

→ ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

- ✓ εδω υπάρχει μόνον η μίσθωση πράγματος (η μίσθωση δικαιώματος υπάρχει στην Α.Κ. 638 → μίσθωση προσδοφόρου αντικειμένου)
- ✓ ο κύριος - μη εκμισθωτής δεν μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου με αγωγή από τη μίσθωση, αλλά με διεκδικητική αγωγή & αγωγή αποβολής από τη νομή
- "παραχώρηση της χρήσεως του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση έναντι του συμφωνημένου μισθώματος"
- ✓ Α.Κ. 584 → ο εκμισθωτής μη-κύριος θα ευθύνεται για αδυναμία παροχής και για νομικό ελάττωμα
- ✓ αν δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση, το χρέος είναι κομίσμο στην κατοικία του δανειστή εκμισθωτή
- ✓ σύμβαση διάρκειας (ορισμένου / αορίστου χρόνου), ενόχικη, υποχρετική, αμφοτεροβαρής, συναινετική, άτυπη, μεταβιβάσιμη εν ζωή και αιτία θανάτου
- ✓ κονδύλια μισθώματος βαρύνουν τον μισθωτή
- υποχρεώσεις του εκμισθωτή
 - ✓ υποχρέωση παραχώρησης της χρήσης του μισθίου
 - α) υποχρέωση παραδόσεως του πράγματος
 - β) υποχρέωση καταλείψεως της αδιακώλυτης χρήσης του
 - γ) υποχρέωση διατηρήσεως της καταλληλότητας του πράγματος για χρήση
 - * το μίσθιο πρέπει να τεθεί στη διάθεση του μισθωτή
 - * ο μισθωτής δεν υποχρεούται να παραλάβει το μίσθιο
 - * η καταλληλότητα του μισθίου κρίνεται βάσει της συμφωνημένης χρήσης και των αντιλήψεων των συναλλαγών
 - * μαζί με το πράγμα παραδίδονται και όλα τα συστατικά και παραρτήματα
 - * ο εκμισθωτής πρέπει να λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη συντήρηση του πράγματος (Α.Κ. 280, 281)
- ✓ Α.Κ. 595 → ο εκμισθωτής υποχρεούται σε προεκκήρυξη
- ✓ παρεπόμενες υποχρεώσεις του εκμισθωτή
 - ↳ αυτοτελείς (→ ειδικά ρυθμιζόμενες και συναρτώνται προς την κύρια υποχρέωση)
 - ↳ μη-αυτοτελείς (→ δεν αναφέρονται ειδικά στο νόμο και απορρέουν αμέσως από την κύρια υποχρέωση της παροχής και από τις Α.Κ. 281-288)
 - * βάρη και φόροι του μισθίου (Α.Κ. 590)
 - * αναγκαίες δαπάνες (Α.Κ. 591 § 1)
 - * επωφελείς δαπάνες (Α.Κ. 591 § 2)
 - * υποχρεώσεις: προστασίας, παροχής πληροφοριών για το μίσθιο... και η

- V.Ε., Π.Ε., Σ.Λ.

- ✓ κρίσιμος χρόνος για την ευθύνη του μισθωτή είναι ο χρόνος παραδόσεως του μισθίου στον μισθωτή και ο εφεξής χρόνος διάρκειας της μισθώσεως (Α.Κ. 576)
- ✓ επίταση της ευθύνης του εκμισθωτή προβαίνεται αν υπάρχουν κατά τη σύναψη της μισθώσεως (Α.Κ. 577)

- ✓ αμφ. εγγυητική ευθύνη / ειδική ευθύνη για μη-εκπηρώση για την Α.Κ. 576

- ✓ ευθύνη για μη-εκπηρώση για τις Α.Κ. 577, 578

- ✓ δικαιώματα του μισθωτή

- α) άρση ελαττωμάτων ή ελλείψεων
- β) μη-καταβολή / μείωση μισθώματος
- γ) αποζημίωση
- δ) καταγγελία του μισθωτή

- ✓ απαλλαγή του εκμισθωτή → Α.Κ. 579, 581, 580, απαλλακτική συμφωνία, πταίσμα του μισθωτή

- ✓ Α.Κ. 576 ~ 374 επ. (ένσταση μη-εκπηρώσεως της σύμβασης)

- ✓ δικαιώματα του μισθωτή

- α) άρση και αποζημίωση (Α.Κ. 343 § 1)
- β) αποζημίωση για μη-εκτέλεση της συμβάσεως (Α.Κ. 577)
- γ) αυτοδύναμη άρση του Π.Ε./της Σ.Λ. & απαίτηση δαπάνης (Α.Κ. 578 § 2)
- δ) καταγγελία της μισθώσεως (Α.Κ. 585)

- ✓ Α.Κ. 577, 578 → μη καταβολή / μείωση του μισθώματος

- * αφορά σε Π.Ε., V.Ε., Σ.Λ.

- * αμφ. διαπραστικό δικαίωμα / αξίωση

- * τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα αναζητώνται κατά Α.Κ. 904 επ.

- * το ύψος της μείσεως του μισθώματος είναι ανάλογο προς την έκταση και τη διάρκεια της παρακώλυσης της χρήσεως

- ✓ αποζημίωση (→ θετικό διαφέρον)

- * Α.Κ. 577 α' → αντικειμενική ευθύνη για την έλλειψη Σ.Λ.

- * Α.Κ. 577 β' για το ελάττωμα

- * Α.Κ. 578 § 1 → υπαιτιότητα του εκμισθωτή

- * Α.Κ. 578 § 2 → υπερημερία του εκμισθωτή

- ✓ Α.Κ. 585 → καταγγελία

- οι αξιώσεις του μισθωτή υπάρχουν σε εικοσαετή παραγραφή

- * όμως → Α.Κ. 603 για την Α.Κ. 578 § 2 β'

- ✓ το δικαίωμα άρσης των ελαττωμάτων δεν αποκλείει την άσκησι αήτων δικαιωμάτων την αυτού της καταγγελίας

- ✓ το δικαίωμα μείσεως του μισθώματος μπορεί να ασκηθεί παράλληλα με το δικαίωμα άρσης των ελαττωμάτων (έως την άρση) και με το δικαίωμα καταγγελίας (έως τη λήξη της σύμβασης)

