**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**

(Ιούνιος 2023 – ΣΕΙΡΑ Β΄)

Η Α είναι ιδιοκτήτρια ενός διαμερίσματος στην Αθήνα, το οποίο επιθυμεί να ανακαινίσει. Στο πλαίσιο της ανακαίνισης η Α συμφωνεί με τον τεχνίτη Τ να κατασκευάσει ο Τ στη βεράντα του διαμερίσματος μία πέργκολα έναντι αμοιβής 4.000 Ευρώ.

Ο Τ ολοκληρώνει την κατασκευή της πέργκολας και η Α καταβάλλει την αμοιβή του. Ωστόσο με την πρώτη συνηθισμένη καταιγίδα η πέργκολα υφίσταται σοβαρότατες φθορές, καθώς, όπως αποδείχθηκε, η κατασκευή δεν είχε στερεωθεί τεχνικώς ορθά στους τοίχους και στο δάπεδο της βεράντας. Μετά την καταιγίδα η Α διαπιστώνει ότι η πέργκολα δεν μπορεί πλέον να χρησιμοποιηθεί και ότι από την πτώση υλικών της πέργκολας καταστράφηκαν τα αδιάβροχα έπιπλα βεράντας, αξίας 2.500 Ευρώ, τα οποία η Α είχε τοποθετήσει εκεί.

Εν τω μεταξύ, μία από τις ημέρες των εργασιών ο Τ αποχώρησε από το διαμέρισμα αφήνοντας την εξώπορτα του διαμερίσματος ανοικτή. Ο γείτονας Γ παρατήρησε την ανοικτή εξώπορτα και την έκλεισε, φοβούμενος ότι υπήρχε κίνδυνος να εισέλθουν τρίτοι στο διαμέρισμα. Κλείνοντας την εξώπορτα, όμως, ανέτρεψε από απροσεξία ένα δοχείο με διαλυτικό χρώματος στο ξύλινο δάπεδο της εισόδου του διαμερίσματος, το οποίο υπέστη φθορές ύψους 1.000 Ευρώ.

**Ερωτάται:**

**1. α)** Ποια τυχόν δικαιώματα έχει η Α κατά του τεχνίτη Τ εξαιτίας των φθορών της πέργκολας; **β)** Ο Τ ισχυρίζεται ότι η Α δεν έχει κανένα δικαίωμα εξαιτίας των φθορών στην πέργκολα, επειδή η Α παρέλαβε το έργο, χωρίς να διαμαρτυρηθεί για κάτι. Αξιολογείστε τον ισχυρισμό αυτόν.

**2.** Ποιες τυχόν αξιώσεις έχει η Α κατά του Τ για την καταστροφή των επίπλων βεράντας;

**3.** Ευθύνεται ο γείτονας Γ έναντι της Α για τη φθορά του ξύλινου δαπέδου της εισόδου του διαμερίσματος;

**4.** Αν υποτεθεί ότι το διαμέρισμα ανήκει στην Α και στον Β, αδελφό της, κατά ίσα μερίδια και η Α αποφάσισε να ανακαινίσει το διαμέρισμα, χωρίς να έχει συμφωνήσει ο Β, ερωτάται: **α)** είχε η Α δικαίωμα να αποφασίσει μόνη της την ανακαίνιση του διαμερίσματος και **β)** μπορεί η Α να ζητήσει από τον Β το σύνολο ή μέρος του κόστους ανακαίνισης;

**ΣΧΕΔΙΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ – ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ**

**Ερώτημα 1ο:** **(α)** Μεταξύ Α και Τ έχει συναφθεί σύμβαση έργου κατ’ ΑΚ 681. Η καταιγίδα (η οποία είναι συνήθης, επομένως δεν συνιστά περιστατικό ανωτέρας βίας) αποκαλύπτει το ελάττωμα του έργου (ελαττωματική στερέωση), εξαιτίας του οποίου η πέργκολα καθίσταται άχρηστη. Πρόκειται για ουσιώδες ελάττωμα (ΑΚ 689 εδ. α’) του έργου. Η Α μπορεί να ασκήσει διαζευκτικά κατά του Τ όλα τα δικαιώματα των άρθρων 688 και 689 ΑΚ (διόρθωση, μείωση αμοιβής, υπαναχώρηση).

Περαιτέρω, το ελάττωμα αποδίδεται σε υπαιτιότητα του Τ (βαριά αμέλεια), καθώς ο Τ δεν μερίμνησε για την τεχνικά προσήκουσα στερέωση της πέργκολας στους τοίχους και στο δάπεδο της βεράντας. Επομένως η Α έχει και αξίωση αποζημίωσης κατά του Τ (ΑΚ 690). Η Α δικαιούται να κρατήσει το έργο και να ζητήσει «μικρή» αποζημίωση, λ.χ. την πλήρη δαπάνη διόρθωσης ή επανεκτέλεσης της ελαττωματικής κατασκευής. «Μεγάλη» αποζημίωση μπορεί να ζητήσει η Α, εφόσον μπορεί να αποδώσει το έργο στον εργολάβο **(βαθμοί: 1,5)**.

