

Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο

→ ΔΩΡΕΑ

• στοιχεία

- ✓ παροχή περιουσιακού αντικείμενου από τον δωρητή στον δωρεοδόχο
- ✓ έλλειψη ανταλλάγματος / αντιπαροχής (από ελευθεριότητα)
- * επίδοση περιουσίας (μετακίνηση - έστω και έμμεση) με δικαιοπραξία
- * αύξηση της περιουσίας του δωρεοδόχου (3 τρόποι)
- * θετική μείωση της περιουσίας του δωρητή
- * νόμιμη αιτία για τη διατήρηση του πλουτισμού
- * οποιοδήποτε περιουσιακό αντικείμενο
- * όχι → παροχή ως εκπλήρωση υποχρέωσης
→ επί αποκτήσει κάποιου οφέλους
- * αδιάφορα τα παραχωχικά αίτια της βούλησης του δωρητή
- αμφ. αν αποτελεί δωρεά η εξοικονόμηση δαπανών από την - χωρίς ανταλλάγμα - χρησιμοποίηση υπηρεσιών / πράγματος / κεφαλαίου

• σύμβαση

ενοχική, υποσχετική, ετεροβαρής, τυπική, χαριστική

✓ "υποσχετική αμα και εκποιητική"

✓ συστατικός τύπος συμβολαιογραφικού εγγράφου ≠ απόλυτη ακυρότητα

* Α.Κ. 498 § 2 → ίαση της ακυρότητας για τα κινητά ex nunc
(υλική παράδοση της νομής)

• υποχρεώσεις δανειστή

- ✓ υποχρέωση εκπληρώσεως (→ ενοχική αγωγή του δωρεοδόχου)
- ✓ ο υπερήμερος δωρητής δεν οφείλει τόκους υπερημερίας
- ✓ κατ' αρχήν ο δωρητής δεν έχει υποχρέωση να παράσχει πράγμα χωρίς ελαττώματα
- ✓ Α.Κ. 501 → ευεργέτημα ευηγορίας
 - * κανόνας αναγκαστικού δικαίου
 - * ανατροπή δικαιοπρακτικού θεμελίου → ο δωρητής δεν δύναται να καθύψει τις ανάγκες του
 - * μπορεί να το επικαλεστεί μόνον ο δωρητής με γνήσια αναβατηριακή ένσταση

• ανάκληση δωρεάς

- ✓ από τον δωρεοδόχο (όχι επί πράξεων φιλανθρωπικότητας)
- ✓ πριν/μετά την εκτέλεσή της
- ✓ διαπραστικό δικαίωμα που ασκείται με μονομερή, άτυπη, απευθυντέα δήλωση που αναφέρει τον λόγο της ανάκλησης
- ✓ αχαριστία δωρεοδόχου (Α.Κ.505)
 - * νομικές έννοιες που ελέγχονται από τον Α.Π.
 - * απαιτείται πταίσμα του δωρεοδόχου
- ✓ παράνομη θανάτωση του δωρητή (Α.Κ.506)
- ✓ παρεμπόδιση ανακαλήσεως της δωρεάς (Α.Κ.506)
- ✓ μη-εκτέλεση του τρόπου από τον δωρεοδόχο (Α.Κ.507)
- ✓ επιχένυση / νομιμοποίηση τέκνου (Α.Κ.508)

• απόσβεση του δικαιώματος ανακαλήσεως (Α.Κ.510)

- ✓ συγχώνη από τον δωρητή (όχι επί Α.Κ.508)
- ✓ παρόδος έτους αφού ο δωρητής πληροφορήθηκε τον λόγο ανακαλήσεως
- ✓ θάνατος του δωρεοδόχου
- ✓ συνέπειες: ανατροπή της ενοχικής (όχι εκποινητικής) σύμβασης της δωρεάς & αναζήτηση της παροχής / της ωφέλειας

