

Πανεπιστήμιο Frederick

Ασκείν την Δικηγορίαν

Αμέλεια Δικηγόρων

Μέρος Διάλεξης Αρ. 7.

Πρόσφατη Νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου

Το Ανώτατο Δικαστήριο της Κύπρου ασχολήθηκε εξειδικευμένα πλέον για το θέμα της αμέλειας των δικηγόρων στην υπόθεση **Beaumontk.a. v. Νίκου Παπακλεοβούλου (2010) 1 ΑΑΔ σελ. 525**. Τα γεγονότα ήσαν τα εξής:

Τον Νοέμβριο του 1999 οι Ενάγοντες κάτοικοι Αγγλίας αποφάσισαν να αγοράσουν γη στο χωριό Κινούσα στη Πάφο για να ανεγείρουν έπαυλη τριών υπνοδωματίων.

Οι πωλητές τους παρέπεμψαν στον δικηγόρο, τον Εναγόμενο κ. Νίκο Παπακλεοβούλου από τη Πάφο για τη σύνταξη του σχετικού εγγράφου. Το έγγραφο ετοιμάστηκε και προνοούσε για τίμημα πώλησης 100.000 Λίρες πληρωτέο σταδιακά. Στη συμφωνία αυτή προστέθηκαν άλλες δύο συμφωνίες που αφορούσαν την οικοδόμηση οικίας αξίας 85.000 Λιρών και πισίνας αξίας 15.000 Λιρών τις οποίες επίσης συνέταξε ο ίδιος δικηγόρος. Ημερομηνία συμπλήρωσης των εργασιών καθορίστηκε για μεν την κατοικία ο Σεπτέμβρης του 2000 για δε την πισίνα ο Ιανουάριος του 2000.

Περί το τέλος του 2000 οι Ενάγοντες και Εφεσείοντες, δεδομένου ότι πρωτόδικα η απαίτηση τους για αμέλεια είχε απορριφθεί, ήρθαν στην Κύπρο για μόνιμη εγκατάσταση για να διαπιστώσουν ότι όχι μόνο η έπαυλη δεν είχε ακόμη συμπληρωθεί αλλά και ότι το αγορασθέν κτήμα ήταν βεβαρυσμένο με διάφορα εμπράγματα βάρη και υποθήκη.

Περαιτέρω διεπιστώθη ότι το τμήμα του τεμαχίου γης που αγόρασαν δεν είχε ξεχωριστή εγγραφή και το χειρότερο ότι δεν μπορούσε να εξασφαλιστεί τέτοια εγγραφή γιατί μέρος του Τεμαχίου αποτελούσε τμήμα του δημόσιου δρόμου. Η κατοικία ουδέποτε αποπερατώθηκε γιατί στο μεταξύ είχε καταχωρηθεί και ποινική υπόθεση εναντίον των πωλητών για διάφορα προβλήματα που τους αφορούσαν με αποτέλεσμα να σταματήσουν οι εργασίες το 2001 με διάταγμα του Δικαστηρίου.

Διαπιστώθηκε επίσης ακαταλληλότητα του εδάφους και περαιτέρω δεν εξασφαλίστηκε άδεια από το Υπουργικό Συμβούλιο εφόσον οι Ενάγοντες ήσαν αλλοδαποί και κατά τον ουσιώδη χρόνο η εξασφάλιση τέτοιας άδειας απαραίτητη. Το θέμα της έπαυλης δημιούργησε προστριβές στο ζεύγος με

αποτέλεσμα η κα Beaumont να φύγει από το σπίτι στο οποίο διέμεναν και να ενοικιάσει άλλο σπίτι καταβάλλοντας 170 Λίρες μηνιαίως.

Καταχώρησαν αγωγή με την οποία ισχυρίστηκαν παράβαση συμβατικών σχέσεων μεταξύ πελατών και δικηγόρου ως επίσης και αμέλεια σαν αστικό αδίκημα και διεκδίκησαν αποζημιώσεις τα ποσά που πλήρωσαν και την απώλεια ενοικίου ως ανωτέρω.

Το Ανώτατο Δικαστήριο κατ' Έφεση ανέτρεψε την πρωτόδικη απόφαση και απεφάσισε ότι:

1. Μεταξύ των κύριων καθηκόντων του δικηγόρου είναι με επιμέλεια να συμβουλευεί τον πελάτη του, να φέρει σε γνώση του τυχόν προβλήματα, τυχόν εγγενείς κινδύνους, να τον προειδοποιεί για αυτούς και να προστατεύει τα συμφέροντά του. Για αποφυγή παρεξηγήσεων με τον πελάτη του ο συνετός δικηγόρος, αν και δεν έχει νομική υποχρέωση, φροντίζει να πάρει γραπτώς τις οδηγίες του πελάτη του ιδιαίτερα όταν αυτές περιοριστούν σε συγκεκριμένα θέματα ή όταν ο πελάτης του επιλέξει, παρά τις συμβουλές του, να ενεργήσει διαφορετικά.

2. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο δικηγόρος όφειλε να βεβαιωθεί ότι ο πελάτης του ήταν διασφαλισμένος και εξασφαλισμένος από κάθε άποψη. Ιδιαίτερα σε σχέση με θέματα που αφορούν την τιτλοποίηση.

3. Το πρώτο θέμα που ο δικηγόρος οφείλει να ερευνήσει είναι τη νομιμότητα του τίτλου που έχει ο προτιθέμενος πωλητής και ότι δεν υπάρχουν καταχωρημένα στο κτηματολόγιο εμπράγματα βάρη ή άλλα νομικά εμπόδια τα οποία ενδεχομένως να επηρεάσουν στο μέλλον τη μεταβίβαση στον πελάτη του τίτλου ελεύθερου εμπραγμάτων βαρών.

4. Το συμπέρασμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η παράλειψη του εφεσίβλητου να διασφαλίσει τα πιο πάνω δεν είχε αρνητικές συνέπειες και ότι κατ' επέκταση δεν υπήρχε αιτιώδης συνάφεια με την ζημία επειδή σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη των εμπραγμάτων βαρών δεν εμπόδιζαν την έναρξη των εργασιών κρίθηκε λανθασμένο καθ' ότι καθοριστικό θα έπρεπε να ήταν για το Δικαστήριο κατά πόσον οι Εφεσείοντες θα υπέγραφαν την συμφωνία αν πληροφορούνταν για το ενδεχόμενο ύπαρξης εμπραγμάτων βαρών.