**(β)** Ένσταση απαλλαγής του Τ από την ευθύνη λόγω έγκρισης του έργου από την Α (ΑΚ 692). Η έγκριση προϋποθέτει παράδοση και μπορεί να είναι σιωπηρή, συναγόμενη από την ανεπιφύλακτη ή χωρίς διαμαρτυρία παραλαβή του έργου από τον εργοδότη, από την καταβολή της αμοιβής του εργολάβου κ.λπ. Η Α παρέλαβε πράγματι ανεπιφύλακτα το έργο και κατέβαλε την αμοιβή του Τ. Ωστόσο ο Τ δεν θα απαλλάσσεται, αν η έλλειψη στη στερέωση της κατασκευής δεν μπορούσε να διαπιστωθεί με κανονική εξέταση **(βαθμοί: 1,5)**.

**Ερώτημα 2ο:** Η ζημία στα έπιπλα βεράντας της Α συνιστά περίπτωση περαιτέρω ζημίας σε άλλο απόλυτο δικαίωμα της Α (την κυριότητά της επί των επίπλων). Η ζημία αυτή προκλήθηκε αιτιωδώς από την ελαττωματική κατασκευή. Βαριά αμέλεια του Τ. Αποζημίωση για την περαιτέρω ζημία σωρευτικά με την αποζημίωση για τη ζημία από την ελαττωματικότητα του ίδιου του έργου σύμφωνα με το άρθρο 690 ΑΚ. Παραβίαση παρεπόμενης υποχρέωσης προστασίας (υποχρέωση ενημέρωσης της Α για τους κινδύνους από τις ελλείψεις του έργου, βλ. *Βαλτούδη,* σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, 1η έκδ., άρθρα 688-690 αρ. 69) **(βαθμοί: 1,5)**.

Αποζημίωση για την καταστροφή των επίπλων βεράντας λόγω αδικοπραξίας, η οποία αποδίδεται σε υπαιτιότητα (βαριά αμέλεια) του Τ. Προβληματισμός για το αν η καταστροφή της ιδιοκτησίας της Α θα ήταν παράνομη κατ’ άρθρο 914 ΑΚ, ακόμη και αν έλειπε η συμβατική σχέση μεταξύ Α και Τ, ή αν η παράνομη παράλειψη του Τ δεν θα μπορούσε να διαπραχθεί χωρίς τη μεταξύ τους σχέση από τη σύμβαση έργου (βλ. λ.χ. ΑΠ 345/2018, ΝΟΜΟΣ) **(βαθμοί: 1,5)**.

**Ερώτημα 3ο:** Γνήσια επιτρεπόμενη διοίκηση αλλοτρίων (ΑΚ 730). Ο διοικητής αλλοτρίων ευθύνεται κατ΄αρχήν για κάθε πταίσμα (ΑΚ 731). Σε περίπτωση, ωστόσο, που ενήργησε για να αποτρέψει κίνδυνο που απειλούσε τον κύριο, ευθύνεται μόνον για δόλο ή βαριά αμέλεια (ΑΚ 732). Κατά κρατούσα άποψη ο κίνδυνος κρίνεται υποκειμενικά.

Η ανατροπή του δοχείου με το διαλυτικό χρώματος θα πρέπει να αποδοθεί σε ελαφρά αμέλεια του Γ. Με βάση την κρατούσα άποψη σχετικά με την έννοια του κινδύνου στο άρθρο 732 ΑΚ ο Γ δεν ευθύνεται. Στο ίδιο αποτέλεσμα μπορεί να καταλήξει κανείς με βάση την αντίθετη άποψη (κρίση κινδύνου βάσει αντικειμενικών κριτηρίων), εφόσον θεωρηθεί ότι υφίστατο αντικειμενικά κίνδυνος για την ιδιοκτησία της Α.

Προβληματισμός ως προς την τυχόν αδικοπρακτική ευθύνη του Γ και ειδικότερα αν η επιτρεπόμενη διοίκηση αλλοτρίων εκ μέρους του Γ αίρει τον κατ΄αρχήν παράνομο χαρακτήρα της πράξης **(βαθμοί: 2)**.

**Ερώτημα 4ο:** **(α)** Ανάμεσα στους Α και Β, ως συγκυρίους του διαμερίσματος, υπάρχει κοινωνία κατά ίσα μέρη (ΑΚ 785). Ανακαίνιση του διαμερίσματος = διοίκηση του κοινού πράγματος. Το άρθρο 788 ΑΚ καθιερώνει την αρχή της συλλογικής διοίκησης του κοινού πράγματος, ενώ για τον καθορισμό του τρόπου τακτικής διοίκησης και εκμετάλλευσης αρκεί σύμφωνα με το άρθρο 789 ΑΚ απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών (υπολογίζεται με βάση το μέγεθος των μερίδων των κοινωνών, ΑΚ 789 εδ. β’). Στην περίπτωση δύο συγκοινωνών που έχουν μερίδια ίσου μεγέθους είναι αδύνατος ο σχηματισμός πλειοψηφίας και άρα αναγκαία η ομοφωνία **(βαθμός: 1)**.

**(β)** Σε περίπτωση δαπανών που πηγάζουν από αποφάσεις που δεν λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 788-790 ΑΚ, η αξίωση του κοινωνού για τις δαπάνες δεν βρίσκει έρεισμα στο άρθρο 794 ΑΚ, αλλά μπορεί να ασκηθεί μόνον υπό τις προϋποθέσεις της διοίκησης αλλοτρίων ή του αδικαιολόγητου πλουτισμού **(βαθμός: 1)**.