



**Ανδρέας Δημητρίου**  
Διευθύνων Σύμβουλος  
Ιωαννίδης Δημητρίου Δ.Ε.Π.Ε.  
[a.demetriou@idlaw.com.cy](mailto:a.demetriou@idlaw.com.cy)

# Χρόνος στα Κατασκευαστικά Συμβόλαια

Μια σύμβαση εργολαβίας, όσο περίπλοκη και αν είναι, είναι ουσιαστικά μια συμφωνία μεταξύ ενός εργοδότη / ιδιοκτήτη και του εργολάβου, σύμφωνα με την οποία, σε αντάλλαγμα για το ποσό της σύμβασης, ο εργολάβος συμφωνεί με τον εργοδότη / ιδιοκτήτη να εκτελέσει τις εργασίες για μια σταθερή ή προσδιορίσιμη τιμή, εντός καθορισμένου χρόνου, στην ποιότητα που ορίζεται στη σύμβαση, όπως εύλογα καθορίζεται από τον Αρχιτέκτονα / Μηχανικό / Εργοδότη / εκπρόσωπο του Εργοδότη, ανάλογα με την περίπτωση.

Επομένως, ο χρόνος είναι ένα σημαντικό στοιχείο σε μια κατασκευαστική σύμβαση. Είναι τόσο σημαντικός όσο το χρήμα.

Είναι επίσης η πιο κοινή πηγή διαφορών.

## Η Νομική Προσέγγιση του Χρόνου

Σε ένα μη κατασκευαστικό σενάριο και σύμφωνα με τις αρχές του Κοινοδικαίου, ο χρόνος δεν θεωρείται «ουσιώδης», εκτός εάν αναφέρεται ρητά στη σύμβαση ή γίνεται με ειδοποίηση που δίνεται από το ένα μέρος στο άλλο.

### *Παράδειγμα:*

Ο Γιάννης δανείζει στον Κωστή €50, τα οποία θα του επιστραφούν «την επόμενη φορά που θα συναντηθούμε».

# Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ

## Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

Ο Κωστής, μη έχοντας €50, αποφεύγει να συναντηθεί με τον Γιάννη στο καφενείο του κωριού. Επιλέγει να μείνει στο σπίτι ή να πάει στο άλλο καφενείο.

Ο Γιάννης, όντας τυπικά φιλόδικος Κύπριος και, εξίσου τυπικά, έχοντας δικηγόρο στην ευρύτερη του οικογένεια, πηγαίνει στο δικηγόρο του.

Ο δικηγόρος που ενεργεί σύμφωνα με τις οδηγίες του Γιάννη στέλνει επιστολή στον Κωστή ζητώντας πληρωμή εντός 7 ημερών, διαφορετικά απειλεί με νομικά διαβήματα.

Η περίοδος των 7 ημερών που αναφέρεται στην επιστολή έχει κάνει τον χρόνο «ουσιαστικό».

Οι αποζημιώσεις και οι τόκοι θα τρέχουν από τη λήξη της περιόδου των 7 ημερών και όχι από την ημερομηνία του δανείου.

Οι τράπεζες δεν κάνουν τα ίδια λάθη. Ο χρόνος είναι ουσιώδης και οι συνέπειες της μη έγκαιρης πληρωμής καθορίζονται στη σύμβαση που έχετε συνάψει με την τράπεζά σας.

### **Ο Γενικός Κανόνας είναι ότι ο Χρόνος δεν είναι Ουσιώδης στις Κατασκευαστικές Συμβάσεις**

Σύμφωνα με τις αρχές του Κοινοδικαίου, είναι αποδεκτό ότι ο χρόνος είναι ουσιαστικής σημασίας στις «**εμπορικές συμβάσεις**», όπου καθορίζεται όρος ως προς τον χρόνο εκτέλεσης ή μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς από τα μέρη.

Ήδη από το 1837 αποφασίστηκε στην υπόθεση **Lucas v. Godwin** (1837) αποφασίστηκε ότι τα συμβόλαια κατασκευής δεν είναι εμπορικά συμβόλαια.

Αναγνωρίζοντας αυτή τη γενική αρχή, ο Λόρδος Diplock στην υπόθεση **United Scientific Holdings v. Burnley Council** (1978) δήλωσε ότι, για να είναι ουσιώδης ο χρόνος, πρέπει αυτό να δηλώνεται ρητά. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να υπάρχει μια χρονική περίοδος.

