

ΕΝΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ

ΠΕΡΙ ΕΓΚΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΡΓΟΔΟΤΗ (ΑΚ 692)

Επομένως, (κατέληξε το πρωτοδικείο), ως προς τις επικαλούμενες από όλους τους ενάγοντες ελλείψεις και κακοτεχνίες στα διαμερίσματα, πρέπει να γίνει δεκτή ως βάσιμη και κατ' ουσίαν, η ένσταση των εναγομένων εκ του άρθρου 692 ΑΚ και εντεύθεν να απορριφθεί η αγωγή τους στο οικείο κεφάλαιό της. Εξ άλλου, δέχθηκε το πρωτοδικείο και ότι οι ενάγοντες παρέλαβαν τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής εν τοις πράγμασι, κατά τον συμφωνημένο χρόνο (31-10-2007), χωρίς να υπογραφεί πρωτόκολλο παραδόσεως και παραλαβής, λόγω των διενέξεων μεταξύ των συμβληθέντων μερών.

Πρόκειται για προβολή της ενστάσεως απαλλαγής των εναγομένων, ως εργοδοτών, για ελλείψεις του έργου που επιχείρησε να παραδώσει στους ενάγοντες (ΑΚ 692). Κατά το άρθρο αυτό, με την έγκριση του έργου από τον εργοδότη, ο εργολάβος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη για τις ελλείψεις του, εκτός εάν αυτές δεν μπορούσαν να διαπιστωθούν με κανονική εξέταση όταν έγινε η παραλαβή του έργου.

Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, ως κανονική εξέταση του έργου, νοείται εκείνη που έγινε από ειδικό, ο οποίος έχει γνώσεις για το εκτελεσθέν έργο¹ παρά δε την έγκριση του εργοδότη, ο εργολάβος ευθύνεται για τις ελλείψεις του έργου, εάν αυτές δεν μπορούσαν να διαγνωσθούν με την ανωτέρω εξέταση¹, ενώ εξ άλλου παρά την έγκριση του εργοδότη, ο εργολάβος ευθύνεται για τις ελλείψεις του έργου, εάν αυτές δεν μπορούσαν να διαγνωσθούν με κανονική εξέταση αυτού κατά την παραλαβή του έργου και μάλιστα είτε έγινε κανονική εξέτασή του είτε όχι².

Εν όψει τούτων, η ένσταση αυτή των αντιδίκων είναι κατά πρώτο λόγο απορριπτέα, ως απαράδεκτη, λόγω αοριστίας της, (η αοριστία αυτής λαμβάνεται υπ' όψιν και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο, αμφοτέρων των βαθμών δικαιοδοσίας), διότι οι ενιστάμενοι – μολονότι είχαν δικονομικό βάρος εκ της ΚΠολΔικ 262 § 1 να επικαλεσθούν στοιχεία του πραγματικού της καλουμένης προς εφαρμογή διατάξεως της ΑΚ 692, για το ορισμένο της - εν τούτοις δεν ανταποκρίθηκαν στο βάρος τους

¹ ΕφΑθ 5470/2000, αδημ.

² ΑΠ 1804/2001 Ελλ-Δνη 43/1429.

αυτό³. Συγκεκριμένως, δεν επικαλούνται στις πρωτόδικες προτάσεις τους 1) πώς έγινε η κανονική εξέτασή του, δηλαδή ότι έγινε από ειδικό, ο οποίος είχε γνώσεις για το εκτελεσθέν έργο και 2) εάν οι ελλείψεις και ιδίως τα πραγματικά ελαττώματα του έργου ήταν εξ αντικειμένου δυνατόν να διαπιστωθούν κατά την εξέταση, έστω και από ειδικόν επιστήμονα, ιδίως καθ' όσον αφορά το ύψος της οροφής του διαμερίσματος, διότι (2.1.) το μέτρημα αυτό δεν γίνεται εμπειρικώς, παρά από επιστήμονα και δη πολιτικό μηχανικό και γνώστη των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού, αφού αυτός έπρεπε να κρίνει, εάν η μέτρηση αυτή θα γινόταν επί τη βάσει της δευτέρας ή της τρίτης παραγράφου του άρθρου 6 του εν λόγω Κανονισμού και (2.2.) ο μηχανικός θα έπρεπε να εξετάσει εάν υπήρχε ή όχι μόνωση της οροφής του διαμερίσματος, πόσων εκατοστών ήταν ο σοβάς κάτωθι του χρώματος κλπ, κλπ.

