



## Σημαντική υπόθεση αγγλικού δικαστηρίου αναφορικά με την ευθύνη του μελετητή έναντι του εργοδότη στο κατασκευαστικό έργο

Μάρτιος 2018

RIVA PROPERTIES LTD Vs FOSTER AND PARTNERS LTD [2017] EWHC 2574 (TCC)

Η πιο πάνω πρόσφατη υπόθεση του η οποία εκδόθηκε από το Queen's Bench Division στις 18 Οκτωβρίου 2017, αφορά αγωγή η οποία εγέρθηκε από τέσσερις εταιρείες που είχαν τον ίδιο ιδιοκτήτη τον κ. John Dhanoo. Ο κ. Dhanoo επικαλέστηκε επαγγελματική αμέλεια στην οποία προέβηκε εις βάρος των εταιρειών του το αρχιτεκτονικό γραφείο Fosters and Partners Ltd (Εναγόμενη), στα πλαίσια ανέγερσης ενός ξενοδοχείου πέντε αστέρων στο Λονδίνο. Είναι σημαντικό να αναφερθεί πως η Εναγόμενη εταιρεία είναι παγκοσμίου φήμης και έχει στο ενεργητικό της τον σχεδιασμό τεράστιων έργων σε όλο τον κόσμο, κερδίζοντας μάλιστα και αρκετά βραβεία μεταξύ αυτών και το Pritzker Architecture Prize. Οι Ενάγοντες, (και κατά συνέπεια ο κ. Dhanoo), παρόλο που είχαν εμπλακεί σε διάφορες επαγγελματικές δραστηριότητες, δεν είχαν στο ενεργητικό τους επενδύσει ποτέ σε τόσο μεγάλης εμβέλειας έργο. Αυτά τα δεδομένα θεωρήθηκαν σημαντικά από το Δικαστήριο καθότι είναι ενδεικτικά αναφορικά με το πόσο βασίστηκαν οι Ενάγοντες στις συμβουλές της Εναγόμενης όπως επίσης και το επίπεδο υπηρεσιών όπου θα ανέμενε κάποιος ο οποίος συνεργάζεται με τέτοιας εμβέλειας αρχιτεκτονικά γραφεία. Δεν θα πρέπει όμως να θεωρηθεί πως οι αρχές οι οποίες προκύπτουν από αυτή την υπόθεση δεν μπορούν να εφαρμοστούν και σε πιο μικρά αρχιτεκτονικά γραφεία.

Οι Ενάγοντες σε αυτήν την υπόθεση ισχυρίζονταν πως είχαν θέσει στους αρχιτέκτονες ένα προϋπολογισμό για να σχεδιάσουν το ξενοδοχείο μέσα στις οικονομικές δυνατότητες τους, οι οποίες κυμαίνονταν στο ποσό των £70.000.000. Ωστόσο, στην συνέχεια οι Ενάγοντες αύξησαν τον προϋπολογισμό τους στο ποσό των £100.000.000. Σε μεταγενέστερο στάδιο οι Ενάγοντες ενημερώθηκαν πως το Έργο τελικά θα κοστίσει £195.000.000. Σε αυτό το σημείο, σύμφωνα με τους Ενάγοντες, η Εναγόμενη εταιρεία τους έδωσε διαβεβαιώσεις πως θα μειώσει το κόστος του Έργου στο ποσό των £100.000.000 μέσω του "value engineering". Αυτή η μέθοδος συμπεριλαμβάνει την μείωση κόστους μέσω διαφόρων αλλαγών στο Έργο όπως μείωση χώρου στάθμευσης ή των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν για την ανέγερση του ξενοδοχείου κτλ. Οι Ενάγοντες, στα πλαίσια αυτής της συμβουλής προχώρησαν σε διάφορες ενέργειες και απεκόμισαν ένα σεβαστό κόστος. Μέσω των ισχυρισμών τους οι Ενάγοντες επιζητούσαν αποζημιώσεις λόγω του ότι δεν τηρήθηκε ο συμφωνημένος προϋπολογισμός και οι φάσεις Α και Β του Έργου ουδέποτε πραγματοποιήθηκαν. (Σημειώνεται ότι οι φάσεις Α και Β του Έργου αφορούσαν τη οριοθέτηση του προϋπολογισμού του Έργου και των πιθανών περιορισμών που θα προέκυπταν σε σχέση με αυτόν.)