5. Το ελάχιστον καθήκον του δικηγόρου ήταν να διερευνήσει το θέμα αυτό και να διατυπώσει ανάλογα τους όρους της σύμβασης και να δώσει βεβαίως και σαφή προειδοποίηση για τους κινδύνους στους πελάτες του.

6. Με βάση το άρθρο 51(α) του Κεφ. 224 ο δικηγόρος είχε δικαίωμα πρόσβασης στα μητρώα του Κτηματολογίου σαν ενδιαφερόμενο πρόσωπο.

7. Ο δικηγόρος όφειλε να γνωρίζει ότι σύμφωνα με το άρθρο 3 του Κεφ. 96 που ρυθμίζει την ανέγερση οικοδομών δεν επιτρέπεται η ανέγερση χωρίς

άδεια οικοδομής και περαιτέρω η άδεια οικοδομής έπρεπε να είχε υποβληθεί με την αίτηση παραχώρησης άδειας για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στη Κύπρο από αλλοδαπούς. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο εναγόμενος Δικηγόρος παρέλειψε να ερευνήσει τα θέματα άδειας οικοδομής κάτι το οποίο τον καθιστούσε αμελή.

8. Ήταν επίσης υποχρέωση του δικηγόρου να συμβουλευτεί τους Εφεσειόντες κατά πόσον οι πωλητές ήσαν ή όχι φερέγγυοι και να τους προειδοποιήσει για τους νομικούς κινδύνους.

9. Ο δικηγόρος όφειλε να εισάξει τέτοιους όρους στο συμβόλαιο για να διασφαλίσει τους πελάτες του. μεταξύ άλλων προέκυψε ότι κατά τον χρόνο υπογραφής ένας εκ των πωλητών διευθυντής της πωλήτριας εταιρείας αντιμετώπιζε πτωχευτική διαδικασία και την ύπαρξη διατάγματος παραλαβής. Κάτι το οποίο ο δικηγόρος όφειλε να θέσει στους πελάτες διότι αυτό ενδεχόμενα να τους απέτρεπε από του να υπογράψουν τη συμφωνία.

10. Οι αγοραστές δεν είχαν καμία υποχρέωση για μείωση της ζημίας τους δηλαδή να καταχωρήσουν αγωγή πρώτα εναντίον των πωλητών καθ' ότι τούτο εξυπακούει και έξοδα και χωρίς να υπάρχει βεβαιότητα ότι αυτά θα ανακτούνταν από τους πωλητές. Ούτε ήταν λογικό να αναμένεται από τους αγοραστές να εμπλακούν σε διαδικασία ειδικής εκτέλεσης κάτι το οποίο προϋπέθετε «σπατάλη χρήματος».

11. Το Εφετείο έκρινε ότι τα περιστατικά της υπόθεσης εντάσσονται στις γενικότερες αρχές που προκύπτουν από την αγγλική υπόθεση **Pilkington v. Wood [1953] 2 All E.R. 810**. Τέλος το Εφετείο έκρινε ότι η ζημία των Εφεσειόντων συνίσταντο στα ποσά που πλήρωσαν στους πωλητές όπως και στα έξοδα που πλήρωσαν στον δικηγόρο για τη σύνταξη των εγγράφων αλλά όχι στην απώλεια ενοικίων, απομακρυσμένη ζημία.

Σε μία εκτενή και εμπειριστατωμένη μελέτη του όλου θέματος με απόφαση του Ερωτοκρίτου Δ., με την οποία συμφώνησαν και οι Δικαστές Κραμβής και Κληρίδης, το Δικαστήριο μεταξύ άλλων ανέφερε και τα εξής, Βλέπε σελ. 568 – 569.

*«Κατά την άποψή μας, τα περιστατικά της παρούσας υπόθεσης εντάσσονται στις γενικότερες αρχές που προκύπτουν από την Αγγλική υπόθεση **Pilkington v. Wood [1953] 2 All E.R. 810**, στην οποία έκαμε αναφορά ο ευπαιδευτος συνήγορος των Εφεσειόντων. Σ' εκείνη την υπόθεση, η περιουσία που είχε αγοράσει ο ενάγων δεν υφίστατο πλέον, αφού πωλήθηκε σε άλλο πρόσωπο. Το δικαστήριο δέχθηκε ότι ο ενάγων που ενήγαγε το δικηγόρο του για αμέλεια, δεν είχε υποχρέωση να μειώσει τη ζημιά του με το να εναγάγει τρίτα πρόσωπα. Το Αγγλικό*

Εφετείο θεώρησε ότι από τη στιγμή που η περιουσία πωλήθηκε σε τρίτο πρόσωπο, η εμπλοκή σε δικαστική διαμάχη με το τρίτο πρόσωπο θα ήταν χρονοβόρα και περίπλοκη. Περαιτέρω, θεώρησε ότι η ζημιά συνίστατο στη διαφορά της αξίας του ακινήτου με νόμιμο τίτλο και της αξίας της με ελαττωματικό τίτλο. Όπως υποδείχθηκε από τον Harman, J., όπως ήταν τότε, στη σελίδα 813 της απόφασης, η εναπόθεση καθήκοντος μείωσης ζημιάς για την έγερση αγωγής πρώτα εναντίον τρίτων προσώπων, όπως είναι εδώ οι πωλητές, προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, ότι αυτοί θα είναι φερέγγυοι, κάτι που δεν ισχύει στην προκειμένη περίπτωση. Όπως περαιτέρω αναφέρθηκε, το καθήκον μείωσης της ζημιάς δεν εκτείνεται μέχρι σημείου που να υποχρεώνει το πρόσωπο που υπέστη τη ζημιά να εμπλακεί σε χρονοβόρες και περίπλοκες δικαστικές διαδικασίες, οι οποίες στην ουσία αποσκοπούν στο να προστατεύσουν τον εναγόμενο από τις συνέπειες της αμέλειας του ή της παράβασης του συμβατικού καθήκοντος επιμέλειας. Παρόμοια θέση υιοθετήθηκε και στις υποθέσεις **Horsefall v. Haywords [1999] LloydsRep. P.N. 332**, **Pozzolanicytag v. BryanHobsonAssociates [1999] LloydsRep. P.N. 125**, **Williams v. GlynOwen& Co. [2004] P.N.L.R. 20**.*