Ανεξαρτήτως όμως της αοριστίας της, η ένσταση αυτή είναι απορριπτέα, επί της ουσίας της, ως αβάσιμη, εν σχέσει προς αμφοτέρους ημάς τους ενάγοντες. Ειδικότερα :

1. Ως προς την εξ ημών *****, η ένσταση αυτή είναι αβάσιμη κατ' ουσίαν.

Εν πρώτοις, για να λειτουργήσει η ένσταση του εργολάβου εκ του άρθρου 692 ΑΚ, απαιτείται να έχει γίνει παράδοση του έργου στον εργοδότη. Ως «παράδοση/παραλαβή» του έργου νοείται η υλική σχέση του εργοδότη προς το έργο, που του δίδει τη δυνατότητα να αντιληφθεί τις ελλείψεις του και να ασκήσει τις εντεύθεν αξιώσεις του⁴. Εξ άλλου, ο εργολάβος υποχρεούται να παραδώσει στον εργοδότη 1) το συμφωνημένο έργο και 2) απαλλαγμένο από πραγματικά ελαττώματα και 3) φέρον τις συμφωνημένες ιδιότητες⁵. Συνεπώς, εάν το παραδιδόμενο έργο δεν πρέπει φέρει ελλείψεις (δηλ. πραγματικά ελαττώματα ή δεν έχει συμφωνημένες ιδιότητες), διαφορετικά δεν υφίσταται νόμω παράδοση αυτού. Η υποχρέωσή του αυτή προκύπτει από τις ΑΚ 687-689, καθ' όσον αφορά δε ειδικώς την υποχρέωσή του να παραδώσει έργο που φέρει τις συμφωνηθείσες ιδιότητες, προκύπτει επί πλέον και από το περιεχόμενο της προκειμένης εργολαβικής συμβάσεως⁶ που εμπεριέχεται στο ειρημένο πωλητήριο συμβόλαιο. Εν προκειμένω, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, το διαμέρισμα που οι εναγόμενοι επιχείρησαν να παραδώσουν στην εξ ημών ***** αφενός έφερε τα προειρημένα πραγματικά ελαττώματα κι αφετέρου δεν είχε τις συμφωνημένες ιδιότητες

³ ΑΠ 164, 1383/2008 Δ. 2009/187 και 438, αντιστοίχως. ΑΠ 558/2008 Δ. 2008/943. ΕφΑθ 1249/2003 Ελλ-Δνη 2004/10736.

⁴ ΑΠ 1587/1991 Ελλ-Δνη 34/325.

⁵ ΑΠ 339/1977 ΝοΒ 25/1356. **Καυκάς**, ΕνοχΔ, (έκδ. 1974), υπό το άρθρο 694 § 2 σελ. 824.

⁶ **Καρδαράς**, στον ΑΚ των Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, υπό το άρθρο 681 περιθ. αριθ. 36 σελ. 602.

και συνεπώς αποδεικνύεται ότι νόμω ουδέποτε συντελέσθηκε παράδοση του διαμερίσματος στην εν λόγω ενάγουσα, άρα η ένσταση εκ του άρθρου 692 ΑΚ που επικαλούνται κατ' ένσταση οι εναγόμενοι δεν μπορεί εξ ορισμού να λειτουργήσει και να οδηγήσει σε απαλλαγή τους από τις ελλείψεις αυτές. Επομένως, η ένσταση αυτή είναι απορριπτέα, ως αβάσιμη κατ' ουσίαν.

Ανεξαρτήτως τούτων, αποδεικνύεται ότι ουδέποτε ενέκρινα το έργο που κατασκεύασαν οι αντίδικοι, διότι ουδεμία από τις ελλείψεις του διαμερίσματος μπορούσα να διαγνώσω⁷ όταν κατοίκησα σε αυτό (23-6-2007), αφού τόσο το ύψος της οροφής του διαμερίσματος και συνεπώς ο όγκος του, όσο η μη λειτουργικότητα του τζακιού και εκ τρίτου ο κακός ελαιοχρωματισμός δεν ήταν ζητήματα που ηδυνάμην να διαπιστώσω μόνη μου, διότι δεν απλούστατα δεν διαθέτω τις προς τούτο ειδικές γνώσεις. Ουδέν επομένως διαπίστωσα, μέχρις ότου εκλήθησαν ειδικοί (και συγκεκριμένως οι πολιτικοί μηχανικοί ***** και ***** και ο κατασκευαστής τζακιών *****) οι οποίοι έκαναν ενδελεχή έλεγχο του διαμερίσματος και ανέκαλυσαν τις ανωτέρω ελλείψεις, ο καθείς στο αντικείμενό του. Αμέσως μόλις αντιλήφθηκα τις σοβαρότατες αυτές ελλείψεις ακολούθησε αποστολή επιστολών και εξωδίκων προς τους εναγομένους, με τα οποία διαμαρτυρόμουν εντονότατα για τις ελλείψεις αυτές και τους καλούσα να τις αποκαταστήσουν εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, πλην εις μάτην [βλ. την από 25-9-2007 επιστολή μου (σχετ. αριθ. 13), την από 28-9-2007 επιστολή μου, την από 23/10/2007 επιστολή μου (σχετικό αριθ. 15), το από 27-2-2008 εξώδικό μου προς τους εναγομένους (βλ. το σχετικό αριθ. 18) και το από 26-3-2008 εξώδικο προς τον Διευθυντή Πολεοδομίας ***** (σχετικό αριθ. 20)].

