

ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ  
ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

(Πολιτική Έφεση Αρ. 102/2007)

21 Απριλίου, 2010

[ΚΡΑΜΒΗΣ, ΕΡΩΤΟΚΡΙΤΟΥ, ΚΛΗΡΙΔΗΣ, Δ/στές]

1. **MURIEL** BEAUMONT,
2. CLIFFORD GEORGE JOSEPH SIMS,

*Εφεσεσιόντες/Ενάγοντες,*

- και -

ΝΙΚΟΥ ΠΑΠΑΚΛΕΟΒΟΥΛΟΥ,

*Εφεσίβλητου/Εναγομένου.*

*κ. Αντώνης Γεωργιάδης με κ. Νικόλα Γεωργιάδη, για τους Εφεσεσιόντες.*

*κ. Χρίστος Γεωργιάδης με κα Χρ. Παπακλεοβούλου και κ. Άγη Γεωργιάδη, για τον Εφεσίβλητο.*

**Α. ΚΡΑΜΒΗΣ, Δ.:** Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον **Δικαστή Γ. Ερωτοκρίτου**.

**ΕΡΩΤΟΚΡΙΤΟΥ, Δ.:** Η υπόθεση αφορά σε κατ' ισχυρισμό επαγγελματική αμέλεια δικηγόρου.

### **Η εκδοχή των Εφεσειόντων**

Σύμφωνα με την εκδοχή των Εφεσειόντων όπως αυτή προκύπτει από την Έκθεση Απαίτησης και τη μαρτυρία της Εφεσείσουσας 1, οι Εφεσεσιόντες ήταν μόνιμοι κάτοικοι Αγγλίας. Το 1999 αποφάσισαν να πωλήσουν την περιουσία τους στην Αγγλία και με τα χρήματα που θα έπαιρναν, σκόπευαν να εγκατασταθούν μόνιμα στην Κύπρο και να ζήσουν όπως ισχυρίστηκαν, στο «*σπίτι των ονείρων τους*» που θα αγόραζαν.

Τον Νοέμβριο του 1999 αποφάσισαν να αγοράσουν γη στο χωριό Κινούσα στη Πάφο από τον Γ. Φιλίππου και την εταιρεία G & E Philiprou Estates Ltd.<sup>[1]</sup> για να ανεγείρουν έπαυλη τριών υπνοδωματίων. Αφού συμφώνησαν, ένας εκ των συμβαλλομένων που είναι και ο ιδιοκτήτης της εταιρείας, ο κ. Γεώργιος Α. Φιλίππου, στις 23.11.1999 τους μετέφερε για την σύνταξη του σχετικού συμβολαίου στο γραφείο του Εφεσίβλητου δικηγόρου, στον οποίο ανέθεσαν την ετοιμασία αγοραπωλητηρίου εγγράφου και όπως οι ίδιοι ισχυρίζονται, όλων των άλλων αναγκαίων νομικών ενεργειών και συμβουλών σε σχέση με την απόκτηση γης, και την οικοδόμηση της οικίας. Την ίδια ημέρα και ώρα ο Εφεσίβλητος ετοίμασε και εκτύπωσε από τον Ηλεκτρονικό Υπολογιστή του έγγραφο (Τεκμήριο 1), δυνάμει του οποίου οι Εφεσεσιόντες

αγόραζαν γη για οικοδόμηση έπαυλης, έναντι του ποσού των £100.000. Οι Εφεσεϊόντες αφού διάβασαν το έγγραφο, το υπέγραψαν. Δυνάμει των όρων του συμβολαίου, θα κατέβαλλαν στους πωλητές £623 κατά τη σύναψη της σύμβασης και Stg£30.000 αργότερα. Το ποσό αυτό το απέστειλαν στις 15.12.99 από την Αγγλία (Τεκμήριο 4). Ημερομηνία παράδοσης ορίστηκε η 30.9.2000. Ενώ η γη ήταν εγγεγραμμένη στο όνομα του Γ. Φιλίππου, το συμβόλαιο δεν διευκρινίζει αυτό το γεγονός.

Ενώ οι Εφεσεϊόντες βρίσκονταν ακόμα στην Αγγλία ο Εφεσίβλητος με επιστολή του ημερ. 21.12.99, τους απέστειλε δύο νέες συμφωνίες σε αντικατάσταση της προηγούμενης (Τεκμήριο 1). Οι δύο αυτές συμφωνίες αφορούσαν η μεν πρώτη, που φέρει ημερομηνία 1.2.2000 (Τεκμήριο 7), την αγορά και οικοδόμηση οικίας αξίας £85.000 με ημερομηνία εκπλήρωσης την 30.9.2000 και η δεύτερη, ημερομηνίας 29.1.2000 (Τεκμήριο 8), την κατασκευή πισίνας αξίας £15.000 με την ίδια ημερομηνία εκπλήρωσης. Τα πιο πάνω έγγραφα συνοδεύονταν από άλλο έγγραφο με τίτλο «*Building Specifications*», το οποίο περιείχε τις κατασκευαστικές λεπτομέρειες της έπαυλης. Οι Εφεσεϊόντες πιστεύοντας πως η αντικατάσταση ήταν προς όφελος τους, όπως τους είπε ο Εφεσίβλητος, υπέγραψαν τα δύο έγγραφα και του τα επέστρεψαν στην Κύπρο για να υπογραφούν και από τους πωλητές.

Στις 14.6.2000 κατέβαλαν στους πωλητές έτερο ποσό £45.000. Τον Ιούλιο του 2000 ο Εφεσίβλητος με επιστολή του (Τεκμήριο 11) κάλεσε τους Εφεσεϊόντες να μην καταβάλουν οποιοδήποτε άλλο ποσό στους πωλητές, γιατί οι τελευταίοι δεν είχαν μέχρι τότε υπογράψει τις νέες συμφωνίες. Όμως τον ίδιο μήνα με νέα επιστολή του ανακάλεσε αυτές τις οδηγίες, αφού οι πωλητές τελικά υπέγραψαν. Στη συνέχεια οι Εφεσεϊόντες κατέβαλαν στους πωλητές στις 18.9.2000, το ποσό των £800 και σε κατοπινό στάδιο (31.7.2001), το ποσό των £4.000.

Περί το τέλος του 2000 ήρθαν στην Κύπρο με σκοπό τη μόνιμη εγκατάσταση. Διαπίστωσαν ότι η έπαυλη δεν είχε ακόμα συμπληρωθεί. Με συμβουλές φίλου τους προέβηκαν σε έρευνα στο Κτηματολόγιο για να διαπιστώσουν μετ' εκπλήξεως ότι το κτήμα στο οποίο θα ανεγειρόταν η έπαυλη, ήταν υποθηκευμένο και έφερε εμπράγματα βάρη. Επισκέφθηκαν τον Εφεσίβλητο στο γραφείο του στον οποίο και κοινοποίησαν το αποτέλεσμα της έρευνας τους και αυτός ανέλαβε να μελετήσει το θέμα. Έκτοτε, όπως ισχυρίζονται, δεν τους έδωσε οποιαδήποτε απάντηση. Οι Εφεσεϊόντες ισχυρίζονται επίσης ότι το πωληθέν τμήμα του τεμαχίου της γης που αναλογεί σ' αυτούς και επί του οποίου θα ανεγειρόταν η έπαυλη που αγόρασαν, δεν είχε ξεχωριστή εγγραφή και ούτε ήταν δυνατό να υπάρξει τέτοια εγγραφή, γιατί μέρος του τεμαχίου, αποτελούσε τμήμα του δημόσιου δρόμου. Ως αποτέλεσμα των διαφόρων προβλημάτων, καταχωρήθηκε ποινική υπόθεση εναντίον των πωλητών με αποτέλεσμα να σταματήσουν οι εργασίες το 2001, με διάταγμα δικαστηρίου. Λόγω της διακοπής των εργασιών για την ανέγερση της έπαυλης, η οικία ουδέποτε αποπερατώθηκε. Επίσης πληροφορήθηκαν ότι το έδαφος του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγειρόταν η οικοδομή δεν ήταν κατάλληλο. Περαιτέρω, διαπίστωσαν ότι δεν ελήφθη άδεια από το Υπουργικό Συμβούλιο, η οποία τότε ήταν αναγκαία στην περίπτωση τους. Τέλος, η ανέγερση της έπαυλης διακόπηκε και το κτήμα ουδέποτε τους μεταβιβάστηκε καθότι η πωλήτρια εταιρεία διαλύθηκε και ο ιδιοκτήτης της πτώχευσε.

Ως αποτέλεσμα των προβλημάτων που δημιουργήθηκαν λόγω της μη αποπεράτωσης της έπαυλης και της μη εγγραφής του κτήματος στο όνομα τους, δημιουργήθηκε ένταση στις μεταξύ των Εφεσεϊόντων προσωπικές σχέσεις με αποτέλεσμα, μετά από 20 χρόνια συμβίωσης,

να επέλθει μεταξύ τους ρήξη. Η Εφεσείουσα 1 τον Μάιο του 2002 έφυγε από το σπίτι που διέμεναν μαζί και μέχρι τον Ιανουάριο του 2003 ενοικίαζε άλλο σπίτι, καταβάλλοντας ενοίκιο £170 μηνιαίως, το οποίο και διεκδικεί για τη σχετική περίοδο.

Το αγώγιμο δικαίωμα των Εφεσειόντων όπως διατυπώνεται στην παράγραφο 6 της Έκθεσης Απαίτησης, στηρίζεται τόσο στη μεταξύ τους και του Εφεσίβλητου συμβατική σχέση και στην κατ' ισχυρισμό παράβαση ρητών ή εξυπακουόμενων όρων της μεταξύ τους σύμβασης, όσο και στην παράλειψη του Εφεσίβλητου, ως δικηγόρου τους, να ασκήσει τη δέουσα επιμέλεια, δεξιοότητα και προσοχή και να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες και έρευνες, με αποτέλεσμα να μην τους πληροφορήσει για τα πιο πάνω θέματα για τα οποία τελούσαν υπό πλήρη άγνοια. Είναι η θέση τους πως αν γνώριζαν γι' αυτά τα προβλήματα, ουδέποτε θα υπέγραφαν την σύμβαση. Καταλογίζουν στον Εφεσίβλητο ότι υπήρξε αμελής στη διεκπεραίωση των επαγγελματικών του καθηκόντων. Παραθέτουμε αυτούσιους τους σχετικούς ισχυρισμούς τους, όπως αυτοί διατυπώνονται στη παράγραφο 17 της Έκθεσης Απαίτησης:-

*«17. Κατά παράβαση σύμβασης και/ή αμελώς και/ή κατά παράβαση καθήκοντος ο Εναγόμενος παρέλειψε να ασκήσει τη δέουσα επιμέλεια, δεξιοότητα, προσοχή και ικανότητα που αναμένεται από το λογικά ικανό Δικηγόρο και/ή Νομικό Σύμβουλο στην τέλεση των προαναφερθέντων ανειλημμένων από αυτόν υποχρεώσεων.*

#### Λεπτομέρειες

*(α) Παρέλειψε να ερευνήσει επαρκώς ή καθόλου τα κτηματολογικά μητρώα και/ή αρχεία για την ύπαρξη ή όχι υποθηκών και/ή άλλων εμπράγματων βαρών στην προτεινόμενη προς πώληση γη και/ή παρέλειψε να ενημερώσει τους ενάγοντες ότι πράγματι η γη ήταν υποθηκευμένη και/ή έφερε εμπράγματα βάρη και/ή*

*(β) Παρέλειψε να συμβουλευσει τους Ενάγοντες για τη σημασία έρευνας των κτηματολογικών μητρώων και/ή αρχείων για την ύπαρξη ή όχι υποθηκών και/ή άλλων εμπράγματων βαρών στην προτεινόμενη προς πώληση γη και για τη σημασία ύπαρξης ή όχι υποθηκών και/ή εμπράγματων βαρών στην προτεινόμενη προς πώληση γη και τις επιπτώσεις τους σε μια σύμβαση αυτής της φύσης και/ή*

*(γ) Παρέλειψε να συντάξει σύμβαση με τέτοιο τρόπο ώστε να διασφαλίζονται τα δικαιώματα των εναγόντων, ήτοι παρέλειψε τη συμπερίληψη όρων στη σύμβαση που να διασφαλίζουν τη μεταβίβαση της γης ελεύθερης από εμπράγματα βάρη και/ή υποθήκες και/ή την εξασφάλιση των δικαιωμάτων τους δια τραπεζικής εγγύησης ή άλλης εγγύησης ή εξασφάλισης και/ή*

