

Η σύμβαση πώλησης είναι η βασικότερη επαχθής σύμβαση του αστικού δικαίου: ο πωλητής μεταβιβάζει κυριότητα πράγματος ή δικαιώματος και ο αγοραστής καταβάλλει το συμφωνημένο τίμημα.

### **Έννοια και στοιχεία της πώλησης**

- Ορισμός (άρθρο 513 ΑΚ): με τη σύμβαση πώλησης ο πωλητής υποχρεούται να μεταβιβάσει στον αγοραστή την κυριότητα πράγματος ή δικαιώματος και να παραδώσει το πράγμα, ενώ ο αγοραστής υποχρεούται να πληρώσει το τίμημα.
- Βασικά στοιχεία:
  - πράγμα ή δικαίωμα ως αντικείμενο,
  - τίμημα (σε χρήμα ή άλλη παροχή αποτιμητή σε χρήμα),
  - συμφωνία των μερών ως προς τα δύο αυτά στοιχεία.
- Η πώληση είναι αμφοτεροβαρής (υποχρεώσεις και για τα δύο μέρη) και επαχθής (υπάρχει οικονομικό αντάλλαγμα).

### **Κατάρτιση και τύπος**

- Η πώληση είναι κατά κανόνα άτυπη: καταρτίζεται μόνο με συμφωνία (consensus) χωρίς να απαιτείται έγγραφος τύπος.
- Εξαιρέσεις:
  - Πώληση ακινήτου: απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο για τη μεταβίβαση κυριότητας.<sup>1</sup>
  - Ειδικές κατηγορίες (μετοχές, πλοία κ.λπ.) διέπονται από ειδικές διατάξεις ως προς τον τύπο.

### **Υποχρεώσεις πωλητή**

- Μεταβίβαση κυριότητας: υποχρέωση λήψης όλων των νομικών και πραγματικών ενεργειών για να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον αγοραστή (παράδοση κινητού, μεταγραφή ακινήτου κ.λπ.).
- Παράδοση πράγματος: σε χρόνο, τόπο και τρόπο που συμφωνήθηκαν ή προκύπτουν από τον νόμο.
- Παράδοση ελεύθερου από νομικά ελαττώματα: το πράγμα δεν πρέπει να βαρύνεται από δικαιώματα τρίτων (ενέχυρο, υποθήκη, διεκδίκηση κ.λπ.), εκτός αν ο αγοραστής τα αποδέχτηκε.

- Ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα και έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων: αν το πράγμα έχει ελάττωμα ή δεν ανταποκρίνεται στις συμφωνημένες ιδιότητες, ο αγοραστής έχει ειδικά δικαιώματα (διόρθωση, αντικατάσταση, μείωση τιμήματος, υπαναχώρηση, αποζημίωση).

### **Υποχρεώσεις αγοραστή**

- Πληρωμή τιμήματος: στην ορισμένη προθεσμία και τρόπο (εφάπαξ, δόσεις κ.λπ.) σύμφωνα με τη σύμβαση.
- Παραλαβή πράγματος: οφείλει να παραλάβει το πράγμα όταν του προσφέρεται κατάλληλα από τον πωλητή.
- Συνδρομή για την εκπλήρωση: π.χ. παροχή στοιχείων για τιμολόγηση, ορισμός τόπου παράδοσης, τελωνειακές διατυπώσεις κ.λπ., ανάλογα με τη σύμβαση.

### **Χρόνος μεταβίβασης κυριότητας**

- Στα κινητά: κατά κανόνα, η κυριότητα μεταβιβάζεται με την παράδοση (συνδυασμός έγκυρης αιτίας – πώλησης – και εμπράγματης πράξης).
- Στα ακίνητα: η κυριότητα μεταβιβάζεται με τη μεταγραφή του συμβολαίου στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο.
- Μπορεί να συμφωνηθούν όροι (αναβλητική ή διαλυτική αίρεση, πώληση με παρακράτηση κυριότητας κ.λπ.), οπότε ο χρόνος μεταβίβασης μετατίθεται ανάλογα.