Κατά ταύτα, η ένσταση αυτή των εναγομένων ήταν πολλαπλώς απορριπτέα και συνεπώς η εκκαλουμένη απόφαση που την δέχθηκε ως ορισμένη και βάσιμη κατ' ουσίαν, έσφαλε και συνεπώς κατέστησε εαυτήν εξαφανιστέα και εκ του λόγου τούτου.

2. Απορριπτέα είναι η ένσταση αυτή και ως προς το εξ ημών ζεύγος *****.

Κατά πρώτο, η ένσταση αυτή είναι απορριπτέα, ως αόριστη, για τους λόγους που αναφέρθηκαν αμέσως ανωτέρω.

Εξ άλλου, η ένσταση αυτή είναι απορριπτέα, ως αβάσιμη επί της ουσίας της, επειδή ούτε και ως προς τους εν λόγω ενάγοντες συντελέσθηκε νόμω η παράδοση του διαμερίσματος σε αυτούς από τους

⁷ Η φύση του έργου (η κατασκευή του διαμερίσματος) ήταν τοιαύτη, ώστε για τη διαπίστωση των τυχόν ελαττωμάτων αυτού, κατά τη διαδικασία παραδόσεώς του, απαιτούνταν απαραίτητως οι γνώσεις ειδικού τεχνικού (**Σπυριδάκης/Περάκης**, Αστικός Κώδικας, τ. Β/2, υπό το άρθρο 692 § 5).

εργολάβους, αφού όπως ήδη λέχθηκε ανωτέρω, αυτό αφενός είχε πραγματικά ελαττώματα κι αφετέρου δεν είχε τις συμφωνημένες ιδιότητες και συνεπώς εφαρμογή της ΑΚ 692 (την οποία επικαλούνται οι αντίδικοι) αποκλείεται εξ ορισμού, επειδή προϋπόθεση εφαρμογής της διατάξεως αυτής είναι να έχει συντελεσθεί παράδοση του έργου στον εργοδότη⁸.

Είναι όμως η ένσταση αυτή απορριπτέα και επί της ουσίας της, διότι ουδέποτε συντελέσθηκε νόμω (κανονική εξέταση και) έγκριση του έργου από ημάς, το ζεύγος *****. Ειδικότερα, αναφέρεται στο από 8-8-2007 πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής του διαμερίσματος στο ζεύγος ***** , αναφέρεται ότι « ... οι αγοραστές ενήργησε σήμερα αυτοπροσώπως και με τεχνικό της εμπιστοσύνης των λεπτομερή επιθεώρηση των εκτελεσθεισών από τους πρώτους των ως άνω συμβαλλομένων πάσης φύσεως οικοδομικών εργασιών και εγκαταστάσεων που αναφέρονται στην άνω σύμβαση αγοραπωλησίας και εργολαβικό και διαπίστωσε την πλήρη αποπεράτωση και καλή λειτουργία αυτών, σύμφωνα με τους όρους της άνω αναφερομένης τεχνικής Συγγραφής Υποχρεώσεων χωρίς την παρουσία οποιωνδήποτε εμφανών ελαττωμάτων ή κακοτεχνιών». Η παράγραφος αυτή του πρωτοκόλλου, που επικαλούνται οι αντίδικοι για να αποδείξουν την υπό κρίση ένστασή τους δεν αρκεί για να την καταστήσει βάσιμη και κατ' ουσίαν : **πρώτον** διότι ουδέποτε εκλήθη από ημάς τεχνικός να ελέγξει το διαμέρισμα, η δε τοιαύτη μνεία στο εν λόγω πρωτόκολλο είναι εικονική, τίθεται δε πάντοτε από τους αντιδίκους στερεοτύπως στο σχετικό έντυπο, το οποίο αυτοί μας έφεραν προς υπογραφή συμπληρωμένο και εμείς το υπογράψαμε καλή τη πίστη, χωρίς καν να το αναγνώσουμε, διότι είχαμε εμπιστοσύνη στους αντιδίκους και ακολούθως, φυσικώ τω λόγω, δεν πιστεύαμε ότι στο διαμέρισμα θα υπήρχαν τοιαύτες και τοσαύτες ελλείψεις, όπως μεταγενεστέρως διαπιστώσαμε προς μεγίστη έκπληξή μας´ συνεπώς η δήλωσή μας αυτή ήταν αποτέλεσμα πλάνης μας, προκληθείσα από απάτη των εναγομένων, οι οποίοι μας παρουσίασαν το ειρημένο πρωτόκολλο ως τυπικό κείμενο, συμπληρωμένο όμως από αυτούς κατά το δοκούν και περιέχον την ελεγχόμενη δήθεν δήλωσή μας, την οποία μας απέκρυψαν εντέχνως κι έτσι μας εμφάνισαν, αδικοπρακτικώς, να δηλώνουμε γεγονός (δηλαδή – δήθεν – έλεγχο του διαμερίσματος από τεχνικό που εμείς καλέσαμε), το οποίο όμως (γεγονός) ουδέποτε έλαβε χώραν, γι' αυτό και δεν αναφέρεται στο πρωτόκολλο αυτό το όνομα του δήθεν εμφανισθέντος τεχνικού μας. Προς τούτο, κατά την ΚΠολΔικ 445 εδάφ. τελευταίο, προβάλλουμε ανταπόδειξη κατά της προσβαλλομένης παραγράφου του πρωτοκόλλου αυτού⁹. **Δεύτερον**, (εν πάση περιπτώσει), διότι στην παράγραφο αυτή αναγράφεται ρητώς ότι ο