*(δ) Παρέλειψε να συμβουλευσει τους Ενάγοντες επαρκώς ή καθόλου σε σχέση με τα νομικά ζητήματα που αφορούσαν τέτοια σύμβαση, ήτοι την αναγκαιότητα απόκτησης πολεοδομικής άδειας, άδειας οικοδομής και άδειας κτήσης ακίνητης ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς και των επιπτώσεων μη εξασφάλισης αυτών και/ή*

*(ε) Παρέλειψε να συμβουλευσει τους Ενάγοντες ότι απαραίτητη προϋπόθεση της έκδοσης από το Υπουργικό Συμβούλιο και/ή την Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου άδειας κτήσης ακίνητης ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς ήταν η λήψη άδειας οικοδομής και/ή*

*(στ) Παρέλειψε να διακριβώσει την ύπαρξη ή όχι άδειας οικοδομής και πολεοδομικής άδειας κατά τη σύναψη της σύμβασης και/ή αμελώς στηρίχθηκε σε υπόσχεση των πωλητών για απόκτηση τους και/ή σε δήλωση των πωλητών ότι τέτοιες άδειες είχαν αποκτηθεί και/ή*

*(ζ) Παρέλειψε να ενημερώσει τους Ενάγοντες ότι δεν είχε εξασφαλισθεί άδεια οικοδομής και πολεοδομική άδεια και/ή*

*(η) Δεν ακολούθησε σωστά τη διαδικασία εξασφάλισης από το Υπουργικό Συμβούλιο και/ή την Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου άδειας κτήσης ακίνητης ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς ενώ μέχρι σήμερα τέτοια άδεια δεν έχει αποκτηθεί, ούτε μπορεί να αποκτηθεί χωρίς προηγουμένως να εκδοθεί άδεια οικοδομής και/ή*

*(θ) Παρέλειψε να ενημερώσει τους Ενάγοντες ότι κατά τον ουσιώδη χρόνο εκκρεμούσε διαδικασία πτώχευσης εναντίον του Γεώργιου Φιλίππου και ότι υπήρχε σε ισχύ διάταγμα παραλαβής εναντίον του και/ή*

*(ι) Παρέλειψε να ενημερώσει τους Ενάγοντες τις συνέπειες και τους κινδύνους που επιφύλαττε η πτωχευτική αυτή διαδικασία και/ή*

*(κ) Παρέλειψε να ενημερωθεί για την οικονομική κατάσταση των πωλητών οι οποίοι ήταν επίσης πελάτες του.»*

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω οι Εφεσεύοντες ισχυρίζονται ότι υπέστησαν έξοδα, ζημιά και ταλαιπωρίες. Γι' αυτό διεκδικούν από τον Εφεσίβλητο τα πιο κάτω ποσά: (1) Stg£30.000 και CΥ£50.423 που πληρώθηκαν έναντι της σύμβασης αγοράς γης και οικοδόμηση οικίας, (2) ποσό CΥ£1260.34 που κατέβαλαν υπό μορφή δικηγορικής αμοιβής στον Εφεσίβλητο, (3) CΥ£1530 που κατέβαλε η Εφεσεύουσα 1 για ενοικίαση εναλλακτικής κατοικίας από τον Μάιο του 2002 μέχρι τον Ιανουάριο του 2003 (4) γενικές αποζημιώσεις, (5) νόμιμο τόκο και (6) έξοδα.

### **Η εκδοχή του Εφεσίβλητου**

Η εκδοχή του Εφεσίβλητου συνοψίζεται με σαφήνεια στην πρωτόδικη απόφαση από την οποία παραθέτουμε το σχετικό απόσπασμα:-

*«Η εκδοχή του εναγόμενου όπως την πρόσφερε ενόρκως, είναι πως όταν οι ενάγοντες προσήλθαν στο γραφείο του με τον κ. Φιλίππου είχαν ήδη τελεσίδικα καταλήξει στη σύναψη της μεταξύ τους σύμβασης και βασικούς της όρους. Μάλιστα είχαν αποστείλει με φαξ στο γραφείο του έτοιμο το κείμενο της συμφωνίας, το οποίο και φωτοτύπησε (Τεκμήρια 41 και 42).*

*Αρνείται ότι ανέλαβε τη σύνταξη της σύμβασης και την παροχή συμβουλών για όλα τα νομικά θέματα ή για έρευνα στο Κτηματολόγιο και Χωρομετρία. Εκείνο που ανέλαβε ήταν η κατάθεση της σύμβασης στο Κτηματολόγιο και η υποβολή αίτησης στο Υπουργικό Συμβούλιο για λήψη της σχετικής συγκατάθεσης και στην Κεντρική Τράπεζα.*

Η συμβολή και συμβουλή του ιδίου στη σύναψη της συμφωνίας ήταν για διαφοροποίηση δύο όρων. Ο ένας ήταν ο όρος 3 του Τεκμηρίου 42 και η απάλειψη του, ώστε να μην έχουν συνέπειες οι ενάγοντες σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής στους πωλητές των οφειλόμενων ποσών.

Η δεύτερη διαφοροποίηση, ήταν προσθήκη στη σύμβαση όρου που εξαρτούσε την εγκυρότητα του συμβολαίου από την έγκριση της Κεντρικής Τράπεζας, διότι ήταν αλλοδαποί και απαιτείτο έγκριση για νόμιμη εισαγωγή συναλλάγματος.

Ήταν η θέση του εναγομένου, ότι κατά τη σύναψη του συμβολαίου δεν υπήρχαν τελικά σχέδια της οικίας, ούτε σχέδια για την πισίνα. Δεν υπήρχε άδεια οικοδομής και αυτό το γνώριζαν οι ενάγοντες. Γνώριζαν επίσης ότι δεν υπήρχε ξεχωριστός τίτλος για τη γη, γι' αυτό μπήκε όρος στο συμβόλαιο ότι αγόραζαν μέρος του τεμαχίου.

Η αίτηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο σταμάτησε, δεν προχώρησε. Το αποδίδει σε ενέργειες των εναγόντων οι οποίοι έκαναν παρεμβάσεις προς την Επαρχιακή Διοίκηση λέγοντας ότι το σπίτι κτιζόταν σε λάθος μέρος και έτσι δεν προχωρούσε η άδεια οικοδομής. Όμως πάντα, η Επαρχιακή Διοίκηση δεχόταν την πολεοδομική άδεια σαν ένδειξη, να προχωρήσει την αίτηση για άδεια οικοδομής. Η αίτηση στο Υπουργικό Συμβούλιο, είναι εκεί και περιμένει, όπως είπε. Του ζητούσαν την πολεοδομική άδεια και την επεσύναψε.

Εξήγησε ότι το Κτηματολόγιο δεν δέχεται αιτήσεις από ενδιαφερόμενους αγοραστές για τα εμπράγματα βάρη της ιδιοκτησίας που σκοπεύουν να αγοράσουν. Θα πρέπει να παρουσιασθεί συμβόλαιο χαρτοσημασμένο και υπογραμμένο για να αποδείξει ο αγοραστής τη σοβαρή του πρόθεση.

Εν πάση περιπτώσει, η πρακτική του δικηγορικού επαγγέλματος στην Κύπρο δεν επιζητεί να γίνονται έρευνες στο Κτηματολόγιο για εμπράγματα βάρη. Εξάλλου μία τέτοια αίτηση χρειάζεται χρόνο για να απαντηθεί. Το 1999 απαιτείτο χρόνος πέραν των δύο μηνών.

Εξήγησε ότι το ποσό των £1300 που χρέωσε, αφορούσε υπηρεσίες του για τη συγγραφή της συμφωνίας, την κατάθεση της στο Κτηματολόγιο, τις αιτήσεις στο Υπουργικό Συμβούλιο και την Κεντρική Τράπεζα, τη σύνταξη δύο πληρεξουσίων εγγράφων. Ανάλυση της αμοιβής του, έστειλε στους ενάγοντες με το τιμολόγιο (Τεκμήριο 10) και ανάλυση λογαριασμού (Τεκμήριο 43).

Ο ίδιος πρόεβη σε ενέργειες προς τους πωλητές αναφορικά με την πρόοδο των εργασιών, αποστέλλοντας τους τις επιστολές (Τεκμήριο 44) ημερομηνίας 8.1.2001 και (Τεκμήριο 45) ημερομηνίας 9.1.2001.

Επέμενε ότι η πρακτική άσκησης του δικηγορικού επαγγέλματος στην Κύπρο, δεν περιλαμβάνει έρευνα για την οικονομική κατάσταση των αντισυμβαλλόμενων, ούτε έρευνας καταλληλότητας της γης για σκοπούς οικοδόμησης.

Σίγουρα δεν περιλαμβάνει διαπραγμάτευση για παραχώρηση στον αγοραστή τραπεζικής εγγύησης. Είναι παράξενο, όπως είπε, για τα δεδομένα της Κύπρου».

Άλλα σημεία που προκύπτουν από τη μαρτυρία που τέθηκε ενώπιον του πρωτόδικου δικαστηρίου, είναι ότι τον Ιούλιο του 2000 ο Εφεσίβλητος καταχώρησε αίτηση στις αρμόδιες αρχές για εξασφάλιση άδειας για απόκτηση γης από τους Εφεσείοντες, που τότε θεωρούντο αλλοδαποί. Με τις επιστολές του ημερομηνίας 19.7.00 και 17.10.00, ο Έπαρχος Πάφου ζήτησε πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής. Στις 21.1.01 στάληκε από τον Εφεσίβλητο στον Έπαρχο, μόνο η πρώτη, γι' αυτό και η σχετική αίτηση θεωρήθηκε ως απορριφθείσα, λόγω του μεγάλου χρόνου που διέρρευσε χωρίς να προσκομιστεί η άδεια οικοδομής.

Σχετικά με την αίτηση ημερ. 26.2.2001 του ιδιοκτήτη της γης Γ. Φιλίππου, για έκδοση άδειας οικοδομής (Τεκμήριο 31), αναφέρθηκε από λειτουργό της Επαρχιακής Διοίκησης Πάφου (Γ. Μαυρέση-ME2), ότι και αυτή απορρίφθηκε, καθότι η πολεοδομική άδεια ΠΑ 207/00 έληξε το έτος 2003, χωρίς να ανανεωθεί.

Επίσης τέθηκε ενώπιον του δικαστηρίου Έκθεση (Τεκμήριο 32) του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης ότι το έδαφος, επί του οποίου θα ανεγειρόταν η οικία, ήταν αργιλώδες κάτι, που σύμφωνα με τον εμπειρογνώμονα Γ. Φαίδωνος (ME4), ήταν ανάθεμα για σκοπούς οικοδόμησης, αφού προκαλούσε καθίζηση του εδάφους και μεταξύ άλλων προβλημάτων, ρωγμές στις οικοδομές. Γι' αυτό χρειαζόταν ειδική θεμελίωση η οποία θα στήριζε περισσότερο το κτίριο.

Επίσης τέθηκε ενώπιον του δικαστηρίου μαρτυρία από Λειτουργό του Επαρχιακού Κτηματολογίου Πάφου, του Α. Γεωργίου (ME3), ότι υπήρξε λανθασμένη τοποθέτηση του δρόμου με αποτέλεσμα το λάθος να μεταφερθεί στα εν χρήσει σχέδια. Όμως τον Ιούνιο του 2004 το λάθος εντοπίστηκε και διορθώθηκε και έγινε νέα εγγραφή στο όνομα του Γ. Φιλίππου, με αποτέλεσμα η έκταση του κτήματος από 4 δεκάρια και 14m<sup>2</sup> να αυξηθεί σε 4 δεκάρια και 500m<sup>2</sup>.

Ο ίδιος μάρτυρας, κατέθεσε σχετικό Πιστοποιητικό (Τεκμήριο 38) στο οποίο εμφανίζονται τα εμπράγματα βάρη μέχρι 30.10.2006. Κατά τον ουσιώδη χρόνο υπήρχαν 2 υποθήκες προς όφελος της Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας για ποσό £20.000 και £24.000, ημερ. αποδοχής 13.12.94 και 22.8.95, αντίστοιχα και μία εγγραφή δικαστικής απόφασης («μέμο»), ημερ. αποδοχής 1.3.99 για £84.500. Για τον ακριβή αριθμό των εμπραγμάτων βαρών, υπάρχει διαφωνία, γι' αυτό θα επανέλθουμε στο θέμα κατά την εξέταση του λόγου έφεσης 3.

Τέλος ο ME3 εξήγησε ότι ο Κλάδος Εγγραφής του Επαρχιακού Κτηματολογίου Πάφου, του οποίου προϊστάται, δεν δέχεται αιτήσεις για έρευνα από πρόσωπα που είναι ενδιαφερόμενοι αγοραστές, ούτε και από δικηγόρο τέτοιου αγοραστή και εν πάση περιπτώσει, η έρευνα συνήθως δίδει αποτελέσματα μετά από περίπου 8 εβδομάδες.

