

Γ. Λαδογιάννης

Πρακτικό θέμα αστικού δικαίου

Ο Π, κύριος παραθαλάσσιου οικοπέδου, κατήρτισε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο με την εταιρεία Α, η οποία δραστηριοποιείται στην κατασκευή και μεταπώληση εξοχικών κατοικιών, σχετικά με την πώληση του οικοπέδου αυτού. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο της Α, η συγκεκριμένη επένδυση θα της απέφερε κέρδος 300.000 €.

Ειδικότερα, συμφωνήθηκε ότι η κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου θα χωρούσε μόλις θα εκδιδόταν άδεια ανοικοδόμησης. Αυτό ανέλαβε να το διευθετήσει η Α εντός διετίας το αργότερο. Συμφωνήθηκε, επίσης, η Α να καταβάλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύναψη του προσυμφώνου 100.000 €, απαίτηση την οποία ο Π εκχώρησε στην τράπεζα Τ, προς εξασφάλιση δανείου που είχε λάβει από αυτήν, και πράγματι το ποσό αυτό καταβλήθηκε από την Α στην Τ.

Δύο χρόνια αργότερα, η Α παρά τις ενέργειες των μηχανικών της, στους οποίους είχε καταβάλει 20.000 €, δεν είχε ακόμη πετύχει να εκδοθεί άδεια ανοικοδόμησης και έτσι αρνείτο να προβεί στην κατάρτιση του οριστικού αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, παρά τις πιέσεις του Π, ο οποίος από την πλευρά του απέδιδε στην Α αμέλεια ως προς τον χειρισμό της υπόθεσης. Πληροφορούμενη την εξέλιξη αυτή, η κατασκευαστική εταιρεία Β, με την οποία ο Π εν όψει της καθυστέρησης είχε αρχίσει να διαπραγματεύεται για το οικόπεδο, πρότεινε στον Π να αγοράσει αυτή το οικόπεδο και μάλιστα με καλύτερο τίμημα, υποσχέθηκε δε παράλληλα στον Π ότι θα τον «καλύψει για κάθε τυχόν οφειλή του» έναντι της Α. Ως αποτέλεσμα, ο Π επέδωσε στην Α δήλωση υπαναχώρησης από τη μεταξύ τους σύμβαση, και μετά πώλησε και μεταβίβασε το οικόπεδο στη Β με την παραπάνω δέσμευση της Β. Λίγο αργότερα, εκδόθηκε τελικά η άδεια ανοικοδόμησης, που είχε ζητήσει η Α.

Ερωτήματα

- 1) Επέφερε η δήλωση υπαναχώρησης του Π τα αποτελέσματά της;
- 2) Έχει αξίωση η Α κατά του Π να της μεταβιβάσει το οικόπεδο;
- 3) Μπορεί η Α να ζητήσει ως αποζημίωση τις 300.000 € που ήταν το αναμενόμενο κέρδος από την επένδυση;
- 4) Μπορεί η Α να ζητήσει αποκατάσταση της πιο πάνω ζημίας από τη Β;
- 5) α) Έχει άλλα δικαιώματα η Α κατά του Π, αν δεν μπορεί να αποδείξει την πιο πάνω ζημία της ποσού 300.000 €; β) Θα μπορούσε ενδεχομένως να ζητήσει και από την Τ το ποσό που της κατέβαλε;
- 6) Πώς διαμορφώνεται η κληρονομική διαδοχή ως προς τυχόν οφειλές του Π έναντι της Α, αν υποθεθεί ότι ο Π αποβίωσε, με πλησιέστερους συγγενείς τους αδελφούς του Γ και Δ και τον πατέρα του Ε, αφήνοντας με διαθήκη την περιουσία του στον Γ;

