

ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

1. Αρχές και πηγές Δικαίου Συμβάσεων

Το Δίκαιο ρυθμίζει μεταξύ άλλων τη συμπεριφορά του ανθρώπου, δηλαδή τις πράξεις του, με την ευρεία έννοια, όχι της ενέργειας της σωματικής, αλλά της βούλησής του, η οποία επιφέρει έννομα αποτελέσματα.

Στις πράξεις δικαίου ανήκουν:

- Οι δικαιοπραξίες
- Η άδικη πράξη
- Το αδίκημα

Ο Αστικός Κώδικας ρυθμίζει τις δικαιοπραξίες

Δικαιοπραξία είναι το σύνολο των πραγματικών (νομικών) γεγονότων που περιέχουν δήλωση βουλήσεως και αναγνωρίζονται από το δίκαιο ως η αιτία της επελθούσης ηθελημένης έννομης συνέπειας.

Ως νομικά γεγονότα θεωρούνται όλα τα γεγονότα, φυσικά ή μη, από τα οποία εξαρτάται έννομη συνέπεια, αδιάφορο αν αυτή είναι κτήση, αλλοίωση ή απώλεια δικαιώματος.

Από τον όρο δικαιοπραξία προκύπτουν τα εξής:

- α) Η βούληση του προσώπου πρέπει να κατευθύνεται σε συγκεκριμένο έννομο αποτέλεσμα
- β) Τα πραγματικά γεγονότα πρέπει να περιέχουν δήλωση βούλησης γιατί στη βούληση του προσώπου ο νόμος απονέμει τη δύναμη δημιουργίας εννόμων συνεπειών ή εννόμων αποτελεσμάτων
- γ) Βάσει του νόμου το έννομο αποτέλεσμα επέρχεται εξαιτίας της βούλησης του δικαιοπρακτούντος και αυτό αποτελεί το βασικό χαρακτηριστικό της δικαιοπραξίας και ταυτόχρονα τη διαφορά από τις πράξεις δικαίου με την στενή έννοια. Π.χ. η όχληση είναι μία πράξη

δικαίου με την στενή έννοια. Όταν ο δανειστή προβεί σε όχληση του οφειλέτη τότε αυτόματα ο οφειλέτης περιέρχεται σε υπερημερία και έχει αυξημένες ευθύνες, ανεξάρτητα αν ο δανειστής ήθελε να περιέλθει σε υπερημερία ο οφειλέτης.

Αρχή της ελευθερίας της ιδιωτικής βούλησης

Το δίκαιο αναγνωρίζει στην ιδιωτική βούληση να παράγει έννομα αποτελέσματα. Ως εκ τούτου ορίζεται εκ του νόμου η αρχή της ελευθερίας της ιδιωτικής βούλησης (αρθρ. 174, 178 και 361 του Αστικού Κώδικα) που αφορά στη σύσταση συμβάσεων, οι οποίες δεν αντίκεινται στο νόμο και τα χρηστά ήθη και δημιουργούν έννομα αποτελέσματα

Το περιεχόμενο της βουλήσεως του δικαιοπρακτούντος δεν πρέπει να αντίκειται σε απαγορευτική διάταξη νόμου.

ΠΑΝ Ο,ΤΙ ΔΕΝ ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ

2. Είδη συμβάσεων

Υπάρχουν αναρίθμητες διακρίσεις συμβάσεων.

- Μονομερείς, διμερείς ή πολυμερείς ανάλογα με τον αριθμό των προσώπων που τις συστήνουν,
- Συμβάσεις εν ζωή (πλείστες συμβάσεις) ή αιτία θανάτου π.χ. διαθήκη, δωρεά αιτία θανάτου.
- Προσωπικού δικαίου π.χ. γάμος, υιοθεσία, σύσταση σωματείου
- Περιουσιακού δικαίου
- Επαχθείς
- Παροχής περιουσιακών στοιχείων ή υπηρεσιών έναντι αριθμητικών χρηματικών μονάδων - συμβάσεις με χρηματική αντιπαροχή. π.χ. πώληση, μίσθωση πράγματος, εργασίας, έργου, μεσιτεία.
- Άμεσες ανταλλακτικές συμβάσεις
- Χαριστικές
- Συμβάσεις χωρίς καμία αντιπαροχή, π.χ. δωρεά, εντολή, χρησιδάνειο
- Τυχηρές συμβάσεις. Η τυχόν δυσαναλογία των τελικά ανταλλασσόμενων παροχών που προκύπτει ενδεχομένως από το τυχαίο περιστατικό (θάνατο του δικαιούχου) σε μία ασφαλιστική σύμβαση. Στην περίπτωση αυτή οι κίνδυνοι που αναλαμβάνονται και από τα δύο μέρη συνυπολογίζονται στην αξία των ανταλλασσομένων παροχών.

