



Σιούφιας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Είναι συνήθης πρακτική στη συναλλακτική ζωή η κατάρτιση *προσυμφώνου* σε περίπτωση εμπορικής μίσθωσης (μίσθωσης επαγγελματικής στέγης), στο οποίο ορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της μέλλουσας να καταρτιστεί οριστικής συμβάσεως. Πρόκειται για μία αρκετά χρήσιμη, δεσμευτική για τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνία, με την οποία τα τελευταία αναλαμβάνουν την υποχρέωση να συνάψουν στο μέλλον τη σύμβαση μίσθωσης (**ΑΚ 166**). Η πρακτική σπουδαιότητα του προσυμφώνου διαφαίνεται στις περιπτώσεις εκείνες που η τελική σύμβαση δεν είναι δυνατόν επί του παρόντος να συναφθεί για λόγους πραγματικών ή νομικών (π.χ. δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία σύστασης της μισθώτριας εταιρείας). Για τους ανωτέρω λόγους το προσύμφωνο επιτελεί μια εξασφαλιστική λειτουργία για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Βασικά χαρακτηριστικά

Το προσύμφωνο είναι αυτοτελής και αυθύπαρκτη ενοχική και υποσχετική σύμβαση, με την οποία τα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καταρτίσουν στο μέλλον έτερη, οριστική σύμβαση. Επομένως, παράγει μόνο ενοχικά δικαιώματα και υποχρεώσεις, ενώ δεν επάγεται κάποια μεταβολή



στις εμπράγματα σχέσεις των μερών. Η διάκριση μεταξύ ενός προσυμφώνου και οριστικής συμβάσεως γίνεται από τον χαρακτηρισμό που δίδουν τα ίδια τα μέρη στο έγγραφο, σε περίπτωση εγγράφου συμφωνίας π.χ. Ιδιωτικό Συμφωνητικό Εμπορικής Μισθώσεως/Προσύμφωνο Μισθώσεως. Εάν δεν προκύπτει με σαφήνεια η βούλησή τους, αξιοποιούνται οι ερμηνευτικοί κανόνες των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, δηλαδή αναζητείται η αληθινή βούληση των μερών χωρίς προσήλωση στις λέξεις, αφού ληφθούν υπόψη οι αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.¹ **Σημειώνεται ότι το προσύμφωνο υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρόκειται να συναφθεί.**

Βασική προϋπόθεση για την έγκυρη κατάρτιση προσυμφώνου είναι να έχει περιεχόμενο ορισμένο ή τουλάχιστον οριστό. Ειδικότερα, στο προσύμφωνο θα πρέπει να προσδιορίζονται όλα τα ουσιώδη στοιχεία της οριστικής σύμβασης ή να ορίζεται κατ' ελάχιστον ο τρόπος με τον οποίο αυτά θα συγκεκριμενοποιηθούν. Συνεπώς, για να είναι έγκυρο το προσύμφωνο μισθώσεως, θα πρέπει να μνημονεύονται σε αυτό η παραχώρηση της χρήσης του περιγραφόμενου μισθίου (για ορισμένο ή αόριστο χρόνο) και το ύψος του μισθώματος. Ελλείψει της αναγκαίας πληρότητας, το προσύμφωνο είναι άκυρο και δεν παράγει καμία δεσμευτικότητα.

Αθέτηση υποχρέωσης από προσύμφωνο

Εάν ένα από τα μέρη αθετήσει την υποχρέωσή του και δεν συμπράξει στην κατάρτιση της κύριας συμβάσεως, το έτερο μέρος δύναται **να αξιώσει είτε την εκπλήρωση της παροχής, ήτοι τη σύμπραξη του συμβαλλομένου στην κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως, είτε αποζημίωση υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 380 επ. ΑΚ.** Στην πρώτη περίπτωση, το αίτημα της αγωγής είναι η καταδίκη του εναγομένου σε δήλωση βουλήσεως για την κατάρτιση της κύριας, οριστικής συμβάσεως (ΚΠολΔ 949). Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί θα αναπληρώνει την ελλείπουσα δήλωση βουλήσεως, κατά πλάσμα δικαίου, οπότε ο ενάγων θα την αποδεχτεί, ώστε να επέλθει η κατάρτιση της οριστικής σύμβασης.²

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

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

¹ Το αν τελικά μία σύμβαση συνιστά προσύμφωνο ή οριστική σύμβαση μίσθωσης θα το κρίνει το δικαστήριο, στο οποίο θα αχθεί η εν λόγω διαφορά προς επίλυση.

² Βλ. Γεωργιάδη Σ. Απόστολο, Σύνθεση Αστικού Δικαίου, Πρακτικά θέματα με λύσεις, 3η έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 48.