

Οι συνέπειες της αφαίρεσης του αρχιτέκτονα στην ρήτρα διαιτησίας



Θεόδουλος Δημητρίου

Συνεταίρος, Ιωαννίδης Δημητρίου Δ.Ε.Π.Ε.
t.demetriou@idlaw.com.cy

Ένα φαινόμενο που παρατηρείται στην Κυπριακή οικοδομική βιομηχανία είναι οι εργοδότες να αφαιρούν τον αρχιτέκτονα από το έργο. Αυτό δεν συμβαίνει τόσο συχνά αλλά συμβαίνει αρκετά συχνά ώστε να χρίζει νομικού σχολιασμού και νομικής αντιμετώπισης.

Συνήθως τα έργα στα οποία αφαιρείται ο αρχιτέκτονας δεν είναι τα μεγάλα έργα αλλά τα μικρότερα ιδιωτικά έργα όπως είναι οι οικίες και μικρές πολυκατοικίες. Αυτή όμως είναι η πλειονότητα των κατασκευαστικών έργων στην Κύπρο.

Ο αρχιτέκτονας αποτελεί απαραίτητο συστατικό στοιχείο της σύμβασης μεταξύ εργοδότη και εργολάβου. Εννοείται ότι εάν ένα έργο αφηθεί χωρίς αρχιτέκτονα είναι ο

εργοδότης που φέρει ευθύνη για αυτό καθώς είναι μόνο ο εργοδότης που έχει το δικαίωμα να διορίσει αρχιτέκτονα.

Συνήθως εργοδότες αφήνουν το έργο χωρίς αρχιτέκτονα ένεκα κάποιας προστριβής ή διαφωνίας που είχαν με τον αρχιτέκτονα (π.χ. για σχεδιασμό, πληρωμές, κόστος του έργου, επίβλεψη, πιστοποιήσεις κλπ.) και επειδή το έργο είναι σε προχωρημένο στάδιο προτιμούν (πάντα παράνομα) να τελειώσουν το έργο μόνοι τους. Επίσης, κάποιες φορές ο εργοδότης δεν μπορεί να διαχωρίσει μεταξύ του αρχιτέκτονα και του εργολάβου και έχει και με τους δύο παράπονο με αποτέλεσμα από την μια να αφήνει το έργο χωρίς αρχιτέκτονα και από την άλλη να φέρνει άλλο εργολάβο για να ολοκληρώσει το έργο.

Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ

Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

Στις τυποποιημένες συμβάσεις της ΜΕΔΣΚ (Μικτής Επιτροπής Δομικών Συμβολαίων Κύπρου) και της ΠΟΕΕΜ (Παγκύπρια Οργάνωση των Ελευθέρων Επαγγελματιών, Μελετητών, Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών), δηλαδή αυτές που χρησιμοποιούνται κατά κόρων από την Κυπριακή οικοδομική βιομηχανία, εάν η σύμβαση αφηθεί χωρίς αρχιτέκτονα τότε αφενός δεν υπάρχει κάποιος για να πιστοποιήσει την οποιαδήποτε εργασία και αφετέρου, τώρα και με νομολογιακή επίρρωση, η ρήτρα διαιτησίας έχει καλές πιθανότητες να κριθεί ότι έχει αδρανοποιηθεί» και/ή ότι είναι πλέον «ανεφάρμοστη».

Αυτό προκύπτει από την πρόσφατη απόφαση ημερομηνίας 19.8.2024 στην Αγωγή 2604/2023 του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού, την οποία χειρίστηκε επιτυχώς το γραφείο μας, και στην οποία εκπροσωπήσαμε τον εργολάβο.

Τα γεγονότα της υπόθεσης είχαν ως εξής:

i) Εργοδότες και αρχιτέκτονας διαφώνησαν με τον τελευταίο να αποχωρεί. Το έργο ήταν σε πολύ προχωρημένο στάδιο και οι εργοδότες απλά δεν διόρισαν νέο αρχιτέκτονα. Υπήρχε ήδη εκδομένο ενδιάμεσο πιστοποιητικό το οποίο οφειλόταν στον εργολάβο καθώς και αρκετή εκτελεσθείσα αλλά μη πιστοποιημένη εργασία.

