



## ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ

---

### Ι. Γενικά

Ο Αστικός Κώδικας ρυθμίζει στα **άρθρα 197 και 198** την **προσυμβατική ευθύνη**, η οποία μπορεί να προκύψει κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων για τη σύναψη μιας σύμβασης. Από τη διάταξη του άρθρου 197 ΑΚ **επιβάλλεται ρητώς στα διαπραγματευόμενα μέρη η αμοιβαία υποχρέωση να συμπεριφέρονται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, ήδη κατά το χρόνο πριν την κατάρτιση της μεταξύ τους συμφωνίας**. Και τούτο, διότι από το στάδιο των διαπραγματεύσεων δημιουργείται μεταξύ των μερών μία ιδιόζουσα σχέση εμπιστοσύνης, βάσει της οποίας πρέπει να δρουν όπως επιτάσσουν οι αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, ήτοι με τη συναλλακτική ευθύτητα που επιβάλλεται κατά την κοινή αντίληψη στον χρηστό και έμφρονα άνθρωπο και σύμφωνα με τους συνηθισμένους τρόπους ενέργειας στις συναλλαγές. Η πρακτική σημασία της εν λόγω ευθύνης γίνεται περισσότερο



αντιληπτή σε περιπτώσεις συμβάσεων με αντικείμενο ιδιαίτερα μεγάλης αξίας, όπως οι συμβάσεις αγοραπωλησίας ακινήτων.

Τι γίνεται, λοιπόν, όταν παραβιάζονται οι ανωτέρω υποχρεώσεις, με συνέπεια την πρόκληση ζημίας; Ο ζημιούμενος δύναται να αξιώσει την ανόρθωση της ζημίας που υπέστη, αρκεί να επικαλεστεί και να αποδείξει την συνδρομή των προϋποθέσεων που θέτουν οι διατάξεις των άρθρων 197 και 198 ΑΚ.

## **II. Προϋποθέσεις**

Οι προϋποθέσεις που χρειάζεται να συντρέχουν για την στοιχειοθέτηση της ευθύνης από διαπραγματεύσεις είναι οι κάτωθι:

### **1. Στάδιο διαπραγματεύσεων για τη σύναψη της σύμβασης**

Πρόκειται για το προπαρασκευαστικό στάδιο, προ της σύναψης της σύμβασης, κατά το οποίο τα μέρη ανταλλάσσουν προφορικά ή γραπτά τις απόψεις τους, με σκοπό τη βαθμιαία προσέγγισή τους μέχρι την τελική τους σύμπτωση ή την οριστική διατύπωση της αδυναμίας συμπτώσεώς τους.<sup>1</sup> Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται υποχρέωση για την κατάρτιση της σύμβασης. Το αντίθετο, άλλωστε, θα συνεπαγόταν υπέρμετρη δέσμευση της ελευθερίας του προσώπου να επιλέγει ή να απορρίπτει τη δημιουργία μιας συμβατικής σχέσης. Με τις ως άνω συζητήσεις επιδιώκεται να καθορισθούν το πλαίσιο και οι όροι της μέλλουσας να καταρτιστεί οριστικής σύμβασης. Το στάδιο των διαπραγματεύσεων τερματίζει η σύναψη ή η ματαίωση της σύμβασης.

### **2. Συμπεριφορά αντίθετη στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη**

Με την έναρξη του σταδίου διαπραγματεύσεων δημιουργείται μεταξύ των μερών μια «οιονεί» σχέση εμπιστοσύνης, κατά την οποία η συμπεριφορά των εμπλεκόμενων θα πρέπει να μην είναι αντίθετη στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

<sup>1</sup> Ι. Καράκωστας, Αστικός Κώδικας, Ερμηνεία-Σχόλια-Νομολογία, Γενικές Αρχές, Νομική Βιβλιοθήκη, 2005



### 3. Υπαιτιότητα

Προκειμένου να θεμελιωθεί η υπό εξέταση ευθύνη, απαιτείται πταίσμα κατά την ΑΚ 330 (δόλος ή αμέλεια) του διαπραγματευόμενου μέρους.

### 4. Επέλευση ζημίας

Η ανωτέρω, αντίθετη στην καλή πίστη, τα συναλλακτικά ήθη και υπαίτια συμπεριφορά θα πρέπει να προκαλεί ζημία στο άλλο μέρος. Απαιτείται, δηλαδή, η επέλευση ζημίας και η απόδειξη της αιτιώδους συνάφειας μεταξύ της ζημιογόνου συμπεριφοράς και της επελθούσης ζημίας.

### III. Αποζημίωση και έκταση αυτής

Σε περίπτωση πλήρωσης των ως άνω προϋποθέσεων, ο ζημιωθείς δύναται να ζητήσει την αποκατάσταση του αρνητικού διαφέροντος ή διαφέροντος εμπιστοσύνης, το οποίο περιλαμβάνει τόσο τη θετική όσο και την αποθετική ζημία. Η θετική ζημία καλύπτει δαπάνες, τις οποίες θα απέφευγε ο διαπραγματευόμενος, αν δεν εμπιστευόταν την άλλη πλευρά για τη σύναψη της σύμβασης (π.χ. προκαταβολή). Η αποθετική ζημία ή αλλιώς διαφυγόν κέρδος καλύπτει ζημίες λόγω π.χ. απόκρουσης ευκαιρίας για σύναψη παρόμοιας σύμβασης με τους ίδιους ή καλύτερους όρους. Και στις δύο περιπτώσεις, ωστόσο, η ζημία πρέπει να συνδέεται αιτιωδώς με την υπαίτια και αντίθετη στην καλή πίστη και στα συναλλακτικά ήθη συμπεριφορά του ζημιώσαντος, ώστε να θεμελιωθεί η ευθύνη.

**Χριστίνα Ζήση**

**Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.**