτιότητα του εργολάβου να απαιτήσει διαζευκτικά :

* είτε την διόρθωση του έργου υπό την προϋπόθεση ότι η διόρθωση δεν απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες
* είτε ανάλογη μείωση της αμοιβής.

Είτε θεωρήσουμε ότι το ελάττωμα είναι ουσιώδες είτε ότι το έργο δεν είχε τις συνομολογημένες ιδιότητες, ο εργοδότης κατά την ΑΚ 689 § 1 έχει (διαζευκτικά) και το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από την σύμβαση έργου ανεξαρτήτως υπαιτιότητας του εργολάβου.

Το δικαίωμα διόρθωσης πρακτικά θα σήμαινε εκ νέου κατασκευής μέρους του έργου ενώ το δικαίωμα μείωσης της αμοιβής αφήνει «ακάλυπτο» τον εργοδότη για τις περαιτέρω ζημίες που υπέστη.

Αν ασκηθεί δικαίωμα υπαναχώρησης (689 § 1, 698 § 2, 389 ΑΚ), ο μεν εργολάβος υποχρεούται να αποδώσει όλη την αμοιβή (2.000.000 €) ενώ ανακύπτουν πολλά προβλήματα ως προς την απόδοση των υλικών που δαπάνησε ο εργολάβος, λόγω της ενσωμάτωσης στο ακίνητο. Η άσκηση δικαιώματος υπαναχώρησης θα μπορούσε να αποκρουστεί ως καταχρηστική (ΑΚ 281). **[βαθμοί 1,5]**

Εν προκειμένω το σφάλμα στον κλιματισμό οφείλεται σε υπαιτιότητα του εργολάβου, οπότε ο εργοδότης με βάση την ΑΚ 690 θα μπορούσε να απαιτήσει αποζημίωση για μη εκτέλεση της σύμβασης, απαιτώντας όχι μόνο την δαπάνη επισκευής αλλά και τις λοιπές ζημίες που υπέστη λόγω του ελαττώματος και της εξ αυτού πυρκαγιάς. **[βαθμοί 0,5]**

Τέλος ο εργοδότης έχει αξίωση αποζημίωσης με βάση τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες, τουλάχιστον ως προς το εξοπλισμό (κινητά πράγματα) που καταστράφηκε και του ανήκει, αποδίδοντας παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά στον εργολάβο (καθήκον πρόνοιας ως προς την εφαρμογή κανόνων της τεχνικής).

Ο Α, ως κύριος του ακινήτου, δεν έχει συμβατικές αξιώσεις κατά του εργολάβου, αφού δεν συνδέεται μαζί του με σύμβαση. Μπορεί όμως να απαιτήσει αποζημίωση με βάση το 914 ΑΚ, για τις βλάβες στο κτήριο ιδιοκτησίας του (300.000 €), αποδίδοντας στον εργολάβο παράβαση καθήκοντος πρόνοιας και ασφάλειας. **[βαθμοί 1]**

**β)** *Η εταιρεία «ΚΑΤ ΑΕ» ισχυρίζεται ότι εκτέλεσε προσηκόντως την ανακαίνιση και ότι ο εκπρόσωπος της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» παρέλαβε το ανακαινισμένο ξενοδοχείο χωρίς να διαμαρτυρηθεί για τον κλιματισμό. Πως αξιολογείτε τον ισχυρισμό αυτόν;*

Η εργολήπτρια εταιρεία ισχυρίζεται ότι απαλλάσσεται από την ευθύνη για ελλείψεις λόγω έγκρισης του έργου από τον εργοδότη (ΑΚ 692). Η έγκριση μπορεί να είναι σιωπηρή, συναγόμενη από την ανεπιφύλακτη ή χωρίς διαμαρτυρία παραλαβή του έργου από τον εργοδότη, από την καταβολή της αμοιβής του εργολάβου. Το γεγονός της καταβολής της αμοιβής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως έγκριση του έργου.

Στην προκείμενη περίπτωση το ελάττωμα του έργου (τεχνικό σφάλμα στην εγκατάσταση κλιματισμού) δεν μπορούσε να διαπιστωθεί με κανονική εξέταση του έργου, οπότε δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η ΑΚ 692. **[βαθμοί 1]**

**2ο ΕΡΩΤΗΜΑ [βαθμοί 2]**

*Έχει υποχρέωση η μισθώτρια εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» να καταβάλλει μισθώματα στον Α εωσότου επισκευασθεί το ξενοδοχείο;*

Ανάμεσα στον Α και την εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» έχει συναφθεί σύμβαση μίσθωσης (ΑΚ 574) και ταυτόχρονα σύμβαση για την ανακαίνιση του ξενοδοχείου.

Βασική υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή την χρήση του μισθίου για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση (ΑΚ 574).

Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο για την συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ’ όλη την διάρκεια της μίσθωσης (ΑΚ 575). Η υποχρέωση αυτή του εκμισθωτή είναι ανεξάρτητη από τυχόν υπαιτιότητά του.

Μετά την πυρκαγιά το μίσθιο (ξενοδοχείο) κατέστη ακατάλληλο για την συμφωνημένη χρήση. Συνεπώς ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει πλέον την βασική εκ της συμβάσεως υποχρέωσή του. Σύμφωνα με την ΑΚ 576, αν κατά την διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε ελάττωμα που εμποδίζει ολικά ή μερικά τη συμφωνημένη χρήση του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος.