Στην προκειμένη περίπτωση, η εμπλοκή των Εφεσειόντων σε δικαστική διαδικασία με τους πωλητές, εναντίον των οποίων είχαν εκδοθεί δικαστικά διατάγματα πτώχευσης και διάλυσης αντίστοιχα, και οι οποίοι δεν απεδείχθη από τον Εφεσίβλητο, ο οποίος είχε και το βάρος απόδειξης, ότι είχαν περιουσία ικανή για να καλύψει τις αξιώσεις των Εφεσειόντων, θα καθιστούσε, όπως υποδείξαμε, την όποια προσπάθεια των Εφεσειόντων όχι μόνο περίπλοκη και χρονοβόρα αλλά και μάταιη. Στην ουσία, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί μια υπαλλακτική θεραπεία, την οποία θα έπρεπε να υποχρεωθούν να εξασφαλίσουν πρώτα, πριν στραφούν κατά του Εφεσίβλητου, ώστε η υποχρέωση τους για μείωση της ζημιάς να εμπίπτει στην αρχή που εφαρμόστηκε στην υπόθεση **Walker v. Geo H Medlicott&Son (a firm) [1999] 1 All E.R. 685**, η οποία αποτελεί διαφοροποίηση εκείνης που εφαρμόστηκε στην **Pilkington v. Wood**, ανωτέρω.

* Βλ. επίσης, σύγγραμμα *Jackson and Powell on Professional Liability*, 6η Έκδοση (2007), παρά.11-328, όπου υποστηρίζεται ως λογική η προσέγγιση του Δικαστηρίου στην **Pilkington v. Wood**, ανωτέρω.»

Περαιτέρω, στις σελίδες 541 έως 542 σε σχέση με το καθήκον επιμέλειας ενός δικηγόρου αναφέρονται τα εξής:

«Το καθήκον επιμέλειας ενός δικηγόρου

Στο κοινοδίκαιο, όπου επαγγελματίας προσφέρει τις υπηρεσίες του έναντι αμοιβής, ταυτόχρονα αναλαμβάνει συμβατικό καθήκον επιμέλειας.* Η ύπαρξη αυτού του καθήκοντος, το οποίο απορρέει από τη μεταξύ του επαγγελματία και του πελάτη του συμβατικής σχέσης, δεν αποκλείει την ταυτόχρονη και ανεξάρτητη ύπαρξη καθήκοντος επιμέλειας και της δυνατότητας καταλογισμού παράλληλης ευθύνης, δυνάμει του αστικού αδικήματος της αμέλειας.**

Η υποχρέωση επιμέλειας επαγγελματιών, καλύπτεται από το Άρθρο 51(2) του Περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148 το οποίο προβλέπει ότι:-

«51 (1)

(2) Υποχρέωση, να μην επιδεικνύεται αμέλεια υφίσταται στις πιο κάτω περιπτώσεις, δηλαδή-

* Βλ. **Midland Bank v. Hett Stubbs and Kemp (1978) 3 All ER 571.**

** Βλ. **Midland Bank v. Hett Stubbs and Kemp**, ανωτέρω, η οποία επιβεβαιώθηκε στην **Forster v. Outred and Co (a firm) (1982) 2 All. ER. 753** και από την **Costa v. Georghiou (1985) 1 PN 201** και τελευταία από το Δικαστήριο της Βουλής των Λόρδων, όπως νομαζόταν τότε, στην υπόθεση **Henderson v. Merret Syndicates Ltd (No. 1) (1994) 3 All E.R. 506 (HL).**

.....

(ε) Πρόσωπο που ασκεί με αμοιβή ή άλλως πως επάγγελμα, επιτήδευμα ή ασχολία ή παρέχει υπηρεσίες σε άλλο πρόσωπο υπέχει τέτοια υποχρέωση έναντι κάθε προσώπου, επί του οποίου ή επί της ιδιοκτησίας του οποίου ασκεί το επάγγελμα, επιτήδευμα ή ασχολία ή προς στον οποίο παρέχει την υπηρεσία».

Οι δικηγόροι, δεν έχουν οποιαδήποτε ασυλία, αλλά συμπεριλαμβάνονται στην πιο πάνω γενική κατηγορία επαγγελματιών. Το επίπεδο επιμέλειας τους καθορίζεται από το άρθρο 51(1):-

«51(1) **Αμέλεια** συνίσταται-

(α) ή

(β) στην παράλειψη καταβολής τέτοιας δεξιότητας ή επιμέλειας για την άσκηση επαγγέλματος, επιτηδεύματος ή ασχολίας όπως ένα λογικό συνετό πρόσωπο, που έχει τα προσόντα για την άσκηση του επαγγέλματος αυτού, επιτηδεύματος ή ασχολίας θα κατέβαλλε υπό τις περιστάσεις,

και στην πρόκληση ζημιάς εξαιτίας αυτής:

.....».

Είναι φανερό από τις ρητές πρόνοιες του άρθρου 51 του Κεφ. 148 ότι ένας δικηγόρος, όπως και κάθε άλλος επαγγελματίας, κρίνεται με βάση το βαθμό επιμέλειας και δεξιότητας που αναμένεται από το μέσο επαγγελματία της τάξης στην οποία ανήκει.* Το επίπεδο αυτό είναι του συνήθους, επιμελούς και ικανού επαγγελματία. Δεν είναι ούτε εκείνο του πολύ προσοντούχου, ούτε εκείνο ενός επαγγελματία που κατέχει τα ελάχιστα προσόντα.** Συμμόρφωση με τη γενική πρακτική του επαγγέλματος μπορεί να παρέχει κάποια κάλυψη αλλά όχι πάντα και ιδιαίτερα όταν η συγκεκριμένη πρακτική δεν έτυχε να δοκιμαστεί δικαστικά».

Σχετικό είναι και το απόσπασμα από την απόφαση του Δικαστηρίου στη σελ. 543 έως 546

«Στην προκειμένη περίπτωση η ενασχόληση μας με τα καθήκοντα του δικηγόρου, αφορά σε εξωδικαστική εργασία, με αποτέλεσμα να είναι πιο εύκολο να εξευρεθεί το επίπεδο επιμέλειας, αφού δεν υπάρχουν τα διλήμματα της ζωντανής δίκης που περιέγραψε ο Δικαστής Bingham στην υπόθεση **Ridehalgh v. Horsefield and Another [1994] 3 All E.R. 848 (CA)**.