### **Δικαιώματα αγοραστή σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης**

- Αν το πράγμα έχει ελαττώματα ή λείπουν συνομολογημένες ιδιότητες, ο αγοραστής μπορεί (στα πλαίσια των άρθρων 540 επ. ΑΚ):
  - να απαιτήσει διόρθωση,
  - να απαιτήσει αντικατάσταση,
  - να ζητήσει μείωση τιμήματος,
  - να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση,
  - να ζητήσει αποζημίωση για ζημία που δεν καλύπτεται από τα παραπάνω.
- Σε περίπτωση μη εκπλήρωσης (π.χ. μη παράδοση), ισχύουν γενικοί κανόνες αδυναμίας/υπαίτιας καθυστέρησης (ακύρωση, αποζημίωση κ.λπ.).

Η σύμβαση πώλησης διαφέρει θεμελιωδώς από τη μίσθωση ως προς το **τι** αποκτά ο αντισυμβαλλόμενος: στην πώληση αποκτά κυριότητα, στη μίσθωση αποκτά μόνο χρήση.

### **Έννοια πώλησης και μίσθωσης**

- Πώληση: ο πωλητής υποχρεούται να μεταβιβάσει την κυριότητα πράγματος ή δικαιώματος στον αγοραστή έναντι τιμήματος (σε χρήμα).
- Μίσθωση (άρθρο 574 ΑΚ): ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρήσει τη χρήση πράγματος στον μισθωτή για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, ενώ ο μισθωτής καταβάλλει μίσθωμα.

### **Κύρια διαφορά: κυριότητα vs χρήση**

- Στην πώληση ο αγοραστής γίνεται κύριος του πράγματος: αποκτά πλήρη εξουσία διάθεσης (πώληση, υποθήκευση, καταστροφή κ.λπ.), υπό τις νόμιμες/συμβατικές δεσμεύσεις.
- Στη μίσθωση ο μισθωτής αποκτά μόνο δικαίωμα χρήσης του μισθίου, ενώ η κυριότητα παραμένει στον εκμισθωτή.
- Μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, ενώ ο αγοραστής στην πώληση δεν έχει αντίστοιχη υποχρέωση επιστροφής.

### **Οικονομικό αντάλλαγμα: τίμημα vs μίσθωμα**

- Πώληση: αντάλλαγμα είναι το τίμημα, χρηματικό ποσό που καταβάλλεται συνήθως εφάπαξ ή σε δόσεις, αλλά οδηγεί σε οριστική απόκτηση της κυριότητας.
- Μίσθωση: αντάλλαγμα είναι το μίσθωμα, περιοδική καταβολή (π.χ. μηνιαία) για όσο διαρκεί η μισθωτική σχέση, χωρίς μεταβίβαση κυριότητας.

### **Διάρκεια της έννομης σχέσης**

- Πώληση: κατ' αρχήν στιγμιαία/μη διαρκής σύμβαση· η βασική υποχρέωση (μεταβίβαση – πληρωμή τιμήματος) εκπληρώνεται σε σχετικά σύντομο χρόνο.
- Μίσθωση: κατεξοχήν διαρκής σύμβαση· κύριο περιεχόμενο είναι η συνεχιζόμενη παραχώρηση χρήσης για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα.

### **Υποχρεώσεις μερών – βασικές διαφοροποιήσεις**

- Πωλητής: μεταβίβαση κυριότητας, παράδοση πράγματος, ευθύνη για νομικά και πραγματικά ελαττώματα.

- Εκμισθωτής: παραχώρηση και διατήρηση της χρήσης κατάλληλης για τη συμφωνημένη χρήση, είσπραξη μισθώματος, υποχρέωση να μην ενοχλεί τον μισθωτή στη χρήση.
- Αγοραστής: πληρωμή τιμήματος, παραλαβή πράγματος.
- Μισθωτής: καταβολή μισθώματος, επιμέλεια του μισθίου, υποχρέωση απόδοσης μετά τη λήξη της μίσθωσης.