



## Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής αποτελεί τον κύριο τρόπο συναλλαγής και οικοδόμησης πολυώροφων κτιρίων στη χώρα μας, μέχρι και σήμερα, καθώς παρουσιάζει αρκετά πλεονεκτήματα τόσο για τον οικοπεδούχο όσο και για τον εργολάβο που αναλαμβάνει το έργο της κατασκευής της οικοδομής. Η εν λόγω σύμβαση αξιοποιήθηκε ιδιαίτερα μετά την εισαγωγή του θεσμού της οροφοκτησίας με το ν. 3741/1929, η εφαρμογή του οποίου γενικεύτηκε υπό την έντονη πίεση των στεγαστικών αναγκών που προκάλεσε η απότομη και αυξημένη εισροή των προσφύγων λόγω της Μικρασιατικής Καταστροφής, αλλά και γενικά η μεγάλη συγκέντρωση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα.

### Ι. Έννοια – Υποχρεώσεις των μερών

Η σύμβαση αυτή δεν ρυθμίζεται στο νόμο, αποτελεί, δε, μία ιδιότυπη μορφή σύμβασης έργου, με στοιχεία τόσο της σύμβασης έργου όσο και της σύμβασης πώλησης, η οποία διαμορφώνεται συνήθως ως εξής:

Ο κύριος ενός οικοπέδου (στο εξής «οικοπεδούχος») αναθέτει στον εργολάβο, με ευθύνη και δαπάνες του τελευταίου, την ανέγερση στο οικόπεδό του, είτε πολυώροφης οικοδομής που θα διέπεται από τους κανόνες της οριζόντιας ιδιοκτησίας (ΑΚ 1002 και 1117, ν. 3741/1929), είτε περισσότερων αυτοτελών κτισμάτων, που θα διέπονται από τους κανόνες της κάθετης ιδιοκτησίας (ν.δ. 1024/1971) σε συνδυασμό ενδεχομένως και με τους κανόνες της οριζόντιας ιδιοκτησίας (για ορισμένα από τα αυτοτελή κτίσματα, όπου συνιστάται τόσο κάθετη όσο και οριζόντια ιδιοκτησία). Ως αμοιβή του εργολάβου για την εκτέλεση του έργου αυτού, ο οικοπεδούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο που ο τελευταίος θα υποδείξει ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδό του μαζί με τους διαιρετούς χώρους που αντιστοιχούν στα ποσοστά αυτά (οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες).

Επομένως, κύρια υποχρέωση του εργολάβου είναι η κατασκευή της οικοδομής με δικά του υλικά στο ξένο οικόπεδο, ενώ η βασική υποχρέωση του οικοπεδούχου είναι η μεταβίβαση στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο υποδεικνυόμενο από τον εργολάβο, ποσοστών εξ



αδιαιρέτου επί του οικοπέδου του. Στη σύμβαση συνήθως περιλαμβάνεται **ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα (724 εδ. β', 218 εδ. β')** προς τον εργολάβο για τη διάθεση των ποσοστών προς τον τρίτο ή την κτήση τους με αυτοσύμβαση (ΑΚ 235). Σημειώνεται ότι, εφόσον ο οικοπεδούχος αναλάβει την ανωτέρω υποχρέωση μεταβίβασης, η όλη σύμβαση πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

## II. Σχέσεις μεταξύ των μερών

### ❖ Σχέση οικοπεδούχου-εργολάβου

Η σχέση οικοπεδούχου– εργολάβου ιδρύεται με την κατάρτιση του εργολαβικού συμβολαίου. Στο εργολαβικό συμβόλαιο περιλαμβάνονται διεξοδικά οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τα μέρη, καθώς και οι εκατέρωθεν παροχές. Εφόσον η παροχή του εργολάβου έχει το χαρακτήρα της παροχής έργου, καταρχήν θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για τη σύμβαση έργου (ΑΚ 681 επ.) σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, τόσο του εργολάβου όσο και του εργοδότη-οικοπεδούχου, όπως και για τη λοιπή λειτουργία της σύμβασης. Σε σχέση με την παροχή του οικοπεδούχου, εφαρμόζονται κυρίως, για τυχόν πραγματικά ή νομικά ελαττώματα, οι διατάξεις για τη σύμβαση πώλησης (ΑΚ 513 επ.), ενώ σχετικά με την παροχή του οικοπεδούχου που συνιστά παροχή έργου, μη χρηματική, τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις για τη σύμβαση έργου.

### ❖ Σχέση οικοπεδούχου-τρίτου αγοραστή

Ο οικοπεδούχος και ο τρίτος αγοραστής, τον οποίο θα υποδείξει ο εργολάβος, δεν συνδέονται ενοχικά, εν αντιθέσει με ό,τι ισχύει στη σχέση μεταξύ εργολάβου και αγοραστή, που ενδέχεται να είναι σύμβαση πώλησης, δωρεάς, γονικής παροχής κ.λπ.. Συνεπώς, όπως υποστηρίζεται και στη νομολογία μας, η σύμβαση κατασκευής πολυώροφης οικοδομής με αντιπαροχή είναι **μη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου**, εκτός αν υπάρχει ρητή βούληση των συμβαλλομένων (οικοπεδούχου-εργολάβου) ή υπάρξει εκχώρηση της απαίτησης του εργολάβου κατά του οικοπεδούχου ή ο τρίτος ενασκήσει πλαγιαστικά τα δικαιώματα του εργολάβου, όταν αυτός αμελεί (ΟΛΑΠ 350/1982).