- Δευτερεύουσες ή βοηθητικές συμβάσεις που διευκολύνουν ή εξασφαλίζουν την εκτέλεση ή την αποπεράτωση άλλων συμβάσεων π.χ. εγγύηση, συμβιβασμός, αναγνώριση χρέους.
- Μικτές συμβάσεις. Το περιεχόμενό τους αποτελείται από στοιχεία περισσότερων του ενός διαφορετικών τύπων συμβάσεων. Πρόκειται για ενιαία σύμβαση όχι για σώρευση ή ένωση περισσότερων αυτοτελών συμβάσεων μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων μερών (π.χ. ενιαία σύμβαση με συνδεδεμένες και συνδυασμένες πώληση και δωρεά, εκμίσθωση μηχανήματος και παράλληλη ανάληψη υποχρέωσης από τον εκμισθωτή να χειρίζεται αυτοπροσώπως ή με υπάλληλό του το μηχάνημα). Το βασικό πρόβλημα των μικτών συμβάσεων είναι οι εφαρμοστέοι κανόνες που τις διέπουν. Η νομολογία καταλήγει στη λύση της παράλληλης συνδυασμένης εφαρμογής των κανόνων των περισσότερων συμβάσεων.
- Συμβάσεις τυποποιημένες από τη συναλλακτική πρακτική – συμβάσεις προσχωρήσεως. Τέτοιες συμβάσεις είναι οι ασφαλιστικές συμβάσεις, συμβάσεις παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικής σύνδεσης, κινητής τηλεφωνίας, συμβάσεις αεροπορικών, ακτοπλοϊκών, σιδηροδρομικών μεταφορών κλπ.
- Με τις συμβάσεις αυτές επιτυγχάνεται ταχύτητα στις συναλλαγές, άρα εξοικονόμηση χρόνου, εργασίας.
- Σ' αυτές τις περιπτώσεις κινδυνεύει ο ασθενέστερα οικονομικά συμβαλλόμενος από επαχθείς όρους να γίνει αντικείμενο εκμεταλλεύσεως από τον ισχυρότερο.
- Αναγκαστική σύμβαση – Υποχρέωση σύναψης σύμβασης βάσει ειδικών νόμων ή γενικών ρητρών
 - Συμβάσεις συναινετικές
 - Συμβάσεις τυπικές και άτυπες
 - Συμβάσεις υποσχετικές και εκποιητικές
 - Συμβάσεις ενοχικές, εμπράγματα, κληρονομικές, συμβάσεις του οικογενειακού δικαίου
 - Διαρκείς και παροδικές. Αφορούν στη διάρκεια των παροχών των ενοχικών συμβάσεων.
 - Κύριες και παρεπόμενες συμβάσεις. ΟΙ συμβάσεις του ενοχικού δικαίου είναι κύριες. Οι παρεπόμενες έχουν σκοπό να εξασφαλίσουν μια κύρια ενοχική σχέση (π.χ. ενεχυρική σύμβαση).
 - Προσύμφωνα – Οριστικές συμβάσεις
 - Κανονιστικές συμβάσεις. Στις συμβάσεις αυτές ο νόμος τους δίνει ισχύ κανόνα δικαίου (π.χ. συλλογικές συμβάσεις εργασίας)

συναπτόμενες μεταξύ οργανώσεως εργοδοτών και οργανώσεως εργαζομένων).

- Αιτιώδεις και αναιτιώδεις

Κατάρτιση συμβάσεων

Δεν μπορεί να συνάψει μία σύμβαση

- Αυτός που δεν συμπλήρωσε το 18^ο έτος της ηλικίας του (εξαιρέσεις: ο ανήλικος που συμπλήρωσε το 10 έτος της ηλικίας του μπορεί να αποδεχθεί δωρεά, ο ανήλικος που συμπλήρωσε το 14^ο έτος της ηλικίας μπορεί να συνάψει σύμβαση εργασίας)
- Αυτός που τελεί υπό δικαστική συμπαράσταση

Τύπος συμβάσεων

Ο τύπος των συμβάσεων είναι η μορφή με την οποία δηλώνεται η βούληση και τηρείται όπου απαιτείται από το Νόμο, το είδος δηλαδή του εγγράφου

- Συμβολαιογραφικό
- Ιδιωτικό
- Δήλωση βούλησης ενώπιον αρχής

Επιβάλλεται συμβολαιογραφικό έγγραφο σε σύσταση, κατάργηση ή αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου και αποκλείεται η κατάρτιση ιδιωτικού εγγράφου

Το ιδιωτικό έγγραφο πρέπει να φέρει την ιδιόχειρη υπογραφή του εκδότη, δηλαδή αυτού ή αυτών που προβαίνουν στη δήλωση της θέλησης και αναλαμβάνουν την υποχρέωση.