Το σύγγραμμα **Keating on Building Contracts, 5η έκδοση** (παραθέτοντας τον Λόρδο Diplock) στην παραπάνω περίπτωση αναφέρει (σε μετάφραση):

*“Όταν έχει παρέλθει εύλογη προθεσμία εκτέλεσης και είτε ο χρόνος δεν ήταν αρχικά ουσιώδης είτε έπαψε να είναι ουσιώδης με αποποίηση (waiver) ή συμφωνία, ο εργοδότης μπορεί να επιδώσει ειδοποίηση που απαιτεί ολοκλήρωση εντός ορισμένης ημερομηνίας. Ουσιαστικά λέει στον εργολάβο ότι αν δεν ολοκληρώσει μέχρι αυτή την ημερομηνία θα αντιμετωπίσει την αποτυχία του ως καταγγελία της σύμβασης”.*

# Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ

## Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

Στις κατασκευαστικές συμβάσεις, ωστόσο, όπως και στις δανειακές συμβάσεις που συνάπτονται από τράπεζες, ο χρόνος είναι απαραίτητος από την αρχή και οι συνέπειες της μη έγκαιρης ολοκλήρωσης θα καθορίζονται στη σύμβαση.

Υπό τις παραπάνω συνθήκες και με μια καλά διατυπωμένη σύμβαση, η καθυστέρηση του εργολάβου θα συνιστά παραβίαση της σύμβασης. Αυτό δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη σε αποζημίωση. Η εν λόγω αποζημίωση μπορεί να κυμαίνεται από την αφαίρεση των εκκαθαρισμένων αποζημιώσεων έως τον τερματισμό της σύμβασης λόγω καθυστέρησης στην ολοκλήρωση.

Ο **Keating**, ωστόσο, συνεχίζει και δηλώνει (σε μετάφραση):

*"Ο εργοδότης δεν μπορεί, ωστόσο, να επιδώσει αποτελεσματικά μια ειδοποίηση που καθιστά τον χρόνο ουσιώδη εάν ο ίδιος δεν είναι έτοιμος, πρόθυμος και ικανός να ολοκληρώσει, δηλαδή προφανώς εάν [η παραβίαση της σύμβασης από τον ίδιο τον εργοδότη] επηρεάζει την ικανότητα του εργολάβου να ολοκληρώσει".*

### Παραβίαση Σύμβασης από Εργολάβο και Εργοδότη

Μιλώντας σε γενικές γραμμές, εάν ένας εργολάβος δεν ολοκληρώσει εγκαίρως σε περιστάσεις όπου ο χρόνος είναι καθοριστικός, θεωρείται ότι έχει παραβιάσει ή καταγγείλει τη σύμβαση. Αυτό δίνει το δικαίωμα στον εργοδότη να καταγγείλει τη σύμβαση.

Ωστόσο, εάν ο εργοδότης παραβεί ο ίδιος τη σύμβαση, δεν μπορεί να θεωρήσει τη σύμβαση ως τερματισθείσα. Εάν το πράξει, μπορεί θεωρηθεί ο ίδιος ως να έχει παραβιάσει τη σύμβαση λόγω καταχρηστικής καταγγελίας αυτής και να υποχρεωθεί να αποζημιώσει τον εργολάβο για την παράβαση αυτή.

### Πρακτικά Ζητήματα

Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις όπου ένας εργολάβος καθυστερεί.

Υπάρχουν επίσης πολλές περιπτώσεις όπου ο εργοδότης μπορεί να επιθυμεί να αντιμετωπίσει τη σύμβαση ως τερματισθείσα ή μπορεί να επιθυμεί να επιβάλει εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις ή, ακόμη και τα δύο.

Ωστόσο, πριν από αυτό, ο εργοδότης πρέπει να είναι βέβαιος ότι δεν παραβιάζει τη σύμβαση ο ίδιος.

Αυτό συνεπάγεται ότι πρέπει να είμαστε σαφείς σχετικά με το θέμα του χρόνου στη σύμβαση.

### Παρακολούθηση / Διαχείριση Χρόνου σε Σύμβαση Κατασκευής

Ο χρόνος ολοκλήρωσης μιας σύμβασης κατασκευής είναι σημαντικός και για τα δύο μέρη.