## **Η πρωτόδικη απόφαση**

Η ευπαίδευτη πρωτόδικος δικαστής, αφού ανέλυσε την νομική πτυχή του καθήκοντος ενός δικηγόρου, κατέληξε ότι οι Εφεσείοντες δεν απέδειξαν την κατ' ισχυρισμό αμέλεια εναντίον του Εφεσίβλητου. Ανέφερε επίσης εκ του περισσού, ότι ακόμη και αν οι Εφεσείοντες κατάφεραν να αποδείξουν αμέλεια εναντίον του Εφεσίβλητου, η αγωγή τους και πάλιν θα

αποτύγχανε, αφού δεν είχε καταδειχθεί η αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της αμέλειας και της ζημιάς. Ως αποτέλεσμα απέρριψε την αγωγή τους με έξοδα εις βάρος τους.

## Η νομική πτυχή

Οι Εφεσείοντες με 14 λόγους έφεσης, προσβάλλουν την πρωτόδικη απόφαση ως λανθασμένη. Προτού επιληφθούμε των λόγων έφεσης, θεωρούμε σκόπιμο να προσδιορίσουμε το γενικό καθήκον επιμέλειας ενός δικηγόρου ως «επαγγελματία».

## Το καθήκον επιμέλειας ενός δικηγόρου

Στο κοινοδίκαιο, όπου επαγγελματίας προσφέρει τις υπηρεσίες του έναντι αμοιβής, ταυτόχρονα αναλαμβάνει συμβατικό καθήκον επιμέλειας.<sup>[2]</sup> 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.<sup>[3]</sup>

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-

... ..»

(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 δεξιοτήτας 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 δεξιοτήτας που αναμένεται από το μέσο επαγγελματία της τάξης στην οποία ανήκει.<sup>[4]</sup> 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.<sup>[5]</sup> 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.<sup>[6]</sup>

## Το καθήκον επιμέλειας στην προκειμένη περίπτωση

Κατ' αρχάς θα πρέπει να πούμε ότι στην Κύπρο, σε αντίθεση με την Αγγλία, υπάρχει ένας και όχι δύο κλάδοι επαγγελματιών δικηγόρων. Το καθήκον επιμέλειας σε περιπτώσεις παροχής υπηρεσιών για αγορά γης, είναι ειδικό καθήκον και σχετίζεται με έναν ομολογουμένως δύσκολο τομέα του δικαίου. Συμφωνούμε με την κοινή διαπίστωση των ευπαιδευτών δικηγόρων των δύο πλευρών, ότι εν πολλοίς ο ρόλος του δικηγόρου είναι προληπτικός.

Στη συνέχεια θα ασχοληθούμε με τα συγκεκριμένα καθήκοντα επιμέλειας ενός δικηγόρου, όπως προκύπτουν απευθείας από τους λόγους έφεσης, ώστε να υπάρχει σφαιρική εικόνα των επιμέρους καθηκόντων που καταλογίζονται στον Εφesiβλητο. Προτιμήσαμε αυτή την προσέγγιση παρά τον κατατεμαχισμό των καθηκόντων και τη συζήτηση τους κατά την ξεχωριστή εξέταση των λόγων έφεσης. Έτσι το μόνο που θα παραμείνει για εξέταση, είναι κατά πόσο υπήρξε παραβίαση των καθηκόντων του Εφesiβλήτου.

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 ER 848 (CA)*.

Σε περιπτώσεις εξωδικαστικών υποθέσεων, τα καθήκοντα ενός δικηγόρου<sup>[7]</sup> δεν είναι δυνατό να απαριθμηθούν, εκτός και αν περιορίζονται ρητά μέσα από τις οδηγίες που του δίδονται. Μεταξύ των κύριων καθηκόντων του, είναι με επιμέλεια να συμβουλευεί τον πελάτη του, να φέρει σε γνώση του τυχόν προβλήματα,<sup>[8]</sup> τυχόν εγγενείς κινδύνους,<sup>[9]</sup> να τον προειδοποιεί γι' αυτούς και να προστατεύει τα συμφέροντα του. Για αποφυγή παρεξηγήσεων με τον πελάτη του, ο συνетός 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.<sup>[10]</sup>

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 συμβουλευεί 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,<sup>[11]</sup> 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 & Powell on 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*)

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: συνήθειες 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 συνήθειες 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.α..

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[12] και άδειας οικοδομής και αν

δεν υπάρχουν, οφείλει με σαφήνεια να εξηγήσει στον πελάτη του τους κινδύνους.<sup>[13]</sup> Ο δικηγόρος έχει καθήκον να συμβουλεύει τον πελάτη του επί νομικών θεμάτων και για ό,τι απορρέει από αυτά. Δεν έχει καθήκον να συμβουλεύει 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.<sup>[14]</sup> Για παράδειγμα, αν ο πωλητής είναι εταιρεία, οφείλει να συμβουλεύσει 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 συμβουλεύσει 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.

### **Κατά πόσο υπήρξε παράβαση καθήκοντος**

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε κατά πόσο ο Εφεσίβλητος στη συγκεκριμένη περίπτωση με βάση το καθήκον επιμέλειας του, όπως το έχουμε προσδιορίσει πιο πάνω, έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του έναντι των Εφεσειόντων. Η εξέταση θα γίνει αυστηρώς με αναφορά στους λόγους έφεσης. Θα πρέπει από την αρχή να πούμε ότι το πρωτόδικο δικαστήριο δεν δέχθηκε ότι οι οδηγίες που δόθηκαν στον Εφεσίβλητο από τους Εφεσείοντες ήταν καθ' οιονδήποτε τρόπο περιορισμένες.

### **Καθήκον επιμέλειας για εμπράγματα βάρη - Λόγοι έφεσης 1 και 2**

Το πρωτόδικο δικαστήριο εξετάζοντας κατά πόσο ο Εφεσίβλητος είχε ή όχι υποχρέωση να προβεί σε έρευνα στο Κτηματολόγιο για την ύπαρξη εμπράγματων βαρών και να ενημερώσει ανάλογα τους Εφεσείοντες ή διαζευκτικά να συμβουλεύσει για τη σημασία τέτοιας έρευνας και για τις επιπτώσεις από το ενδεχόμενο ύπαρξης εμπράγματων βαρών, θεώρησε ότι αποτελούσε κοινό έδαφος ότι ο Εφεσίβλητος ούτε πρότεινε ούτε προσπάθησε να πληροφορηθεί για τυχόν επιβαρύνσεις. Θεώρησε ότι αυτό συνιστούσε παράλειψη εκ μέρους του Εφεσίβλητου. Όμως, στη συνέχεια, υπέβαλε το ερώτημα «αν η ύπαρξη εμπράγματων βαρών οδήγησε στην μη αποπεράτωση της οικίας», στο οποίο απάντησε με τον εξής τρόπο:-

*«Το ερώτημα που χρήζει απάντησης, είναι αν η ύπαρξη εμπράγματων βαρών οδήγησε στη μη αποπεράτωση της οικίας. Η απάντηση είναι αρνητική. Καμία σύνδεση έγινε, της ύπαρξης εμπράγματων βαρών και της αδυναμίας αποπεράτωσης της οικίας.*

*Τα εμπράγματα βάρη ουδόλως εμπόδισαν την έναρξη των εργασιών ούτε καθ' οιονδήποτε τρόπο συνέτειναν στη μη συνέχιση τους. Η θέση της ενάγουσας ήταν πως οι εργασίες διεκόπησαν γιατί εξεδόθη διάταγμα κατεδάφισης.*

*Επομένως, κρίνεται ότι η παράλειψη αυτή του εναγόμενου δεν είχε αρνητικές επιπτώσεις προς τους ενάγοντες και τα δικαιώματα τους ούτε απεδείχθη αιτιώδης συνάφεια παράλειψης και ισχυριζόμενης ζημίας.»*

Οι Εφεσείοντες με το λόγο έφεσης 1, παραπονούνται ότι εσφαλμένα το πρωτόδικο δικαστήριο «έκρινε ότι το νομικό ερώτημα που έχρηξε απάντησης, όσον αφορά την αιτιώδη συνάφεια της αμέλειας του δικηγόρου και της ζημιάς των εναγόντων, ήταν, αν η ύπαρξη εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου οδήγησε στη μη αποπεράτωση της οικίας».

Επίσης με το λόγο έφεσης 2 παραπονούνται ότι «το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι δεν υπήρχε αιτιώδης συνάφεια της παράλειψης του Εναγομένου να πληροφορηθεί ή να προτείνει τη λήψη πληροφοριών για τις επιβαρύνσεις του κτήματος με τη ζημιά των Εναγόντων». Όπως εισηγείται ο δικηγόρος των Εφεσεϊόντων η ζημιά των πελατών του αφορά σε «σπαταληθείσα πληρωμή» («wasted expenditure»), λόγω μη παραλαβής της οικίας, η οποία έμεινε ατελείωτη. Ακόμα και αν η οικία αποπερατωνόταν, η τιτλοποίηση και μεταβίβαση της θα ήταν αδύνατη εξαιτίας επιβαρύνσεων που υφίσταντο κατά το χρόνο σύναψης της Σύμβασης.

Οι λόγοι έφεσης ευσταθούν.

Είναι ορθή η θέση των ευπαίδευτων συνηγόρων για τους Εφεσεϊόντες ότι το δικαστήριο εσφαλμένα έθεσε το ερώτημα κατά πόσο η ύπαρξη εμπράγματων βαρών οδήγησε στη μη αποπεράτωση της οικίας. Σύμφωνα με τα ευρήματα του δικαστηρίου, η παράλειψη του Εφεσίβλητου είναι δεδομένη. Επομένως το ερώτημα θα έπρεπε να ήταν κατά πόσο οι Εφεσεϊόντες, ενεργώντας ως λογικοί αγοραστής, θα δέχονταν να υπογράψουν τη συμφωνία και να καταβάλουν χρήματα, αν γνώριζαν για το ενδεχόμενο ύπαρξης εμπράγματων βαρών ή ακόμα χειρότερα για την ύπαρξη τέτοιων βαρών. Το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι δεν ήταν ελικρινής ο ισχυρισμός των Εφεσεϊόντων, ότι δεν θα υπέγραφαν και θεώρησε ότι ο ισχυρισμός τους αποτελούσε εκ των υστέρων σκέψη. Αυτή η κατάληξη του δικαστηρίου είναι αβάσιμη, αφού δεν υπάρχει μαρτυρία που να δικαιολογεί μια τέτοια κατάληξη.

Κατά την άποψή μας το πρωτόδικο δικαστήριο από τη στιγμή που βρήκε ότι δεν δόθηκαν περιορισμένες οδηγίες στον Εφεσίβλητο, εκείνο που θα έπρεπε να εξετάσει ήταν κατά πόσο οι Εφεσεϊόντες θα υπέγραφαν τη συμφωνία, αν πληροφορούνταν για το ενδεχόμενο ύπαρξης εμπράγματων βαρών ή ακριβέστερα αν γνώριζαν για την ύπαρξη τέτοιων βαρών. Όμως, το δικαστήριο εσφαλμένα συνέδεσε την ύπαρξη των βαρών με την έναρξη των εργασιών, με αποτέλεσμα να καταλήξει σε εσφαλμένο συμπέρασμα ότι τα εμπράγματα βάρη ουδόλως εμπόδισαν την έναρξη των εργασιών. Έχοντας θέσει εσφαλμένη πρόταση, ήταν αναπόφευκτο να οδηγηθεί σε εσφαλμένο συμπέρασμα. Ως αποτέλεσμα, η κατάληξη του πρωτόδικου

δικαστηρίου ότι η παράλειψη του Εφεσίβλητου δεν είχε αρνητικές συνέπειες στα δικαιώματα των Εφεσειόντων καθώς και το συμπέρασμα του ότι δεν υπάρχει αιτιώδης συνάφεια με τη ζημιά, είναι κατά την άποψή μας εσφαλμένα. [15]

### **Ο ακριβής αριθμός των εμπραγμάτων βαρών και η πρόβλεψη τι θα έπρατταν οι Εφεσειόντες αν γνώριζαν - Λόγοι έφεσης 3 και 4**

Το πρωτόδικο δικαστήριο κατά την εξέταση του ισχυρισμού περί ύπαρξης υποχρέωσης για διεξαγωγή έρευνας στο Κτηματολόγιο για ύπαρξη εμπράγματων βαρών, στη σελίδα 17 της απόφασης αναφέρει ότι:-

«Είναι αποδεκτό και μη αμφισβητούμενο γεγονός ότι το επίδικο ακίνητο βαρύνετο κατά τον ουσιώδη χρόνο με εμπράγματα βάρη. Ήταν δύο υποθήκες προς όφελος της Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας αρ. 2746/94 και 1712/95 εκ ποσού £20.000 και £24.000 αντίστοιχα και τρία πωλητήρια έγγραφα μεταξύ των οποίων και αυτό των εναγόντων (Τεκμήριο 14).