Σε περιπτώσεις εξωδικαστικών υποθέσεων, τα καθήκοντα ενός **δικηγόρου*** δεν είναι δυνατό να απარიθμηθούν, εκτός και αν περιορίζονται ρητά μέσα από τις οδηγίες που του δίδονται. Μεταξύ των κύριων καθηκόντων του, είναι με επιμέλεια να συμβουλεύει τον πελάτη του, να φέρει σε γνώση του τυχόν προβλήματα,** τυχόν εγγενείς κινδύνους,*** να τον προειδοποιεί γι' αυτούς και να προστατεύει τα

συμφέροντά του. Για αποφυγή παρεξηγήσεων με τον πελάτη του, ο συνετός δικηγόρος, αν και δεν έχει νομική υποχρέωση, φροντίζει να πάρει γραπτώς τις οδηγίες του πελάτη του, ιδιαίτερα όταν αυτές περιοριστούν σε συγκεκριμένα θέματα ή όταν ο πελάτης του επιλέξει, παρά τις συμβουλές του, να ενεργήσει διαφορετικά. ****

* Στην Αγγλία προσομοιάζουν με τα εξωδικαστηριακά καθήκοντα των Solicitors.

** Βλ. *Lake v. Bushby (1949) 2 All ER 964*, *Central Land Investments v. Winn (1972) 223 EG.2334* και *Jackson & Powell on Professional Negligence Liability*, 6η Έκδοση (2007), παρ.11-161.

*** Βλ. *Boyce v. Rendells (1983) E.G.278 (CA)* και *Jackson and Powell on Professional Negligence*, ανωτέρω, παρ.11-166.

**** *Jackson & Powell on Professional Negligence*, ανωτέρω, παρ. 11-006.

Ειδικά στην περίπτωση αγοράς γης, οικοδόμησης οικίας και υποβολής αίτησης στο Υπουργικό Συμβούλιο για άδεια για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο από αλλοδαπούς, θα λέγαμε ότι ο δικηγόρος, λόγω των πολυάριθμων νομοθετικών ρυθμίσεων και των εγγενών δυσκολιών, έχει αυξημένη υποχρέωση να βεβαιωθεί ότι τηρούνται όλες οι προϋποθέσεις του νόμου και ότι ο πελάτης του διασφαλίζεται με τον τρόπο που τον συμβουλεύει να ενεργήσει. Το τι ακριβώς αναμένεται να κάνει, καθορίζεται από το πλαίσιο του νόμου που διέπει κάθε περίπτωση. Στην περίπτωση αγοράς γης, όπως είναι η παρούσα, απώτερος σκοπός είναι η εξασφάλιση, είτε αμέσως είτε στο χρόνο που θα συμφωνηθεί, τίτλου ιδιοκτησίας προς όφελος του πελάτη του. Όπου δεν υπάρχει τίτλος για άμεση μεταβίβαση, όπως εδώ, τα καθήκοντα του καθίστανται πιο περίπλοκα και χρειάζονται εξειδικευμένες γνώσεις και ενέργειες, γι' αυτό εξάλλου και πλείστοι αγοραστές ακίνητης ιδιοκτησίας, ορθά καταφεύγουν σε δικηγόρους από τους οποίους αναμένουν προστασία των συμφερόντων τους.

Το πρώτο θέμα που ο δικηγόρος οφείλει να ερευνήσει*, είναι τη νομιμότητα του τίτλου που έχει ο προτιθέμενος πωλητής και ότι δεν υπάρχουν καταχωρημένα στο Κτηματολόγιο, εμπράγματα βάρη ή άλλα νομικά εμπόδια τα οποία ενδεχομένως να επηρεάσουν στο μέλλον τη μεταβίβαση στον πελάτη του, τίτλου ελεύθερου εμπραγμάτων βαρών

(λόγοι έφεσης 1-4). Το καθήκον επιμέλειας σε αυτό τον τομέα δικαίου, εξειδικεύεται στο σύγγραμμα Jackson&Powellon Professional Liability, 6η Έκδοση (2007), παράγραφος 11-195, ως εξής:-

«Conveyancing

Protecting the client: customary searches. A large part of a solicitor's activities are directed towards protecting the client against possible future hazards. This is particularly true in the realm of conveyancing. If a solicitor fails to protect his client by making the customary enquiries and searches then he is negligent:-

“It is clear negligence if an attorney suffers himself to be misled by the apparent respectability of the vendor, and thereby neglects his obvious duty of making reasonable inquiries into his title.” (Per **Melford in Allen v. Clark [1863] 7 LT 78**).

* Βλ. **G & K. Ladenbau (U.K.) Ltd. v. Crawley & De Reya (a firm) (1978) 1 All ER 682** και **Hill v. Harris (1965) 2 All ER 358 (CA)**.

A purchaser's solicitor should ensure that the vendor can show a good legal title free from adverse interests.».

Σε ελεύθερη μετάφραση:-

«Μεταβιβάσεις

Προστασία του πελάτη: συνήθεις έρευνες. Ένα μεγάλο μέρος των δραστηριοτήτων του δικηγόρου κατευθύνεται στην προστασία του πελάτη του έναντι πιθανών μελλοντικών κινδύνων. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα στον τομέα των μεταβιβάσεων. Εάν ένας δικηγόρος αποτύχει να προστατεύσει τον πελάτη του με το να διενεργήσει τις συνήθεις έρευνες, τότε είναι αμελής:-

«Είναι καθαρή αμέλεια εάν ένας δικηγόρος αφήσει τον εαυτό του να παραπλανηθεί από την προφανή ευπρέπεια του πωλητή και συνεπώς παραμελεί το καθήκον του να προβεί σε εύλογες έρευνες ως προς τον

τίτλο που κατέχει στην ακίνητη περιουσία.» (Απόσπασμα από την απόφαση του Δικαστή Melford στην υπόθεση **Allen v. Clark [1863] 7 LT 78**).

Ο δικηγόρος ενός αγοραστή πρέπει να διασφαλίζει ότι ο πωλητής μπορεί να παρουσιάσει ένα καλό νόμιμο τίτλο, απαλλαγμένο από εχθρικά συμφέροντα»

Το αποτέλεσμα της έρευνας του οφείλει να το κοινοποιήσει στον πελάτη του, ιδιαίτερα όταν από αυτή προκύπτουν προβλήματα, π.χ. ύπαρξη υποθηκών, εγγραφή δικαστικής απόφασης («μέμο»), δικαιώματα διάβασης κ.ά..