Όπως εξηγήθηκε ανωτέρω, εκτός από ορισμένες ειδικές περιστάσεις (βλ. κατωτέρω), οι καθυστερήσεις τόσο εκ μέρους του εργολάβου όσο και εκ μέρους του εργοδότη έχουν νομικές και οικονομικές συνέπειες.

Πουθενά δεν είναι πιο σχετικό το ρητό **"ο χρόνος είναι χρήμα"** από ό,τι σε μια σύμβαση κατασκευής.

Είναι, επομένως, ζωτικής σημασίας τόσο για τον ανάδοχο όσο και για τον εργοδότη να είναι σε θέση να παρακολουθούν τον χρόνο σε μια σύμβαση και να διαπιστώνουν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση.

Οι καθυστερήσεις οφείλονται σε διάφορες πηγές:

- Πρόσθετες εργασίες.
- Εξωγενή γεγονότα, όπως δυσμενείς καιρικές συνθήκες και ανωτέρα βία ή αλλαγές σε νομικά γεγονότα.
- Καθυστερήσεις που προκλήθηκαν από τον εργολάβο.
- Καθυστερήσεις που προκλήθηκαν από τον εργοδότη.

### Το Πρόγραμμα της Σύμβασης

Η πρώτη και σημαντικότερη πηγή παρακολούθησης του χρόνου είναι το πρόγραμμα της σύμβασης.

Αυτό είναι σημαντικό επειδή:

- Είναι ένα γραπτό έγγραφο.
- Στις περισσότερες περιπτώσεις, προβλέπεται στη σύμβαση.
- Προτείνεται από τον εργολάβο και γίνεται αποδεκτό από τον εργοδότη ως εύλογο χρονοδιάγραμμα για την εκτέλεση των εργασιών της σύμβασης.
- Αποτελεί συμβατική υποχρέωση **σε σχέση με τον χρόνο** που είναι δεσμευτική για αμφότερα τα μέρη.

# Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ

## Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

- Κάνει το χρόνο ουσιώδη για τη σύμβαση.

Η πολυπλοκότητα του προγράμματος θα πρέπει να αντικατοπτρίζει την πολυπλοκότητα των προς εκτέλεση εργασιών. Σε ορισμένες συμβάσεις κατασκευής μπορεί να αρκεί ένα γραμμικό διάγραμμα.

Σε άλλες συμβάσεις θα πρέπει να χρησιμοποιείται ένα πιο σύνθετο πρόγραμμα, το οποίο θα δείχνει τις σχέσεις αλληλεξάρτησης, τα χρονοδιαγράμματα και τις διάρκειες για την εκτέλεση των διαφόρων τμημάτων των εργασιών και, όπου είναι δυνατόν να προσδιοριστεί, τις περιόδους διακύμανσης μεταξύ των διαφόρων τμημάτων των έργων.

Τα προγράμματα αυτά μπορούν να συνοδεύονται από δεδομένα σχετικά με το ανθρώπινο δυναμικό και την κατανομή των πόρων.

Όλες οι παραπάνω πληροφορίες παρέχονται έτσι ώστε να παρακολουθείται ο χρόνος στη σύμβαση.

Είναι πολύ σημαντικό τόσο για τον εργολάβο όσο και για τον ιδιοκτήτη / εργοδότη να δώσουν προσοχή στο θέμα του προγράμματος σύμβασης.

Υπάρχουν ορισμένες παράμετροι που πρέπει να ληφθούν υπόψη και να ληφθούν μέτρα με την πρώτη δυνατή ευκαιρία:

- Το πρόγραμμα των συμβάσεων πρέπει να διατυπωθεί σωστά από την αρχή.
- Η σύμβαση προβλέπει συνήθως την υποβολή προγράμματος με τη μορφή που απαιτείται από τη σύμβαση εντός καθορισμένης προθεσμίας μετά την ανάθεση της σύμβασης.
- Σε περίπτωση καθυστέρησης στην ανάθεση της σύμβασης, με αποτέλεσμα να μην είναι εφικτή η αρχική ημερομηνία ολοκλήρωσης, ο εργολάβος οφείλει να ενεργήσει. Πρέπει να υποβάλει αίτηση για παράταση του χρόνου αμέσως μετά την ανάθεση της σύμβασης και να αιτιολογήσει την αίτηση.
- Εάν τα έγγραφα διαγωνισμού προβλέπουν την υποβολή προγράμματος ως μέρος των εγγράφων διαγωνισμού, ο ανάδοχος μπορεί να μεταφέρει τυχόν ολίσθηση στο εν λόγω πρόγραμμα για να δικαιολογήσει την αξίωση παράτασης χρόνου.
- Είναι λάθος, και συχνά πολύ αργά, για έναν εργολάβο να υποβάλει προς έγκριση το πρόγραμμα της σύμβασης που δείχνει ημερομηνία ολοκλήρωσης μεταγενέστερη από αυτή που ορίζεται στη σύμβαση χωρίς είτε να λάβει την έγκριση του ιδιοκτήτη / εργοδότη για να το πράξει ή, ελλείψει τέτοιας έγκρισης, χωρίς να έχει προηγουμένως υποβάλει αίτηση για παράταση χρόνου. Αυτό μπορεί να ερμηνευθεί ως καταγγελία της σύμβασης.

**Οποιαδήποτε άλλη πορεία δράσης θα οδηγήσει σε προβλήματα στο μέλλον.**

# I O A N N I D E S

## D E M E T R I O U

- Τα συμβαλλόμενα μέρη δεν πρέπει να επιτρέπουν να καταστεί μη λειτουργική ή μη εφαρμόσιμη η ημερομηνία ολοκλήρωσης που ορίζεται στη σύμβαση.
- Αυτό συνεπάγεται ότι ο εργολάβος θα υποβάλλει εγκαίρως ένα πρόγραμμα προς έγκριση και θα υποβάλλει αίτηση για παράταση χρόνου εντός των όρων της σύμβασης και σύμφωνα με τις προθεσμίες που προβλέπονται σε αυτή.
- Συνεπάγεται επίσης ότι ο Εργοδότης θα αξιολογεί άμεσα και δίκαια ένα εύλογο πρόγραμμα και εξετάζει άμεσα και εύλογα τις αξιώσεις για παράταση χρόνου.

### Ρήτρες Παράτασης Χρόνου

Οι ρήτρες παράτασης χρόνου υπάρχουν στις κατασκευαστικές συμβάσεις, έτσι ώστε να είναι δυνατός ο καθορισμός και η τροποποίηση του χρόνου ολοκλήρωσης σε περίπτωση:

- καθυστερήσεων που προκαλούνται από τον εργοδότη, ή
- ουδέτερα γεγονότα για τα οποία η σύμβαση προβλέπει ότι μπορεί να δοθεί παράταση χρόνου·
- δεν δίνεται παράταση για καθυστερήσεις που προκαλούνται από τους εργολάβους.

### Σημαντικά Σημεία - Συχνά δεν Εκτιμώνται

- Όταν μια σύμβαση δεν περιλαμβάνει ημερομηνία ολοκλήρωσης, η υποχρέωση του αναδόχου είναι να ολοκληρώσει τις εργασίες της σύμβασης εντός εύλογου χρονικού διαστήματος – ο χρόνος μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι "έχει εκτοπιστεί" (time at large) και ως εκ τούτου παύει να δεσμεύει τον εργολάβο.
- Σε αντίθεση με τη δημοφιλή αντίληψη, η οποία μπορεί να προκύψει από το γεγονός ότι ο εργολάβος φέρει το βάρος να απαιτήσει παράταση του χρόνου, η ρήτρα για παράταση χρόνου **σε κατασκευαστική σύμβαση λειτουργεί προς όφελος του ιδιοκτήτη / εργοδότη και όχι του εργολάβου**. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι μια ρήτρα για παράταση χρόνου προβλέπει τον μηχανισμό να παρατείνει την προθεσμία με σκοπό τον καθορισμό της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της σύμβασης και μιας ημερομηνίας από την οποία μπορεί να επιβληθούν εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης έως την ανανεωμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης.
- Πράγματι, αν δεν υπήρχε στη σύμβαση μια τέτοια ρήτρα, ο χρόνος δεν θα ερμηνευόταν ως ουσιώδης και ο χρόνος θα ήταν "αόριστος" (time at large).