Τα υπόλοιπα εμπράγματα βάρη που εμφανίζονται στο Τεκμήριο 14, αφορούν περίοδο μετά την υπογραφή του Τεκμηρίου 1 και όπως ανέφερε ο κ. Μαυρέσης, τα εμφανιζόμενα memo είναι εγγραφη δικάστικής απόφασης σε αγωγές που καταχωρήθηκαν με βάση τις υποθήκες.

Αποτελούσε την επωδό των περισσότερων απαντήσεων της Μ.Ε.1 ότι αν γνώριζαν τούτο το γεγονός δεν θα υπέγραφαν το συμβόλαιο και δεν θα σύναπταν συμφωνία με τους πωλητές.

Στήριξε δε τη θέση της αυτή, στην πρακτική που ακολουθείται, όπως είπε, στην Αγγλία να ελέγχονται οι υποθήκες και να μην υπογράφεται έγγραφο όταν το ακίνητο είναι βεβαρμένο.

Αν όμως ήταν αυτή η πεποίθηση ή και γνώση που είχε και η έγνοια που την ενοχλούσε, θα αναμένετο να κάνει κάποια νύξη, κάποια ερώτηση και πολύ περισσότερο να ζητήσει στοιχεία από τον πωλητή αρχικά και από τον εναγόμενο μετέπειτα. Δεν εξέφρασαν όμως οι ενάγοντες καμία δυσπιστία ή αμφιβολία.

Γι' αυτό κρίνεται ότι δεν είναι αποδεκτός και ειλικρινής ο ισχυρισμός της πως αν γνώριζαν ότι το ακίνητο βαρύνετο με υποθήκη, δεν θα σύναπταν τη συμφωνία. Δεν εξαρτούσαν την υπογραφή της συμφωνίας από την ύπαρξη ή όχι της υποθήκης. Αυτή η θέση ήταν εκ των υστέρων σκέψη.»

Οι Αιτητές με το λόγο έφεσης 3 προβάλλουν ότι «το πρωτόδικο δικαστήριο προέβη σε λάθος εύρημα όσον αφορά τα εμπράγματα βάρη που προηγούνταν του πωλητηρίου εγγράφου των Εναγόντων, ότι δηλαδή υπήρχαν μόνο 2 υποθήκες προς όφελος της Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας με αρ. 2746/1994 και 1712/1995 για Λ.Κ. 20.000 και Λ.Κ. 24.000 αντίστοιχα». Οι Εφεσειόντες ισχυρίζονται ότι, πέραν των πιο πάνω, υπήρχε σύμφωνα με τα Τεκμήρια 14 και 38 και το «μέμο» με αριθμό 6/ΕΒ/115/1999 με ημερομηνία αποδοχής 1.3.1999, για το ποσό των Λ.Κ.84.500.00, το οποίο καταχωρίστηκε σε σχέση με την αγωγή αρ. 188/1997. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του Μ.Ε.3, Λειτουργού του Κτηματολογίου, το «μέμο», όπως και οι δύο υποθήκες, ήταν κατά την υπογραφή της συμφωνίας σε ισχύ. Σύμφωνα με το δικηγόρο των Εφεσειόντων το εσφαλμένο συμπέρασμα περί ύπαρξης μόνο δύο υποθηκών, επηρέασε το πρωτόδικο δικαστήριο

στην κρίση του αναφορικά με την αξιολόγηση της μαρτυρίας της Εφεσείουσας 1. Ήταν περαιτέρω η θέση του ότι επειδή το «μέμο» είναι μέτρο εκτέλεσης, ο Εφεσίβλητος όφειλε, όχι μόνο να συμβουλευσει τους Εφεσείοντες για το ενδεχόμενο ύπαρξης του, αλλά να προβεί και σε έρευνα στο Κτηματολόγιο και στη συνέχεια να εξηγήσει στους Εφεσείοντες τη σημασία των ευρημάτων του σε σχέση με τα εμπράγματα βάρη και το «μέμο».

Από την άλλη, ο ευπαίδευτος δικηγόρος του Εφεσίβλητου αντιτείνει ότι ο λόγος έφεσης δεν ευσταθεί, εφόσον το πρωτόδικο δικαστήριο υιοθέτησε τη μαρτυρία του Μ.Ε.3, ότι οι δύο υποθήκες δεν αφορούν επιπρόσθετα χρέη προς το «μέμο» που αναφέρονται.

Δεν συμφωνούμε με το επιχείρημα του ευπαίδευτου δικηγόρου για τον Εφεσίβλητο. Μπορεί το πρωτόδικο δικαστήριο να έκρινε τη μαρτυρία του Μ.Ε.3 αξιόπιστη, αλλά από τα συμφραζόμενα είναι φανερό ότι το πρωτόδικο δικαστήριο τελούσε υπό πλάνη ως προς το χρόνο καταχώρησης του «μέμο», της σημασίας του και του συσχετισμού του με το καθήκον επιμέλειας του Εφεσίβλητου. Η εσφαλμένη αυτή εντύπωση του πρωτόδικου δικαστηρίου αναμφίβολα θα πρέπει να επέδρασε στο μυαλό του κατά την κρίση της αξιοπιστίας της Εφεσείουσας 1. Όμως το σημείο δεν έχει και τόση σημασία, εφόσον ο Εφεσίβλητος είναι δεκτό ότι όχι μόνο δεν προέβη σε οποιαδήποτε έρευνα, αλλά ούτε και έδωσε οποιαδήποτε συμβουλή σε σχέση με τα πιο πάνω θέματα.

Κατ' επέκταση ευσταθεί και ο 4ος λόγος έφεσης, με τον οποίο οι Εφεσείοντες προσβάλλουν ότι:-

«Το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα, ενόψει και του λόγου έφεσης 3, προέβη σε εύρημα ότι οι Ενάγοντες (Εφεσείοντες) θα συνήπταν την συμφωνία έστω και αν γνώριζαν για τις υποθήκες και τα εμπράγματα βάρη και ότι ήταν εκ των υστέρων σκέψη των εναγόντων (Εφεσειόντων) ότι αν γνώριζαν δεν θα προέβαιναν σε υπογραφή συμφωνίας.»

Εν πάση περιπτώσει και ανεξάρτητα των πιο πάνω, έχουμε ήδη καταγράψει τη διαπίστωση μας αναφορικά με το ανυπόστατο της κρίσης του πρωτόδικου δικαστηρίου για την μη αποδοχή της θέσης της Εφεσείουσας 1 ότι δεν θα υπέγραφε, αν γνώριζε για τα εμπράγματα βάρη και τους κινδύνους που εγκυμονούσαν και δεν χρειάζεται να επανέλθουμε σ' αυτό.

Η κατάληξη του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι η Εφεσείουσα όφειλε να είχε κάμει κάποια νύξη για το θέμα των υποθηκών, δεν μας βρίσκει σύμφωνους. Από τη στιγμή που το δικαστήριο ορθά διαπίστωσε ότι μέρος των καθηκόντων ενός δικηγόρου είναι και ο προληπτικός έλεγχος, θα αναμέναμε ότι το δικαστήριο θα εναπόθετε καθήκον στους ώμους του Εφεσίβλητου ο ίδιος να έκανε νύξη για το ενδεχόμενο ύπαρξης εμπράγματων βαρών και να φροντίσει ώστε να πάρει σαφείς οδηγίες από τους πελάτες του. Όμως, δεν είναι ορθή η εναπόθεση καθήκοντος σε πελάτη δικηγόρου να κάμει νύξη για θέματα, τα οποία δεν είναι απαραίτητως μέσα στη σφαίρα γνώσεων του. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εφεσείουσα είναι Αγγλίδα και δεν αναμένεται να γνώριζε λεπτομέρειες για το κυπριακό δίκαιο, γι' αυτό εξάλλου και κατέφυγε στον Εφεσίβλητο για συμβουλή. Επομένως εναπόκειται στον ίδιο, όχι μόνο να θίξει το ενδεχόμενο ύπαρξης υποθηκών και άλλων εμπράγματων βαρών, αλλά να εξηγήσει και τις σοβαρές επιπτώσεις από ένα τέτοιο ενδεχόμενο. Αν οι πελάτες του δεν ήθελαν να προβεί ο ίδιος σε έρευνα, τότε όφειλε να περιορίσει τις οδηγίες τους, κατά προτίμηση γραπτώς για αποφυγή μελλοντικής

παρεξήγησης μεταξύ τους για ένα τόσο σοβαρό θέμα. Ανεξάρτητα όμως από αυτό, δεν απαλλάσσεται από την περαιτέρω υποχρέωση να εισάξει ειδικούς όρους στο συμβόλαιο πώλησης, ώστε να διασφαλίσει με την υπογραφή του πωλητή ότι τέτοια εμπράγματα βάρη δεν υπάρχουν. Για να το διατυπώσουμε διαφορετικά, το ελάχιστο καθήκον του ήταν, τουλάχιστον να διερευνήσει το θέμα των εμπράγματων βαρών τόσο με τους Εφεσείοντες όσο και με τους πωλητές και ανάλογα να διατυπώσει τους όρους της σύμβασης. Πέραν τούτου, αφού ο ίδιος ενημερωνόταν για την ύπαρξη των δυο υποθηκών και του «μέμο», όφειλε να δώσει σαφή προειδοποίηση στους Εφεσείοντες για τους κινδύνους που ελλόχευαν για την προτιθέμενο αγοραστή.

Απώτερος σκοπός των καθηκόντων του ήταν πάντοτε να διαφυλάξει πλήρως τα δικαιώματα των πελατών του, όπως ακριβώς δηλώνει στην ιστοσελίδα του γραφείου του.<sup>[16]</sup> Μπορεί το περιεχόμενο της ιστοσελίδας να έγινε από τις θυγατέρες του σε μεταγενέστερο χρόνο, αλλά δεν διαφώνησε ότι και πριν τη δημιουργία της ιστοσελίδας, οι υπηρεσίες που πρόσφερε ήταν του ίδιου επιπέδου, όπως περιγράφονται στην ιστοσελίδα.

Ένα από τα επιχειρήματα του συνηγούρου του Εφεσίβλητου πρωτοδίκως, σε σχέση με την υποχρέωση του να προβεί σε έρευνα στο Κτηματολόγιο για εμπράγματα βάρη, ήταν ότι το Κτηματολόγιο σύμφωνα με τον Μ.Ε.3, δεν παρέχει τέτοιες πληροφορίες σε ενδιαφερόμενους αγοραστές. Ούτε αυτό το επιχειρήμα ευσταθεί. Ανεξάρτητα του τι ανέφερε ο Μ.Ε.3 και ποια είναι η τακτική του Κτηματολογίου, **το άρθρο 51Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224**, ρητά παρέχει σε οποιοδήποτε «ενδιαφερόμενο πρόσωπο», όρος που συμπεριλαμβάνει και δικηγόρο, δικαίωμα πρόσβασης στα Μητρώα του Κτηματολογίου. Το σχετικό άρθρο προβλέπει ότι:-

«51Α.-(1) Ο Διευθυντής παρέχει σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, με την καταβολή του νενομισμένου τέλους, οποιαδήποτε πληροφορία σε σχέση με οποιαδήποτε καταχώρηση σε κάθε μητρώο ή άλλο βιβλίο που τηρείται σε κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

(2) Για τους σκοπούς του εδαφίου (1), «ενδιαφερόμενο πρόσωπο» σημαίνει τον κύριο, τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του, τον κύριο οποιωνδήποτε δέντρων, οικοδομημάτων ή άλλων αντικειμένων επί της γης η οποία ανήκει σε άλλο πρόσωπο και αντίστροφα, το δικαιούχο οποιουδήποτε δικαιώματος ή συμφέροντος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, το πρόσωπο που ικανοποιεί το Διευθυντή ότι είναι προτιθέμενος αγοραστής ή ενυπόθηκος δανειστής, τον ενάγοντα σε οποιαδήποτε αγωγή κατά του κυρίου της ιδιοκτησίας αυτής, τον εξ επαγγέλματος εκτιμητή ο οποίος θα ήθελε ορισμένες πληροφορίες για τους σκοπούς της εκτίμησης ορισμένης ακίνητης ιδιοκτησίας για υπόθεση που σχετίζεται με αναγκαστική απαλλοτρίωση όπως και δικηγόρο στον οποίο αποδειγμένα έχει ανατεθεί από οποιοδήποτε από τα προαναφερθέντα πρόσωπα να ζητήσει οποιαδήποτε πληροφορία σχετικά με οποιαδήποτε καταχώρηση σύμφωνα με το εδάφιο (1) και περιλαμβάνει κάθε πρόσωπο που δεν καθορίζεται με τον τρόπο αυτό στο οποίο ο Διευθυντής ήθελε ειδικά διατάξει την παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας.»