• ιδιαίτερα είδη δωρεάς

- ✓ δωρεά κατά περιодικές παροχές (Α.Κ.502)
 - * η απόσβεση αφορά τις μη-ληξιπρόθεσμες περιодικές παροχές
- ✓ δωρεά ως μεικτή σύμβαση
- ✓ δωρεά υπό τρόπο = ο δωρεοδόχος αναλαμβάνει υποχρέωση προς παροχή, ως περιορισμό της προς αυτόν παροχής του δωρητή (όχι ως ανταλλάγμα)
- ✓ δωρεά από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον (δεν μπορεί να ανακληθεί) / από λόγους ευπρέπειας (ομοίως) → Α.Κ. 512

→ ΠΩΛΗΣΗ

• σύμβαση :

- ✓ ο πωλητής μεταβιβάζει την κυριότητα / ή άλλο δικαίωμα & παραδίδει το πράγμα
- ✓ ο αγοραστής υποχρεούται να πληρώσει το συμφωνηθέν τίμημα
 - * πράγμα οποιασδήποτε φύσεως / οποιαδήποτε δικαίωμα
 - * το τίμημα πρέπει να συνίσταται σε χρήμα, μπορεί και να μην είναι ορισμένο, καθορίζεται ελεύθερα από τα μέρη
- ✓ κυρίως ενδοτικού δικαίου διατάξεις
- ✓ σύμβαση ενοχική, υποσχητική, συναινετική, αμφοτεροβαρής, εποικτικής, ατιμώδους, κατ' αρχήν άτυπη
- ✓ σύμπτωση των δηλώσεων βουλήσεως
- ✓ Α.Κ. 533 → περιορισμοί ως προς το πρόσωπο του αγοραστή (ποιινή → σχετική ακυρότητα)
- ✓ προσδιορισμός τιμήματος (Α.Κ. 530), κατά :
 - α) την αγοραία / χρηματιστηριακή τιμή
 - β) το βάρος
- ✓ Α.Κ. 527 → ποιον βαρύνουν τα έξοδα
- ✓ εικονικότητα :
 - α) ως προς το πρόσωπο του αγοραστή → η πώληση είναι πάντοτε ισχυρή ως προς τον πραγματικό αγοραστή * όταν απαιτείται τύπος ;
 - β) ως προς το τίμημα → αν δεν υπάρχει καθόλου τίμημα και η εικονικότητα είναι απόλυτη, η πώληση είναι άκυρη (Α.Κ. 138 § 1) / Αν η εικονικότητα είναι σχετική, ισχύει η σύμβαση που καλύπτει την πρώτη (Α.Κ. 138 § 2) / στα ακίνητα, αν στο συμβόλαιο αναγράφεται τίμημα μικρότερο του συμφωνηθέντος, η πώληση είναι ισχυρή με το αναγραφόμενο μικρότερο τίμημα
 - * αν έχει καταβληθεί το συμφωνηθέν μεγαλύτερο τίμημα (παρότι δεν αναγράφεται), ο αγοραστής μπορεί να αναζητήσει μόνο τη διαφορά μεταξύ καταβληθέντος τιμήματος και αγοραίας αξίας του ακινήτου

• σχέσεις των μερών :

- ✓ πώληση του πράγματος = πώληση του δικαιώματος της κυριότητας
- ✓ "κίνδυνος" στην πώληση = πότε ο αγοραστής υποχρεούται / ή όχι να καταβάλει το τίμημα (ενδοτικό δίκαιο)
 - * κίνδυνος τυχαίας καταστροφής
 - * κίνδυνος τυχαίας χειροτερεύσεως
 - * η ρύθμιση εφαρμόζεται στην πώληση πράγματος και στην πώληση δικαιώματος σε πράγμα
 - * αν ο πωλητής εκηγήρωσε 1 εκ των υποχρεώσεών του → τον κίνδυνο φέρει ο αγοραστής