Σύντομες, ενδεικτικές απαντήσεις

1) Νομική βάση του δικαιώματος υπαναχώρησης είναι εν προκειμένω η ΑΚ 383 (ευθέως ή αναλογικά εφαρμοζόμενη επί πλημμελούς εκπλήρωσης, αν θεωρηθεί ότι πρόκειται για παρεπόμενη υποχρέωση). Πράγματι, υπάρχει αμφοτεροβαρής σύμβαση και υπερημερία της Α, μέσω και των μηχανικών της ως βοηθών εκπλήρωσης (334), ως προς την επίτευξη έκδοσης άδειας: υπάρχει καθυστέρηση ως προς την εκπλήρωση (340), δήλη ημέρα (341), ενώ η υπαιτιότητα τεκμαίρεται (342). Ωστόσο, η ΑΚ 383 θέτει τον **πρόσθετο** όρο, για τη γέννηση δικαιώματος υπαναχώρησης, ο δανειστής να θέσει στον οφειλέτη εύλογη προθεσμία εκπλήρωσης, δηλώνοντας συνάμα ότι με την άροδό της αποκρούει την παροχή, και η προθεσμία αυτή να παρέλθει άπρακτη, κάτι που δεν έκανε εν προκειμένω ο Π. Ο Π, συνεπώς, δεν είχε δικαίωμα υπαναχώρησης και η σχετική δήλωση δεν επέφερε τα αποτελέσματά της.

2) Ο Π μεταβίβασε έγκυρα στη Β την κυριότητα επί του οικοπέδου (1033), χωρίς να ασκεί επιρροή στο κύρος της μεταβίβασης αυτής η ήδη ανειλημμένη υποχρέωση του Π έναντι της Β από το προσύμφωνο (για τον υποσχετικό χαρακτήρα του προσυμφώνου βλ. ρητά 166). Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης της κυριότητας στη Β, ο Π δεν είναι πλέον σε θέση να μεταβιβάσει την κυριότητα αυτή στην Α (νομική **αδυναμία παροχής**, 335 επ., 380 επ.), με αποτέλεσμα την **απόσβεση** της πρωτογενούς υποχρέωσής του προς εκπλήρωση (διαφορετικό το ζήτημα της τυχόν ευθύνης του, ιδίως προς αποζημίωση· βλ. επόμενα ερωτήματα). Σημειωτέον πως το ότι πρόκειται για προσύμφωνο και όχι για πώληση δεν αλλάζει τη νομική εκτίμηση ως προς την αδυναμία παροχής (από τη νομολογία βλ. ενδεικτικά ΑΠ Τμήμα Α2 Πολ. 2090/2017, διαθέσιμη στην ιστοσελίδα του ΑΠ).

3) Ως αποτέλεσμα της υπαίτιας αδυναμίας παροχής του Π, η Α έχει δικαίωμα προς αποζημίωση με νομική βάση την ΑΚ 382. Το αναμενόμενο κέρδος από την επένδυση αποτελεί αποκαταστατέα ζημία, παρά τον αβέβαιο χαρακτήρα, εφόσον συντρέχουν οι όροι της ΑΚ 298 εδ. β' για την αποκατάσταση του διαφυγόντος κέρδους. (Συμπληρωματικά η Α μπορεί να ζητήσει και τις 100.000 €, που δόθηκαν άσκοπα για το ακίνητο που δεν της μεταβιβάστηκε ποτέ. Αλλά αυτό δεν είναι αντικείμενο του ερωτήματος.)

4) Η συμφωνία μεταξύ Π και Β αποτελεί τη λεγόμενη «υπόσχεσης ελευθέρωσης» (478). Ο δανειστής (στο 478, δηλ. εδώ η Α) εν αμφιβολία δεν αποκτά δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή. Το ίδιο προκύπτει και από την ΑΚ 410 (η σύμβαση υπέρ τρίτου είναι μη γνήσια, εν αμφιβολία). Αμφότερες άλλωστε οι ρυθμίσεις ανάγονται στον κανόνα της σχετικότητας της ενοχής. Συνεπώς, η απάντηση είναι αρνητική.

Περαιτέρω, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο αδιοπρακτικής ευθύνης της Β κατά ΑΚ 919. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, ωστόσο, από το Ιστορικό δεν προκύπτουν επαρκή στοιχεία για να χαρακτηριστεί η συμπεριφορά της Β ως αντίθετη προς τα χρηστά ήθη.