- ✓ το δικαίωμα αποζημιώσεως μπορεί να ασκηθεί παράλληλα προς το δικαίωμα άρσης των ελαττωμάτων και το δικαίωμα καταγγελίας
- ✓ το δικαίωμα καταγγελίας αποκλείει το δικαίωμα άρσης των ελαττωμάτων, αλλά μετά την άσκηση του είναι δυνατή η άσκηση των δικαιωμάτων μειώσεως του μισθώματος και αποζημιώσεως για τον χρόνο έως τη λήξη της μισθώσεως
- ✓ **αμφ.** για την συντρέχουσα άσκηση των δικαιωμάτων μειώσεως του μισθώματος και αποζημιώσεως
- **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ**
 - ✓ υποχρέωση καταβολής μισθώματος
 - * εξασφαλίζεται με νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή στα ειδικευμένα
 - * 5ετής παραγραφή για την αξίωση του εκμισθωτή
 - * κωλύματα χρήσεως (Α.Κ. 596)
 - ✓ Δικαιώματα του εκμισθωτή αν ο μισθωτής δεν εκπληρώνει την υποχρέωση
 - α) απαίτηση καταβολής
 - β) ένσταση της Α.Κ. 374
 - γ) καταγγελία
 - * επί υπερημερίας του μισθωτή, ο εκμισθωτής έχει και το δικαίωμα να απαιτήσει την απόδοση του μισθίου για δυστροπία (αξίωση --> διαπραγματικό δικαίωμα)
 - * Α.Κ. 597 -> ο εκμισθωτής έχει και το δικαίωμα να ζητήσει και αποζημιώση για την πρόωπη λήξη της μισθώσεως
 - * η καταβολή των ηθισμένων μισθωμάτων και των δικαστικών εξόδων -> οδηγεί σε κατάρση της δίκης με καταβολή
 - ✓ ο μισθωτής δεν έχει αναγκαιά την υποχρέωση να παραλάβει το μίσθιο
 - * -> υπερημερία δανειστή -> υποχρεούται ο μισθωτής σε καταβολή του μισθώματος
 - ✓ υποχρέωση καλής χρήσεως του μισθίου
 - * ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να ζητήσει εκπλήρωση
 - * δικαίωμα καταγγελίας ή και δικαίωμα αποζημιώσεως
 - * προϋποθέσεις -> διαμαρτυρία του εκμισθωτή για την κακή χρήση και μη-συμμόρφωση του μισθωτή
 - * αποφεύχονται τα ως άνω αν ο μισθωτής συμμορφωθεί μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα
 - * κατά τις περιστάσεις, "κακή χρήση" μπορεί να αποτερεί και η μη-χρησιμοποίηση του μισθίου - όταν προκαλείται ζημία στον εκμισθωτή
 - ✓ υποχρέωση ειδοποίησεως του εκμισθωτή (Α.Κ. 589)
 - * προϋποτίθεται γνώση / υπαίτια αβουλία του μισθωτή
 - * αποκλείεται η Α.Κ. 589 αν ο εκμισθωτής έμαθε κατ'άλλο τρόπο για το ελάττωμα
 - * **αμφ.** αν ο μη-γνωστοποιήσας μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης του μισθώματος

- ✓ άλλες παρεπόμενες υποχρεώσεις κατά την συμφωνία / καλή πίστη
- ✓ υποχρέωση αποδόσεως του μισθίου (= αναμεταβίβαση της κατοχής)
 - * αυτοτελής συμβατική υποχρέωση του μισθωτή, που γεννάται κατά τη λήξη της μισθώσεως
 - * στην κατάσταση που το παρέλαβε
 - * δικαιούχος αποδόσεως είναι ο εκμισθωτής
 - * κατά τη λήξη της μισθώσεως
 - * τόπος αποδόσεως είναι ο τόπος όπου βρίσκεται το μίσθιο (ακίνητα/ η κατοικία του εκμισθωτή (κίνητα)
 - * Α.Κ. 601 → υπερημερία ως προς την απόδοση
 - * επί πλημμελούς εκπλήρωσης → ο μισθωτής υποχρεούται να αποζημιώσει τον εκμισθωτή (Πλήρης αποζημίωση)
 - * η απόδοση μπορεί να γίνει εξώδικα (με εκούσια απόδοση) / η' δικαστικά
 - * 20ετής παραγραφή
 - * Α.Κ. 601 → παρακράτηση του μισθίου (όχι και το εύλογο χρονικό διάστημα που επιβάλλεται από τις περιστάσεις)
 - ↳ αντικειμενική ευθύνη του μισθωτή
 - ↳ αποζημίωση χρήσεως (αποζημίωση κατ'αποκοπή) → **αμφ.** αν υπο-κείται σε 5ετή / 20ετή παραγραφή
 - ↳ περαιτέρω ευθύνη του μισθωτή για αποζημίωση
 - ↳ πρόκειται για ex lege σχέση ("ενδοσυμβατική αδικοπραξία)
 - ↳ ο παρακρατών το μίσθιο έχει τις ίδιες υποχρεώσεις με τον μισθωτή

• δικαιώματα του εκμισθωτή

- ✓ δικαίωμα καταγγελίας
- ✓ δικαίωμα νόμιμου ενεχύρου στα εισκομισθέντα στο μίσθιο για την εξασφάλιση της απαιτήσεώς του για καθυστερημένα μισθώματα
 - * κατασχετά κινητά πράγματα του μισθωτή και των συνοικούντων του (και κινητά που έχουν παρacheί μέσα στο μίσθιο)
 - * το δικαίωμα αυτό δημιουργείται ex lege εφόσον υπάρχει η αβφαρισό-μενη απαίτηση και το αντικείμενό του
 - * **αμφ.** αν ο εκμισθωτής αποκτά επ'αυτών οιονεί νομή ενεχύρου
 - * δικαιώματα τρίτων δεν παραβιάζονται
 - * απόσβεση (κατά τις Α.Κ. 606 και 607 και κατά τις γενικές διατάξεις περί ενεχύρου)

- ✓ εγγύηση = όταν ο μισθωτής καταβάλλει στον εκμισθωτή ένα χρηματικό ποσό ως εγγύηση για την εξασφάλιση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή
 - * ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καλύψει από το ποσό της εγγύησης απαι-τήσεις του κατά τον μίσθωτή και υποχρέωση να την επιστρέψει μετά τη λήξη της μίσθωσης
 - * η εγγύηση μπορεί να προταθεί σε συμφηφισμό κατά απαιτήσεων του εκ-μισθωτή

• δικαιώματα του μισθωτή

✓ δικαίωμα χρήσεως

- * ο μισθωτής έχει την κατοχή του μισθίου
- * το περιεχόμενο της "χρήσης" εξαρτάται από τη συμφωνία των μερών, την καλή πίστη και τις αντιλήψεις των συναλλαχτών