* πότε φέρει ο αγοραστής τον κίνδυνο;

↳ πριν από την εκπλήρωση των υποχρεώσεων, κάθε μέρος φέρει τον κίνδυνο της δικής του παροχής

↳ μετά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του ενός μέρους, ο κίνδυνος της καταβληθείσας παροχής μετατίθεται στο άλλο μέρος

* αν ο πωλητής εκπλήρωσε 1 από τις υποχρεώσεις του → έχει δικαίωμα να απαιτήσει το τίμημα ον, μετά την εκπλήρωση αυτή, το πράγμα καταστράφηκε ή χειροτέρευσε (= ο κίνδυνος μετατίθεται στον αγοραστή).

* προκειμένου για οικίνητο, η ορθότερη γνώμη θεωρεί ότι για τη μετάθεση του κινδύνου απαιτείται μεταγραφή και μεταβίβαση της κυριότητας

✓ πώληση με αίρεση

α) διαζυτική

* με την παράδοση του πράγματος στον αγοραστή, ο κίνδυνος μετατίθεται σε αυτόν κατά το στάδιο εκκρεμότητας της αίρεσης

* αν η διαζυτική αίρεση ματαιωθεί → η πώληση γίνεται καθαρή και εφαρμόζεται η Α.Κ. 522 § 1

β) αναβαητική

* παρά την παράδοση / μεταγραφή κατά το στάδιο εκκρεμότητας της αίρεσης παρμένει στον πωλητή

* αν η αναβαητική αίρεση ματαιωθεί → δεν υπάρχει πώληση

* αν η παράδοση / η μεταγραφή γίνουν μετά την πλήρωση της αναβαητικής αιρέσεως → η πώληση είναι πλέον καθαρή και εφαρμόζεται η Α.Κ. 522

✓ πώληση με αποστολή (Α.Κ. 524)

✓ πώληση με επιφύλαξη κυριότητας

✓ συνέπειες μεταθέσεως του κινδύνου:

↳ επί τυχαίας καταστροφής

↳ επί τυχαίας χειροτέρευσης

• Υποχρεώσεις του πωλητή:

✓ υποχρέωση μεταβίβασης της κυριότητας

* ελεύθερη από κάθε δικαίωμα τρίτου (νομικό ελαττωμα)

* η μεταβίβαση γίνεται με την οικεία εκποιτική δικαιολογία

* ευθύνη για νομικά ελαττώματα (κρίσιμος είναι ο χρόνος μεταβίβασης κυριότητας & το βάρος απόδειξης φέρει ο αγοραστής)

* απαλλαγή από την ευθύνη για νομικά ελαττώματα → γνώση του ελαττώματος από τον αγοραστή / συμφωνία μη ευθύνης / αντιδωμνατική συμπεριφορά του αγοραστή

* Α.Κ. 381 § 1-2

* αντικειμενική ευθύνη του πωλητή για τα νομικά ελαττώματα

* αν ο πωλητής δεν εκπαρώνει την υποχρέωσή του μεταβιβάσεως της κυριότητας → ο αγοραστής δικαιούται να ζητήσει εκπαρήρωση

✓ υποχρέωση παραδόσεως του πράγματος = υλική / βραχεία χειρί παραδοση ανεπιληπτης νομής

✓ Παρεπόμενες υποχρεώσεις

• υποχρεώσεις του αγοραστή

✓ υποχρέωση πληρωμής του τιμήματος

* δυνατή η συμφωνία για μερική/ολική πίστωση του τιμήματος = όταν το τίμημα είναι καταβατηρό δε χρόνο μετά την εκπαρήρωση της παροχής του πωλητή

✓ παρεπόμενες υποχρεώσεις

• πραγματικά ελαττώματα & συνομολογημένες ιδιότητες

✓ ο πωλητής έχει τόσο εγγυητική κι αγορανομική ευθύνη, όσο και ευθύνη δια παράβαση συμβατικής ενόχικης υποχρέωσής του