Άκυρη σύμβαση

Η Σύμβαση είναι άκυρη όταν εξαιτίας ελαττώματος δεν παράγει το έννομο αποτέλεσμα για το οποίο συστήθηκε και όπως ορίζεται από το άρθρο 180 του Αστικού Κώδικα **θεωρείται ως μη γενομένη.**

- Έλλειψη δικαιοπρακτικής ικανότητας
- Η σύμβαση αντιβαίνει στο νόμο ή στα χρηστά ήθη
- Ο νόμος επιβάλλει ορισμένο τύπο με τον οποίον δεν περιβλήθηκε η σύμβαση
- Η σύμβαση είναι εικονική

Είδη της ακυρότητας

- Ολική ακυρότητα υπάρχει όταν ολόκληρη η σύμβαση είναι άκυρη
- Μερική ακυρότητα υπάρχει όταν μόνον ένα μέρος της σύμβασης είναι άκυρο (π.χ. σε σύμβαση δανείου με επιτόκιο καθοριζόμενο μεγαλύτερο του νομίμου, είναι άκυρη μόνο στο συμφωνηθέν επιτόκιο)
- Αρχική ακυρότητα υπάρχει όταν από τη στιγμή της κατάρτισης της σύμβασης αυτή ήταν άκυρη
- Επιγενόμενη ακυρότητα όταν αυτή προέκυψε μετά τη σύναψη της σύμβασης
- Απόλυτη ακυρότητα όταν προβάλλεται από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον
- Σχετική ακυρότητα όταν προβάλλεται μόνο από ορισμένα πρόσωπα

Πλάνη – Απάτη – Απειλή

Πλάνη υπάρχει όταν ελλείπει η επίγνωση εσφαλμένου σχηματισμού της βουλήσεως σε έναν από τους συμβαλλομένους οφειλομένη σε άγνοια ή λανθασμένη γνώση.

Η πλάνη μπορεί να αφορά στην πράξη της δήλωσης, στη σημασία ή στο περιεχόμενο και είναι ουσιώδης όταν υπάρχει περί το πρόσωπο, το πράγμα, το είδος ή το ποσό

Απάτη είναι κάθε συμπεριφορά που παράγει, ενισχύει ή διατηρεί ψευδή αντίληψη ή εντύπωση. Αρκεί η συμπεριφορά αυτή να συνίσταται σε παράσταση ψευδών γεγονότων ως αληθινών, σε απόκρυψη ή αποσιώπηση γεγονότων και να οδηγήσει σε παραπλάνηση τον έναν από τους συμβαλλόμενους.

Απειλή. Η ψυχολογική βία που ασκείται με σκοπό να οδηγήσει σε κατάρτιση σύμβασης τον απειλούμενο. Η απειλή πρέπει να είναι παράνομη ή να αντιβαίνει τα χρηστά ήθη, να εκθέτει σε σπουδαίο και άμεσο κίνδυνο τον απειλούμενο και το απειλούμενο κακό να βρίσκεται υπό την εξουσία του απειλούντος.

Ακυρώσιμη σύμβαση

Η ακυρώσιμη σύμβαση διαφέρει ως προς την άκυρη γιατί εξαιτίας πλάνης, απάτης ή απειλής ο υφιστάμενος συμβαλλόμενος την απάτη, πλάνη ή απειλή, δικαιούται να ζητήσει την ακύρωση της σύμβασης και την ανατροπή των επελθόντων ήδη έννομων αποτελεσμάτων αυτής από

το Δικαστήριο. Κατά συνέπεια **το Δικαστήριο απαγγέλλει τη σύμβαση ως ακυρώσιμη.**

Αρραβώνας

Ο αρραβώνας είναι σύμβαση που καταρτίζεται με επίδοση περιουσιακού στοιχείου κατά την κατάρτιση κύριας συμβάσεως προκειμένου να καλυφθεί ζημία από τη μη εκτέλεση αυτής

Ο αρραβώνας χάνεται ή επιστρέφεται στο διπλάσιο όταν υπάρχει:

- Υπερημερία
- Αδυναμία
- Πλημμελής εκπλήρωση

Ποινική Ρήτρα

Ο όρος ποινική ρήτρα δηλώνει τη συμφωνία, συνιστά αυτοτελή ενοχή και είναι η υπόσχεση του οφειλέτη κύριας ενοχής στο δανειστή ότι θα του καταβάλλει ορισμένη παροχή σαν ποινή εάν δεν εκπληρώσει κατά προσήκοντα τρόπο την κύρια παροχή του. Αντικείμενο της ρήτρας μπορεί να είναι χρηματικό ποσό ή κάτι άλλο συμφωνημένο και από τα δύο μέρη.