✓ δικαίωμα παραχώρησης της χρήσης σε τρίτον (υπεκμίσθωση → Α.Κ. 593 α')

- * επιτρεπόμενη παραχώρηση (→ ο τρίτος αποκτά αυτοτελές δικαίωμα)
- * ο μισθωτής καθιστά τον τρίτο δικαιούχο της χρήσεως και κάτοχο του μισθίου
- * **αμφ.** η φύση της παραχωρήσεως:
 - α) εκχώρηση του μισθωτικού δικαιώματος στον τρίτο
 - β) συμβατικός προσπορισμός της χρήσεως στον τρίτο
- * ο μισθωτής ευθύνεται έναντι του εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου (αντικειμενική ευθύνη)
- * δυνατή συμφωνία των μερών για περιορισμό της ευθύνης του μισθωτή κατά την Α.Κ. 332
- * η μη-επιτρεπόμενη παραχώρηση αποτελεί κακή χρήση του μισθίου (Α.Κ. 594)
- * είναι δυνατή η εκχώρηση του δικαιώματος χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτον

✓ δικαίωμα αφαιρέσεως κατασκευασμάτων (Α.Κ. 594 § 2 β')

- * δικαίωμα ενοχικό, υπόκειται σε 20ετή παραγραφή
- * με την αφαίρεση → η κυριότητα μεθίσταται στον δικαιούχο μισθωτή (→ διαπλαστικό δικαίωμα ιδιοποίησης)

• εκποίηση μισθίου κινήτου

✓ δεν ρυθμίζεται στον Α.Κ.

✓ πριν την παράδοση στον μισθωτή

- * δεν δημιουργείται σχέση μεταξύ του νέου κτήτορα και του μισθωτή
- * ο μισθωτής έχει αξιώσεις κατά του εκμισθωτή

✓ μετά την παράδοση στον μισθωτή

- * ο μισθωτής είναι κάτοχος του μισθίου
- * δια την ολοκλήρωση της εκποίησης → απαιτείται και παράδοση της νομής
- * **αμφ.** αν ο μισθωτής κάτοχος έχει κατά του νέου κτήτορα ένσταση από το μισθωτικό του δικαίωμα για να παραμείνει στο μίσθιο (εκδοχές)

• εκποίηση μισθίου ακινήτου όταν η μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο θέσεως χρονολογίας

✓ Α.Κ. 614, 616, 618 → εμπράχματωση ενοχικού δικαιώματος

✓ "εκποίηση" = μεταβίβαση της κυριότητας / επιβάρυνση με εμπράχματο δικαίωμα

✓ επί μεταβίβασης της κυριότητας → **αμφ.** ex lege μεταβίβαση ολόκληρης έννομης δέσνης / δημιουργία νέας μισθωτικής σχέσης με το περιεχόμενο της αρχικής

- * **αμφ.** αν είναι αναγκαία η γνωστοποίηση της εκποίησης (μάλλον όχι)

✓ επί παρακώρσεως εμπράχματος δικαιώματος

* εμπράγματα δικαιώματα που αποκλείουν τη χρήση: επικαρπία & οίκηση

* εμπράγματα δικαιώματα που εμποδίζουν τη χρήση: πραγματικές & περιορισμένες προσωπικές δουλείες

↳ η Α.Κ. 616 δεν εφαρμόζεται

↳ δεν χωρεί υπεισέλευση του δικαιούχου στη μισθωτική σχέση

↳ ο δικαιούχος έχει έναντι του μισθωτή την υποχρέωση να μην παρεμποδίζει τη χρήση του μισθίου

✓ Α.Κ. 619 → υπερεννεαετής μίσθωση

• εκποίηση ακινήτου όταν η μίσθωση δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας

✓ αμφ. αν ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στη μισθωτική σχέση

✓ Α.Κ. 615, 616 (& 583 για τα δικαιώματα του μισθωτή κατά του εκμισθωτή)

✓ δικαίωμα καταγγελίας του νέου κτήτορα

✓ ο δικαιούχος εμπράχματος δικαιώματος που εμποδίζει την χρήση δεν έχει υποχρέωση να μην εμποδίζει τη χρήση

• αν κατά τη διάρκεια της μισθώσεως λήξει η επικαρπία του εκμισθωτή επικαρπωτή του μισθίου ακινήτου:

* εφαρμόζεται αναλογικά η Α.Κ. 614

* "εκποίηση του μισθίου" = η λήξη της επικαρπίας

* "νέος κτήτορας" = ο ψυχρός κύριος, ο οποίος με τη λήξη της επικαρπίας απέκτησε την πλήρη κυριότητα

• λήξη της μίσθωσης

✓ λόγοι της λήξεως (γενικοί - ειδικοί)

✓ συνέπειες της λήξεως (απόδοση, εσχυσήση, προκαταβληθέντα μισθώματα)

• καταγγελία

✓ μονομερής, άτυπη, απευθυντέα δικαιοπραξία, στην οποία περιέχεται δήλωση του λήξεως του δικαιοπρακτούντος ότι λυεί τη σύμβαση μίσθωσης

✓ διαπραγματικό δικαίωμα, παρεπόμενο του κυρίου μισθωτικού δικαιώματος

✓ ανεπίδεκτη αιρέσεως, αμετάκλητη, αμφ. αν καταλαμβάνει ολόκληρη τη σύμβαση και ολόκληρο το μίσθιο

✓ τακτική καταγγελία (αναίτιολογητη)

* προβάλλεται στη μίσθωση αορίστου χρόνου (με προθεσμία)

* Α.Κ. 608 - 609 → ενδοτικό δικαίο

* η ύπαρξη δικαιώματος τακτικής καταγγελίας δεν αποκλείει την έκτακτη καταγγελία (και αντίστροφα)

* επί σπουδαίου λόγου → γεννάται δικαίωμα καταγγελίας που μπορεί να ασκηθεί οποτεδήποτε και χωρίς προθεσμία

✓ ΕΚΤΑΚΤΗ ΚΑΤΑΧΡΕΑΙΑ (ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ)

α) από τον μισθωτή, για :

- ↳ μη-παραχώρηση ή αφαίρεση της χρήσεως του μισθίου (Α.Κ. 586)
- ↳ κίνδυνος υγείας (Α.Κ. 588)
- ↳ μετάθεση μισθωτή που είναι δημόσιος υπάλληλος (Α.Κ. 613)

β) από τον εκμισθωτή, για :