Όπου δεν υπάρχει ξεχωριστός τίτλος για τη συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία που θα αγοράσει ο πελάτης του, οφείλει να ερευνήσει και παρεμφερή θέματα τα οποία ενδεχομένως να επηρεάσουν στο μέλλον την έκδοση τίτλου προς όφελος του πελάτη του. Αν κρίνει ότι τέτοια θέματα δεν εμπίπτουν στη σφαίρα της ειδικότητας του, οφείλει, αφού προειδοποιήσει τον πελάτη του, να τον συμβουλευσει να ζητήσει τις υπηρεσίες άλλων επαγγελματιών.

Όπως έχουμε ήδη τονίσει, δεν είναι δυνατό να τεθούν εξαντλητικά τα θέματα που ενδεχομένως να χρειάζεται να στρέψει την προσοχή του ένας δικηγόρος. Για παράδειγμα, αν ο πελάτης του σκοπεύει να ανεγείρει οικία στη γη που θα αγοράσει, τότε ο δικηγόρος οφείλει να στρέψει την προσοχή του σε θέματα όπως η ύπαρξη πολεοδομικής άδειας* και άδειας οικοδομής και αν δεν υπάρχουν, οφείλει με σαφήνεια να εξηγήσει στον πελάτη του τους κινδύνους.** Ο δικηγόρος έχει καθήκον να συμβουλευεί τον πελάτη του επί νομικών θεμάτων και για ό,τι απορρέει από αυτά. Δεν έχει καθήκον να συμβουλευεί επί οικονομικών ή επιχειρηματικών θεμάτων ή για τους κινδύνους ανάληψης επιχειρηματικού ρίσκου. Όμως, κατά την άποψή μας, έχει καθήκον να προειδοποιήσει τον πελάτη του για τους κινδύνους που απορρέουν από το ενδεχόμενο αφερεγγυότητας των πωλητών. Δεν εννοούμε ότι έχει ο ίδιος υποχρέωση να ερευνήσει τη φερεγγυότητα του πωλητή, χωρίς να του το ζητήσει ο πελάτης του. Όμως οφείλει με τις κατάλληλες προειδοποιήσεις, να στρέψει την προσοχή του πελάτη του και σ' αυτούς τους κινδύνους, οι οποίοι είναι άμεσα συνδεδεμένοι με την έκδοση τίτλου, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη εξασφάλιση, εγγύηση ή δέσμευση για την έκδοσή

του.**³ Για παράδειγμα, αν ο πωλητής είναι εταιρεία, οφείλει να συμβουλευθεί τον πελάτη του ότι θα πρέπει να ερευνηθεί η φερεγγυότητα της και να ζητήσει τις οδηγίες του προς τούτο.

Σε περίπτωση που λάβει οδηγίες για σύνταξη σχετικής συμφωνίας, οφείλει να εισάξει σ' αυτή τέτοιους όρους που να διασφαλίζουν τα συμφέροντα του πελάτη του.

Αν ο πελάτης του είναι αλλοδαπός, οφείλει επίσης να στρέψει την προσοχή του στις προϋποθέσεις για εξασφάλιση της σχετικής άδειας από το Υπουργικό Συμβούλιο, για απόκτηση γης στην Κύπρο.

Με την υπογραφή της σύμβασης, ο δικηγόρος οφείλει να συμβουλευθεί τον πελάτη του για τα οφέλη που προκύπτουν από την κατάθεση της σύμβασης στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης και να πάρει τις οδηγίες του προς τούτο.»

Είναι η πρώτη φορά που το Ανώτατο Δικαστήριο αποφάσισε εφαρμόζοντας τις αρχές του Κοινοδικαίου για την ευθύνη δικηγόρων έναντι των πελατών τους.

Είμαι σίγουρος ότι το Δικαστήριο προβληματίστηκε σε βάθος για την έκδοση της απόφασης αυτής η οποία έστειλε βεβαίως και ένα μήνυμα στον δικηγορικό κόσμο ότι ο κάθε δικηγόρος πρέπει να ενεργεί πάντοτε με τη δέουσα φροντίδα και προσοχή. Η δουλειά του δεν είναι απλώς η σύνταξη ενός στερεότυπου πωλητηρίου εγγράφου.

Ένα από τα σημεία τα οποία ενδεχομένως να μπορούν να αποτελέσουν σημείο κριτικής της απόφασης αφορά το συμπέρασμα του Δικαστηρίου ότι ο δικηγόρος έχει υποχρέωση να συμβουλευεί τον πελάτη του ως προς το κατά πόσον οι πωλητές της γης ήσαν ή όχι φερέγγυοι και να τους προειδοποιήσει για τους νομικούς κινδύνους που θα προέκυπταν σε περίπτωση που οι πωλητές της γης αποδεικνύονταν αφερέγγυοι.

Το Δικαστήριο αντιμετώπισε το θέμα αυτό στη σελ. 559 της απόφασής του καταλήγοντας ότι αν και ο δικηγόρος δεν είχε υποχρέωση να συμβουλευθεί τους Εφeseίοντες επί οικονομικών θεμάτων για την ανάληψη οικονομικού ρίσκου εν τούτοις είχε υποχρέωση να τους συμβουλευθεί και να τους προειδοποιήσει για το ενδεχόμενο αφερεγγυότητας των πωλητών και για τους πιθανούς κινδύνους από ένα τέτοιο ενδεχόμενο.