✓ ίδια η ρύθμιση για πώληση πράγματος κατ'είδος / γένος οριζμένου

✓ δικαίωμα του αγοραστή για διόρθωση / αντικατάσταση / υπαναχώρηση (Α.Κ. 540)

✓ Α.Κ. 543 → δικαίωμα αποζημίωσης του αγοραστή

✓ "πραγματικό ελάττωμα" = κάθε ιδιότητα του πωλούμενου πράγματος, που με την ύπαρξη ή την έλλειψή της έχει δυσμενή επίπτωση στην αξία ή στη χρησιμότητά του

* ποικίλα αίτια

* το π.ελάττωμα μπορεί να αναφέρεται στην πραγματική / οικονομική / νομική κατάσταση του πράγματος

* ουσιώδες / επουσιώδες (μεικτό κριτήριο)

* ενώ η αξία κρίνεται αντικειμενικώς, η χρησιμότητα εξαρτάται από τον σκοπό των μερών

✓ Α.Κ. 535 → 4 μαχητά τεκμήρια μη-αυταπόκρισης προς τη σύμβαση

* Α.Κ. 281, 288 για τον πωλητή

✓ "συμφωνημένη ιδιότητα" = κάθε ιδιότητα του πράγματος, την ύπαρξη ή την έλλειψη της οποίας συμφώνησαν τα μέρη

* όχι το νομικό ελάττωμα, ιδιότητες που θα εμφανισθούν στο μέλλον

* εγγυητική βοήθηση των μερών / βοήθηση ανάληψης ευθύνης

* "έκταθη ακινήτου" (Α.Κ. 550) → πρόκειται για συνομολογημένη ιδιότητα όταν προκύπτει διαβεβαίωση του πωλητή από συμβολαιογραφικό έγγραφο

✓ αλίου pro αλίο → μη-εκπαρήρωση της σύμβασης * παλιν

✓ Α.Κ. 536 → πλημμελής εγκατάσταση

• ευθύνη του πωλητή

- ✓ συμβατική, κατ'αρχήν αντικειμενική * όμως → Α.Κ. 543 β' → "πταίσμα"
- ✓ κατά τον χρόνο μεταθέσεως του κινδύνου στον αγοραστή (Α.Κ. 537)
 - * Α.Κ. 537 § 2 → μαχητό τεκμήριο
 - * ευθύνη του πωλητή και όταν το πραγματικό ελάττωμα υπάρχει σε εμβρυώδη κατάσταση
 - * δυνατή η άσκηση των δικαιωμάτων του αγοραστή και πριν τη μεταθήκη του κινδύνου, αν είναι βέβαιο ότι κατά τον χρόνο μεταθέσης του κινδύνου θα υπάρχει το πραγματικό ελάττωμα ή θα λείπει η συνομοζωτική ιδιότητα
- ✓ κρατούσα γνώμη → γεννάται κατά τη σύναψη της σύμβασης αλλά καθίσταται ενεργός κατά τη μεταθήκη του κινδύνου
- ✓ Α.Κ. 540 → δικαιώματα του αγοραστή (δε εκλεκτική συρροή)
 - * το δικαίωμα επιλογής έχει ο αγοραστής * όμως Α.Κ. 542
 - * ανάκληση του δικαιώματος επιλογής του αγοραστή
- ✓ Α.Κ. 543 → δικαίωμα αποζημίωσης
- ✓ οι Α.Κ. 534 επ. αποκλείουν την εφαρμογή των Α.Κ. 374 επ. επί ευθύνης διαμη-εκπαήρωσης
- ✓ αμφ. αν ο πωληθείς ως προς π.ε. / σ.ι. έχει δικαίωμα ακυρώσεως της πωλήσεως
- ✓ απαλλαγή του πωλητή από την ευθύνη
 - α) γνώση του αγοραστή κατά τη συνομοζωτική της συμβάσεως (Α.Κ. 537)
 - β) ανεπιφύλακτη παραλαβή του πράγματος από τον αγοραστή, εν γνώσει του (Α.Κ. 545)
 - γ) συμφωνία μη-ευθύνης του πωλητή (Α.Κ. 332 - 334)
 - δ) απαλλαγή κατά Α.Κ. 381
- ✓ ο αγοραστής έχει ξεχωριστά για κάθε π.ε./σ.ι. τα ως άνω δικαιώματα