Αποζημίωση (άρθρ 297 Α.Κ.)

Όπως ορίζεται από τον Α.Κ. ο υπόχρεος σε αποζημίωση οφείλει να την παράσχει σε χρήμα. Πιθανόν όμως το δικαστήριο να εκτιμήσει τις ειδικές περιστάσεις και να διατάξει την αποκατάσταση της ζημίας, εφόσον η κατά τέτοιο τρόπο αποζημίωση δεν αντίκειται στο συμφέρον του δανειστή.

Θετική - Αποθετική ζημία (άρθρο 298)

Η αποζημίωση περιλαμβάνει τη μείωση της υπάρχουσας περιουσίας του δανειστή (θετική ζημία) και το διαφυγόν κέρδος (αποθετική ζημία). Αποθετική ζημία είναι το πιθανόν κέρδος που μελλοντικά θα επερχόταν και δεν επήλθε εξαιτίας ζημιολογώνων ενεργειών ή παραλείψεων ή

συμπεριφοράς προσώπου. Η αποθετική ζημία προσδιορίζεται υποθετικά σύμφωνα με τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, με αντικειμενικά λογικά κριτήρια.

Στις περιπτώσεις των συμβάσεων :

- Εάν σύμβαση ακυρωθεί λόγω πλάνης ο έτερος των συμβαλλομένων προς τον οποίον έγινε η δήλωση δικαιούται αποζημίωσης. Η αποζημίωση θα περιλαμβάνει την ζημία την οποία υπέστη αυτός πιστεύοντας ότι καταρτίσθηκε έγκυρη σύμβαση και όχι την ζημία από τη μη εκπλήρωση της δικαιοπραξίας (π.χ. σε ακύρωση πώλησεως θα λάβει τις δαπάνες μεταφοράς του εμπορεύματος).
- Η απάτη συνιστά το αδίκημα του άρθρου 919 του Αστικού Κώδικα.
- Στην περίπτωση ακυρώσεως της σύμβασης λόγω απειλής ο απειλούμενος δύναται να ζητήσει αποζημίωση.

Κατά το άρθρο 914 του Αστικού Κώδικα ο ζημιώσας άλλον παρά το νόμο υποχρεούται σε αποζημίωση.

Η αθέτηση σύμβασης δεν συνιστά αστικό αδίκημα αυτοδικαίως, δεν αποκλείει όμως τα πραγματικά περιστατικά να αποτελούν παράβαση της εκ συμβάσεως υποχρεώσεως, δηλαδή να συνιστούν συγχρόνως το αδίκημα του άρθρου 914.

Προϋποθέσεις του άρθρου 914:

- Να προκλήθηκε ζημία με πράξη ή παράλειψη
- Να υπάρχει δόλος ή αμέλεια

Οι κύριες συμβάσεις της επιχείρησης

Σύμβαση πώλησης πράγματος **(άρθρα 513-573 Α.Κ.)**

Πρόκειται για ενοχική, υποσχετική και αμφοτεροβαρή σύμβαση, σύμφωνα με την οποία ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος να μεταβιβάσει και παραδώσει στον αγοραστή το πωληθέν (πράγμα, δικαίωμα ή υπηρεσία).

Η εκπλήρωση της υποχρεώσεως του αγοραστή γίνεται ταυτόχρονα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί αρραβώνας ή προκαταβολή ή πίστωση του τιμήματος

Ουσιώδη στοιχεία της συμβάσεως:

Πράγμα (δικαίωμα κυριότητας επί πράγματος)

- Κινητό ή ακίνητο
- Φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες
- Το χρήμα είναι «μέσο και όχι αγαθό» και δεν αποτελεί αντικείμενο πώλησεως (εξαιρείται η αγορά συναλλάγματος).

Η πώληση αξιογράφων είναι πώληση δικαιώματος και πώληση πράγματος.

Το πράγμα που αποτελεί το αντικείμενο της πώλησης μπορεί να μην υπάρχει κατά το χρόνο της καταρτίσεως της συμβάσεως (π.χ. συμβάσεις πώλησεως κατασκευαστέου πράγματος).