Επομένως, όπως ορθά διαπιστώνει και το πρωτόδικο δικαστήριο, ο δικηγόρος του ενδιαφερόμενου αγοραστή ακίνητης ιδιοκτησίας έχει το δικαίωμα να αιτηθεί και να λάβει πληροφορίες σχετικά με καταχωρήσεις σε κτηματολογικά μητρώα. Τα όποια επιχειρήματα περί προσκομιμάτων ή καθυστερήσεων από πλευράς Κτηματολογίου, ουδόλως επηρεάζουν τα

καθήκοντα ενός δικηγόρου προς τον πελάτη του. Εν πάση περιπτώσει, στην προκειμένη περίπτωση ο Εφεσίβλητος ούτε πρότεινε, αλλά ούτε και προσπάθησε να προβεί σε έρευνα.

Ένας άλλος ισχυρισμός του Εφεσίβλητου, είναι ότι οι Εφεσείοντες και οι πωλητές όταν τον επισκέφθηκαν στο γραφείο του, είχαν ήδη καταλήξει σε συμφωνία, γι' αυτό και οι πωλητές του απέστειλαν πρότυπο του Συμβολαίου που χρησιμοποιούσαν (Τεκμήριο 41). Περαιτέρω, ισχυρίστηκε ότι οι οδηγίες που του δόθηκαν ήταν περιορισμένες και αφορούσαν μόνο την κατάθεση του Συμβολαίου που θα υπογραφόταν στο Κτηματολόγιο και την υποβολή αίτησης στο Υπουργικό για απόκτηση γης στην Κύπρο από τους Εφεσείοντες που τότε θεωρούνταν αλλοδαποί.

Το πρωτόδικο δικαστήριο δεν αποδέχθηκε τους ισχυρισμούς του Εφεσίβλητου. Όπως εύστοχα επισημαίνει η ευπαίδευτη δικαστής:-

«Αν γίνει δεκτή η θέση αυτή, με δεδομένο όσα ο εναγόμενος είπε, ότι δηλαδή (α) είχαν ήδη προαποφασίσει και γ' αυτό απέστειλαν το Τεκμήριο 41 και (β) ότι οι ίδιοι πρότειναν την αλλαγή των όρων αυτών, τότε τι τους εξυηρητούσε η επίσκεψη σε δικηγόρο; Να εκτυπώσει από τον ηλεκτρονικό υπολογιστή το έγγραφο, τους όρους του οποίου είχαν προαποφασίσει;

Σίγουρα όχι. Η επίσκεψη και η μετάβαση σε δικηγόρο, στόχευε στη σύνταξη εγγράφου, με όρους που θα τους προστάτευαν.

Δεν είναι νοητό ούτε σύνηθες ο πελάτης να υπαγορεύει στο δικηγόρο τους όρους τους οποίους θέλει να περιλαμβάνει ένα συμβόλαιο και ο δικηγόρος να υπέχει θέση γραφέα. Όπως δεν είναι νοητό ο ασθενής να υπαγορεύει στον ιατρό τη διάγνωση ή την ακολουθητέα θεραπεία.

Γι' αυτό κρίνεται πως οι ενάγοντες δεν έδωσαν ρητές οδηγίες στον εναγόμενο να επιληφθεί όλων των νομικών θεμάτων, ούτε όμως και περιόρισαν την έκταση των οδηγιών τους και των συμβουλών και νομικών ενεργειών που ανέμεναν.»

Συμφωνούμε απόλυτα με την πιο πάνω θέση του πρωτόδικου δικαστηρίου και θεωρούμε αχρείαστο να προσθέσουμε οτιδήποτε άλλο.

### **Η ύπαρξη ή όχι άδειας οικοδομής και τα καθήκοντα των Εφεσιβλήτων- Λόγος έφεσης 5**

Ο συγκεκριμένος λόγος έφεσης σχετίζεται με τις λεπτομέρειες αμέλειας της παραγράφου 17(δ)-(η) της Έκθεσης Απαίτησης, ανωτέρω, με τις οποίες αποδίδεται στον Εφεσίβλητο παράλειψη να διακριβώσει την ύπαρξη άδειας οικοδομής, να συμβουλευσει τους Εφεσείοντες για την αναγκαιότητα απόκτησης τέτοιας άδειας και για τους σχετικούς κινδύνους, ιδιαίτερα στην περίπτωση αλλοδαπών οι οποίοι θα πρέπει να υποβάλουν αίτηση στο Υπουργικό Συμβούλιο για εξασφάλιση άδειας για απόκτηση γης.

Δεν αμφισβητείται ότι κατά την υπογραφή της σύμβασης δεν υπήρχε άδεια οικοδομής. Το πρωτόδικο δικαστήριο απέρριψε, ως υπόθεση, τη θέση του Εφεσίβλητου ότι οι Εφεσείοντες γνώριζαν για τη μη ύπαρξη άδειας οικοδομής. Αίτηση για άδεια οικοδομής υποβλήθηκε στις 26.2.2001. Το πρωτόδικο δικαστήριο, με αναφορά στη μαρτυρία του Γ. Μαυρέση (ΜΕ 2), Λειτουργού της Επαρχιακής Διοίκησης, ότι ο λόγος που δεν εξεδόθη η άδεια οικοδομής, ήταν η

μετέπειτα μη ανανέωση της πολεοδομικής άδειας, κατέληξε ότι από τη στιγμή που δεν υπήρχε «οποιοδήποτε νομικό κώλυμα για την έκδοση της», ο Εφεσίβλητος δεν ευθυνόταν.

Οι Εφεσεϊόντες θεωρούν ότι «το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα έκρινε ότι ο Εφεσίβλητος δεν ήταν αμελής όσον αφορά τη διακρίβωση της ύπαρξης ή όχι άδειας οικοδομής και όσον αφορά την ενημέρωση των Εναγόντων (Εφεσεϊόντων) σε σχέση με την αναγκαιότητα απόκτησης τέτοιας άδειας».

Ο δικηγόρος των Εφεσεϊόντων, τόσο πρωτοδίκως όσο και ενώπιον μας, υποστήριξε ότι η έκδοση άδειας οικοδομής είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη εργασιών για ανέγερση οποιουδήποτε κτιρίου στην Κύπρο. Περαιτέρω, ότι η άδεια οικοδομής απαιτείται από την αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας σε αλλοδαπούς για απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο. Όπως εισηγείται, ο Εφεσίβλητος όφειλε να αναζητούσε την άδεια. Από τη στιγμή που κατά την υπογραφή της συμφωνίας δεν υπήρχε σε ισχύ άδεια οικοδομής, όφειλε, αφού πρώτα προειδοποιούσε τους Εφεσεϊόντες σχετικά με τις επιπτώσεις και τους κινδύνους και εξασφάλιζε τις οδηγίες τους, τουλάχιστον να θέσει ειδικούς όρους και χρονοδιαγράμματα στη σύμβαση, για την απόκτηση άδειας οικοδομής από τους πωλητές. Από τη στιγμή που δεν το έπραξε, εισηγήθηκε, ήταν αμελής.

Από την άλλη, ο δικηγόρος του Εφεσίβλητου συμφωνεί με την πρωτόδικη δικαστή. Δέχεται ότι δεν είχε εκδοθεί άδεια οικοδομής, αλλά αυτό οφειλόταν στο ότι δεν ανανεώθηκε η πολεοδομική άδεια. Όμως δεν έχει αναφερθεί, είπε, ότι υπήρχε οποιοδήποτε νομικό κώλυμα για την έκδοση της.

Και αυτός ο λόγος έφεσης ευσταθεί.

Σύμφωνα με το **άρθρο 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96**, δεν επιτρέπεται η ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής χωρίς άδεια οικοδομής. Περαιτέρω, δεν αμφισβητείται ότι η άδεια οικοδομής ήταν επίσης απαραίτητη και θα έπρεπε να είχε υποβληθεί με την αίτηση για την άδεια για απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο από αλλοδαπούς. Αυτά επιβεβαιώθηκαν από το ME2.

Δεν μπορεί να γίνει δεκτή η εκδοχή του Εφεσίβλητου ότι η ανέγερση οικοδομής δεν είναι παράνομη γιατί, όπως ο ίδιος ισχυρίστηκε στη μαρτυρία του, στην Κύπρο «... πάντοτε παρανομούμε, διότι οι αρχές άφηναν με την πολεοδομική άδεια να γίνονται οι οικοδομές λόγω της καθυστέρησης που υπήρχε μεταξύ της πολεοδομικής άδειας και της τελικής άδειας οικοδομής».[17] Εν πάση περιπτώσει και ανεξάρτητα των πιο πάνω, η ευθύνη του Εφεσίβλητου απορρέει από το γεγονός ότι όχι μόνο δεν ζήτησε από τους πωλητές της γης την σχετική άδεια, αλλά ούτε και συμβούλευσε τους Εφεσεϊόντες σχετικά με τους κινδύνους, π.χ. από το ενδεχόμενο μη έκδοσης άδειας για απόκτηση γης στην Κύπρο από αλλοδαπούς, τη μη νόμιμη έναρξη εργασιών, τη μη έκδοση ξεχωριστού τίτλου, το μη επαρκή προσδιορισμό της έκτασης της γης επί της οποίας θα ανεγειρόταν η έπαυλη, το ενδεχόμενο να τεθούν όροι στην άδεια που δεν θα μπορούσαν να ικανοποιήσουν οι πωλητές, όπως για παράδειγμα ο όρος που τέθηκε αργότερα για την καταλληλότητα του εδάφους.[18]

Δυστυχώς, το πρωτόδικο δικαστήριο δεν ασχολήθηκε επαρκώς με αυτά τα καθήκοντα του Εφεσίβλητου, με αποτέλεσμα να απουσιάζει οποιαδήποτε ειδική εξέταση του ζητήματος που



αφορούσε στην έλλειψη άδειας οικοδομής. Επί αυτού του σημείου, η απόφαση είναι ελλιπής. Όμως, τα στοιχεία υπάρχουν και μας επιτρέπουν να προβούμε εμείς στα κατάλληλα συμπεράσματα για τις παραλείψεις του. Ο Εφεσίβλητος όφειλε να είχε διαπιστώσει τη μη ύπαρξη άδειας οικοδομής, να ενημερώσει ανάλογα τους Εφεσεϊόντες και να τους προειδοποιήσει τόσο για τις επιπτώσεις όσο και για τους κινδύνους που εγκυμονούσε η μη εξασφάλιση άδειας οικοδομής. Περαιτέρω, σε περίπτωση που παρά τις προειδοποιήσεις, οι Εφεσεϊόντες ήθελαν να προχωρήσουν, όφειλε κατά τη σύνταξη της συμφωνίας, να εισάξει ειδικούς όρους, ώστε να καλύπτονταν οι Εφεσεϊόντες, στο βαθμό που ήταν δυνατό. Αυτά τα καθήκοντα ο Εφεσίβλητος παρέλειψε να τα εκπληρώσει, με αποτέλεσμα και σ' αυτό το ζήτημα να μην έχει επιδείξει την αναμενόμενη από ένα δικηγόρο επιμέλεια.