• διορώση / αντικατάσταση του πράγματος

- ✓ δικαίωμα αντικατάστασης αναγνωρίζεται αναλόγως και στον πωλητή (Α.Κ. 546)
- ✓ χωρίς επιβάρυνση του αγοραστή (Α.Κ. 540)
- ✓ σε εύλογο χρόνο & χωρίς σημαντική ενόχληση του αγοραστή (Α.Κ. 540 § 2)
- ✓ δικαστική / εξώδικη άσκηση του δικαιώματος
- ✓ αν το πράγμα κατεστράφη / χειροτέρευσε εξαιτίας του π.ε. → ο αγοραστής έχει δικαίωμα αντικατάστασης / υπαναχώρησης / μειώσεως του τιμήματος (και μάλλον και διορώσεως) (Α.Κ. 548) * όμως Α.Κ. 549 (ανυπαίτιως)
- ✓ Α.Κ. 551 → για περισσότερα πράγματα
- ✓ ενεργεία αντικατάστασης (Α.Κ. 547, 552)

• υπαναχώρηση

- ✓ Α.κ. 540 → το δικαίωμα υπαναχώρησης αποκλείεται, αν πρόκειται για επουσιώδες ελαττώμα / επουσιώδη συννομοδοημένη ιδιότητα (Α.κ. 542)
- ✓ εξώδικη άσκηση με μονομερή, άτυπη, απευθυντέα δήλωση του αγοραστή / δικαστική με αγωγή ή ένσταση
- ✓ Α.κ. 547 → απόδοση των παροχών με την ανατροπή της πώλησης
- ✓ διαπραγματική και (άλλη) καταψηφιστική αγωγή για απόδοση των παροχών
- ✓ αναδρομική ανατροπή της πώλησης & δημιουργία ex lege ενοχικής σχέσης μεταξύ των μερών για απόδοση των παροχών
 - * υποχρέωση του αγοραστή για αναμεταβίβαση της κυριότητας και της νομής του πράγματος στον πωλητή
 - * άρση των βαρών επί του πράγματος πριν την απόδοση
 - * υποχρέωση απόδοσης των εξαχθέντων ωφελημάτων
- ✓ αμοιβαιότητα υποχρεώσεων πωλητή-αγοραστή (ταυτόχρονη εκδήλωση)
- ✓ απώλεια δικαιώματος υπαναχώρησης
 - α) καταστροφή / απώλεια / χειροτέρευση του πράγματος από τυχαίο περιστατικό / υπαιτιότητα του πωλητή / λόγω του ελαττώματος (Α.κ. 549 § 1)
 - * όμως → δεν χωρεί υπαναχώρηση επί υπαιτιότητας του αγοραστή
 - β) αν το πράγμα μεταποιηθήκε / εκποιηθήκε από τον αγοραστή (Α.κ. 549 § 2)
 - γ) αν ο αγοραστής παραιτήθηκε από το δικαίωμα υπαναχώρησης
 - δ) ανπραγματώθηκε κάποιο άλλο δικαίωμα του αγοραστή
 - ε) παραγραφή
 - στ) απώλεια κατά Α.κ. 546
- ✓ περιορισμοί του δικαιώματος υπαναχώρησης
 - α) Α.κ. 542
 - β) Α.κ. 546 § 2
 - γ) Α.κ. 550 β'
- ✓ επί περιβότερων πωλητών → το δικαίωμα υπαναχώρησης ασκείται εναντίον όλων (αδιαίρετο) - ομοίως και επί περισσότερων αγοραστών
 - * διαιρετή παροχή → Α.κ. 480
 - * αδιαίρετη παροχή → Α.κ. 495
- ✓ περισσότερα πράγματα ως αντικείμενο της ίδιας σύμβασης πώλησης:
 - * Α.κ. 551 (αυτοτελή πράγματα)
 - * Α.κ. 552 (κύριο - παρεπόμενο)