- ↳ καθυστέρηση του μισθώματος (Α.Κ. 597, 598) - με προθεσμία
- ↳ κακή χρήση του μισθίου (Α.Κ. 594 → διαμαρτυρίες του εκμισθωτή & εμμονή του μισθωτή στην κακή χρήση) - χωρίς προθεσμία

✓ (ΤΑΚΤΙΚΗ) ΚΑΤΑΧΡΕΑΙΑ ΤΟΥ Α.Κ. 610

✓ ΚΑΤΑΧΡΕΑΙΑ ΤΟΥ Α.Κ. 612 § 1 (ΘΑΝΑΤΟΣ - ΑΦΑΝΕΙΑ)

✓ ΚΑΤΑΧΡΕΑΙΑ ΤΟΥ Α.Κ. 615 ΑΠΟ ΤΟ ΝΕΟ ΚΤΗΤΟΡΑ (ΕΣΤΩ ΚΙ ΑΝ ΔΕΝ ΥΠΕΙΣΕΡΧΕΤΑΙ ΣΤΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΣΧΕΣΗ)

✓ ΚΑΤΑΧΡΕΑΙΑ ΤΟΥ Α.Κ. 612 Α' (ΜΙΣΘΙΟ ΩΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΣΤΕΦΗ)

• ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

- ✓ συμβατική επιμήκυνση (έως τη λήξη της μισθώσεως ή σχετική συμφωνία)
- ✓ μονομερής (διαπραστικό δικαίωμα με δήλωση προς το άλλο μέρος)
- ✓ ρήτρα παρατάσεως (συμβατική παράταση υπό την αίρεση μη-καταχρησίας)

• ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ

- ✓ συμβατική (νέα μίσθωση, με συμφωνία μετά τη λήξη της παλαιάς μισθώσεως)
- ✓ μονομερής (διαπραστικό δικαίωμα με δήλωση προς το άλλο μέρος)
- ✓ ρήτρα αναμίσθωσης (συμβατική αναμίσθωση υπό αίρεση)
- ✓ σιωπηρή αναμίσθωση - Α.Κ. 611

• ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

- ✓ μεταξύ υπεκμισθωτή και υπομισθωτή υφίσταται σχέση μισθώσεως (Α.Κ. 574 επ.)
- ✓ η λήξη της μισθώσεως δεν επηρεάζει την υπομίσθωση
- ✓ Α.Κ. 599 § 2 → ο υπομισθωτής διατηρεί τα δικαιώματά του κατά του υπεκμισθωτή
- ✓ στην επιτρεπόμενη υπομίσθωση (εν αντιθέσει με τη μη-επιτρεπόμενη) ο υπομισθωτής έχει δικαίωμα κατοχής του μισθίου αλλέναντι στον εκμισθωτή, που λήγει κατά τη λήξη της μίσθωσης ή της υπομίσθωσης
- ✓ δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του υπομισθωτή :
 - α) δικαίωμα υπομίσθου ενεχύρου στα εισκομισθέντα (Α.Κ. 604 § 2)
 - β) δικαίωμα απόδοσης του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης (Α.Κ. 599 § 2)

• ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

• ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

• ΜΙΣΘΩΣΗ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΣΤΕΦΗΣ

• ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (leasing)

→ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ

- ✓ η αγρομίσθωση είναι μια ειδικά ρυθμιζόμενη μίσθωση πράγματος
- ✓ παραχώρηση της χρήσης και καίρωσης ενός αγροτικού κτήματος έναντι ανταλλάγματος
- ✓ η αγρομίσθωση περιλαμβάνει και τον εξοπλισμό του κτήματος
- ✓ "χρήση" = αγροτική εκμετάλλευση
- ✓ "καίρωση" = η απόληψη των καρπών από την τακτική εκμετάλλευση του μισθίου
 - * νοούνται τόσο οι φυσικοί όσο και οι ποικιτικοί καρποί
- ✓ Α.Κ. 634 → διάρκεια αγρομίσθωσης τουλάχιστον 4 χρόνων
 - * "έτος" → **αμφ.** καλλιεργητική περίοδος / ημερολογιακό έτος / μισθωτικό έτος
 - * δυνατότητα καταγγελίας μόνο μετά την πάροδο 4ετίας
- ✓ σύμβαση ενοικική, υποσχετική, συναινετική, επαχθής, αμφοτεροβαρής, άτυπη, διαρκής

• υποχρεώσεις του εκμισθωτή

✓ παραχώρηση της χρήσης

- * υποχρέωση παράδοσης της κατοχής του μισθίου για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης
- * το μίσθιο πρέπει να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση
- * ο εκμισθωτής οφείλει να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση (αυτός βαρύνεται για τις έκτακτες επιδυνάμεις και για τις δαπάνες για τη βελτίωση του μισθίου)
 - * Α.Κ. 621 → οι τακτικές δαπάνες βαρύνουν τον μισθωτή

✓ παραχώρηση της καίρωσης του μισθίου κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης

- * οι καρποί που προέρχονται από έκτακτα περιστατικά / ή καθ' υπερβαίν της τακτικής εκμετάλλευσης → αποδίδονται στον εκμισθωτή

• υποχρεώσεις του μισθωτή

✓ υποχρέωση καταβολής του μισθώματος

- * Α.Κ. 627 → εξάτωση μισθώματος (έγκυρη ή παραιτήση μετά τη γένεση του δικαιώματος)
- * μη-εκπλήρωση → ο εκμισθωτής δικαιούται:
 - α) να απαιτήσει την καταβολή
 - β) να προτείνει την ένσταση της Α.Κ. 374 (μη-εκπληρωθέντος συναλλάγματος)
 - γ) να καταγγείλει τη σύμβαση για καθυστέρηση μισθώματος (Α.Κ. 628 & 1)

✓ υποχρέωση εκμετάλλευσης του μισθίου (Α.Κ. 623)

- * υποχρέωση: του Α.Κ. 621, παραλαβής του μισθίου, μη-μεταβολής του τρόπου εκμετάλλευσης
- * συνεπάγεται ευθύνη του μισθωτή για κακή χρήση (Α.Κ. 594) → ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει εκπλήρωση, καταγγελία ή και αποζημίωση

✓ υποχρέωση αποδόσεως του μισθίου (Α.Κ. 629)

- α) υποχρέωση αποδόσεως εξοπλισμού (Α.Κ. 630) → απλός / διατιμημένος
- β) υποχρέωση καταλείψεως προϊόντων (Α.Κ. 636)