Οι Εφεσείοντες αγοραστάτες θα κατέβαλλαν μεγάλα χρηματικά ποσά με την ελπίδα και προοπτική τιτλοποίησης. Το Δικαστήριο καταλήγει ως εξής:

*«Υπό αυτές τις συνθήκες και τα συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια δημιουργούνται νομικοί κίνδυνοι. Για αυτό ο εφεσίβλητος (δικηγόρος) είχε υποχρέωση να τους συμβουλευτεί και να τους προειδοποιήσει για αυτούς τους νομικούς κινδύνους που θα προέκυπταν σε περίπτωση που οι εφεσίβλητοι αποδεικνύονταν αφερέγγυοι, όπως και έγινε. Πολλές φορές είναι δύσκολη η διάκριση μεταξύ νομικών και οικονομικών επιπτώσεων. Όμως το καθήκον για παροχή τέτοιας συμβουλής, όπως αναφέρθηκε στην υπόθεση **Carradine Properties v. DJ Freeman & Co (afirm) [1999] Lloyd's Reg. P.N. 483**, καθίσταται ποιο επιτακτικό όταν ο πελάτης ενός δικηγόρου είναι άπειρος σε νομικά θέματα και δεν έχει την ίδια αντίληψη των νομικών κινδύνων που προκύπτουν από οικονομικές συναλλαγές όπως ενδεχομένως να είχε ένας επιχειρηματίας».*

Περαιτέρω πιο κάτω στη σελ. 562 το Δικαστήριο αναφέρει τα εξής:

«Στην προκειμένη περίπτωση Εφεσίβλητος, ενόψει της φύσης της συναλλαγής, είχε υποχρέωση να ενημερώσει και προειδοποιήσει τους πελάτες του για τους κινδύνους που ενδεχομένως να προέκυπταν από την ενέργειά τους να καταβάλουν μεγάλα χρηματικά ποσά χωρίς να έχουν οποιαδήποτε εγγύηση για τη φερεγγυότητα των πωλητών. Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω υποχρεώσεις, όφειλε να εισάξει τέτοιους όρους και να εξασφαλίσει τέτοιες δηλώσεις από τους πωλητές, ώστε να διασφαλιζόνταν οι πελάτες του Το ερώτημα που θα έπρεπε να είχε τεθεί, είναι αν οι Εφεσείοντες γνώριζαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης για την ύπαρξη του διατάγματος παραλαβής, κατά πόσον θα δέχονταν να υπογράψουν τη συμφωνία...»

Συνεπώς όπως προκύπτει από τα πιο πάνω ο δικηγόρος στην πραγματικότητα δεν έχει υποχρέωση να συμβουλευτεί για την οικονομική κατάσταση του πωλητή εκτός βεβαίως αν υπάρχει κάτι το οποίο γνωρίζει και σκόπιμα αποκρύβει ή εξαμελείας δεν το γνωστοποιεί αλλά σίγουρα έχει καθήκον να ερευνήσει και να ενημερώσει τον πελάτη για την φερεγγυότητα του πωλητή που σχετίζεται με διατάγματα παραλαβής ή εν γένει διαδικασίας πτώχευσης και ή διάταγμα εκκαθάρισης και σίγουρα έχει υποχρέωση να συμβουλευτεί για τις τυχόν επιπτώσεις.

Πιστεύουμε ότι η απόφαση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι ο δικηγόρος όπως και κάθε επαγγελματίας οφείλει να ασκεί τον βαθμό εκείνο επιμέλειας απαραίτητον διότι να διασφαλίσει στον καλύτερο δυνατόν βαθμό τα συμφέροντα

του πελάτη του. σε σχέση με την αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας τούτο προϋποθέτει ότι θα εξασφαλιστεί κατά το μέγιστον δυνατόν τη τιτλοποίηση μέσα από τους όρους της σύμβασης αλλά και άλλες ενέργειες και περαιτέρω ο πελάτης έχει δικαίωμα από τη στιγμή που συμβουλευεται τον δικηγόρο του να γνωρίζει τις αδυναμίες της προτεινόμενης αγοράς, τους κινδύνους και ενδεχόμενα στα οποία δυνατόν να περιπλακεί υπογράφοντας τη συγκεκριμένη σύμβαση. Ασφαλώς δεν είναι καθήκον του δικηγόρου να εγγυηθεί την τιτλοποίηση αλλά είναι καθήκον του να συμβουλευτεί σωστά τον πελάτη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση το Εφετείο έκρινε ότι ο δικηγόρος δεν εκπλήρωσε το στοιχειώδες αυτό καθήκον του σύμφωνα με την απόφαση.

Την ίδια περίοδο οι ίδιοι Δικαστές επελήφθησαν και θέματος που αφορά ιατρική αμέλεια στην υπόθεση **Αθηνά Βαριάνου. Ανδρέα Βορκά (2010) 1ΑΑΔ 1541**.

Το θέμα αφορούσε αγωγή εναντίον οφθαλμιάτρου στη Λάρνακα. Η Ενάγουσα ζητούσε αποζημιώσεις για σοβαρή και ανεπανόρθωτη ζημία που κατ' ισχυρισμό είχε υποστεί στους κερατοειδείς χιτώνες και των δύο οφθαλμών της από επέμβαση με λέιζερ. Η ασθενής ισχυρίστηκε ότι υπήρχε αμέλεια γιατί καθ' όν χρόνο υπεβλήθη στην επέμβαση με λέιζερ έπασχε από κερατόκωνο κάτι το οποίο καθιστούσε ανεπίτρεπτη ή και επικίνδυνη την επέμβαση.

Η θέση των ιατρών που κάλεσε ήταν ότι άτομα που έχουν ψηλή μυωπία δεν πρέπει να υποβάλλονται στην επέμβαση με λέιζερ για μείωσή της.

Το πρωτόδικο δικαστήριο απέρριψε την αγωγή κρίνοντας ότι οι δύο γιατροί που κάλεσε η ενάγουσα προς υποστήριξη των θέσεών της δεν ήταν ειδικοί στον τομέα της διαθλαστικής χειρουργικής.

Κατ' έφεση το Εφετείο απεφάσισε ότι η Υπεράσπιση δικογράφησε τους ισχυρισμούς της κατά παράβαση των θεσμών Πολιτικής Δικονομίας και συγκεκριμένα της Διαταγής 19, Θεσμός 1, 4, 13, 15, 16 και η Υπεράσπιση δεν μπορούσε να καλέσει μαρτυρία για θέματα που δεν δικογραφήθηκαν επαρκώς. Όμως επί της ουσίας το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε κατ' έφεση ότι οι δύο γιατροί που κάλεσε η Ενάγουσα είχαν το αναγκαίο επίπεδο γνώσεων και λανθασμένα απερρίφθη η μαρτυρία τους.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι τα θέματα αξιοπιστίας των εμπλεκόμενων διαδίκων δεν κρίθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο αλλά και περαιτέρω οι αρχές της υπόθεσης Bolam στην οποία επίδικο θέμα ήταν κατά πόσον η προειδοποίηση για κινδύνους που έδωσε ιατρός στον ασθενή ήταν ικανοποιητική εφαρμόζονται καθολικά σε όλες τις περιπτώσεις που κάποιος επαγγελματίας ασκεί επάγγελμα για το οποίο χρειάζονται ειδικές γνώσεις και πείρα. Σύμφωνα με το "Bolamtest" ένας γιατρός δεν είναι ένοχος αμέλειας αν η πρακτική που ακολούθησε είναι αποδεκτή από ένα υπεύθυνο σώμα εξειδικευμένων ιατρών, ανεξάρτητα αν ένα άλλο σώμα διατηρεί διαφορετική άποψη. Ειδικά σε σχέση

με προειδοποίηση για κινδύνους ο ιατρός δεν είναι αμελής αν παραλείψει να προειδοποιήσει εκεί όπου οι κίνδυνοι είναι μηδαμινοί.