• μείωση τιμήματος

- ✓ κατά μία χυώμη πρόκειται για διαπραστικό δικαίωμα
- ✓ κατ'άλλα χυώμη είναι ενοχικό δικαίωμα (οιπαίτηση)
- ✓ οφείλεται μόνο το μειωμένο τίμημα
- ✓ αν έχει καταβληθεί ολόκληρο το συμφωνηθέν αρχικό τίμημα, ο αγοραστής έχει κατά του πωλητή αξίωση αποδόσεως του επιπλέον ποσού νομιμοτόκως

* αμφ. αν από αδικαιογόητο παρυσισμό / εκ του νόμου

- ✓ υπολογισμός μείωσης κατά τη "μέθοδο του σχετικού υπολογισμού"
- ✓ μείωση τιμήματος επί πλημμελούς εκκαταστάσεως
- ✓ απώλεια του δικαιώματος μείωσης
 - α) πράχματωση άλλου δικαιώματος του αγοραστή
 - β) παραίτηση του αγοραστή
 - γ) παραχρηφή

• δικαίωμα αποζημιώσεως (Α.κ. 543-544)

- ✓ ενοχικό δικαίωμα που έχει ο αγοραστής:
 - * είτε σωρευτικά με τα δικαιώματα του Α.κ. 540
 - * είτε αντί των δικαιωμάτων αυτών
- ✓ συνήθως είναι χρηματική αποζημίωση, και όχι in natura
- ✓ τότε έχει ο αγοραστής δικαίωμα αποζημιώσεως;
 - α) για έλθειψη σ.ι. κατά του χρόνου μεταθέσης του κινδύνου (Α.κ. 543 α')
 - (αντικειμενική ευθύνη του πωλητή)
 - β) ύπαρξη π.ε. κατά του χρόνου μεταθέσης του κινδύνου (Α.κ. 543 β')
 - (πταίσμα του πωλητή)
- ✓ Α.κ. 544 (αφορά μόνον στις σ.ι. και απαιτεί υποκειμενική ευθύνη του πωλητή)
- ✓ αναγκαία η αιτιώδης συνάφεια μεταξύ π.ε. / έλθειψης σ.ι. και ζημίας
- ✓ η αποζημίωση καλύπτει το θετικό διαφέρον
- ✓ άσκηση:
 - α) παραλαβή του πράχματος & αποκατάσταση ζημίας θα το π.ε. / σ.ι., είτε
 - β) μη-παραλαβή του πράχματος, επιστροφή του & αποζημίωση για μη-εκπαήρωση
- ✓ απώλεια του δικαιώματος κατά τους προαναφερθέντες 3 τρόπους

• διόρθωση του πράχματος

- ✓ Α.κ. 540 § 1 → δικαίωμα του αγοραστή να διόρθωση του πράχματος
 - αμφ. αν έχει το ίδιο δικαίωμα και ο πωλητής
- ✓ αν γίνει διόρθωση → τα λοιπά δικαιώματα του αγοραστή αποσβέννυνται
 - * όμως → εξαιρείται το δικαίωμα αποζημιώσεως

• παραγραφή

✓ ρυθμίζεται στις Α.κ. 554-558

✓ τα δικαιώματα του αγοραστή υπόκεινται σε σύντομη παραγραφή

* όμως → οι αξιώσεις που γεννώνται από την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών υπόκεινται στη συνήθη παραγραφή