Επίσης οι Ενάγοντες διεκδικούσαν αποζημιώσεις για το κόστος που υπέστηκαν εξαιτίας της λανθασμένης και αμελούς συμβουλής που έλαβαν από την Εναγόμενη και διεκδικούσαν μέσω της αγωγής τους απώλεια κέρδους (Loss of Profit).

Η Εναγόμενη εταιρεία, από την πλευρά της απέρριψε όλους τους ισχυρισμούς των Εναγόντων και ισχυρίστηκε πως δεν είχε συμφωνηθεί μεταξύ των διαδίκων προϋπολογισμός για το Έργο. Επίσης η Εναγόμενη ισχυρίστηκε πως η ζημιά που υπέστηκαν οι Ενάγοντες προέκυψαν από την έλλειψη οικονομικών πόρων των ιδίων των Εναγόντων η οποία (έλλειψη) ήταν καθοριστική για την μη ολοκλήρωση του Έργου. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι στο συμβόλαιο διορισμού των Αρχιτεκτόνων δεν υπήρχε πρόνοια σχετικά με τον προϋπολογισμό του Έργου. Το Δικαστήριο (Queen's Bench Division) αναλύοντας το καθήκον επιμέλειας (Duty of Care) του αρχιτεκτονικού γραφείου, σημείωσε πως είναι απαραίτητο από την πλευρά ενός αρχιτέκτονα να καθορίσει από τα αρχικά στάδια κατά πόσον υπάρχει ένας προϋπολογισμός επειδή πρέπει να τον εφαρμόσει για να καθορίσει σε ποια οικονομικά πλαίσια θα κινηθεί και τι περιορισμούς πιθανόν να έχει σε σχέση με το Έργο. Στην προκειμένη υπόθεση, καταρχήν, το Δικαστήριο αφού έκρινε, βάσει της μαρτυρίας που τέθηκε ενώπιόν του, ότι πράγματι συμφωνήθηκε έστω και προφορικά κάποιος προϋπολογισμός μεταξύ των διαδίκων, αποφάσισε πως υπήρχε παράβαση καθήκοντος επιμέλειας από την πλευρά της Εναγόμενης στα πλαίσια της μη ολοκλήρωσης των φάσεων Α και Β του Έργου. Είναι σημαντικό να ληφθεί πως το Δικαστήριο αναλύοντας το ζήτημα του προϋπολογισμού ανέφερε πως ο προϋπολογισμός του έργου, θα πρέπει να τηρείται από τον μελετητή στην βάση λογικών πλαισίων και πως θα πρέπει να επενεργεί ως η κατευθυντήρια γραμμή για την εργασία που διεξάγει ο μελετητής που διορίζεται για αυτόν τον σκοπό. Σε καμία περίπτωση όμως δεν θα πρέπει να εκληφθεί ότι όταν ο προϋπολογισμός ενός έργου ξεπεραστεί



εξαιτίας της αρχιτεκτονικής εργασίας, τότε ο Αρχιτέκτονας θα θεωρείται ότι παραβιάζει αυτομάτως το καθήκον επιμέλειάς του. Η κρίση του Δικαστηρίου σχετικά με το ζήτημα αυτό εξαρτάται αναλόγως των ειδικών περιστάσεων και των γεγονότων της κάθε υπόθεσης.

Όσον αφορά την επαγγελματική συμβουλή που δόθηκε στους Ενάγοντες από την Εναγόμενη, σχετικά με το ότι θα μπορούσε το κόστος του Έργου να μειωθεί στα £100.000.000 από τα £195.000.000 που είχε υπολογιστεί, μέσω του “value engineering”, αυτή κρίθηκε από το Δικαστήριο ότι όντως παραβίαζε το καθήκον επιμέλειάς που όφειλε η Εναγόμενη προς τους Ενάγοντες, καθότι σύμφωνα με τα γεγονότα της υπόθεσης το Δικαστήριο κατέληξε ότι η συμβουλή αυτή ήτο εντελώς λανθασμένη.

Εξαιτίας αυτής της συμβουλής οι Ενάγοντες προέβησαν σε ενέργειες οι οποίες τους επέφεραν ζημιές και/ή απώλειες. Το Δικαστήριο έκρινε πως οι Ενάγοντες θα έπρεπε να αποζημιωθούν για αυτές τις ζημιές και/ή απώλειες, οι οποίες προέκυψαν λόγω της λανθασμένης συμβουλής της Εναγόμενης. Το ύψος της αποζημίωσης που δικαιούνται οι Ενάγοντες κρίθηκε στις £3.604.694.

