

ΑΣΚΗΣΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΕΑΡΙΝΟ ΕΞΑΜΗΝΟ 2024 – 2025

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ 1

Ο Α, ο οποίος κατοικεί στο Λονδίνο, έχει στην κυριότητά του 80 τ.μ. στο Κολωνάκι. Δίδει πληρεξουσιότητα προς τον Β, ο οποίος είναι έμπειρος μεσίτης της Αθήνας, να του βρει ενοικιαστή, χωρίς ωστόσο να του θέσει κάποιο ελάχιστο ποσό μισθώματος. Ο Β εκμισθώνει το διαμέρισμα για 3 έτη στον ανενψίο του Γ, ο οποίος μόλις έχει έλθει από το χωριό για σπουδές στην Αθήνα έναντι μισθώματος €200 / μήνα, τη στιγμή που για ανάλογα ακίνητα το μίσθωμα κυμαίνεται μεταξύ €600 και €800 ευρώ. Ο Γ προχώρησε κανονικά στην καταβολή των μισθωμάτων κατά το πρώτο έτος, καθώς δούλευε παράλληλα ως σερβιτόρος σε νυκτερινά κέντρα. Θέλοντας, ωστόσο, να αφοσιωθεί στις σπουδές του, εγκαταλείπει τη δουλειά, με αποτέλεσμα να μην είναι σε θέση να είναι συνεπής με τις υποχρεώσεις του προς τον Α και να καθυστερεί την καταβολή μισθωμάτων 4 μηνών. Άλλωστε, το σκυλί του, το οποίο είχε φέρει από το χωριό, έχει προκαλέσει σημαντικές φθορές στο πάτωμα του σπιτιού. Ο Α, ο οποίος εν τω μεταξύ έχει έλθει στην Ελλάδα, διαπιστώνει ότι ο Β έχει συνάψει τη μίσθωση με αισθητά χαμηλό μίσθωμα. Θέλει να μάθει, σχετικώς, εάν δεσμεύεται από μια τέτοια μίσθωση και τι μπορεί να κάνει για να αποδεσμευτεί, δεδομένων και των καθυστερήσεων στην καταβολή των μισθωμάτων από πλευράς του Γ. Αποφασίζει, τελικώς, να εγείρει αγωγή με την οποία καταγγέλλει τη μίσθωση λόγω δυστροπίας ως προς την καταβολή των μισθωμάτων, ζητά να αποδοθεί το μίσθιο, αξιώνει την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων και απαιτεί αποκατάσταση της ζημίας του μίσθιου. Ο Γ, ο οποίος διαισθάνεται ότι ενδέχεται να χρειαστεί να παραδώσει το διαμέρισμα, παρακαλεί την Δ με την οποία όλο το προηγούμενο διάστημα συζούσαν, να τον βοηθήσει στη μετακόμιση και να τον φιλοξενήσει προσωρινά. Κατά τη διάρκεια της μετακόμισης και καθώς έβγαινε από την οικοδομή, την Δ την χτυπά ένα κεραμίδι που έχει ξεκολλήσει από το διπλανό ακίνητο, κυριότητας Ε, και την σκοτώνει ακαριαίως. Το συμβάν λαμβάνει χώρα ενώπιον του Γ.

Ερωτήματα:

- (1) Δεσμεύεται ο Α από τη μίσθωση που συνήψε ο Β, για λογαριασμό του, με τον Γ, με μίσθωμα αισθητά χαμηλότερο από εκείνο των συναλλαγών;
- (2) Εάν κριθεί ότι η μίσθωση δεσμεύει τον Α, είναι παραδεκτή και νόμω βάσιμη η αγωγή του Α; Παραδεκτά σωρεύεται ως λόγος απόδοσης και η κακή χρήση του μίσθιου;
- (3) Ο Γ δικαιούται να αξιώσει αποζημίωση κατά του Ε για το θάνατο της Δ, ο οποίος προκαλείται από την πτώση του κεραμιδιού από το ακίνητο ιδιοκτησίας του;

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ 2

Η Α και ο Β έχουν σχέση εξ αποστάσεως. Για να εκπλήξουν ο ένας τον άλλον, στέλνουν συχνά ο ένας στον άλλον μικρά δώρα και γράμματα. Τα δώρα και τα γράμματα τα πηγαίνει συνήθως στο ταχυδρομείο η Γ, συγκάτοικος της Α, και τα παραδίδει προς αποστολή μαζί με τη δική της αλληλογραφία.

Με την πάροδο του χρόνου, δημιουργείται μια κρίση μεταξύ της Α και του Β. Ωστόσο, η Α θέλει να κάνει μια προσπάθεια να διορθώσει τη σχέση τους και λέει στον Β στο τηλέφωνο ότι έχει φτιάξει μπισκότα και ότι του τα έστειλε με το ταχυδρομείο. Ο Β είναι αρχικά πολύ χαρούμενος γι' αυτό. Ωστόσο, το τηλεφώνημα δεν πηγαίνει καλά και εξελίσσεται σε καυγά.

Ως αποτέλεσμα, ο Β τελικά παραδέχεται ότι θα προτιμούσε να κάνει ένα διάλειμμα από τη σχέση. Η Α κλείνει το τηλέφωνο οργισμένη. Στη συνέχεια, ενοχλείται που, παρά το θράσος του, ο Β θα μπορέσει να απολαύσει τα μπισκότα που έχει φτιάξει με αγάπη. Θυμάται, ωστόσο ότι την ίδια μέρα του καυγά η Γ τα είχε πάει στο ταχυδρομείο, προκειμένου να αποσταλούν στον Β. Αποφασίζει να ζητήσει πίσω το δέμα και να προσφέρει τα μπισκότα στη Γ, για να την ευχαριστήσει για τον κόπο της τόσο καιρό.

Ως εκ τούτου, η Α στέλνει στον Β μήνυμα μέσω του κινητού της, ότι απαιτεί να λάβει αμέσως πίσω το δέμα. Θα το παραλάβει μαζί με τα υπόλοιπα πράγματά του που βρίσκονται ακόμη στο σπίτι του Β. Ο Β βλέπει στην οθόνη του κινητού του την προεπισκόπηση του μηνύματος (από την οποία δεν είναι ακόμη σαφές το αίτημα της Α για επιστροφή του πακέτου με τα μπισκότα), αλλά αποφασίζει να διαγράψει τη συνομιλία με την Α μαζί με το αδιάβαστο μήνυμα, επειδή φοβάται για μπελάδες. Το δέμα φτάνει πράγματι την επόμενη μέρα. Παρόλο που τις επόμενες ημέρες η Α ζητά από τον Β αρκετές φορές να επιστρέψει το δέμα, εκείνος αρνείται σθεναρά - θα έπρεπε να το είχε σκεφτεί νωρίτερα, άλλωστε το δώρο είναι δώρο.

Ερωτάσθε: Έχει η Α αξίωση κατά του Β για την επιστροφή του δέματος;