* σε σύντομη παραγραφή υπόκεινται και οι αξιώσεις των Α.κ. 547ε' και 559α'

✓ ακίνητα → 5 χρόνια / κινητά → 2 χρόνια (από την παράδοσή τους στον αγοραστή)

✓ Α.κ. 557 → αποκλεισμός της ενστάσεως παραγραφής από τον πωλητή

✓ Α.κ. 558 → άσκηση των δικαιωμάτων με ένσταση και μετά την παραγραφή

✓ Α.κ. 556 → εγγυητική προθεσμία ευθύνης του πωλητή

✓ Α.κ. 560-561 → διαδοχικές πωλήσεις και αναχωρή

• πώληση δικαιώματος

(ευθύνη για π.ε. υπάρχει μόνον όταν το δικαίωμα παρέχει εξουσία οιονεί νομής ή κατοχής σε πράγμα)

• πώληση με αποστολή = όταν ο πωλητής στέλνει το πράγμα, με αίτηση του αγοραστή, σε τόπο διαφορετικό από τον τόπο εκπληρώσεως της παροχής (Α.κ. 524)

* υποχρέωση του πωλητή να παραδώσει το πράγμα προς αποστολή

* σχέση μεταφοράς και πωλητή → Α.κ. 334

* με την παράδοση του πράγματος προς αποστολή δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα / ούτε παραδίδεται η νομή

* ο αγοραστής φέρει και τον κίνδυνο μεταφοράς

• πώληση με δοκιμή = η πώληση που τεθεί υπό την αίρεση έκκρισής του αγοραστή

✓ αναβαρτική αίρεση → σύμφωνο αρεσκείας

✓ διαλυτική αίρεση → σύμφωνο απαρεσκείας

✓ ο πωλητής υποχρεούται να καταστήσει δυνατή τη δοκιμή

✓ ο αγοραστής δεν υποχρεούται να προβεί σε δοκιμή

✓ έκκριση / απόρριψη → δικαιοπραξία / οιονεί δικαιοπραξία (αμφ.)
(μονομερής, άτυπη, απευθυντέα, ρητή ή σιωπηρή δήλωση)

✓ όσο η αίρεση ήρτηται → τα μέρη δεσμεύονται από τη σύμβαση

✓ αν πληρωθεί η αναβαρτική αίρεση / ή ματαιωθεί η διαλυτική → επέρχονται πλήρως και οριστικώς τα αποτελέσματα της πωλήσεως

✓ αν ματαιωθεί η αναβαρτική αίρεση ή πληρωθεί η διαλυτική → ματαιώνεται η πώληση και οι παροχές αποδίδονται κατά Α.κ. 904 επ.

• εξωνήση

✓ "σύμφωνο εξωνήσεως" = το πρόσθετο σύμφωνο μεταξύ πωλητή κι αγοραστή, με το οποίο ο πωλητής δικαιούται να αγοράσει το πωληθέν από τον αγοραστή (Α.κ. 565)

* αν το δικαίωμα παρέχεται σε τρίτον → πώληση με αναβαρτική αίρεση υπέρ τρίτου

✓ υπόκειται στον τύπο που προβάλλεται για την πώληση

✓ αμφ. για τη νομική φύση του συμφώνου εξωνήσεως

* κρατούσα γνώμη → δεύτερη πώληση που τερματίζει υπό την αναβατητική αίρεση της ασκήσεως του δικαιώματος εξωνήσεως εκ μέρους του πωλητή

✓ η εξώνηση καταρτίζεται με την άσκηση του δικαιώματος εξωνήσεως

δικαίωμα εξωνήσεως → διαπραγματικό, μεταβιβάσιμο, κληρονομητό και ασκείται με μονομερή δήλωση του πωλητή απευθυντά προς τον αγοραστή (οιονεί δικαιοπραξία, αμετακλήτη και ανεπίδεκτη αιρέσεως)

✓ με την άσκηση του δικαιώματος εξωνήσεως παύονται η αναβατητική αίρεση υπό την οποία τερματίζει η εξώνηση / καταρτίζεται η εξώνηση (αμφ.)