Το συγκεκριμένο κριτήριο στην υπόθεση *Bolam*, τελικά περιορίστηκε μερικώς με την απόφαση του Δικαστηρίου της Βουλής των Λόρδων στην υπόθεση *Bolithov. CityandHackneyHealthAuthority [1997] 4 All E.R. 771*, στην οποία αποφασίστηκε ότι ένας γιατρός θα μπορούσε να βρεθεί ένοχος για αμέλεια, παρά το ότι μια μερίδα επαγγελματιών γιατρών με τη γνώμη τους επικροτούν τον τρόπο που ενήργησε αν το Δικαστήριο ικανοποιηθεί ότι η άποψή τους δεν ήταν λογική ή υπεύθυνη. Αξιολογώντας τη γνώμη της μερίδας ιατρών που επικροτεί την θεραπεία, το Δικαστήριο οφείλει να αποφασίσει αν αυτή η ιατρική πρακτική θέτει ή όχι τον ασθενή σε περιττό κίνδυνο.

Στην υπόθεση *Pearcev. UnitedBristolHealthcareNHSTrust [1999] 48 B.M.L.R118* φαίνεται ότι διαμορφώθηκε νέο κριτήριο από το αγγλικό Εφετείο ότι δηλαδή σε περίπτωση που υπάρχει σημαντικός κίνδυνος, ένας λογικός ιατρός οφείλει να αποκαλύψει εκείνες τις πληροφορίες που ο μέσος λογικός ασθενής θα ήθελε να γνωρίζει προτού δώσει τη συγκατάθεσή του. Συνεπώς ο μέσος λογικός ασθενής θα ήθελε να γνωρίζει ότι μια μεγάλη μερίδα επαγγελματιών ιατρών, θεωρούσε ως μη ενδεδειγμένη τη συγκεκριμένη επέμβαση. Στη συγκεκριμένη περίπτωση έπρεπε να είχε λεχθεί στην Ενάγουσα ότι είχε κινδύνους να συμβούν αυτά που συνέβησαν όπως τα είχαν περιγράψει οι γιατροί που κάλεσε να μαρτυρήσουν. Δηλαδή ότι υπήρχε κίνδυνος να προκληθεί θαμπάδα κερατοειδούς η οποία να προκαλούσε εκ των υστέρων οπτική δυσλειτουργία. Υπήρχε ο κίνδυνος δηλαδή να μην διορθωθεί η όραση και να παραμείνει η θαμπάδα και να οδηγηθεί συντομότερα ο ασθενής σε μεταμόσχευση του κερατοειδούς.

Εκδόθηκε απόφαση υπέρ της Ενάγουσας για το ποσό των εξόδων στα οποία υπεβλήθη και για το ποσό των 20.503 ευρώ υπό μορφή γενικών αποζημιώσεων πλέον τόκο 8% από την ημερομηνία γένεσης του αγωγίμου δικαιώματος.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι η βλάβη την οποία υπέστη ήταν το αποτέλεσμα των κινδύνων που υπήρχαν και για τους οποίους δεν προειδοποιήθηκε. Το Δικαστήριο υιοθέτησε αντικειμενικό κριτήριο σαν ορθότερο από το υποκειμενικό για την αιτιώδη συνάφεια και ανταποκρινόμενο στη σύμβαση για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και της Αξιοπρέπειας του Ανθρώπου αναφορικά με την εφαρμογή της Βιολογίας και Ιατρικής, (Κυρωτικό) και άλλες συναφείς με την Εφαρμογή της Σύμβασης Διατάξεις Νόμο του 2001 (N.31(III) (0/1)).

Βλέπουμε λοιπόν ότι σε τελική ανάλυση και στα θέματα της ιατρικής αμέλειας ισχύουν ανάλογες πρόνοιες. Βλέπουμε και την τάση των Δικαστηρίων πλέον να εφαρμόζουν λογικά κριτήρια για εξασφάλιση επιτρεπτού επιπέδου παροχής υπηρεσιών από επαγγελματίες. Όπως και ο δικηγόρος έχει υποχρέωση να προειδοποιεί τον πελάτη του για τους ενδεχόμενους κινδύνους

συγκεκριμένης πορείας που θα πρέπει να ακολουθηθεί ή όχι το ίδιο καθήκον έχουν και οι γιατροί να προειδοποιούν τους πελάτες τους για τους κινδύνους αυτούς ούτως ώστε αμφότεροι οι πελάτες να παίρνουν τις σωστές και εν πλήρη γνώση και διαφάνεια αποφάσεις τους για τα θέματα αυτά.

Δύο χρόνια αργότερα το 2013 το Ανώτατο Δικαστήριο κλήθηκε να αποφασίσει θέματα αμέλειας που σχετίζονται με επενδυτικά θέματα στην υπόθεση **Μαρία Νικολάου v. EllinasFinanceLtd κ.ά. (2013) 1 ΑΑΔ σελ.**

Εκεί η Ενάγουσα ήταν επενδύτρια σε μετοχές και οι Εναγόμενοι ασχολούνταν με την χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων, και οι Εναγόμενοι 2 με τη φύλαξη μετοχών εισαγμένων στο ΧΑΚ.