### **Εσφαλμένη αξιολόγηση της μαρτυρίας του εμπειρογνώμονα Γ.Φαίδωνος (ΜΕ4) για την καταλληλότητα του εδάφους – Λόγος έφεσης 6**

Αναφορικά με το θέμα του εδάφους, το πρωτόδικο δικαστήριο στη σελίδα 23 της απόφασης του, αναφέρει τα εξής:-

#### **«(6) Καταλληλότητα εδάφους για οικοδόμηση**

*Οι ενάγοντες μέμφονται τον εναγόμενο για την αποτυχία του να εξακριβώσει την καταλληλότητα του εδάφους επί του οποίου η οικοδομή θα ανεγειρόταν.*

*Το καθήκον αυτό, δεν το επιφορτίζεται ο δικηγόρος. Δεν είναι νομικό θέμα. Ανήκει στην αρμοδιότητα των αρχιτεκτόνων και πολιτικών μηχανικών οι οποίοι είναι οι κατάλληλα κατηρτισμένοι για αυτά τα ζητήματα.*

*Την άποψη αυτή, εξέφρασε και ο Μ.Ε.4 Φαίδωνος, ο οποίος ήταν εκείνος που διαπίστωσε τις ρωγμές και υποψιάστηκε την ακαταλληλότητα του εδάφους.*

*Η απάντηση που έδωσε στην πολύ εύστοχη ερώτηση που του υποβλήθηκε από το συνήγορο των εναγόμενων ήταν πέρα από ξεκάθαρη. Ερωτήθηκε, γιατί, όταν διαπίστωσε το πρόβλημα δεν απευθύνθηκε και δεν παραπονέθηκε στο Δικηγορικό Σύλλογο. Αφού ξαφνιάστηκε για την υποβληθείσα ερώτηση απάντησε: Μα δεν είναι θέμα δικηγόρου».*

Με τον συγκεκριμένο λόγο έφεσης, οι Εφεσεϊόντες παραπονούνται ότι το πρωτόδικο δικαστήριο αξιολόγησε εσφαλμένα τη μαρτυρία του εμπειρογνώμονα Γ. Φαίδωνος, (ΜΕ4), που δόθηκε σε σχέση με την καταλληλότητα του εδάφους για οικοδόμηση της οικίας, θεωρώντας ότι αυτή αποσκοπούσε στο να καταδείξει αμέλεια του Εφεσίβλητου. Όπως αναφέρει ο δικηγόρος των Εφεσεϊόντων, ουδέποτε ήταν η θέση της πλευράς του ότι ο έλεγχος της καταλληλότητας του εδάφους ενέπιπτε στα καθήκοντα του Εφεσίβλητου, ως δικηγόρου. Όπως εξήγησε, η συγκεκριμένη μαρτυρία παρουσιάστηκε σε συνάρτηση με την παράγραφο 14 της Έκθεσης Απαίτησης, για να καταδείξει το ασύμφορο της συνέχισης της οικοδόμησης της οικίας με πρωτοβουλία των Εφεσεϊόντων και αυτό για να αντικρούσουν τον πιθανό ισχυρισμό του Εφεσίβλητου, ότι οι Εφεσεϊόντες απέτυχαν στο καθήκον τους για μετρίασμό της ζημιάς.

Κατά την άποψή μας και αυτός ο λόγος έφεσης ευσταθεί.

Πουθενά στην Έκθεση Απαίτησης δεν προβλήθηκε ισχυρισμός ότι ο Εφεσίβλητος είχε τέτοιο καθήκον. Επομένως, η αντίθετη εισήγηση του δικηγόρου του Εφεσίβλητου, δεν έχει έρεισμα. Οι ακριβείς ισχυρισμοί των Εφεσεϊόντων για το συγκεκριμένο θέμα, είναι όντως διατυπωμένοι

στην παράγραφο 14 της Έκθεσης Απαίτησης.<sup>[19]</sup> Είναι φανερό από το περιεχόμενο της, ότι τα όσα εκεί προβάλλονται αφορούν αποκλειστικά την αδυναμία τους να ολοκληρώσουν οι ίδιοι την οικία· και αυτό για να αντικρούσουν πιθανό ισχυρισμό από πλευράς Εφεσίβλητου για παράλειψη από μέρους τους να μειώσουν τη ζημιά τους. Ο ισχυρισμός τελικά προβλήθηκε από τον Εφεσίβλητο με την παράγραφο 13 της Έκθεσης Υπεράσπισης του. Τα όσα αναφέρει ο δικηγόρος των Εφεσειόντων στην παράγραφο (γ) της αιτιολογίας του λόγου έφεσης 6<sup>[20]</sup>, ουδόλως μπορούν να ερμηνευτούν με τον τρόπο που εισηγείται ο συνήγορος του Εφεσίβλητου, ότι αποδίδουν ευθύνη στον πελάτη του.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, το θέμα συνδέεται άμεσα με την ανυπαρξία άδειας οικοδομής και τους όρους που ενδεχομένως θα τίθεντο σε σχέση με την καταλληλότητα του εδάφους. Έχουμε ήδη παραθέσει την επιστολή του Επάρχου ημερομηνίας 19.4.2000<sup>[21]</sup> και δεν χρειάζεται να προσθέσουμε οτιδήποτε άλλο.

### **Το καθήκον για έρευνα της φερεγγυότητας των πωλητών της γης – Λόγος έφεσης 7**

Ο λόγος έφεσης συνδέεται άμεσα με τις λεπτομέρειες αμέλειας της παραγράφου 17(κ) της Έκθεσης Απαίτησης, ανωτέρω. Η πρωτόδικη δικαστής, σε σχέση με το κατ' ισχυρισμό καθήκον του Εφεσίβλητου να ενημερωθεί για την οικονομική κατάσταση των πωλητών, οι οποίοι, όπως ισχυρίζονται οι Εφεσειόντες ήταν επίσης πελάτες του, καθώς και για το καθήκον του να εξασφαλίσει τα δικαιώματα των Εφεσειόντων, αναφέρει τα εξής στη σελίδα 23 της απόφασης (σελ. 230 των πρακτικών):-

#### **«Οικονομική κατάσταση πωλητών**

Κρίνεται ότι η υποχρέωση αυτή, δεν εμπίπτει σε νομικά ζητήματα, των οποίων την έρευνα και εξακρίβωση υπέχει ένας δικηγόρος «[(Clerk & Lindsell on Torts (London: 19th ed. 2006, Sweet & Maxwell). A Solicitor is not generally obliged to advise his client on non-legal matters, i.e. on matters of business or the prudence of a particular transaction other than its legal aspects.)]»

Με το λόγο έφεσης 7 οι Εφεσειόντες παραπονούνται ότι «*το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα έκρινε ότι η έρευνα για τη φερεγγυότητα των πωλητών δεν ήταν θέμα που ενέπιπτε στις αρμοδιότητες του Εφεσίβλητου και των δικηγόρων γενικότερα*».

Ο ευπαιδευτος συνήγορος για τον Εφεσίβλητο εισηγήθηκε στην αγόρευση του ότι στην Κύπρο, δεν υπάρχει εκ μέρους δικηγόρου υποχρέωση για διερεύνηση της οικονομικής κατάστασης του μέρους εκείνου που θα συμβαλλόταν με τον πελάτη του, εφόσον κάτι τέτοιο δεν εμπίπτει στα νομικά ζητήματα που έχει υποχρέωση να εξετάσει. Ως εκ τούτου θεωρεί τον συλλογισμό της πρωτόδικης δικαστού, ως απόλυτα ορθό.

Ο λόγος έφεσης ευσταθεί.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, ο Εφεσίβλητος αν και δεν είχε υποχρέωση να συμβουλευσει τους Εφεσειόντες επί οικονομικών θεμάτων και για την ανάληψη οικονομικού ρίσκου, εντούτοις είχε υποχρέωση να τους συμβουλευσει και να τους προειδοποιήσει για το ενδεχόμενο αφερεγγυότητας των πωλητών και για τους πιθανούς κινδύνους από ένα τέτοιο ενδεχόμενο. Οι

Εφεσεϊόντες με τη σύμβαση θα κατέβαλλαν μεγάλα χρηματικά ποσά, χωρίς να εγγραφεί στο όνομα τους η ακίνητη ιδιοκτησία που αγόραζαν ή μέρος αυτής. Ήλπιζαν ότι όλα θα κυλούσαν ομαλά και ότι σε κάποιο στάδιο στο μέλλον θα εγγράφονταν ιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας που αγόραζαν. Υπό αυτές τις συνθήκες και τα συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια, δημιουργούνταν νομικοί κίνδυνοι. Γι' αυτό ο Εφεσίβλητος είχε υποχρέωση να τους συμβουλευτεί και να τους προειδοποιήσει γι' 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 (a firm) (1999) Lloyd's Reg. P.N. 483*, καθίσταται πιο 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.

### **Η παράλειψη του Εφεσίβλητου να ενημερώσει ότι εκκρεμούσε διαδικασία πτώχευσης εναντίον του ιδιοκτήτη της γης και για τις συνέπειες – Λόγος έφεσης 8**

Το συγκεκριμένο ζήτημα σχετίζεται με τις λεπτομέρειες αμέλειας (θ) και (κ) της παραγράφου 17 της Έκθεσης Απαίτησης, ανωτέρω.

Το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε ότι η πτωχευτική διαδικασία εναντίον του Γ. Φιλίππου, ιδιοκτήτη της γης, δεν επηρέασε τα δικαιώματα των Εφεσεϊόντων. Συγκεκριμένα ανέφερε τα εξής:-

«Αποτελεί παραδεκτό γεγονός ότι στις 8.3.1999 είχε εκδοθεί διάταγμα παραλαβής της περιουσίας του Γ. Φιλίππου (Τεκμήριο 21) το οποίο ακυρώθηκε στις 13.11.2000 (Τεκμήριο 22). Συνεπώς το χρόνο υπογραφής της επίδικης συμφωνίας, το διάταγμα ήταν σε ισχύ.

Η θέση του συνηγόρου του εναγομένου, είναι πως δεν υπήρχε χρονικό περιθώριο για διεξαγωγή έρευνας πριν την υπογραφή του Τεκμηρίου 1 και ότι εν πάση περιπτώσει, δεν περιλαμβάνεται στην πρακτική των δικηγόρων η διεξαγωγή τέτοιας έρευνας.

Αντίθετη είναι η άποψη του συνηγόρου των εναγόντων, ο οποίος κατατάσσει την ανάγκη να ζητείται πιστοποιητικό μη πτώχευσης, σαν ένα από τα καθήκοντα των δικηγόρων.

Το καθήκον και η υποχρέωση αυτή του δικηγόρου, δεν καθορίζεται ρητά στα καθήκοντα που λογικά αναμένεται από ένα δικηγόρο να εκτελέσει. Εμπίπτουν στις γενικότερες αρχές και στις πρακτικές που ακολουθούνται σε κάθε χώρα σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

Η πρακτική στην Κύπρο δεν επιβάλλει τέτοιο καθήκον, αναφέρει ο εναγόμενος. Όμως, η εξακρίβωση της νομικής θέσης κάθε συμβαλλόμενου, είναι δυνατό να επηρεάσει τον τρόπο σύνταξης της συμφωνίας.

Στην κρινόμενη περίπτωση, ο Γ. Φιλίππου απεκαταστάθη στις 13.11.2000. Μέχρι την ημερομηνία εκείνη, δεν υπήρχαν καθυστερήσεις στην οικοδομή και στις εν γένει εργασίες, ούτε

επηρέασε καθ' οιονδήποτε τρόπο το γεγονός της ύπαρξης του διατάγματος παραλαβής, τις εργασίες ή τις ζημιές των εναγόντων. Εξάλλου η ενάγουσα, αντεξεταζόμενη, ρητά αποδέχθηκε ότι η πτώχευση του Φιλίππου, ουδόλως επηρέασε τα δικαιώματα τους.

Το Δικαστήριο δεν εξετάζει σ' αυτό το στάδιο και είναι άσχετο οι οποιεσδήποτε τυχόν επιπτώσεις στον Φιλίππου από το γεγονός της υπογραφής σύμβασης πώλησης γης ενώ η περιουσία του ήτο υπό την επίβλεψη του Επίσημου Παραλήπτη, αλλά τις επιπτώσεις από αυτήν την πράξη, έναντι των εναγόντων.

Και είναι αποδεκτό από τους ενάγοντες, ότι παρά και τη μετέπειτα έκδοση διατάγματος παραλαβής εναντίον της περιουσίας του Φιλίππου στις 13.11.2003 (Τεκμήριο 23) αλλά και το διάταγμα εκκαθάρισης (Τεκμήριο 24) της εταιρείας G & E Philippou Estates Ltd., ο Επίσημος Παραλήπτης δεν τερμάτισε τη συμφωνία, δεν ακύρωσε την κατάθεση της στο Κτηματολόγιο και δεν τους ζήτησε να παραδώσουν την οικία στην οποία διαμένουν και η οποία τους παραχωρήθηκε από τους ανωτέρω.»

Με τον λόγο έφεσης 8, οι Εφεσεϊόντες παραπονούνται ότι το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα έκρινε ότι η πτωχευτική διαδικασία εναντίον του Γ. Φιλίππου, δεν επηρέασε τα δικαιώματα των Εφεσεϊόντων.

Ο λόγος έφεσης ευσταθεί.

Αναμφίβολα το θέμα είναι νομικό, εφόσον προκύπτουν νομικές συνέπειες οι οποίες επηρεάζουν άμεσα τα συμφέροντα των Εφεσεϊόντων. Όπως εξηγήσαμε, σε σχέση με το λόγο έφεσης 7, το θέμα δεν αφορά στο οικονομικό μέρος της συναλλαγής, για το οποίο ο Εφεσίβλητος όντως δεν είχε οποιαδήποτε υποχρέωση να ερευνήσει. Στην προκειμένη περίπτωση ο Εφεσίβλητος, ενόψει της φύσης της συναλλαγής, είχε υποχρέωση να ενημερώσει και προειδοποιήσει τους πελάτες του για τους κινδύνους που ενδεχομένως να προέκυπταν από την ενέργεια 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.