• δικαιώματα του μισθωτή

- ✓ δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως του μισθίου
- ✓ δικαίωμα υπεκμισθώσεως → αν γίνει χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, αυτός έχει δικαίωμα καταγγελίας ή και αποσημιώσεως
- ✓ δικαίωμα αφαιρέσεως κατασκευάσματος

• δικαιώματα του εκμισθωτή

- ✓ δικαίωμα νομίμου ενεκύρου στα πράγματα και στους ακατάχετους καρπούς
- ✓ δικαίωμα καταγγελίας ή καθυστέρηση του μισθώματος

• Λήξη

- ✓ μετά από 4ετία (ελάχιστη συμβατικά καθοριζόμενη διάρκεια)
- ✓ καταγγελία → Α.κ. 628, 632, 637

• παράταση και αναμίσθωση

- ✓ παράταση της αχρομίσθωσης είναι δυνατή με συμφωνία των μερών (ο νόμος δεν προβλέπει ελάχιστο όριο διάρκειας)
- ✓ αναμίσθωση γίνεται υπό τους ίδιους όρους
 - * η Α.κ. 634 δεν εφαρμόζεται
 - * Α.κ. 633 → βιωμένη αναμίσθωση, με διάρκεια 1 έτους

→ ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΟΣΟΔΟΦΟΡΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

- ✓ παραχώρηση της χρήσης και της κάρησης πράγματος ή δικαιώματος με αντάλλαγμα το μίσθωμα ("προσοδοφόρο" = το αποδίδον καρπούς ή άλλα ωφελημάτων)
- ✓ διαφέρει από τη μίσθωση πράγματος γιατί εδώ -πλην της χρήσης- ποικαχωρείται και η κάρηση
- ✓ αμφ. αν πωλούνται τα προϊόντα του προσοδοφόρου αντικειμένου
- ✓ στη "μίσθωση προσοδοφόρου δικαιώματος" δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις που προϋποθέτουν μίσθιο πράγμα
 - * αν δεν υπάρχει αυτοτελές δικαίωμα αλλά εξουσία που απορρέει από το δικαίωμα της κυριότητας → πρόκειται για "μίσθωση πράγματος"
- ✓ συνήθως εμφανίζεται ως μεικτή σύμβαση

→ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- ✓ παροχή εργασίας για ορισμένο/αόριστο διάστημα με ανταλλάγμα του μισθού
- ✓ "εργασία" = η εκούσια απασχόληση προς όφελος άλλου, ανεξάρτητα από το επιτυγχανόμενο αποτέλεσμα
 - * εργασία αποτελεί και η ετοιμότητα για εργασία
 - * γενικότερα, "εργασία" αποτελεί ο συμβατικός περιορισμός της ελευθερίας του εργαζομένου προς όφελος του εργοδότη, έστω και χωρίς διατήρηση εξηγορητικής
- ✓ "μισθός" → χρηματικός, άλλου είδους παροχές (→ μεικτή σύμβαση)
 - * συμφωνημένος, νόμιμος, συνηθισμένος
 - * χρονικός, κατά μονάδα εργασίας, κατ'αποκοπή, σε ποσοστό των κερδών ... κλπ
- ✓ σύμβαση ορισμένου / αορίστου χρόνου
- ✓ σύμβαση ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρής, διαρκής, ατύχη
- ✓ σύμβαση εξαρτημένης / ανεξάρτητης εργασίας
 - * στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας δεν εφαρμόζονται οι Α.κ. 650 και 676
 - * στη σύμβαση ανεξάρτητης εργασίας δεν εφαρμόζονται οι Α.κ. 657, 658, 660, 663, 666, 667, 677, 678
- ✓ εργοδότης → φυσικό/νομικό πρόσωπο
- ✓ εργαζόμενος → φυσικό πρόσωπο στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
→ φυσικό/νομικό πρόσωπο στη σύμβαση ανεξάρτητης εργασίας
- ✓ Α.κ. 649 → **αμφ.** μαχητό τεκμήριο / πράγμα δικαίου
 - * για το ύψος του μισθού → Α.κ. 653 (συνηθισμένος μισθός)
- ✓ Α.κ. 650 → **αμφ.** αμάχητο τεκμήριο / πράγμα δικαίου
 - * εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση ανεξάρτητης εργασίας
- ✓ Μετά την έναρξη παροχής εργασίας → δημιουργείται σχέση εργασίας και η ακυρότητα / η ακύρωση λειτουργούν για το μέλλον, επιφέροντας λύση της σύμβασης
 - * **αμφ.** αν ο εργαζόμενος έχει για τον μισθό συμβατική αξίωση για τον μισθό ή αξίωση κατά Α.κ. 904 επ.

• υποχρεώσεις εργαζομένου

- ✓ υποχρέωση παροχής εργασίας
 - * είδος, τόπος, τρόπος, χρόνος → αντικείμενο της συμφωνίας των μερών
 - * στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας → ο εργοδότης έχει διευθυντικό δικαίωμα (καλή πίστη, χρηστά συναλλακτικά ήθη, όχι προς βλάβη του εργαζομένου)
 - * Α.κ. 651 → αυτοπρόσωπη (κατ'αρχήν) εκτέλεση
 - * Α.κ. 655 → ο εργαζόμενος υποχρεούται σε προεκπαίδευση

* μη-εκπαήρωση

- ↳ ο εργοδότης έχει αχρηστί κατά τον εργαζομένο για την εκτέλεση της σύμβασης
- ↳ σε περίπτωση υπερημερίας / αδυναμίας παροχής / πλημμελούς εκπαίδευσης → εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις Α.Κ. 374 επ.

* Α.Κ. 657, 658, 660, 661, 672, 673

* το δικαίωμα υπαναχώρησης αντικαθίσταται από το δικαίωμα καταγγελίας

* οι συνέπειες του Α.Κ. 380 δεν επέρχονται όταν υφίστανται οι προϋποθέσεις Α.Κ. 657 - 658 και Α.Κ. 660 - 661

* επί πλημμελούς εκτέλεσής → ο εργοδότης δικαιούται να περικόψει τον μισθό μόνον αν υπάρχει σχετική συμφωνία / ή συγγράφουν οι προϋποθέσεις Α.Κ. 664 - 665

* το αποτέλεσμα της εργασίας περιέρχεται στον εργοδότη

✓ υποχρέωση πρόσθετης εργασίας (Α.Κ. 659)

* σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ εργοδότη και εργαζομένου

* έκτακτη και παροδική ανάγκη (όχι διαρκής)

* δυνατότητα εργαζομένου να παραισκει την πρόσθετη εργασία

* άρνηση του εργαζομένου αντίθετη στην καλή πίστη

* συμπληρωματική αμοιβή

* αμφ. διαφορετική εργασία

* επί μη-εκπαίδευσης → ο εργοδότης έχει αξίωση αποζημίωσης, δικαίωμα καταγγελίας... κλπ

✓ παρεπόμενες υποχρεώσεις (έναντι του εργοδότη / οίλων εργαζομένων (τρίτων))

* υποχρέωση πίστωσης : υποχρέωση εκμεύθειας, αποφυγής ανταγωνισμού, αφοσίωσης.