## Ρήτρες Εκκαθαρισμένων Αποζημιώσεων (Liquidated Damages Clauses)

Μια σύμβαση που περιέχει ρήτρα παράτασης χρόνου περιέχει συνήθως μια *ρήτρα εκκαθαρισμένων αποζημιώσεων που* αποζημιώνει τον ιδιοκτήτη / εργοδότη για τις οικονομικές επιπτώσεις που προκύπτουν από καθυστέρηση που προκαλείται από εργολάβο.

Η ρήτρα εκκαθαρισμένων αποζημιώσεων ορίζεται ως συμφωνία των μερών μιας σύμβασης ότι ένα σταθερό και συμφωνημένο ποσό θα καταβληθεί σε περίπτωση παραβίασης της σύμβασης.

**Όσον αφορά τις συμβάσεις κατασκευής, προβλέπονται εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις σε περίπτωση καθυστέρησης στην ολοκλήρωση των εργασιών.**

Ανάλογα με τον τρόπο σύνταξής της, μια ρήτρα εκκαθαρισμένων αποζημιώσεων μπορεί να παρέχει την αποκλειστική θεραπεία για καθυστερήσεις, δηλαδή θα σημαίνει ότι δεν μπορεί να ζητηθεί γενική αποζημίωση σε περίπτωση που οι εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις δεν καλύπτουν πλήρως τις ζημιές του εργοδότη – **Cellulose Acetate v. Widness Foundry** (1933).

Αυτή είναι επίσης η κατάσταση στην Κύπρο σύμφωνα με το άρθρο 74(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, το οποίο αναφέρει ότι το ποσό που καταγράφεται ως αποζημίωση σε μια σύμβαση είναι το μέγιστο που μπορεί να ζητηθεί:

*"Αν στη σύμβαση διαλαμβάνεται όρος ως προς το ποσό το οποίο πρέπει να καταβληθεί σε περίπτωση παράβασης αυτής ή ποινική ρήτρα, σε περίπτωση παράβασης της σύμβασης από τον ένα από τους συμβαλλόμενους, ο άλλος δικαιούται, και αν ακόμη δεν αποδειχτεί ότι υπέστη από την παράβαση πραγματική ζημιά ή απώλεια, να λάβει από τον υπαίτιο εύλογη αποζημίωση που δεν υπερβαίνει το ποσό που ορίστηκε κατά τον πιο πάνω τρόπο, ή ανάλογα με την περίπτωση, την ποινική ρήτρα.*

*Ρήτρα για καταβολή αυξημένου τόκου από την υπερημερία, δύναται να θεωρηθεί ως ποινική ρήτρα."*

## Δικαστική Ερμηνεία του Άρθρου 74(1) του Κεφ. 149

Στην υπόθεση **Ιερά Μονή Αγίου Νεοφύτου v. Γιαννάκη Νεοκλή Αντωνιάδη** (1968) το Ανώτατο Δικαστήριο Κύπρου αποφάνθηκε τα ακόλουθα σε σχέση με το πιο πάνω άρθρο (σε μετάφραση):

*"Είναι πανομοιότυπο με το τμήμα 74 του ινδικού περί Συμβάσεων Νόμου, 1872, όπως τροποποιήθηκε από τον Τροποποιητικό Ινδικό Νόμο του περί Συμβάσεων Νόμου, 1889. Όπως αναφέρεται στο σύγγραμμα Pollock and Mulla on the Indian Contract and Specific Relief Acts, 8<sup>η</sup> έκδ. σελ. 480-481, αυτές οι διατάξεις στην Ινδία είχαν ως στόχο να απαλλαγούν από τη διάκριση στο αγγλικό δίκαιο μεταξύ εκκαθαρισμένων*

# Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

*αποζημιώσεων και κυρώσεων και να μεταφέρει την τάση της αγγλικής νομολογίας επί του θέματος με τις πλήρεις συνέπειές της."*

Επίσης, στην υπόθεση Δημήτρης **Μ. Λαμπριανίδης ν. Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου** (1968), το δικαστήριο αποφάνθηκε τα ακόλουθα (σε μετάφραση):

*"Όσον αφορά το ερώτημα εάν προσκομίστηκαν αποδεικτικά στοιχεία για την απόδειξη της ζημίας ή της απώλειας που υπέστη, το άρθρο 74 προβλέπει ότι ο διάδικος που καταγγέλλει την παραβίαση δικαιούται αποζημίωση «ανεξάρτητα από το αν αποδεικνύεται ή όχι ότι προκλήθηκε πραγματική ζημία ή απώλεια» και η καταβλητέα αποζημίωση είναι «εύλογη αποζημίωση», που δεν υπερβαίνει το ποσό που αναφέρεται στη σύμβαση, ως μπορεί να εκτιμηθεί από το Δικαστήριο."*