Αντικείμενο πώλησης μπορεί να αποτελέσουν κάθε είδους ιδιωτικά δικαιώματα, αλλά και δικαιώματα επί άυλων τίτλων (π.χ. πνευματικά δικαιώματα), αλλά και ομάδες πραγμάτων ή δικαιωμάτων (π.χ. πελατεία εμπορικής επιχείρησης, βιομηχανικά μυστικά, εφευρέσεις κλπ).

ΔΕΝ ΠΩΛΟΥΝΤΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Ή ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΑΣ – Αντίκεινται στα χρηστά ήθη

Τίμημα

Το τίμημα συνίσταται αποκλειστικά σε χρήμα και λόγω της ισχύουσας νομισματικής νομοθεσίας πρέπει να συνομολογείται σε ημεδαπό νόμισμα. Πρέπει να έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

- Αληθές - Να μην είναι εικονικό
- Βέβαιο – Να μην είναι αόριστο
- Εύλογο – Να ανταποκρίνεται προς την πραγματική αξία του πωλουμένου πράγματος ή δικαιώματος

Συμφωνία των συμβαλλομένων

Στα πλαίσια της αρχής της ελεύθερης οικονομίας η ανταλλαγή και η κυκλοφορία των αγαθών γίνεται με βάση τη βούληση και την ανάληψη ευθύνης αυτής από τα πρόσωπα που συναλλάσσονται.

Υποχρέωση του πωλητή

Υποχρέωση του πωλητή είναι η μεταβίβαση της κυριότητας και η παράδοση της νομής του πωληθέντος πράγματος.

Υποχρέωση του αγοραστή

Κύρια υποχρέωση του αγοραστή είναι η καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος.

Πραγματικά ελαττώματα

Το πραγματικό ελάττωμα ενός πωληθέντος πράγματος αναφέρεται στη φυσική του κατάσταση και το καθιστά μειονεκτικό εφόσον του αναιρεί σημαντικά την αξία ή τη χρησιμότητά του. Ο Ν. 3043/2004 (ΦΕΚ 192 Α'/21.8.2004) ενσωματώνει την Ευρωπαϊκή νομοθεσία στο ελληνικό δίκαιο σε θέματα ευθύνης του πολίτη για πραγματικά ελαττώματα και έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων του πράγματος.

Νομικά ελαττώματα

Το νομικό ελάττωμα αφορά σε νομικές ελλείψεις στο μεταβιβαζόμενο πράγμα ή δικαίωμα που περιορίζουν τις εξουσίες που θα είχε ο αγοραστής αν αυτό ήταν ελεύθερο.

Νομικό ελάττωμα υπάρχει όταν η κυριότητα του πωληθέντος πράγματος ή δικαίωματος δεν ανήκει καθόλου ή δεν ανήκει εξ ολοκλήρου στον πωλητή.

Νομικό ελάττωμα αποτελούν

- Όλα τα εμπράγματα δικαιώματα
- Υποθήκη
- Προσημείωση
- Νομή και Κατοχή
- Κατάσχεση
- Απαγόρευση διαθέσεως
- Δικαιώματα επί άυλων αγαθών (π.χ. δικαίωμα ευρεσιτεχνίας, εκμεταλλεύσεως σήματος).

Η διάκριση του πραγματικού και νομικού ελαττώματος είναι σημαντική γιατί είναι διαφορετική η ευθύνη του πωλητή πράγματος με νομικά ελαττώματα από την ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα.

Ο πωλητής δεν ευθύνεται για τα κατά το χρόνο της πώλησεως υφιστάμενα νομικά ελαττώματα τα οποία γνώριζε ο αγοραστής, αλλά μόνο για υφιστάμενη υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, ενέχυρο ο πωλητής ευθύνεται ακόμα και αν ο αγοραστής γνώριζε την ύπαρξή τους.

Μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή - Τα επιμέρους δικαιώματα του αγοραστή

Εάν ο πωλητής δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του απέναντι στον αγοραστή ο δεύτερος έχει όσα δικαιώματα επί αμφοτεροβαρών συμβάσεων και ειδικότερα τα δικαιώματα της υπερημερίας και της υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη που ανήκουν στο δανειστή.

Περιπτώσεις μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων του πωλητή:

- Ανυπαίτια αδυναμία παροχής του πωλητή ολική ή μερική
- Υπαίτια αδυναμία παροχής του πωλητή ολική ή μερική
- Ανυπαίτια καθυστέρηση (υπερημερία) παροχής του πωλητή ολική ή μερική
- Πλημμελής εκπλήρωση της παροχής του πωλητή υπαίτια ή ανυπαίτια

Σύμβαση μίσθωσης πράγματος (άρθρο 574-618 Α.Κ.)