Περαιτέρω, το πρωτόδικο δικαστήριο, ενώ δεν είχε ανεξάρτητη και αντικειμενική μαρτυρία για την καθιερωμένη πρακτική στην Κύπρο γι' αυτά τα θέματα, λανθασμένα προέβη σε σχετικό εύρημα.

Η κατάληξη του πρωτόδικου δικαστηρίου ότι η πτωχευτική διαδικασία εναντίον του Γ. Φιλίππου, πωλητή της γης, δεν επηρέασε τα δικαιώματα των Εφεσεϊόντων, δεν είναι ορθή. Το ερώτημα που θα έπρεπε να είχε τεθεί, είναι αν οι Εφεσεϊόντες γνώριζαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης για την ύπαρξη του διατάγματος παραλαβής, κατά πόσο θα δέχονταν να υπογράψουν τη συμφωνία. Το γεγονός ότι το διάταγμα παραλαβής σε κατοπινό στάδιο ακυρώθηκε, με αποτέλεσμα ο Γ. Φιλίππου να αποκατασταθεί και μετά να ξανακυρηχθεί σε πτώχευση, δεν αλλοιώνει τις νομικές επιπτώσεις, εφόσον κρίσιμος χρόνος είναι η ημέρα υπογραφής της συμφωνίας.

**Το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι οι Εφεσεϊόντες δεν απέδειξαν τη ζημιά που διεκδικούν και ότι δεν έλαβαν μέτρα για μείωση της ζημιάς τους – Λόγοι έφεσης 9-14**

Οι Εφεσεϊόντες με την αγωγή τους αξιώνουν:-

- (1) Ειδικές αποζημιώσεις
  - (α) Stg£30.000, ποσό που πλήρωσαν στους πωλητές
  - (β) Λ.Κ.£50.423, ποσό που επίσης πλήρωσαν στους πωλητές
  - (γ) Λ.Κ.£1.260, ποσό που πλήρωσαν στον Εφεσιβλήτο για τη δικηγορική του αμοιβή
  - (δ) Λ.Κ.£1.530, ποσό που αποτελεί τα ενοίκια εναλλακτικής κατοικίας για την Εφεσεϊούσα 1
- (2) Γενικές αποζημιώσεις
- (3) Νομικό τόκο
- (4) Έξοδα

Τα ποσά που πληρώθηκαν στους πωλητές [1(α) και (β) ανωτέρω], καθώς και η αμοιβή του Εφεσιβλήτου [1(γ)], είναι παραδεκτό ότι πληρώθηκαν. Οι υπόλοιπες αξιώσεις είναι υπό αμφισβήτηση. Όπως εξηγεί ο δικηγόρος των Εφεσεϊόντων, τα ποσά υπό (1) ανωτέρω διεκδικούνται ως «σπαταληθείσα πληρωμή» (wasted expenditure) τα οποία καταβλήθηκαν με βάση τη Σύμβαση που συνήψαν με τους πωλητές κατόπιν συμβουλής του Εφεσιβλήτου. Το υπόβαθρο της πιο πάνω αξίωσης, όπως το προβάλλει ο συνήγορος των Εφεσεϊόντων, είναι ότι αν αποδειχθεί ότι ο Εφεσιβλήτος υπήρξε αμελής στις συμβουλές που έδωσε στους Εφεσεϊόντες, με αποτέλεσμα αυτοί να υπογράψουν συμφωνία, η οποία τελικά αποδεικνύεται προβληματική ή και άκυρη, τότε οι Εφεσεϊόντες πελάτες του, δικαιούνται να αποζημιωθούν για όλα τα χρήματα που σπατάλησαν ως αποτέλεσμα της συναλλαγής.

Το πρωτόδικο δικαστήριο στην απόφαση του αναφέρει ότι «στην κρινόμενη υπόθεση, οι ενάγοντες δεν έχουν αποδείξει τη ζημιά την οποία διεκδικούν». Στη συνέχεια, καταγράφει διάφορα άλλα συναφή συμπεράσματα του, τα οποία διαφωτίζουν γιατί θεώρησε ότι οι Εφεσεϊόντες δεν απέδειξαν τη ζημιά τους. Συγκεκριμένα, στη σελίδα 26 της απόφασης του (233 των πρακτικών), αναφέρει:-

«Γι' αυτό κρίνεται ότι δεν απεδείχθη αιτιώδης σχέση μεταξύ των παραλείψεων του εναγομένου και της ισχυριζόμενης ζημιάς.

Το αυτό ισχύει και για την αξίωση των ενοικίων, αφού η ενάγουσα μόνη και οικειοθελώς αποφάσισε τη διακοπή της συμβίωσης με τον ενάγοντα 2.

Εν πάση περιπτώσει, η ζημιά είναι πολύ απομακρυσμένη και δεν θεωρείται ότι ήταν ευλόγως προβλεπτή από τη συμβατική υποχρέωση ή αστική ευθύνη.

Ποια είναι όμως η ζημιά των εναγόντων; Οι ενάγοντες δεν έχουν αποδείξει ότι υπέστησαν την αξιούμενη ζημιά. Έχουν συνάψει μία συμφωνία Τεκμήριο 1 και Τεκμήριο 7 με τους πωλητές, την οποία ουδείς ετερμάτισε. Ούτε οι ίδιοι ούτε ο Επίσημος Παραλήπτης.

Η κατάθεση της συμφωνίας στο Κτηματολόγιο δεν ήρθη και εμφανίζεται στο Τεκμήριο 14 και 38 σαν ένα από τα εμπράγματα βάρη που βαρύνουν το ακίνητο.

Η κατοικία που τους παραχωρήθηκε από τους πωλητές στο ίδιο τεμάχιο, παρέμεινε στην κατοχή τους και σ' αυτή εξακολουθεί να διαμένει ο κ. Sims, ενάγων 2.

Δεν έχουν καταχωρήσει αγωγή εναντίον του Επίσημου Παραλήπτη – διαχειριστή της περιουσίας των πωλητών – και να προβάλουν τις αξιώσεις και θεραπείες που τους προσφέρονται από τη συμβατική τους σχέση.

Δεν έχει καταδειχθεί ότι οι πωλητές στερούνται άλλης περιουσίας ή την αξία του ώστε να μην είναι δυνατή η αποζημίωση τους, όταν και εφόσον καταχωρήσουν τέτοια αγωγή.

Είναι ενδεχόμενο, μία αγωγή εναντίον των πωλητών να αποζημιώσει τους ενάγοντες και ικανοποιήσει αυτούς σε όλο το μέγεθος των αξιώσεων τους, ώστε να μην απομείνει ποσό ή ποσοστό ζημιάς.»

Με τον λόγο έφεση 9 οι Εφεσείοντες ισχυρίζονται ότι το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι δεν απέδειξαν τη ζημιά που διεκδικούσαν, ενώ με τους λόγους έφεσης 10-14 ισχυρίζονται ότι:-

(α) Το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι οι Εφεσείοντες δεν απέδειξαν ότι οι πωλητές στερούνται άλλης περιουσίας, ώστε να μην είναι δυνατή η αποζημίωση των Εφεσειόντων όταν και εφόσον καταχωρήσουν αγωγή εναντίον τους – Λόγος έφεσης 10,

(β) το πρωτόδικο δικαστήριο έσφαλε κρίνοντας σχετικό το γεγονός ότι ο Επίσημος Παραλήπτης δεν τερμάτισε τη συμφωνία ή ακύρωσε την κατάθεση της στο Κτηματολόγιο – Λόγος έφεσης 11,

(γ) το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα έδωσε σημασία στο μη τερματισμό της συμφωνίας από αμφοτέρα τα μέρη και στη διατήρηση της συμφωνίας ως εμπράγματος βάρους – Λόγος έφεσης 12,

(δ) το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα αποφάσισε ότι οι Εφεσείοντες έπρεπε να λάβουν μέτρα εναντίον του Επίσημου Παραλήπτη και εναντίον των πωλητών – Λόγος έφεσης 13 και

(ε) το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα προέβη σε εύρημα ότι οι Εφεσείοντες δεν έλαβαν εγκαίρως μέτρα εναντίον των πωλητών – Λόγος έφεσης 14.

Όλοι οι πιο πάνω λόγοι έφεσης ευσταθούν, αφού το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα έκρινε ότι όλοι οι παράγοντες που εγείρονται με τους πιο πάνω λόγους έφεσης, συνέτειναν στο εύρημα του ότι δεν έχει συντελεστεί ακόμα η ζημιά των Εφεσειόντων.

Κατ' αρχάς θα πρέπει να πούμε ότι συμφωνούμε με την ευπαίδευτη πρωτόδικη δικαστή ότι το κονδύλι 1(γ), το οποίο αφορά τα ενοίκια εναλλακτικής κατοικίας για τη διαμονή της Εφεσείουσας 1 μετά τον χωρισμό της από τον Εφεσειόντα 2, δεν μπορεί να ανακτηθεί και ορθά κρίθηκε ότι η ζημιά είναι πολύ απομακρυσμένη.

Ως προς τα υπόλοιπα κονδύλια (1(α) και (β), ανωτέρω), το κρίσιμο και καθοριστικό σημείο για το αν θα αποζημιωθούν οι Εφεσείοντες, σύμφωνα με το δικηγόρο του Εφεσίβλητου, είναι ότι παρά τη μη παράδοση της έπαυλης τον Σεπτέμβριο του 2000, όπως είχε συμφωνηθεί, και παρά τη διακοπή των εργασιών τον Ιούλιο του 2001, εντούτοις οι Εφεσείοντες ουδέποτε στα πλαίσια

των καθυκόντων τους για μείωση της ζημιά τους, τερμάτισαν τη σύμβαση που συνήψαν με τους Αιτητές. Όπως επισήμανε το πρωτόδικο δικαστήριο αλλά και ο κ. Χρ. Γεωργιάδης, η σύμβαση μεταξύ Εφεσειόντων και πωλητών δεν τερματίστηκε ποτέ, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατό να εξακριβωθούν ποιες ακριβώς είναι οι ζημιές που έχουν υποστεί ως αποτέλεσμα της αμέλειας του Εφεσίβλητου, ώστε να καταλογιστούν σ' αυτόν.

Από την άλλη, ο ευπαίδευτος συνήγορος για τους Εφεσειόντες εισηγήθηκε ότι οι πελάτες του δεν είχαν καθήκον να μειώσουν τη ζημιά τους. Θεώρησε ότι θα ήταν αχρείαστο και ανώφελο οι πελάτες του να εναγάγουν πρώτα τους πωλητές, προτού εναγάγουν τον Εφεσίβλητο. Κάλεσε το Δικαστήριο να θεωρήσει ότι είναι αδύνατη η εκτέλεση της σύμβασης και η μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας στους Εφεσειόντες, ενόψει όλων των προβλημάτων που προέκυψαν ως αποτέλεσμα της διακοπής των εργασιών από τον Ιούλιο του 2001, της πτώχευσης του Γ. Φιλίππου, της διάλυσης της εταιρείας του, των προβλημάτων σε σχέση με την άδεια οικοδομής, των εμπράγματων βαρών και όλων των άλλων που αναφέραμε πιο πάνω. Μας κάλεσε να θεωρήσουμε ότι ανεξάρτητα του μη τερματισμού της σύμβασης, η ζημιά των Εφεσειόντων έχει συντελεστεί, εφόσον είναι αδύνατη πλέον η εγγραφή της περιουσίας στο όνομα τους.

Όπου αποδεικνύεται εναντίον επαγγελματία, αμέλεια ή παράβαση σύμβασης, ο πελάτης του έχει δικαίωμα να αποζημιωθεί ώστε να βρεθεί στην ίδια θέση που θα ήταν, αν ο επαγγελματίας εκπλήρωνε το καθήκον του. Οι αποζημιώσεις καθορίζονται κατά την ημερομηνία της διάρρηξης ή παράβασης του καθήκοντος, εκτός και αν τα συμφέροντα της δικαιοσύνης επιβάλλουν να επιλεγεί άλλη ημερομηνία.

Το καθήκον μείωσης της ζημιάς εφαρμόζεται τόσο σε παραβάσεις συμβάσεων, όσο και σε παραβάσεις καθήκοντος δυνάμει του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, Κεφ. 148. Σε κάθε περίπτωση, κατά πόσο υπήρχε η ανάγκη για μείωση της ζημιάς, αποτελεί νομικό θέμα. Σύμφωνα με τις αρχές του κοινοδικαίου, το καθήκον του ενάγοντος, όπου κριθεί ότι υπάρχει, είναι να πάρει εύλογα μέτρα για να μειώσει τη ζημιά του. Το βάρος απόδειξης ότι ο ενάγων απέτυχε να λάβει εύλογα μέτρα για μείωση της ζημιάς του, το έχει ο εναγόμενος.