✓ ευθύνη του εργαζομένου σε αποζημίωση για τη μη-εκπαίδευση των υποχρεώσεων του, σύμφωνα με την Α.Κ. 914, για ζημιές σε τρίτους (εδώ ο εργοδότης ευθύνεται ως προσήσας, Α.Κ. 334, 922)

* εργασία επιρρεπής σε ζημία ("κίνδυνος της επιχειρήσεως", τον οποίο φέρει ο εργοδότης)

* για ζημιές από ελαφρά αμέλεια → ο εργαζόμενος δεν οφείλει αποζημίωση / οφείλει εύλογη αποζημίωση * τις ζημιές τρίτων αποκαθιστά ο εργοδότης

✓ υποχρέωση παροχής εργασίας σε τρίτον (Α.Κ. 651 → ενδοτιμού δικαίου)

• υποχρεώσεις του εργοδότη

✓ υποχρέωση καταβολής του μισθού

* βετής παραγραφή αξιώσεως του μισθού

* επί μη-εκπαίδευσης, ο εργαζόμενος έχει αχρηστί για εκπαίδευση της υποχρέωσης, μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση εργασίας και να ζητήσει αποζημίωση (Α.Κ. 672, 673)

μπορεί να προβεί σε επίδεση εργασίας (Α.Κ. 325)

* οποτεδήποτε παραιτήση από αξίωση μισθού δεν είναι δυνατή

- ✓ ο εργαζόμενος έχει δικαίωμα να παίρνει μισθό και όταν εμποδίζεται να εργαστεί από σπουδαίο λόγο που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του (Α.Κ. 657)
- * τον "κίνδυνο εργασίας" φέρει ο εργοδότης
- * όμως → ο εργοδότης έχει δικαίωμα αφαίρεσης των ωφελειών του εργαζομένου
- * επί κωλύματος που οφείλεται σε υπαιτιότητα του εργαζομένου → ο μὲν εργαζόμενος δεν έχει αξίωση μισθού, ο δὲ εργοδότης μπορεί να έχει αξίωση αποζημιώσεως
- * επί κωλύματος που οφείλεται σε υπαιτιότητα του εργοδότη:
 - α) αν συνιστά αδικολογία → ο εργαζόμενος έχει αξίωση αποζημιώσεως κατά Α.Κ. 91
 - β) Α.Κ. 656 → υπερημερία του εργοδότη = του δανειστή → εφαρμογή Α.Κ. 349 επ.
 - * αμφ. αν απαιτείται έκρυθπη σύμβαση εργασίας
 - * αρκεί ότι ο εργαζόμενος προσέφερε μια φορά την εργασία του, και αυτή δεν έγινε δεκτή
 - * ο εργαζόμενος μπορεί να οφείλει να προσφέρει την εργασία του σε άλλον τόπο, όχι όμως και σε άλλον χρόνο
 - * Α.Κ. 656 → συνυπολογισμός ζημίας και κέρδους (→ αφαίρεση ωφελειών)
 - * άρση της υπερημερίας του εργοδότη συνεπάγεται μη-εφαρμογή της ρυθμίσεως
 - * αίρεται η υπερημερία αν ο εργαζόμενος περιέλαθε σε τυχαία αδυναμία παροχής
 - * Α.Κ. 656 → τυχαία αδυναμία αποδοχής του εργοδότη (θεωρία εφαιρών)
 - * αν γεγονότα που αφορούν τον εργαζόμενο καθιστούν αδύνατη την αποδοχή της εργασίας → δεν οφείλεται μισθός
 - * αμφ. τα τυχήρα που δεν αφορούν τα μέρη → δεν οφείλεται μισθός / υπερημερία του εργοδότη-δανειστή (εφαρμογή των Α.Κ. 349 επ.)

✓ παρεπόμενες υποχρεώσεις του εργοδότη

α) περίθαλψης & ιατρικής αντιλήψης (Α.Κ. 660)

- * εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
- * παράβαση συνεπάγεται → υποχρέωση αποζημιώσεως, δικαίωμα καταγγελίας, δικαίωμα του εργαζομένου να ενεργήσει αυτός τα δέοντα και να απαιτήσει τις δαπάνες από τον εργοδότη

β) ασφάλειας και υγιεινής των χώρων εργασίας

- * εφαρμόζεται σε κάθε σύμβαση εργασίας
- * παράβαση συνεπάγεται → υποχρέωση αποζημιώσεως, δικαίωμα καταγγελίας, δικαίωμα του εργαζομένου να ζητήσει εκκαθάριση, δικαίωμα επιδόσεως εργασίας, ένσταση του μη εκκαθαρωθέντος συναλλάγματος
- * αμφ. υπερημερία του εργοδότη

- ✓ υποχρέωση προστασίας... κλη του διαμένοντος στην κατοικία του εργοδότη (Α.κ. 663)
 - * εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
 - * ίδιες συνέπειες επί παραβάσεως
- ✓ υποχρέωση παροχής αδειας αναψυχής (Α.κ. 666)
 - * εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
- ✓ υποχρέωση παροχής αδειας για ανεύρεση άλλης εργασίας (Α.κ. 677)
 - * εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
- ✓ υποχρέωση χορηγίσεως πιστοποιητικού εργασίας (Α.κ. 678)
- ✓ υποχρέωση απασχολήσεως του εργαζομένου
- ✓ υποχρέωση ίσης μεταχειρίσεως των εργαζομένων υπό τις ίδιες συνθήκες
- ✓ υποχρέωση Πρόνοιας

• Λήξη

- ✓ γενικοί λόγοι
- ✓ ειδικοί λόγοι

- α) πάροδος του ορισμένου χρόνου διάρκειας της συμβάσεως (Α.κ. 669 § 1)
- β) θάνατος ενός εκ των μερών ~ κήρυξη αφάνειας ~ διαλυση του ν.π. (Α.κ. 675)
- γ) καταγγελία

↳ τακτική (ανααιτιολόγητη)