Με τη σύμβαση μισθώσεως πράγματος ο μιν εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρήσει για ορισμένο ή αόριστο χρόνο στο μισθωτή τη χρήση ενός πράγματος, ο δε μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

Η σύμβαση αυτή είναι ενοχική, υποσχετική, συναινετική, αυστηρά αμφοτεροβαρής και διαρκής.

Η μίσθωση πράγματος παρουσιάζει έντονα κοινωνικά στοιχεία. Ο εκμισθωτής - κύριος υφίσταται τη στέρηση της κυριότητας του πράγματος που του ανήκει ενώ ο μισθωτής, οικονομικά ασθενέστερος, απολαμβάνει προσωρινά ωφέλειες πραγμάτων με αντάλλαγμα πολύ κατώτερο από το τίμημα της αγοράς τους.

Στοιχεία της σύμβασης:

Οι Συμβαλλόμενοι μπορεί να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ιδιώτες ή έμποροι.

Το Πράγμα (το μίσθιο) μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο και ακριβώς ορισμένο.

Το Μίσθωμα αποτελεί τη βασική υποχρέωση του μισθωτή. Δύναται να είναι σε χρήμα ή σε είδος αν πρόκειται για μικτές συμβάσεις και δεν απαιτείται από το νόμο να αναφέρεται με ακρίβεια.

Η συμφωνία των συμβαλλομένων για την παραχώρηση της χρήσης πρέπει να αναφέρεται στη σύμβαση μισθώσεως. Η σύμβαση μισθώσεως είναι άτυπη, απαιτείται όμως η κατάθεση των μισθωτηρίων στην αρμόδια

Δ.Ο.Υ. Σειρά νόμων διέπουν τις ειδικές μισθώσεις ή εκμισθώσεις του Δημοσίου.

Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

Ο εκμισθωτής υποχρεούται:

- Να παραδώσει το μίσθιο στο μισθωτή κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση
- Να καταβάλει τους φόρους και άλλα βάρη του μίσθιου κατά τη διάρκεια της μισθώσεως
- Να αποδώσει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που κατέβαλε αυτός για το μίσθιο κατά το χρόνο της μισθώσεως
- Να επανορθώσει όσες ζημιές ή φθορές του μισθίου οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση

Ο μισθωτής υποχρεούται:

- Να καταβάλει το μίσθωμα
- Να μεταχειρίζεται το μίσθιο πράγμα με επιμέλεια όπως συμφωνήθηκε στη σύμβαση - σε περιπτώσεις μισθώσεως κατοικούμενων χώρων, να σέβεται τους υπολοίπους ενοίκους με αρμόζοντα τρόπο
- Να ειδοποιεί έγκαιρα τον εκμισθωτή σχετικά με πραγματικά ή νομικά ελαττώματα που παρουσιάστηκαν στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης
- Να ανέχεται ορισμένες επεμβάσεις του εκμισθωτή στο μίσθιο
- Να μην παραχωρήσει τη χρήση - υπενοικίαση - σε τρίτο πρόσωπο, εφόσον στη σύμβαση αναφέρεται σχετική απαγόρευση
- Να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της συμβάσεως στην καλή κατάσταση που το παρέλαβε

Δικαιώματα του μισθωτή σε περίπτωση παραβίασης από τον εκμισθωτή των υποχρεώσεών του

- Τα γενικά δικαιώματα που παρέχονται στο δανειστή αμφοτεροβαρούς συμβάσεως σε περίπτωση μη εκπληρώσεως υποχρεώσεων
- Δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος - ύπαρξη πραγματικών ή νομικών ελαττωμάτων
- Δικαίωμα αποζημίωσης - ύπαρξη πραγματικών ή νομικών ελαττωμάτων
- Καταγγελία της μισθώσεως - αφαίρεση ή παρεμπόδιση της παραχωρημένης χρήσης από τον εκμισθωτή.

Δικαιώματα του εκμισθωτή

- Τα γενικά δικαιώματα που παρέχονται στο δανειστή αμφοτεροβαρούς συμβάσεως σε περίπτωση μη εκπληρώσεως υποχρεώσεων
- Δικαίωμα αποζημίωσης σε όλες τις περιπτώσεις που ο μισθωτής αθετεί τις υποχρεώσεις του
- Δικαίωμα απόδοσης του μισθίου
- Δικαίωμα νόμιμου ενέχυρου πάνω στα κινητά πράγματα του μισθωτή

Διάκριση της σύμβασης μίσθωσης πράγματος με άλλες επώνυμες συμβάσεις:

Μίσθωση αγροτικού κτήματος

Στις συμβάσεις αυτές παραχωρείται η χρήση του μίσθιου αλλά ταυτόχρονα συμφωνείται και η κάρπωση του μίσθιου.