Το συμπέρασμα από τις παραπάνω υποθέσεις, οι οποίες εξακολουθούν να αποτελούν νομικές πηγές και σήμερα, είναι ότι:

- Το ποσό που αναφέρεται ως εκκαθαρισμένη αποζημίωση είναι το μέγιστο πληρωτέο ποσό.
- Το ποσό είναι πληρωτέο υπό την προϋπόθεση ότι μπορεί να αποδειχθεί ότι αποτελεί εύλογη αποζημίωση για την παράβαση που προβλέπεται από τη συμβατική ρήτρα.

## **Καθυστερήσεις και Εκκαθαρισμένες Ζημιές – Καθοδήγηση Διαδρομής**

Είναι ο κανόνας στις περισσότερες κατασκευαστικές συμβάσεις ότι σε μια διαφορά φταίνε πάντα και τα δύο μέρη.

Ο εργοδότης μπορεί να προκαλέσει καθυστέρηση με διάφορους τρόπους όπως καθυστερημένη κατοχή του εργοταξίου, καθυστερημένες εγκρίσεις, καθυστερημένες οδηγίες, παρεμβολές στις εργασίες, πρόσθετες εργασίες κ.λπ.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι, όταν ο εργοδότης προκαλεί καθυστέρηση, εμποδίζοντας έτσι τον εργολάβο να ολοκληρώσει εγκαίρως τις εργασίες, δεν δικαιούται να αξιώσει εκκαθαρισμένη αποζημίωση για το χρονικό διάστημα καθυστέρησης που προκάλεσε.

Αυτή η πρόταση τέθηκε πολύ καλά στην υπόθεση **Amalgamated Building Contractors Ltd. ν. Waltham Holy Cross UDC** (1952) όπου αναφέρθηκε ότι (σε μετάφραση): *".... [εργοδότης] .... δεν μπορεί να επιμείνει σε ένα όρο, αν είναι δική του υπαιτιότητα ότι η προϋπόθεση δεν πληρείται"*.

Λέγεται ότι ο πιο πάνω κανόνας ισχύει ακόμη και αν ο εργολάβος λόγω δικών του καθυστερήσεων δεν θα ήταν σε θέση να ολοκληρώσει μέχρι την προβλεπόμενη ημερομηνία.



# I O A N N I D E S

## D E M E T R I O U

Εάν η παρεμπόδιση εκ μέρους του εργοδότη επέλθει μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της σύμβασης σε χρόνο κατά τον οποίο ο εργολάβος με δική του υπαιτιότητα βρίσκεται ήδη σε καθυστέρηση, ο εργοδότης μπορεί να είναι σε θέση να ανακτήσει τις εκκαθαρισμένες ζημίες μέχρι την ημερομηνία της πρόληψης, αλλά όχι πέραν αυτής.

Εάν, ωστόσο, κατά τη διάρκεια των εργασιών ο εργοδότης ή ο εκπρόσωπός του (αρχιτέκτονας / μηχανικός / αντιπρόσωπος εργοδότη) έχει χορηγήσει έγκυρη παράταση χρόνου με την οποία ορίζεται νέα ημερομηνία ολοκλήρωσης, μπορεί να επιβληθούν εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις από την αναθεωρημένη ημερομηνία ολοκλήρωσης.

### Αόριστος Χρόνος (Time at Large)

Οι εργολάβοι χρησιμοποιούν συχνά το επιχείρημα του «αόριστου χρόνου» για να αποφύγουν την επιβολή εκκαθαρισμένων ζημιών ή ακόμη και καταγγελίας για μη εκτέλεση συμβατικών εργασιών λόγω καθυστερημένης εκτέλεσης.

Ο χρόνος γενικά λέγεται ότι γίνεται αόριστος συμβαίνει όταν η διάρκεια μιας σύμβασης δεν καθορίζεται στη σύμβαση.