- * στη σύμβαση αορίστου χρόνου (Α.κ. 669 § 2)
- * στη σύμβαση εμπιστευτικών εξευθέριων εργασιών (Α.κ. 676)

↳ έκτακτη (αιτιολογημένη)

- * σε κάθε σύμβαση δια σπουδαίο λόγο (Α.κ. 672 - 674)
- * στη σύμβαση που διαρκεί περισσότερο από 5 έτη / ή ορίστηκε για όλη τη ζωή ενός προσώπου (Α.κ. 670)
- * δεν αποκλείεται το δικαίωμα καταγγελίας
- * είναι δυνατή η πραιίτηση μετά τη χένεση του σπουδαίου λόγου
- * Α.κ. 673 - 674 → αποζημιώσεις

• παράταση

• ανανέωση

→ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΥ

- ✓ "εργολαβία" = έργο, την επ' αμοιβή εκτέλεση του οποίου αναλαμβάνει ο εργολάβος
- ✓ "έργο" = το αποτέλεσμα της δραστηριότητας του εργολάβου και των μέσων που αυτός διαθέτει (οποιασδήποτε φύσεως)
 - * αν το έργο είναι παράνομο / ανήθικο → η εργολαβία είναι άκυρη
- ✓ συνήθως η "αμοιβή" περιλαμβάνει την αξία του έργου, το εργολαβικό κέρδος και τυχόν άλλες δαπάνες
 - * αμοιβή → συμφωνηθείσα, νόμιμη, συνηθισμένη
- ✓ σύμβαση ενοχική, υποσχετική, ατύπη, επαχθής, αμφοτεροβαρής, διαρκής (αμφ.)
- ✓ ο εργολάβος δεν θεωρείται προστηθείς του εργοδότη, εκτός αν ο εργοδότης έχει τη διεύθυνση και την επίβλεψη του έργου
- ✓ επί περισσότερων προσώπων → ενοχή εις ολόκληρον
- ✓ οι συμβαλλόμενοι μπορεί να είναι φυσικά / νομικά πρόσωπα
- ✓ αμφ. για την Α.Κ. 682§1 → μαχητό τεκμήριο / η πραγματική κατάρτιση εργολαβία
 - * αμφ. για το ύψος της αμοιβής → Α.Κ. 653 / 379
 - * Α.Κ. 682§2 → σιωπηρή κατάρτιση της εργολαβίας / αμαχητό τεκμήριο (αμφ.)
- ✓ Α.Κ. 683 → ερμηνευτικός κανόνας (κριτήριο → η χορήγηση της ύλης)
 - * από τον εργοδότη → διατάξεις περί εργολαβίας (* πώληση ;)
 - * από τον εργολάβο → κατ' αρχήν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί πώλησης
 - * "ανώμαλη εργολαβία"

• εργολαβία πολυκατοικίας με αντιπαροχή

- = ο εργολάβος αναλαμβάνει την κατασκευή οικοδομής σε αλλότριο οικοπέδο, για το σύστημα της αντιπαροχής
- ✓ μεικτή σύμβαση (με στοιχεία εργολαβίας και πωλήσεως)
- ✓ υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου
- ✓ ο εργολάβος → υποχρεούται να κατασκευάσει με δικές του δαπάνες την οικοδομή στο οικόπεδο του οικοπεδούχου (→ εφαρμογή των διατάξεων της εργολαβίας)
- ✓ ο οικοπεδούχος:
 - α) έχει την υποχρέωση / το βάρος να παραχωρήσει το οικόπεδο
 - β) υποχρεούται να μεταβιβάσει στον εργολάβο ορισμένα εξ αδιαιρέτου ποσοστά της κυριότητας στο οικόπεδο (ως αμοιβή του εργολάβου → σταδιακά μεταβιβάζονται τα αντίστοιχα διαμερίσματα → εφαρμογή των διατάξεων της πώλησης)
 - * όταν καθ' υπόδειξη του εργολάβου υπάρχει μεταβίβαση ποσοστών συζυριότητας σε τρίτον, ο τελευταίος:
 - ↳ μπορεί να έχει αξίωση κατά του οικοπεδούχου → γνήσια σ.υ.τ. (Α.Κ. 411)
 - ↳ μπορεί να μην έχει αξίωση κατά του οικοπεδούχου → μη-γνήσια σ.υ.τ. (Α.Κ. 410)
- ✓ αφορά διαμερίσματος υπό κατασκευή
 - * αμφ. πώληση μελλοντικού πράγματος / μεικτή σύμβαση (πώληση - εργολαβία)

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΡΧΟΛΑΒΟΥ

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΧΟΥ

- * σύμφωνα με τους όρους της συμβάσεως, την καλή πίστη, τους κανόνες επιστήμης & τέχνης
- * ερχοδότης → αχώριμη αξίωση για εκτέλεση του έργου & αξίωση αποζημίωσης
- * κατ' αρχήν όχι υποκατάστατοι υπερχολάβοι (αυτοπρόσωπη εκτέλεση - Α.κ. 684)
- * ο ερχολάβος υποχρεούται σε προεκπαίδρωση της παροχής του
- * κατ' αρχήν ο ερχολάβος δεν υποχρεούται να ακολουθεί τις οδηγίες του ερχοδότη

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΞΚΟΙΡΗΣ ΕΝΑΡΞΗΣ (Α.κ. 686)

- * το έγκαιρο της έναρξης του έργου κρίνεται βάσει των συνθηκών της κοινής περίπτωσης
- * επί υπαιτιότητας του ερχοδότη → δεν επέρχονται οι συνέπειες του Α.κ. 686
- * αμφ. αν απαιτείται πταίσμα του ερχολάβου (μάλλον όχι)
- * δικαίωμα του ερχοδότη να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση (μάλλον νόμιμη)
- * επί υπερημερίας / υπαιτίας αδυναμίας του ερχολάβου → εφαρμόζονται οι Α.κ. 382 επ

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΥΡΥΘΜΗΣ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ (Α.κ. 686)

- * ίδια στοιχεία με την προηγούμενη υποχρέωση
- * ο ερχοδότης έχει δικαίωμα για μερική μόνον υπαναχώρηση
 - ↳ λειτουργεί ως καταγγελία της συμβάσεως
 - ↳ εφαρμόζεται αναλογικά η Α.κ. 697 § 1

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΩΣ (Α.κ. 685 § 2)

- * η υποχρέωση αυτή υπάρχει κατά την εκτέλεση, αλλά και πριν την έναρξη εκτέλεσης
- * γεννιέται τη στιγμή που ο ερχολάβος έμαθε / μπορούσε να μάθει την κατάσταση
- * ο ερχολάβος οφείλει να αναμείνει τις οδηγίες του ερχοδότη και να συμμορφωθεί