Χρησιδάνειο

Η διαφορά αυτής της μίσθωσης έγκειται στο ότι η παραχώρηση της χρήσης του μίσθιου γίνεται παροδικά και χωρίς αντάλλαγμα.

Παρακαταθήκη

Με τη σύμβαση της παρακαταθήκης ο θεματοφύλακας δεν κάνει χρήση του πράγματος και δεν υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος, αντίθετα, εφόσον συμφωνηθεί, εισπράττει αμοιβή για τη φύλαξη του πράγματος.

Σύμβαση μισθώσεως έργου

(άρθρα 681-702 Α.Κ.)

Πρόκειται για ενοχική παροδική αμφοτεροβαρή σύμβαση στην οποία ο ένας εκ των συμβαλλομένων (εργολάβος) υποχρεούται στην εκτέλεση του έργου και ο άλλος (εργοδότης) υποχρεούται στην καταβολή της αμοιβής που συμφωνήθηκε. Με τη μίσθωση έργου δεν επέρχονται αλλαγές στα εμπράγματα δικαιώματα.

Το εκτελεστέο έργο

Έργο είναι το αποτέλεσμα ανθρώπινης δραστηριότητας και δύναται να είναι υλικό ή άυλο, πνευματικής, ψυχικής ή ηθικής φύσεως. Το έργο μπορεί να είναι άμεσο ή έμμεσο και πρέπει να έχει αγοραία και αυτοτελή αξία.

Εάν το έργο είναι παράνομο η σύμβαση είναι άκυρη.

Η αμοιβή

Η αμοιβή είναι ουσιώδες στοιχείο στη μίσθωση έργου, πρέπει να είναι

ορισμένη, εύλογη και αληθής, είναι συνήθως σε χρήμα (ημεδαπό νόμισμα), αλλά δύναται να είναι και σε είδος.

Καθορισμός του ύψους της αμοιβής

- Αμοιβή κατ'αποκοπή
- Επί τη βάσει του προϋπολογισμού
- Απολογιστικά
- Χρονική αμοιβή
- Αμοιβή με ποσοστά
- Αυξανόμενη αμοιβή

Η συμφωνία

Πρέπει να υπάρχει συμφωνία του εργολάβου ότι θα εκτελέσει το έργο και του εργοδότη ότι θα καταβάλει την αμοιβή.

Συμβαλλόμενα μέρη

Τα συμβαλλόμενα μέρη μπορεί να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο, τόσο με την ιδιότητα του εργολάβου όσο και με την ιδιότητα του εργοδότη.

Τύπος και τρόπος κατάρτισης

Δεν απαιτείται συγκεκριμένος τύπος σύμβασης, καταρτίζεται εγγράφως ή προφορικώς όπως συμφωνήσουν τα συμβαλλόμενα μέρη. Κατ'εξάιρεση απαιτείται ορισμένος τύπος από το νόμο όταν πρόκειται για δημόσια έργα ή όταν συνδέεται η σύμβαση μισθώσεως έργου με άλλη σύμβαση για την οποία απαιτείται ο τύπος (π.χ. μεταβίβαση οικοπέδου έναντι υποχρέωσης ανεγέρσεως πολυκατοικίας).

Υποχρεώσεις του εργολάβου

- Να εκτελέσει το έργο σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης
- Να μεταβιβάσει τα δικαιώματα του έργου στον εργοδότη
- Να παραδώσει το εκτελεσθέν έργο απαλλαγμένο από ελαττώματα
- Υποχρεώσεις που απορρέουν από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά, π.χ. σύνταξη καταστάσεων δαπανών εκτέλεσης του έργου

Υποχρεώσεις του εργοδότη

- Να εξοφλήσει την αμοιβή
- Να παραλάβει και να εγκρίνει το έργο

Σε περίπτωση σύμπραξης του εργοδότη στην εκτέλεση του έργου να εκτελέσει τις συμφωνηθείσες ενέργειες ή πράξεις από τις οποίες

εξαρτάται η εκτέλεση του έργου από τον εργολάβο (π.χ. έκδοση οικοδομικής αδειας, έκδοση άδειας από αστυνομική αρχή χρήσης εκρηκτικής ύλη προς εκσκαφή κλπ).

