**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**

**Οι φοιτητές που εξετάσθηκαν την περίοδο Σεπτεμβρίου 2023 και επιθυμούν να δουν το γραπτό τους καλούνται την Τρίτη, 14 Νοεμβρίου 2023, ώρα 15.30 στο κτήριο της Ακαδημίας 47, 1ος όροφος.**

**Ακολουθεί το θέμα των εξετάσεων και υπόδειγμα ενδεικτικών απαντήσεων.**

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**

**Εξετάσεις Σεπτεμβρίου 2023**

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ**

Η εταιρεία Μ μισθώνει από τον Κ για περίοδο οκτώ ετών ένα πολυώροφο κτίριο, που λειτουργεί ως αποθήκη, με σκοπό να το διαμορφώσει σε εμπορικό κέντρο. Μετά από αίτημα του Κ να του παρασχεθεί κάποια εξασφάλιση, ο Π, βασικός μέτοχος και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Μ, του αποστέλλει επιστολή, με την οποία του δηλώνει ότι εγγυάται την εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων εκ μέρους της Μ.

Ακολούθως, η Μ αναθέτει στον εργολάβο Ε να διαμορφώσει τους χώρους του κτιρίου σε εμπορικό κέντρο και να το παραδώσει, έτοιμο προς λειτουργία, στις 30/12/2024.

Μετά την σύναψη της μισθώσεως, ο Δ, δανειστής του Κ, εγγράφει προσημείωση επί του κτιρίου, ενώ η Μ διαπιστώνει ότι η εξυπηρέτηση του κτιρίου από τα υπάρχοντα οδικά δίκτυα δεν είναι ικανοποιητική και, συνεπώς, η λειτουργία του ως εμπορικού κέντρου θα αποφέρει λιγότερα κέρδη από τα προσδοκώμενα.

Μετά από κλοπές και διάφορες καταστροφές που τρίτοι προκαλούν στο εργοτάξιο, ο Ε ζητά από την Μ πρόσθετη αμοιβή, για να αντικαταστήσει τα διάφορα υλικά που έχουν καταστραφεί ή κλαπεί. Μετά από άρνηση της Μ, ο Ε αποφασίζει να μην αντικαταστήσει τα υλικά, αλλά να προβεί σε πρόχειρη αποκατάσταση των ζημιών, με αποτέλεσμα η κατασκευή να μην ανταποκρίνεται στον σχεδιασμό και τις προδιαγραφές του κτιρίου.

Ερωτάται:

1. Έχει δικαιώματα η Μ κατά του Κ λόγω της εγγραφής της προσημείωσης; **[Βαθμοί 2]**
2. Έχει δικαιώματα η Μ κατά του Κ, εν όψει της διαπίστωσής της αναφορικά με την οδική εξυπηρέτηση του κτιρίου;

**[Βαθμοί 3]**

1. Είναι βάσιμο το αίτημα του Ε προς την Μ; **[Βαθμός 1]**
2. Έχει σήμερα η Μ δικαιώματα κατά του Ε; **[Βαθμός 1]**
3. Εάν η Μ δεν εξοφλεί τα μισθώματα, μπορεί ο Κ να στραφεί κατά του Π; Εάν ο Π εξοφλήσει τον Κ, μπορεί να αναζητήσει τα μισθώματα από την Μ; **[Βαθμοί 3]**

**ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ**

1. **Έχει δικαιώματα η Μ κατά του Κ λόγω της εγγραφής της προσημείωσης;**

Η προσημείωση αποτελεί δικαίωμα τρίτου επί του μισθίου. Χαρακτηρίζεται, επομένως νομικό ελάττωμα. Σύμφωνα με το άρθρο 583 ΑΚ, προϋπόθεση για να ευθύνεται ο εκμισθωτής για νομικό ελάττωμα, είναι να αφαιρέθηκε από τον μισθωτή η χρήση του μισθίου, χωρίς να αρκεί μόνη η ύπαρξη του ελαττώματος. Επομένως, η Μ δεν έχει δικαιώματα έναντι του Κ.

**[Βαθμοί 2]**

1. **Έχει δικαιώματα η Μ κατά του Κ, εν όψει τη διαπίστωσής της αναφορικά με την οδική εξυπηρέτηση του κτιρίου;**

Σύμφωνα με τον συνδυασμό υποκειμενικού και αντικειμενικού κριτηρίου, η ελλιπής οδική εξυπηρέτηση του κτιρίου, εν όψει της προοριζόμενης χρήσης, θα μπορούσε να θεωρηθεί πραγματικό ελάττωμα **[Βαθμός 1,5]**

Εν τούτοις, η Μ είχε εξετάσει ή πάντως όφειλε, εν όψει της σημασίας της σύμβασης, να εξετάσει την θέση του κτιρίου και την καταλληλότητά του για τον σκοπό που το προορίζει. Επομένως γνώριζε (ΑΚ 579) ή πάντως αγνοούσε από βαριά αμέλεια (ΑΚ 580) το ελάττωμα και, επομένως, ο Κ δεν ευθύνεται **[Βαθμός 1,5]**

1. **Είναι βάσιμο το αίτημα του Ε προς την Μ;**

Οι ενέργειες τρίτων αποτελούν τυχαίο γεγονός. Ο Ε φέρει τον κίνδυνο του έργου μέχρι την παράδοσή του (ΑΚ 698). Οφείλει, επομένως, να αποκαταστήσει την (τυχαία) χειροτέρευσή του, χωρίς να μπορεί να αναζητήσει πρόσθετη αμοιβή **[Βαθμός 1]**

1. **Έχει δικαιώματα η Μ κατά του Ε;**

Ο Ε, κατά την διάρκεια της εκτέλεσης του έργου, προβαίνει σε ενέργειες που οδηγούν σε κατασκευή αντίθεση στην σύμβαση. Επομένως, η Μ μπορεί να του θέσει εύλογη προθεσμία για την διόρθωση των ελλείψεων, και, αν παρέλθει άπρακτη, να τις εκτελέσει η ίδια εις βάρος του (ΑΚ 687) **[Βαθμός 1]**

1. **Εάν η Μ δεν εξοφλεί τα μισθώματα, μπορεί ο Κ να στραφεί κατά του Π; Εάν ο Π εξοφλήσει τον Κ, μπορεί να αναζητήσει τα μισθώματα από την Μ;**

Η εγγύηση πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου (ΑΚ 849 εδ. 1). Όπως όμως γίνεται δεκτό, αρκεί τον τύπο να περιβληθεί η δήλωση του εγγυητή, ενώ η αποδοχή του δανειστή μπορεί να είναι και σιωπηρή. Επομένως, η εγγύηση έχει συναφθεί εγκύρως, και ο Κ μπορεί να στραφεί κατά του Π. **[Βαθμός 1,5].** Η αξίωση αναγωγής του Π κατά της Μ θα εξαρτηθεί από την εσωτερική τους σχέση. Εν προκειμένω, αφού ο Π ήταν βασικός μέτοχος της Μ, προκύπτει ότι η εγγύηση παρασχέθηκε μεν προς εξυπηρέτηση των σκοπών της, χωρίς όμως χαριστική διάθεση εκ μέρους του Π. Ως εκ τούτου, ο Π έχει αναγωγή κατά της Μ **[Βαθμός 1,5]** [διαφορετική λύση, με αναφορά στην σχέση Π-Μ, που δικαιολογεί χαριστική εγγύηση, αξιολογείται ομοίως θετικά. Αντιθέτως, δεν αξιολογείται θεμελίωση στην ΑΚ 858].