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΘΕΪΣΑ ΨΗ

α) υποχρέωση επιμελούς χρησιμοποίησης

- * αλλιώς ο ερχοδότης έχει αξίωση εκπηγρώσεως ή αποζημίωσης (και κατά Α.κ. 914)

β) υποχρέωση λοχοδοσίας - παροχής πληροφοριών (Α.κ. 303)

γ) υποχρέωση αποδόσεως του υπολοίπου

- * σε περίπτωση μη-εκπηγρώσεως → ο ερχοδότης έχει κατά του ερχολάβου αξίωση από τη σύμβαση, αχωρή διεκδικητική και νομής, αχωρή αποζημίωσης

δ) υποχρέωση ειδοποίησης (Α.κ. 685 § 2)

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΣ ΕΛΛΕΪΦΕΩΝ (Α.κ. 687)

- * αμφ. μετά την περάτωση του έργου / ή και πριν → Α.κ. 688 επ. δικαιώματα του ερχοδότη

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΑΡΑΔΟΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΡΧΟΔΟΤΗ

✓ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ, ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΛΗ ΠΙΣΤΗ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΑΡΑΚΤΙΚΑ ΗΘΗ

✓ ΑΜΦ. ΑΝ Ο ΕΡΧΟΔΟΤΗΣ ΕΧΕΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΣΥΜΠΡΑΞΕΩΣ / ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

↳ αν ναι → υπερήμερος οφειλέτης

↳ αν όχι → υπερήμερος δανειστής

✓ υποχρέωση καταβολής αμοιβής

- * Α.Κ. 702 → ιδιόρρυθμο προνόμιο των ερχατών (απαιτήση αλευθείας κοιτά του ερχοδότη για τον μισθό τους)
- * κατά την παράδοση του έργου → ο ερχοτάβος έχει και την ένσταση του Α.Κ. 374
- * **αμφ.** η έννοια της "παράδοσης" (για το πότε είναι απαιτητή η αξίωση της αμοιβής)
 - ↳ η εκ μέρους του ερχοδότη παραλαβή του έργου έπειτα από εξέταση και έγκρισή του
 - ↳ ο προσπορισμός του περατωθέντος έργου στον ερχοδότη (ανεξάρτητα από την παραλαβή και την έγκρισή του)
- * αμοιβή βάσει προϋπολογισμού (= πίνακας που περιέχει τις εργασίες και τα υλικά που θα απαιτηθούν για το έργο, καθώς και την αξία τους) → Α.Κ. 696, 697
 - ↳ διακρίση, ανάλογα με το αν ο ερχοτάβος εγγυήθηκε ή όχι την ακρίβεια του προϋπολογισμού (Α.Κ. 696, 697)
 - ↳ "εγγύηση ακριβείας" → άτυπη κι απευθυντέα δήλωση του ερχοτάβου προς τον ερχοδότη, ο οποίος δικαιολογείται

- **νόμιμο ενέχυρο του ερχοτάβου στα κινητά πράγματα του ερχοδότη** (Α.Κ. 695)
- **κίνδυνος & ελαττώματα του έργου**

✓ κίνδυνος έργου στον ερχοτάβο (Α.Κ. 698 § 1 α')

- * έως ότου δίνει η παράδοσή του
- * αν το έργο καταστραφεί από τυχή → ο ερχοτάβος δεν έχει αξίωση για την αμοιβή, και υποχρεούται σε επανεκτέλεση του έργου
- * αν το έργο χειροτερεύσει από τυχή → ο ερχοτάβος ευθύνεται για τα ελαττώματα του και έχει υποχρέωση καλής εκτέλεσης

✓ κίνδυνος έργου στον ερχοδότη → από τη στιγμή που αυτό του παραδόθηκε / ή αποπερατώθηκε / ή παραδόθηκε για αποστολή / ή ο ερχοδότης έγινε υπερήμερος ως προς την αποδοχή

- * αν, μετά την παράδοση, το έργο καταστραφεί ή χειροτερεύσει από τυχή → ο ερχοδότης οφείλει να καταβάλει την αμοιβή

✓ κίνδυνος υλικού (Α.Κ. 698 § 2)

✓ ελαττώματα υλης (Α.Κ. 699)

✓ ελαττώματα του έργου (π.ε. / σ.λ.) → Α.Κ. 688 επ.

- * επί ν.ε. → εφαρμόζονται οι Α.Κ. 374 επ.

- * Α.Κ. 688 → δυνατότητες του ερχοδότη επί επουσιωδών ελαττωμάτων, ανεξαρτήτως από υπαιτιότητα του ερχοτάβου:

- α) διόρθωση ελαττωμάτων μέσα σε εύλογη προθεσμία ή
- β) ανάλογη μείωση της αμοιβής (Α.Κ. 689 § 2)

- * Α.Κ. 689 → δυνατότητες του ερχοδότη επί ουσιωδών ελαττωμάτων, ανεξάρτητα από υπαιτιότητα του ερχοτάβου:

- α) διόρθωση ελαττωμάτων
- β) ανάλογη μείωση της αμοιβής
- γ) υπαναχώρηση

* **αμφ.** η ευθύνη του ερχοράβου → εγγυητική / ευθύνη για μη-εκπαήρωση (αντικειμενική)

* **Α.Κ. 690** → επίταση της ευθύνης του ερχοράβου

↳ καλύπτεται η θετική ζημία, το διαφυγόν κέρδος και κάθε περαιτέρω ζημία

↳ "ελλείψεις" → (επουσιώδη / ουσιώδη) ελαττώματα και σ.λ.

↳ **αμφ.** το πταίσμα τεκμαίρεται / αποδεικνύεται από τον ερχοδότη

* **Α.Κ. 693** → παραγραφή

* απαλλαγή του ερχοράβου :

α) **Α.Κ. 691** → ερχοδότης υπαίτιος για τις ελλείψεις

β) **Α.Κ. 692** → έγκριση του ερχοδότη για το έργο

γ) **Α.Κ. 332** → αντίθετη συμφωνία των μερών

• **Λύση της ερχοραβίας**

✓ γενικοί λόγοι

✓ ειδικοί λόγοι

α) καταγγελία από τον ερχοδότη (Α.Κ. 700, έως την περάτωση του έργου)

β) υπαναχώρηση του ερχοδότη

γ) θάνατος του ερχοράβου (Α.Κ. 701)