⁸ Βλ. **Καυκά**, ανωτ., υπό το άρθρο 692 § 2 σελ. 818.

⁹ Βλ. **Μπέη**, ΕρμΚΠολΔικ, υπό το άρθρο 445 σελ. 1751. **Νίκα**, ΠολΔικ ΙΙ σελ. 517. ΑΠ 93/2007 ΝοΒ 2007/1347. ΑΠ 1590/2005 ΧρονΙδΔικ 2005/157. ΑΠ 1086/2004 ΧρονΙδΔικ 2005/157.

τεχνικός βεβαίωσε μόνο ότι δεν υπήρχαν στο διαμέρισμα εμφανή ελαττώματα και εμφανείς κακοτεχνίες¹⁰ συνεπώς, αυτός δεν φέρεται να βεβαίωσε και ότι δεν υπήρχαν άλλα, μη εμφανή ελαττώματα. Και ακριβώς μη εμφανή ήταν όλα τα επικαλούμενα στην αγωγή μας ελαττώματα, γι' αυτό και δεν ήταν δυνατόν να διαγνωσθούν κατά την παραλαβή του διαμερίσματος, άρα τούτο δεν παρελήφθη μετά κανονική εξέταση αυτού, όπως απαιτεί η ΑΚ 692. Και τούτο, επειδή δεν συντελείται κανονική εξέταση του διαμερίσματος σε περίπτωση κατά την οποία ο εργοδότης, αν και προέβη σε εξέτασή του, εν τούτοις δεν κατόρθωσε να τα ανακαλύψει¹⁰. Στην πραγματικότητα, κατά τον πρώτο καιρό της κατοικήσεώς μας στο διαμέρισμα, δεν είχαμε παντάπασιν αντιληφθεί άπαντα τα εν λόγω ελαττώματα αυτού και συνεπώς ουδέποτε εγκρίναμε το έργο που οι εναγόμενοι επιχείρησαν να μας παραδώσουν. Μόλις όμως τα ανακαλύψαμε, ενεργήσαμε αμέσως δεόντως και συγκεκριμένως την 25-9-2007, 23-10-2007, 28-10-2007, 22-11-2007 και 3-12-2007 από κοινού με την συνενάγουσα ***** αποστείλαμε στους εναγομένους επιστολές και εξώδικες διαμαρτυρίες, με τις οποίες τους γνωστοποιούσαμε τα ελαττώματα αυτά και τους θέταμε ενώπιον των κατά νόμο ευθυνών τους απέναντί μας (βλ. τα σχετικά αριθ. 15, 18).

Κατά ταύτα, η ένσταση αυτή των εναγομένων ήταν πολλαπλώς απορριπτέα και ως προς ημάς. Επομένως, η εκκαλουμένη απόφαση που την δέχθηκε ως ορισμένη και βάσιμη κατ' ουσίαν, έσφαλε και συνεπώς κατέστησε εαυτήν εν όλω εξαφανιστέα και εκ του λόγου τούτου.

¹⁰ **Καυκάς**, ανωτ., σελ. 819.