Αναφορικά με τις απαιτήσεις των Εναγόντων για ισχυριζόμενη απώλεια κέρδους (Loss of Profit), το Δικαστήριο (Queen’s Bench Division) δεν επιδίκασε καμία αποζημίωση προς όφελος των Εναγόντων καθότι έκρινε ότι δεν στοιχειοθετήθηκε η αιτιώδης συνάφεια (chain of causation) μεταξύ της ζημίας που διεκδικούσαν οι Ενάγοντες και των ενεργειών – συμπεριφοράς της Εναγόμενης εταιρείας.

Ειδικότερα, στα ευρήματα του το Δικαστήριο κατέληξε ότι στην προκειμένη υπόθεση οι Ενάγοντες δεν κατάφεραν αποδείξουν ότι οι οικονομικές ζημιές που υπέστηκαν σε σχέση με την απώλεια κέρδους τους προέκυψαν εξαιτίας της συμπεριφοράς της Εναγόμενης καθότι όπως διαφάνηκε οι Ενάγοντες (α) δεν κατάφεραν να εξασφαλίσουν την απαιτούμενη χρηματοδότηση για το Έργο, (β) είχαν μειωμένους οικονομικούς πόρους διαθέσιμους και (γ) εξαιτίας της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης που επικρατούσε το 2017 θα ήτο αδύνατο να εξασφαλίσουν τους οικονομικούς πόρους που απαιτούνταν για την ολοκλήρωση του Έργου.

Οι πιο πάνω παράγοντες δεν επέτρεψαν στο Δικαστήριο να αποδεχτεί την θέση των Εναγόντων ότι οι απώλειες κέρδους που διεκδικούσαν εναντίον της Εναγόμενης προέρχονταν καθαρά από τις ενέργειες της εν λόγω εταιρείας. Ενόψει των όσων έχουν καταγραφεί στην απόφαση του Δικαστηρίου σχετικά με την πιο πάνω υπόθεση, προκύπτει το συμπέρασμα πως αν δεν υπήρχαν αυτοί οι παράγοντες τότε οι Ενάγοντες θα μπορούσαν να αποζημιωθούν ακόμα και για πιθανή απώλεια κέρδους (Loss of Profit).

Εν κατακλείδι, τα κύρια συμπεράσματα που πηγάζουν από αυτή την υπόθεση είναι:

1. Ένας μελετητής οφείλει να καθορίσει εξ υπαρχής τον προϋπολογισμό του έργου για το οποίο καλείται να προσφέρει τις υπηρεσίες του, καθώς επίσης θα πρέπει να έχει υπόψιν του ότι η πιθανή παρέκκλιση από τον προϋπολογισμό που θα καθορίσει πιθανόν να τον καταστήσει υπόλογο έναντι του εργοδότη.
2. Οι λανθασμένες συμβουλές των μελετητών προς τον εργοδότη, οι οποίες οδηγούν τον δεύτερο σε έξοδα, κόστη, ζημιές και/ή απώλειες, δύνανται να θεωρηθούν από το Δικαστήριο ότι παραβιάζουν το καθήκον επιμέλειας που υποχρεούται να επιδεικνύει ένας επαγγελματίας έναντι στον πελάτη του και ως εκ τούτου επιτρέπουν στο δεύτερο να διεκδικεί αποζημιώσεις.
3. Εφόσον πληρούνται οι ειδικές περιστάσεις και ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της αρχής της αιτιώδους συνάφειας (chain of causation), ο εργοδότης πιθανόν να δικαιούται ακόμα και σε απώλεια κέρδους (Loss of Profit) εξαιτίας της λανθασμένης συμβουλής που θα λάβει από τον μελετητή.

**Γιώργος Ιωάννου**

**Δικηγόρος**

**Επικεφαλής Τμήματος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κατασκευαστικού Δικαίου**

**Αχιλλέας Χριστοφόρου**

**Ασκούμενος Δικηγόρος**



---

Για περισσότερες πληροφορίες:

Γιώργος Ζ. Γεωργίου & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.

Ήρας 1, 1060 Λευκωσία, Κύπρος

**Τηλ.** +357 22763340 **Φαξ** +357 22763343

**Ιστ.** [www.gzg.com.cy](http://www.gzg.com.cy) **Ηλ.Ταχ.** [admin@gzg.com.cy](mailto:admin@gzg.com.cy)

---

**Παρακαλώ σημειώστε ότι το ανωτέρω δεν αποτελεί νομική γνώμηση.**