Μη εκπλήρωση ή πλημμελής εκπλήρωση του έργου

- Ο εργοδότης έχει αγωγή αξίωση κατά του εργολάβου προς εκτέλεση του συμφωνηθέντος έργου
- Ο εργοδότης δικαιούται να ζητήσει την εκ νέου εκτέλεση όταν το εκτελεσθέν έργο έχει ελαττώματα
- Ο εργοδότης δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση όταν ο εργολάβος δεν παραδώσει το έργο το συμφωνημένο χρόνο

Σύμβαση Εργασίας **(άρθρα 648 680 Α.Κ.)**

Με τη 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. Πρόκειται για σύμβαση αμφοτεροβαρή, διαρκή και ενοχική.

Σύμβαση εργασίας υπάρχει και όταν ο μισθός υπολογίζεται κατά μονάδα της παρεχόμενης εργασίας ή κατ' αποκοπή, αρκεί ο εργαζόμενος να προσλαμβάνεται ή να απασχολείται για ορισμένο ή για αόριστο χρόνο.

Η έλλειψη δικαιοπρακτικής ικανότητας των συμβαλλομένων, η εικονικότητα, η μη τήρηση του τύπου που τυχόν επιβάλλεται, η αντίθεση σε απαγορευτική διάταξη ή τα χρηστά ήθη δημιουργούν ακυρότητα της μισθωτικής σχέσης. Ο εργαζόμενος οφείλει να εκτελέσει με επιμέλεια την εργασία που ανέλαβε και ευθύνεται για τη ζημία που προξενείται στον εργοδότη από δόλο ή από αμέλειά του. Ο βαθμός της επιμέλειας, για την οποία ευθύνεται ο εργαζόμενος, κρίνεται με βάση τη σύμβαση, ενόψει της μόρφωσης ή των ειδικών γνώσεων που απαιτούνται για την εργασία, καθώς και των ικανοτήτων και των ιδιοτήτων του εργαζομένου που ο εργοδότης γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει.

Ο εργοδότης οφείλει να καταβάλει το συμφωνημένο ή το συνηθισμένο μισθό, να διαρρυθμίζει τα σχετικά με την εργασία και το χώρο της, καθώς και τα σχετικά με τη διαμονή, τις εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα ή εργαλεία, έτσι ώστε να προστατεύεται η ζωή και η υγεία του εργαζομένου.

Η σύμβαση εργασίας παύει αυτοδικαίως όταν λήξει ο χρόνος για τον οποίο συννομολογήθηκε. Εάν όμως ο εργαζόμενος εξακολουθεί να εργάζεται και μετά τη λήξη του χρόνου τότε λογίζεται ότι η σύμβαση εργασίας μετατράπηκε σε αορίστου χρόνου.

Συλλογική Σύμβαση Εργασίας

Με σύμβαση ανάμεσα σε εργοδότες ή ένωση εργοδοτών και σε εργαζόμενους ή ένωση εργαζομένων μπορούν να καθορίζονται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του νόμου, οι όροι με τους οποίους θα συννομολογούνται οι επιμέρους συμβάσεις εργασίας των ατόμων ή των ενώσεων που υποβάλλονται στη συλλογική σύμβαση. Η συλλογική σύμβαση απαιτείται να καταρτιστεί εγγράφως και έχει κανονιστικό και συμβατικό χαρακτήρα (διφυή).

Βιβλιογραφία - Πηγές

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΕΙΣ ΤΟ ΔΙΚΑΙΟΝ ΚΑΙ ΕΙΣ ΤΗΝ ΕΠΙΣΤΗΜΗΝ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Μ. ΜΙΧΕΛΑΚΗ - ΑΘΗΝΑΙ 1968

ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ - ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ ΕΡΜΗΝΕΙΑ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ - ΜΙΧΑΗΛ ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΥ
ΕΚΔ. Π. ΣΑΚΚΟΥΛΑ 1985

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ - ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ
ΒΑΣΙΛΗΣ ΒΑΘΡΑΚΟΚΟΙΛΗΣ ΤΟΜΟΣ Α' ΚΑΙ Β' ΕΚΔ. 1989

ΓΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ - ΘΑΝΑΣΗΣ ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
ΕΚΔ. Π. ΣΑΚΟΥΛΑΣ 1991

ΜΙΚΤΑΙ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ (ΜΟΡΦΑΙ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΙΣ ΑΥΤΩΝ)
ΓΕΩΡΓΙΟΥ Μ. ΣΧΙΝΑ

WWW.DSA.GR