✓ απώλεια του δικαιώματος εξωνήσεως:

α) με την παρέλευση της αποσβεστικής προθεσμίας στην οποία έληξε να ασκηθεί

β) με την παραιτήση του πωλητή

γ) με αντίθετη συμφωνία

δ) με σύγχυση

ε) με την καταστροφή του πράγματος (έστω και εν μέρει) χωρίς υπαιτιότητα του αγοραστή

• πώληση με επιφύλαξη κυριότητας

= ο πωλητής θα διατηρήσει την κυριότητα του πωλούμενου πράγματος έως ότου αποπληρωθεί το τίμημα (αναβατητική αίρεση)

✓ δεν υπάρχει στην ρύθμιση του Α.Κ. 532 ο "καταπιστευτέος όρος"

✓ ο αγοραστής απλά καθίσταται νομέας με την αίρεση αποπληρωμής του τιμήματος

✓ επί πωλήσεως ακινήτου → η μεταβίβαση της κυριότητας υπό αίρεση πρέπει να υποβληθεί σε μεταγραφή

✓ ο αγοραστής έχει την κατοχή και τη νομή του πράγματος και δικαίωμα προδοκίας να γίνει κύριος του πράγματος με την αποπληρωμή του τιμήματος (μεταβιβάσιμο, κληρονομητό, καταχρηστικό δικαίωμα)

✓ απώλεια κυριότητας πωλητή ηρτημένης της αιρέσεως → επιφέρει κατάργηση του συμφώνου * όμως → υπάρχουν ενοχικές αξιώσεις

✓ δικαιώματα του πωλητή όταν δεν πληρωθεί η αίρεση → Α.Κ. 532, 343 §1, 345, 383

✓ συνήθως συμφωνείται ότι ο πωλητής δικαιούται να υπαναχωρήσει και να κρατήσει το καταβληθέν μέρος του τιμήματος (→ συμφωνία αποζημιώσεως κατ' αποκοπήν)

✓ αμφ. αν η υπαναχώρηση του πωλητή είναι νόμιμη / συμβατική

✓ η υπαναχώρηση ασκείται με μονομερή, άτυπη, απευθυντά δήλωση του πωλητή

✓ με την υπαναχώρηση → επέρχεται οριστική ματαίωση της αιρέσεως

* όμως → θεωρείται ότι η διεκδικητική αξιώση του πωλητή περιέχει και την υπαναχώρηση

✓ όταν πληρωθεί η αίρεση → ο αγοραστής καθίσταται οριστικά κύριος του πράγματος

- μεταπρασία

- ✓ ο πωλητής παραδίδει στον αγοραστή-μεταπράτη την κατοχή του πράγματος, το οποίο αυτός πρόκειται να πωλήσει σε άλλον
- ✓ αναβαητική αίρεση της δεύτερης πώλησης

- μίσθωση-πώληση

- ✓ μεικτή σύμβαση
- ✓ ο μισθωτής μπορεί να αγοράσει το μίσθιο με τίμημα στο οποίο συνυπολογίζονται και τα ήδη καταβληθέντα μισθώματα
- ✓ σχέση μίσθωσης --> σχέση πώλησης

- ανταλλαγή = η αμφοτεροβαρής σύμβαση, με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος υποχρεούται να μεταβιβάσει την κυριότητα πράγματος ή δικαίωμα και να το παραδώσει έναντι παροχής της κυριότητας πράγματος ή δικαίωματος και της παραδόσεως αυτού από τον άλλο συμβαλλόμενο.

* δεν αποκλείεται και η καταβολή ορισμένου χρηματικού ποσού

* δεν εφαρμόζονται οι Α.Κ. 529, 530