



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Εθνικόν και Καποδιστριακόν  
Πανεπιστήμιον Αθηνών

ΙΔΡΥΘΕΝ ΤΟ 1837

ΕΝΩΣΗ  
ΕΛΛΗΝΩΝ  
ΝΟΜΙΚΩΝ  
e-ΘΕΜΙΣ



[www.ethemis.gr](http://www.ethemis.gr)

# Σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής

Διημερίδα της Ένωσης Ελλήνων Νομικών e-θέμις  
«Το Δίκαιο των Ακινήτων»

Παρασκευή 15 Απριλίου 2022  
Radisson Blu Park Hotel

Ζαφ. Ν. Τσολακίδης

Αναπληρωτής Καθηγητής Αστικού Δικαίου στη Νομική Σχολή του ΕΚΠΑ

## **A. Έννοια, νομική φύση και οικονομική λειτουργία**

### **I. Αντικείμενο της σύμβασης**

- \* Κατασκευή πολυώροφης οικοδομής
- \* Υπαγωγή στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας (ν. 3741/1929)
- \* Εργολαβική αμοιβή: μεταβίβαση διαμερισμάτων

### **II. Νομική φύση- τύπος**

- \* Μικτός χαρακτήρας
- \* Συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΑΠ 581/2013)
- \* Προσύμφωνο; (ΑΠ 710/2018, 1728/2008, 1590/2007, 104/2007)

### **III. Ωφέλεια για τα συμβαλλόμενα μέρη**

## **B. Σχέσεις οικοπεδούχου- εργολάβου**

### **I. Παροχή και αντιπαροχή**

- \* Παροχή του εργολάβου → κατασκευή, όχι όμως μεταβίβαση (ΑΚ 1057)
- \* Παροχή του οικοπεδούχου → μεταβίβαση διαμερισμάτων και ποσοστού συνιδιοκτησίας
- \* Καταβολή στον εργολάβο ή σε τρίτο (ΑΚ 417)

### **II. Εξασφάλιση του εργολάβου**

- \* Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα (ΑΚ 724 εδ. β και 218 εδ. β)
- \* Ανάκληση

### **III. Αθέτηση των υποχρεώσεων του εργολάβου**

- \* Περιπτώσιολογία
- \* Μείωση της αμοιβής- υπαναχώρηση
- \* «Ρήτρα εκπτώσεως» (ΑΠ 692/2018, 1147/2011)
- \* Αποζημίωση- κατάσχεση εργολαβικού ανταλλάγματος (ΑΠ 1151/2018, 642/2017)

## **Γ. Σχέσεις οικοπεδούχου- τρίτου**

### **I. Μεταβίβαση κυριότητας των διαμερισμάτων**

- \* Τριμερής σύμβαση- η νόμιμη αιτία της μεταβίβασης
- \* Ο οικοπεδούχος ως βοηθός εκπλήρωσης του πωλητή-εργολάβου

### **II. Αξίωση του τρίτου κατά του οικοπεδούχου**

- \* Η σύμβαση έργου ως σύμβαση υπέρ τρίτου (ολΑΠ 850/1982, 1237/1982, ΑΠ 642/2017, 615/2014, 1199/2004)

### **III. Ευθύνη του οικοπεδούχου έναντι του τρίτου**

- \* Ευθύνη από πώληση

## Δ. Σχέσεις εργολάβου- τρίτου

### I. Η πώληση των διαμερισμάτων

- \* Νομική φύση της σύμβασης: Μικτή σύμβαση (ΑΠ 1220/2017, 1325/2014)
- \* Χρόνος ευθύνης του εργολάβου: παράδοση του διαμερίσματος

### II. Εκπλήρωση των υποχρεώσεων προς τον τρίτο

- \* Κατασκευή του έργου
- \* Η μεταβίβαση από τον οικοπεδούχο ως εκπλήρωση δύο συμβάσεων
  - Υπαναχώρηση οικοπεδούχου → αναζήτηση από εργολάβο
  - Υπαναχώρηση εργολάβου → αναζήτηση από τον τρίτο

**Ευχαριστώ πολύ**

*Στη διάθεσή σας για ερωτήσεις και διευκρινίσεις*

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.