Ο χρόνος γενικά λέγεται επίσης ότι είναι αόριστος όταν η ημερομηνία ολοκλήρωσης που ορίζεται στη σύμβαση μπορεί ευλόγως να θεωρηθεί ότι δεν ισχύει πλέον λόγω του γεγονότος ότι ο χρόνος δεν μπορεί πλέον να θεωρηθεί ότι είναι ουσιώδης για τη σύμβαση.

### Αόριστος Χρόνος (Time at Large) – Τι είναι; Πότε προκύπτει;

Όταν ένα κατασκευαστικό έργο καθυστερεί με υπαιτιότητα του εργοδότη, ο εργοδότης εμποδίζεται να επιβάλει την αρχική ημερομηνία ολοκλήρωσης ή/και να διεκδικήσει εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις (υποθέτοντας ότι ο εργολάβος έχει ακολουθήσει όλες τις διατάξεις της συμπληρωματικής ειδοποίησης). Σε αυτή την περίπτωση, δεν είναι ασυνήθιστο για τους εργολάβους να υποστηρίζουν ότι ο χρόνος είναι "αόριστος" και η υποχρέωση του εργολάβου είναι απλώς να ολοκληρώσει τις εργασίες εντός εύλογου χρονικού διαστήματος. Το αν ένας εργολάβος θα δικαιωθεί ή όχι σε μια τέτοια αξίωση θα εξαρτηθεί από τη σύμβαση μεταξύ των μερών και τα γεγονότα που περιβάλλουν την καθυστέρηση.

Στην περίπτωση **Multiplex Constructions (U.K) Ltd. N. της Honeywell Control Systems Ltd. (2015)**, ο Δικαστής Justice Jackson έκρινε ότι η αρχή της πρόληψης είναι ότι ο αποδέκτης μιας υπόσχεσης δεν μπορεί να ζητήσει απόδοση που ο ίδιος εμπόδισε τον υποσχόμενο να κάνει. Πρόσθεσε ότι (σε μετάφραση):

*"Στον τομέα του κατασκευαστικού δικαίου, μια συνέπεια της αρχής της πρόληψης είναι ότι ο εργοδότης δεν μπορεί να υποχρεώσει τον εργολάβο σε συγκεκριμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης, εάν ο εργοδότης με πράξη ή παράλειψη εμπόδισε τον εργολάβο να*

# Ι Ο Α Ν Ν Ι Δ Ε Σ Δ Ε Μ Ε Τ Ρ Ι Ο Υ

*ολοκληρώσει μέχρι την ημερομηνία αυτή. Αντ' αυτού, ο χρόνος γίνεται αόριστος και η υποχρέωση ολοκλήρωσης μέχρι την καθορισμένη ημερομηνία αντικαθίσταται από σιωπηρή υποχρέωση ολοκλήρωσης εντός εύλογου χρονικού διαστήματος. Η ίδια αρχή ισχύει μεταξύ κύριου εργολάβου και υπεργολάβου. Είναι προκειμένου να αποφευχθεί η εφαρμογή της αρχής της πρόληψης που πολλές συμβάσεις εργολαβίας και υπεργολαβίας περιλαμβάνουν πρόβλεψη για παράταση του χρόνου. Έτσι, μπορεί να διαπιστωθεί ότι υπάρχει η παράταση των χρονικών ρητρών για την προστασία και των δύο μερών μιας σύμβασης εργολαβίας ή υπεργολαβίας.”*

## Τα Πραγματικά Περιστατικά της Υπόθεσης

Η Multiplex ήταν ο εργολάβος που ανέλαβε την κατασκευή του σταδίου Wembley στην Αγγλία.

Η Honeywell ήταν υπεύθυνη για τις εγκαταστάσεις ασφαλείας και επικοινωνίας στο έργο αυτό.

Μεταξύ της Multiplex και της Honeywell ανέκυψε διαφορά ως προς την ημερομηνία ολοκλήρωσεως, όπου η Honeywell υποστήριξε ότι ο χρόνος είχε καταστεί αόριστος, δηλαδή ότι η Honeywell ήταν υποχρεωμένη μόνο να ολοκληρώσει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και όχι σύμφωνα με τον χρόνο που καθόριζε η σύμβαση, λόγω της συμπεριφοράς των Multiplex.

Η Multiplex υποστήριξε ότι η Honeywell δεν συμμορφώθηκε με τις πρόνοιες για παραχώρηση παρατάσεων χρόνου, αλλά ότι ο μηχανισμός για τη χορήγηση παρατάσεων χρόνου εξακολουθούσε να είναι σε λειτουργία.