Το Δικαστήριοέκρινε με βάση το πλέγματων συμφωνιών που υπεγράφησαν ότι δεν είχανυποχρέωση οι Εναγόμενοι να εκποιήσουνμετοχές σε περίοδο πτώσεως των αξιών τους για να μην προκληθεί σε αυτή ζημία. Είχαν δικαίωμα εκποίησης αλλά όχι υποχρέωση και συνεπώς δεν μπορούσε να θεωρηθεί ότι υπήρχε αμέλεια. Στη σελ. της απόφασής του το Δικαστήριο λέει τα εξής παραπέμποντας στο σκεπτικό της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου:

«Το δικαίωμα πώλησης των αξιών δυνάμει των όρων της συμφωνίας δεν δημιουργεί συμβατική υποχρέωση για πώληση των αξιών σε καθορισμένο χρόνο. Αυτό θα ήταν αντίθετο με το άρθρο 134 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149 και τη Νομολογία σύμφωνα με την οποία ο ενεχυρούχος δανειστής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα πώλησης όταν το αποφασίσει επιδεικνύοντας εύλογη επιμέλεια ώστε να εξασφαλίσει την τρέχουσα τιμή αγοράς και όχι χαμηλότερη

(βλ. σύγγραμμα Chitty On Contracts, Specific Contracts, 27η Έκδοση, σελ. 165, παρ. 32-097 καιτηνυπόθεση Silver Properties Ltd and another v. Royal Bank of Scotland plc and others (2004) 4 All E.R. 484. Όπως λέχθηκε στην υπόθεση ChinaandSouthSeaBank Ltd v. Tan (1989) 3 All E.R. 839, ο δανειστής δεν καθίσταται εμπιστευματοδόχος των ενεχυριασθεισών αξιών και δεν έχει ευθύνη προς τον οφειλέτη αν δεν ασκήσει το δικαίωμα πώλησης, με συνέπεια η αξία τους να μειωθεί ή μηδενιστεί. Περαιτέρω αν είχε δημιουργηθεί παρακαταθήκη σύμφωνα με το άρθρο 106 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, ως είναι άλλη εισήγηση του κ. Παπαντωνίου είναι προφανές ότι ο σκοπός της παράδοσης των αξιών ήταν να αποτελούν ενέχυρο προς εξασφάλιση των εναγομένων 1 και ο θεματοφύλακας σε τέτοια περίπτωση, σύμφωνα με το άρθρο 110 δεν υπέχει ευθύνη για την απώλεια, καταστροφή ή χειροτέρευση των παρακαταθέντων αγαθών αν κατέβαλε την επιμέλεια, την οποία θα κατέβαλε άνθρωπος συνηθισμένης σύνεσης υπό παρόμοιες περιστάσεις για δικά του παρόμοια αγαθά (βλ. άρθρο

109). Παρά κάποιους υπαινιγμούς της ενάγουσας για χειραγώγηση των τιμών των μετοχών του ΧΑΚ εκ μέρους των εναγομένων 1, η μείωση της αξίας των μετοχών στο ΧΑΚ δεν μπορεί να αποδοθεί σε ευθύνη των εναγομένων 1. Κατά συνέπεια δεν μπορούν να αποδοθούν στους εναγόμενους 1 και 2 ενέργειες που να έχουν προκαλέσει ζημιά στην ενάγουσα, όπως αυτή ισχυρίζεται.»

Το Εφετείο ουσιαστικά υιοθέτησε την άποψη του πρωτόδικου δικαστηρίου λέγοντας στη σελ. 8 – 9 τα εξής:

«Δεν έχουμε πειστεί ότι οι υποθέσεις **Συρίμη και Καλλικάς**, ανωτέρω, είναι εσφαλμένες. Αντίθετα διαπιστώνουμε ότι επί των βασικών γεγονότων υπάρχουν πολλές ομοιότητες, σε αντίθεση με την υπόθεση **MarketrendsFinance v. Πέρδικου κ.α.**, ανωτέρω, τα ιδιαίτερα γεγονότα της οποίας συμφωνούμε ότι δεν μπορούν να ταυτιστούν με αυτά στην παρούσα υπόθεση στην οποία μεταξύ της Εφεσείουσας και των Εφεσιβλήτων μεσολαβούσε χρηματιστηριακό γραφείο (Εναγόμενοι 3) προς το οποίο η Εφεσείουσα υπέγραψε πληρεξούσιο (Τεκμήριο 17) με εξουσιοδότηση «να αγοράζει και να πωλεί» χρηματιστηριακές αξίες στο όνομα της και λογαριασμό της «εκτελούμενες τις εντολές τις οποίες θα δίδονται από εμένα τηλεφωνικώς ή γραπτώς και ιδιοχείρως». Στην προκείμενη περίπτωση το λεκτικό που χρησιμοποιείται στον όρο 2 του Τεκμηρίου 2 για παροχή «δικαιώματος» στους Εφεσίβλητους 1 ως χρηματοδότες να προβαίνουν σε πώληση των αξιών, είναι το ίδιο με αυτό που χρησιμοποιήθηκε στις δύο πιο πάνω υποθέσεις στις οποίες το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ότι δημιουργείται απλό «δικαίωμα» για την πώληση των μετοχών, και όχι «υποχρέωση». Όπως εξηγείται στη Συρίμη με αναφορά στη **ChinaandSouthSeaBank v. Tan (1989) 3 All ER 839** η μόνη υποχρέωση της χρηματοδότριας εταιρείας, η οποία εξισώνεται με ενεχυροδανειστή, είναι ότι σε περίπτωση που αποφασίσει να ασκήσει το δικαίωμα πώλησης, να το πράξει επιδεικνύοντας εύλογη επιμέλεια.»

Είναι προφανές από το σκεπτικό της απόφασης του Δικαστηρίου ότι όπου η σχέση του επενδυτή με τις εταιρείες χρηματοδότησης των επενδύσεων διέπεται από τους όρους της σύμβασης που υπογράφουν δεν είναι διατεθειμένο το Ανώτατο Δικαστήριο να προσθέσει οποιουδήποτε άλλους νοητούς ή εξυπακουόμενους όρους ή και γενικό καθήκον ακόμη και έξω από τη σύμβαση εξασφάλισης του Επενδυτή. Προφανώς ο επενδυτής αναλαμβάνει κινδύνους αυξομείωσης των τιμών των μετοχών στο χρηματιστήριο και εκτός εάν καταδειχθεί ειδική σχέση συμβούλου προς επενδυτή για να ενταχθεί το πλαίσιο συνεργασίας στο πλαίσιο πελάτη και επαγγελματία δεν υπάρχει ευθύνη για την χρηματοδοτική επενδυτική και ή

διαχειριστική εταιρεία σε περίπτωση καθυστέρησης για οποιοδήποτε λόγο ή και μη διάθεσης των μετοχών όταν ίσως θα ήταν η τιμή πλέον συμφέρουσα.

Δρ. Χρίστος Κληρίδης

Πρόεδρος Νομικού Τμήματος

17.3.2015