Συνεπώς η μισθώτρια εταιρεία έχει δικαίωμα να αρνηθεί την καταβολή μισθωμάτων μέχρι να καταστεί και πάλι το μίσθιο κατάλληλο για την συμφωνημένη χρήση, δηλαδή μέχρι να επισκευαστεί το ξενοδοχείο. **[βαθμοί 2]**

Θα μπορούσε να υποστηριχθεί, ότι με βάση τη συμφωνία των μερών, αφού η μισθώτρια εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» ανέλαβε την πλήρη ανακαίνιση του ξενοδοχείου, στο δικό της πεδίο ευθύνης εντάσσονται οι κίνδυνοι ακαταλληλότητας του μισθίου για την συμφωνηθείσα χρήση που συνδέονται με την ανακαίνιση, ακόμα και αν δεν βαρύνεται με υπαιτιότητα η μισθώτρια (εν προκειμένω η πυρκαγιά που κατάστησε το ξενοδοχείο ακατάλληλο οφείλεται σε πταίσμα της εργολήπτριας εταιρείας «ΚΑΤ ΑΕ»).

Συνεπώς, η μισθώτρια δεν μπορεί να κάνει χρήση του μισθίου για λόγους που αφορούν την ίδια, οπότε με βάση την ΑΚ 596 § 1, δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα. Άλλωστε η μισθώτρια έχει δικαίωμα να απαιτήσει ως αποζημίωση από την εργολήπτρια εταιρεία «ΚΑΤ ΑΕ» και τα μισθώματα που υποχρεούται να καταβάλλει, χωρίς να κάνει χρήση του μισθίου για όσο χρόνο διαρκεί η επισκευή του ξενοδοχείου.

Η αιτιολογημένη απάντηση ως προς την εφαρμογή της ΑΚ 596 θα πρέπει να θεωρηθεί ως ορθή απάντηση.

**3ο ΕΡΩΤΗΜΑ [βαθμοί 4]**

*Η Τράπεζα «Τ» μετά από καθυστέρηση πληρωμής πέντε συνεχόμενων τοκοχρεωλυτικών δόσεων καταγγέλλει το δάνειο, σύμφωνα με ρητό όρο της σύμβασης δανείου.*

***α)*** *Κατά ποίων μπορεί να στραφεί η «Τ» και με ποια νομική βάση;*

***β)*** *Αν ο Ε καταβάλλει στην «Τ» το υπόλοιπο του δανείου, μπορεί να αναζητήσει το ποσό που κατέβαλε;*

**α)** Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» συνήψε με την Τράπεζα «Τ» σύμβαση δανείου (ΑΚ 806). Με βάση τη σύμβαση δανείου η δανειολήπτρια έχει την συμβατική υποχρέωση να επιστρέψει το δανεισθέν κεφάλαιο και τους συμφωνημένους τόκους, με τον τρόπο που συμφωνήθηκε, δηλ. με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

Με βάση την ρητή συμφωνία των μερών, η μη καταβολή πέντε συνεχόμενων δόσεων αποτελεί λόγο καταγγελίας του δανείου, οπότε καθίσταται όλο το οφειλόμενο κεφάλαιο ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, όπως και οι μερί τότε μη καταβληθέντες γεννημένοι τόκοι.

Συνεπώς η «Τ» έχει αντίστοιχη αξίωση κατά της δανειολήπτριας (συμβατική απαίτηση).

Η «Τ» συνήψε με τον Ε σύμβαση εγγύησης (ΑΚ 847), με βάση την οποία ο Ε ανέλαβε απέναντι στην «Τ» την ευθύνη καταβολής της οφειλής της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» εκ της συμβάσεως δανείου.

Συνεπώς η «Τ» μπορεί να στραφεί και κατά του εγγυητή Ε με νομική βάση την μεταξύ τους σύμβαση εγγύησης. Δεδομένου ότι ο Ε έχει παραιτηθεί επιτρεπτώς από την ένσταση διζήσεως (ΑΚ 857) (το γεγονός ότι ο εγγυητής συνιστά επικουρικό οφειλέτη αποτελεί ενδοτικό δίκαιο – δύνανται τα μέρη να συμφωνήσουν διαφορετικά), η «Τ» έχει παράλληλη αξίωση καταβολής του υπολοίπου του δανείου από τον Ε. **[βαθμοί 2]**

**β)** Σύμφωνα με την ΑΚ 858, ο εγγυητής που ικανοποίησε το δανειστή, αν έχει δικαίωμα αναγωγής εναντίον του πρωτοφειλέτη, υποκαθίσταται στα δικαιώματα του δανειστή, δηλ. καθίσταται αυτός πλέον δανειστής του πρωτοφειλέτη.

Προϋπόθεση εφαρμογής της ΑΚ 858 είναι να υφίσταται δικαίωμα αναγωγής, γεγονός που θα κριθεί από την σχέση μεταξύ εγγυητή και πρωτοφειλέτη. Στην προκειμένη περίπτωση συνήφθη μεταξύ της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» (πρωτοφειλέτριας) και του Ε (εγγυητή) σύμβαση εντολής, καθώς ο Ε ανέλαβε χωρίς αμοιβή την διεξαγωγή της υπόθεσης που του ανέθεσε η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ» ως εντολέας, ήτοι την κατάρτιση της σύμβασης εγγύησης με την Τράπεζα «Τ» (ΑΚ 713). Σύμφωνα με την ΑΚ 722 ο εντολέας οφείλει να αποδώσει στον εντολοδόχο οτιδήποτε αυτός δαπάνησε για την κανονική εκτέλεση της εντολής. Άρα ο Ε έχει δικαίωμα αναγωγής κατά της εταιρείας με βάση την σύμβαση εντολής. Δεδομένου δε ότι έχει ικανοποιήσει την δανείστρια Τράπεζα «Τ» καταβάλλοντας την οφειλή, υποκαθίσταται στα δικαιώματα της τελευταίας κατά της πρωτοφειλέτριας Ε σύμφωνα με την ΑΚ 858. **[βαθμοί 2]**