## Ζητήματα

Κατά πόσο η Honeywell δεν είχε δικαίωμα να λάβει παράταση της προθεσμίας εκτελέσεως λόγω του ότι η Honeywell δεν είχε υποβάλει την αξίωσή της εντός της προβλεπόμενης από τη σύμβαση προθεσμίας.

## Εύρημα

Το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η Honeywell εμποδιζόταν να ζητήσει παράταση της προθεσμίας λόγω της παράλειψης, σκόπιμης ή μη, κοινοποίησης αξίωσης παράτασης του χρόνου εντός της προθεσμίας που απαιτείτο από τη σύμβαση και δέχθηκε το σκεπτικό στην υπόθεση **Turner Corporation Limited (Receiver and Manager Aprighted) v. Austotel Pty Limited** (1997).

Τα σχόλια του Cole J στην υπόθεση **Turner** έχουν ως εξής (σε μετάφραση):

*“... Εάν ο Κατασκευαστής, έχοντας δικαίωμα να ζητήσει παράταση του χρόνου δεν το πράξει, δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι η πράξη πρόληψης που θα του έδινε το δικαίωμα παράτασης χρόνου για την Πρακτική Ολοκλήρωση είχε ως αποτέλεσμα την αδυναμία του να ολοκληρώσει μέχρι εκείνη τη στιγμή. Ένας συμβαλλόμενος δεν μπορεί να επικαλεστεί την παρεμπόδιση της σύμβασης του άλλου συμβαλλόμενου μέρους όταν παρέλειψε να ασκήσει συμβατικό δικαίωμα το οποίο θα είχε αναιρέσει το αποτέλεσμα αυτής της αποτρεπτικής συμπεριφοράς...”*

Η υπόθεση καταδεικνύει ότι οι εργολάβοι πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι αξιώσεις για καθυστέρηση και παρατάσεις χρόνου υποβάλλονται άμεσα και αυστηρά εντός της προθεσμίας που απαιτείται από τη σύμβαση. Σε αντίθετη περίπτωση, μια βάσιμη αξίωση μπορεί να απορριφθεί πλήρως και η μη τήρηση εκ μέρους του εργολάβου των υποχρεώσεών του σχετικά με την παροχή ειδοποίησης μπορεί επίσης να αναιρέσει μια αξίωση για να γίνει ο χρόνος αόριστος, δεδομένου ότι ο εργολάβος με τη συμπεριφορά του έδειξε ότι δεν θεωρούσε τον χρόνο ουσιώδη στη σύμβαση.

## Αποζημιώσεις όταν ο Χρόνος είναι Αόριστος

Όταν ο εργοδότης προκαλεί καθυστέρηση και δεν παρατείνει το χρόνο προκειμένου να διατηρήσει την ισχύ της ρήτηρας για εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις, με αποτέλεσμα ο χρόνος να είναι «αόριστος», ο εργολάβος απαλλάσσεται από τη συμβατική ημερομηνία ολοκλήρωσης και υποχρεούται να ολοκληρώσει τις εργασίες εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Ε. Τι συμβαίνει εάν ο εργολάβος δεν το πράξει;

Α. Όταν η εκτελεστικότητα της ρήτηρας εκκαθαρισμένων αποζημιώσεων διακυβεύεται από παράλειψη ή πράξη του εργοδότη, ο εργοδότης μπορεί να είναι σε θέση να αξιώσει γενικές αποζημιώσεις σε περίπτωση που ο εργολάβος δεν ολοκληρώσει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος: **Rapid Building v. Ealing Family Housing** (1984).

Ωστόσο, ο εργοδότης δεν θα είναι σε θέση να ανακτήσει περισσότερο από το ποσό που ορίζεται στη σύμβαση για εκκαθαρισμένες αποζημιώσεις – υποστηρίχθηκε στην **υπόθεση Rapid Building** ανωτέρω.

---

## Ανδρέας Δημητρίου | Διευθύνων σύμβουλος

The City House, Θεμιστοκλή Δέρβη 17-19, 1066 Λευκωσία, Κύπρος  
T. +357 22022999 F. +357 22022900 Δ. [www.idlaw.com.cy](http://www.idlaw.com.cy)