5) α) Με βάση την ΑΚ 382, η Α μπορεί ακόμη:

αα) Να ζητήσει αποζημίωση για τα ποσά των 100.000 (προκαταβολή) και 20.000 (αμοιβές μηχανικών), αφού τα ποσά αυτά δόθηκαν τελικά άσκοπα εξαιτίας της αδυναμίας παροχής.

ββ) Να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση. Σ' αυτή την περίπτωση θα μπορεί να αναζητήσει την προκαταβολή των 100.000 (387 Π, 389 Π) και επιπρόσθετα εύλογη αποζημίωση κατά ΑΚ 387 μέσω της οποίας θα μπορούσε να καλυφθεί και η δαπάνη 20.000 για τους μηχανικούς.

γγ) Να επικαλεσθεί αμοιβαία απαλλαγή κατά ΑΚ 380 εδ. α'. Σ' αυτή την

περίπτωση θα μπορεί να αναζητήσει την προκαταβολή των 100.000, δυσχερώς όμως και το ποσό των 20.000, αφού αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί παροχή προς τον Π.

δδ) Να ζητήσει το περιελθόν κατά ΑΚ 380 εδ. β', δηλαδή το τίμημα που κατέβαλε η Β στον Π. Σ' αυτή την περίπτωση θα πρέπει να καταβάλει και την υπόλοιπη δική της παροχή (πέρα από την προκαταβολή των 100.000).

***β)** Εάν μεταξύ των πιο πάνω δικαιωμάτων η Α επιλέξει να υπαναχωρήσει, θα αποσβεσθούν οι υποχρεώσεις από τη σύμβαση (προσύμφωνο), άρα και της υποχρέωσής της για καταβολή των 100.000. Αυτό φαίνεται κατ' αρχήν να οδηγεί σε αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού της Α κατά της Τ (ΑΚ 904 § 1 σε συνδ. με ΑΚ 462, 463 § 1). Κατ' ορθή ωστόσο άποψη (βλ. για την προβληματική εν γένει *Σταθόπουλο*, ΓενΕνοχ, § 16 IV 1), η Τ μπορεί να επικαλεσθεί ως νόμιμη αιτία διατήρησης του πλουτισμού της τη σύμβασή της με τον Π, και συγκεκριμένα την εξασφαλιστική σχέση με βάση την οποία της εκχωρήθηκε η απαίτηση προς εξασφάλιση του δανείου (πρόκειται για το αντάλλαγμα ως τρίτη κατηγορία νόμιμης αιτίας στην ΑΚ 904). Αν, πάντως, τελικά ο Π αποπληρώσει το δάνειο και η Τ πρέπει να αποδώσει το ποσό που έλαβε εξασφαλιστικά, το ποσό αυτό θα πρέπει να αποδοθεί στην Α και όχι στον Π, αφού και στις δύο σχέσεις (Α-Π, Π-Τ) λείπει νόμιμη αιτία διατήρησης του πλουτισμού έναντι της Α (στο σημείο αυτό ωστόσο υπάρχει αμφισβήτηση· id.).

6) Τα χρέη διαιρούνται αυτοδικαίως μεταξύ των συγκληρονόμων ανάλογα με τη μερίδα του καθενός (1885). Εδώ γενικός κληρονόμος είναι ο Γ εκ διαθήκης. Η διαθήκη προσβάλλει όμως τη νόμιμη μοίρα του Ε, η οποία υπολογίζεται στο 1/6 (1825 § 2 σε συνδ. με 1814). Στην έκταση αυτή ο Ε είναι επίσης κληρονόμος. Συνεπώς για τα χρέη θα ευθύνονται διαιρετά ο Γ κατά 5/6 και ο Ε κατά 1/6. (Ο Δ δεν κληρονομεί, αφού δεν είναι ούτε εκ διαθήκης ούτε αναγκαίος κληρονόμος, απλώς λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της νόμιμης μοίρας του Ε.)

*5β