ii) Οι εργοδότες επέλεξαν να μην διόρισαν νέο αρχιτέκτονα και δεν κατέβαλαν στον εργολάβο την πληρωμή ούτε του ενδιάμεσου πιστοποιητικού αλλά και ούτε της εκτελεσθείσας εργασίας που δεν έχει προλάβει να πιστοποιήσει ο αρχιτέκτονας πριν την αποχώρησή του. Ο εργολάβος συνεπώς τερμάτισε την σύμβαση και μετά από ορισμένο διάστημα καταχώρισε αγωγή εναντίον των εργοδοτών.

iii) Οι εργοδότες καταχώρισαν αίτηση με την οποία ζητούσαν την αναστολή της διαδικασίας ενώπιον Δικαστηρίου και την παραπομπή της διαφοράς σε διαιτησία ένεκα της ύπαρξης ρήτρας διαιτησίας εντός της τυποποιημένης σύμβασης της ΠΟΕΕΜ.

iv) Νομική θέση του εργολάβου ήταν ότι η ρήτρα διαιτησίας είχε αδρανοποιηθεί και είχε καταστεί ανεφάρμοστη ένεκα απουσίας αρχιτέκτονα.

Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

Αυτό γιατί το τι παραπέμπεται σε διαιτησία με βάση την τυποποιημένη σύμβαση της ΠΟΕΕΜ (αλλά και της ΜΕΔΣΚ η οποία είναι πανομοιότυπη) είναι η «απόφαση» του αρχιτέκτονα. Άρα χωρίς αρχιτέκτονα να εκδώσει απόφαση δεν υπάρχει «διαφορά» που δύναται να παραπεμφθεί σε διαιτησία.

ν) Το Δικαστήριο, στην πολυσέλιδη απόφαση του, συμφώνησε με την θέση του εργολάβου και έκρινε (παράγραφος 82 της απόφασης) ότι η ρήτρα διαιτησίας είχε όντως αδρανοποιηθεί και είχε καταστεί ανεφάρμοστη ένεκα απουσίας αρχιτέκτονα και άρα ορθά έγειρε αγωγή στο Δικαστήριο ο εργολάβος.

Το απαύγασμα της απόφασης αυτής δεν είναι άλλο από το ότι εάν ο εργοδότης επιλέξει να αφαιρέσει τον αρχιτέκτονα από το έργο (και κατ' επέκταση από την διαχείριση της σύμβασης) τότε δεν μπορεί μετέπειτα να επικαλείται ότι η διαφορά θα πρέπει να επιλυθεί στα πλαίσια διαιτησίας. Με απλά λόγια ο εργοδότης, με την πράξη του να αφήσει το έργο χωρίς αρχιτέκτονα, αδρανοποιεί ο ίδιος την ρήτρα διαιτησίας της σύμβασης. Το νομικό αποτέλεσμα είναι ότι πλέον η διαφορά μπορεί να επιλυθεί απευθείας από το Δικαστήριο.

Η πιο πάνω απόφαση είναι σημαντική καθότι προσδίδει ένα αυξημένο βαθμό σιγουριάς στους εργολάβους ως προς το πως να

χειρίζονται από νομικής άποψης τις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης αφήνει το έργο χωρίς αρχιτέκτονα ενώ ακόμη τους οφείλονται χρήματα.

Επιπλέον, και στην αντίπερα όχθη, η απόφαση αυτή προειδοποιεί του εργοδότες ότι εάν όντως επιθυμούν η οποιαδήποτε διαφορά να επιλυθεί στα πλαίσια διαιτησίας, και όχι ενώπιον του Δικαστηρίου, τότε δεν πρέπει να αφήσουν το έργο χωρίς αρχιτέκτονα.

Μπορείτε να βρείτε το κείμενο της απόφασης στον ακόλουθο σύνδεσμο:

<https://www.idlaw.com.cy/wp-content/uploads/2024/08/2604-2023-19-8-2024.pdf>

Για να λαμβάνεται άμεση ενημέρωση για τα άρθρα των δικηγόρων του Ιωαννίδη Δημητρίου Δ.Ε.Π.Ε, ακολουθείστε την σελίδα μας στο [LinkedIn](#).

ΙΟΑΝΝΙΔΕΣ ΔΕΜΕΤΡΟΥ LLC

info@idlaw.com.cy | www.idlaw.com.cy