Η υποχρέωση του ενάγοντα για μείωση της ζημιάς, είναι να ενεργήσει μέσα στα πλαίσια της λογικής. Το κατά πόσο ο ενάγων σε κάθε περίπτωση ενήργησε ή όχι εύλογα, είναι θέμα γεγονότων και όχι νόμου.<sup>[22]</sup> Το κριτήριο και οι περιορισμοί απασχόλησαν τα Δικαστήρια σε πολλές υποθέσεις. Μια από αυτές είναι η υπόθεση *Banco de Portugal v. Waterlow (1932) All ER Rep. 181(HL)* στην οποία το Αγγλικό Τριτοβάθμιο Εφετείο, αναφερόμενο στις δυσκολίες εφαρμογής του κανόνα, έθεσε το θέμα ως εξής:-

«Where the sufferer from a breach of contract finds himself in consequence of that breach placed in a position of embarrassment the measures which he may be driven to adopt in order to extricate himself ought not to be weighed in nice scales at the instance of the party whose breach of contract has occasioned the difficulty. It is often easy after an emergency has passed to criticise the steps which have been taken to meet it, but such criticism does not come well from those who have themselves created the emergency. The law is satisfied if the party placed in a difficult situation by reason of the breach of a duty owed to him has acted reasonably in the adoption of remedial measures and he will not be held disentitled to recover the cost of such

measures merely because the party in breach can suggest that other measures less burdensome to him might have been taken.»

Σε ελεύθερη μετάφραση:-

«Όταν το αναίτιο μέρος σε αθέτηση συμβολαίου βρίσκεται συνεπεία αυτής της αθέτησης σε δυσχερή θέση, τα μέτρα στα οποία μπορεί να οδηγηθεί να υιοθετήσει προκειμένου να βγει από τη δύσκολη κατάσταση, δεν πρέπει να σταθμίζονται σε ζυγαριές ακριβείας κατ' απαίτηση του μέρους το οποίο με την αθέτηση της συμφωνίας προκάλεσε αυτή τη δυσκολία. Είναι συχνά εύκολο μετά το πέρας μιας έκτακτης κατάστασης, να επικρίνονται τα μέτρα τα οποία έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή της, αλλά τέτοια κριτική δε δικαιολογείται προερχόμενη από εκείνους οι οποίοι δημιούργησαν την έκτακτη κατάσταση. Ο νόμος ικανοποιείται αν το μέρος το οποίο βρίσκεται σε δύσκολη κατάσταση λόγω της παράβασης οφειλόμενου προς αυτόν καθήκοντος, ενήργησε εύλογα στην υιοθέτηση διορθωτικών μέτρων και δεν θα θεωρείται ότι αποστερείται του δικαιώματος να ανακτήσει το κόστος αυτών των μέτρων απλά και μόνο επειδή το μέρος το οποίο ευθύνεται για την αθέτηση μπορεί να εισηγηθεί ότι λιγότερο επαχθή για αυτόν μέτρα θα μπορούσαν είχαν ληφθεί.»

Σε τελική ανάλυση, φαίνεται ότι η ουσία του θέματος απολήγει στο κατά πόσο ο ενάγων, σε σχέση με το καθήκον για μείωση της ζημιάς του, ενήργησε εύλογα έναντι του εναγόμενου.[\[23\]](#)

Στην προκειμένη περίπτωση ο Εφεσίβλητος, ο οποίος είχε και το βάρος απόδειξης για το θέμα της μείωσης της ζημιάς, το μόνο που ισχυρίστηκε στην προσπάθειά του να αποσείσει αυτό το βάρος, είναι ότι οι Εφεσείοντες όφειλαν να εναγάγουν πρώτα τους πωλητές και μετά τον ίδιο.

Προβληματιστήκαμε για τη θέση αυτή του Εφεσίβλητου. Όμως, με βάση τις ειδικές και πολύ εξαιρετικές περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης, δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Κατά την άποψή μας θα ήταν δύσκολο και άδικο να θεωρηθεί ότι οι Εφεσείοντες ήταν υπόχρεοι να εμπλακούν σε δικαστικές διαδικασίες με τον Επίσημο Παραλήπτη, όταν όλα τα γεγονότα δείχνουν ότι ο Γ. Φιλίππου, ο οποίος ήταν ο ιδιοκτήτης της γης και ένας εκ των δύο πωλητών, είχε πτωχεύσει στις 13.1.2000, ενώ η εταιρεία του, που και αυτή παρουσιαζόταν ως πωλήτρια, είχε διαλυθεί με δικαστικό διάταγμα, την ίδια ημερομηνία. Περαιτέρω, αποτελεί κοινό τόπο ότι η επίδικη περιουσία επιβαρυνόταν με δύο υποθήκες συνολικού ύψους ΛΚ44.000 και ενός «μέμο» για ΛΚ84.500, τα οποία προηγούνταν της υπογραφής του συμβολαίου με τους Εφεσείοντες και τα οποία συνέχιζαν να ισχύουν, μέχρι την ημέρα έκδοσης της πρωτόδικης απόφασης. Επίσης, υπήρχε εκ μέρους της Εφεσείουσας 1 μαρτυρία, η οποία παρέμεινε αναντίλεκτη, ότι (α) η επίδικη έπαυλη παρέμεινε ημιτελής από το 2001, (β) υπήρχε δικαστικό διάταγμα κατεδάφισης της, (γ) υπήρχαν σοβαρές πληροφορίες ότι ο Γ. Φιλίππου στερείτο περιουσίας (βλ. επιστολή Εφεσίβλητου ημερομηνίας 18.10.2002, Τεκμήριο 15), και (δ) υπήρχε μαρτυρία (Γ. Φαίδωνος, ΜΕ 4) για το ασύμφορο αποπεράτωσης της έπαυλης λόγω την σοβαρών προβλημάτων στο υπέδαφος. Υπό αυτές τις συνθήκες δεν είμαστε διατεθειμένοι να εναποθέσουμε υποχρέωση στους Εφεσείοντες για μείωση της ζημιάς τους, ότι θα έπρεπε πρώτα να εγείρουν αγωγή εναντίον των πωλητών, όπως εισηγήθηκε ο Εφεσίβλητος. Κάτι τέτοιο, βέβαια, εξυπακούει και έξοδα, χωρίς καμιά βεβαιότητα ότι αυτά θα ανακτούνταν.



Κατά την άποψή μας, η εμπλοκή τους σε οποιαδήποτε δικαστική διαδικασία με τους πωλητές μέσω του Επίσημου Παραλήπτη, θα ήταν μάταιη, αφού όλα τα στοιχεία μαρτυρίας δείχνουν ότι οι πωλητές δεν έχουν αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να καλύψουν την αξίωση των Εφεσειόντων. Ούτε θεωρούμε ότι θα ήταν λογικό να εμπλακούν σε διαδικασία για εξασφάλιση ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, όπως τους εισηγήθηκε ο Εφεσίβλητος με την επιστολή του Τεκμήριο 15, γιατί τα πράγματα ήταν τόσο περίπλοκα, ιδιαίτερα ενόψει της ύπαρξης του δικαστικού διατάγματος κατεδάφισης και των εγγενών προβλημάτων στο υπέδαφος, τα οποία θα τους ανάγκαζαν να σπαταλήσουν περισσότερα χρήματα, σε μια περιουσία που ήταν ήδη βεβαρημένη με υποθήκες και «μέμο». Το αποτέλεσμα και το ενδεχόμενο όφελος από μια τέτοια ενέργεια, φαντάζει τόσο αβέβαιο, που θεωρούμε ότι θα ήταν παράλογο και άδικο να εναποθέσουμε μια τέτοια υποχρέωση στους Εφεσειόντες, ιδιαίτερα όταν κάτι τέτοιο θα προϋπόθετε και σπατάλη χρήματος.

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 ER 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. Haywards (1999) Lloyds Rep. P.N. 332*, *Pozzolanic Lytag v. Bryan Hobson Associates (1999) Lloyds Rep. P.N. 125*, *Williams v. Glyn Owen & Co. (2004) P.N.L.R. 20.*[\[24\]](#)

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 οποία 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 ER 685*, η οποία αποτελεί διαφοροποίηση εκείνης που εφαρμόστηκε στην *Pilkington v. Wood*, ανωτέρω.

Ερχόμαστε τώρα στο μέτρο των αποζημιώσεων. Η ζημιά των Εφεσειόντων συνίσταται στα ποσά που πλήρωσαν στους πωλητές και τα οποία δεν θα πλήρωναν, αφού αν γνώριζαν για τα όσα περιγράψαμε πιο πάνω σε σχέση με το κτήμα και ετύγχαναν κατάλληλης νομικής συμβουλής, δεν θα υπέγραφαν το συμβόλαιο. Πιο συγκεκριμένα, η ζημιά τους συνίσταται στο ποσό των (α) Stg£30.000, (β) ΛΚ50.423 ή €86.152 που πλήρωσαν στους πωλητές και (γ) στο ποσό των ΛΚ1.260 ή €2.152 που πλήρωσαν στον Εφεσίβλητο υπό μορφή δικηγορικών εξόδων. [\[25\]](#)

Αναφορικά με το θέμα της επιδίκασης τόκου λάβαμε υπόψη ότι οι αποζημιώσεις υπό στοιχεία (α) και (β), ανωτέρω, αφορούν σε χρήματα τα οποία οι Εφεσειόντες κατέβαλαν στους πωλητές και όχι στον Εφεσίβλητο και συνεπώς ο τελευταίος δεν άντλησε οποιοδήποτε όφελος. Υπό τις περιστάσεις, θεωρούμε δίκαιο να μην επιδικάσουμε τόκο επί των εν λόγω κονδυλίων για οποιαδήποτε χρονική περίοδο πριν από την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης. Όμως, επιδικάζουμε νόμιμο τόκο επί των πιο πάνω δύο κονδυλίων, από την ημερομηνία έκδοσης της πρωτόδικης απόφασης, ήτοι από 21.3.2007 μέχρι εξοφλήσεως. Καθ' όσον αφορά το κονδύλι υπό στοιχείο (γ), ανωτέρω, το οποίο αφορά στις επιδικασθείσες αποζημιώσεις για τα καταβληθέντα στον Εφεσίβλητο δικηγορικά έξοδα, το εν λόγω κονδύλι θα φέρει νόμιμο τόκο από την καταχώρηση της αγωγής, ήτοι από 30.1.2003 μέχρι εξοφλήσεως.

Επειδή υπάρχει μαρτυρία προερχόμενη από την Εφεσείουσα, ότι ο δικηγόρος της έθεσε τα ονόματα των Εφεσειόντων στον Κατάλογο Πιστωτών που διατηρεί ο Επίσημος Παραλήπτης, θεωρούμε ότι θα ήταν δίκαιο να διατάξουμε όπως σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της πτωχευτικής διαδικασίας εναντίον του Γ. Φιλίππου και της εκκαθάρισης της εταιρείας, οι Εφεσειόντες εισπράξουν οποιοδήποτε ποσό που καλύπτεται από την παρούσα απόφαση, θα πρέπει να το αποδώσουν στον Εφεσίβλητο.

**Ενόψει όλων των πιο πάνω, η έφεση επιτυγχάνει. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και αντικαθίσταται με απόφαση υπέρ των Εφεσειόντων για:- (α) Stg£30.000, (β) ΛΚ50.423 ή €86.152 και (γ) ΛΚ1.260 ή €2.152 υπό μορφή αποζημιώσεων. Για τους λόγους που εξηγήσαμε, δεν επιδικάζεται τόκος επί των κονδυλίων (α) και (β) ανωτέρω για οποιαδήποτε περίοδο πριν από την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης. Επιδικάζεται νόμιμος τόκος επί των πιο πάνω κονδυλίων, από την ημερομηνία έκδοσης της πρωτόδικης απόφασης ήτοι από 21.3.2007 μέχρι εξοφλήσεως. Επιδικάζεται επίσης, νόμιμος τόκος επί του κονδυλίου (γ), ανωτέρω, από της καταχώρησης της αγωγής, ήτοι από 30.1.2003 μέχρι εξοφλήσεως. Οποιοδήποτε ποσό εισπράξουν οι Εφεσειόντες από τους Πωλητές, το οποίο καλύπτεται από την παρούσα απόφαση, να αποδοθεί από τους Εφεσειόντες στον Εφεσίβλητο.**

Επιδικάζονται προς όφελος των Εφεσειόντων €3000 έξοδα, πλέον ΦΠΑ. Επίσης, ο Εφεσίβλητος να καταβάλει όλα τα πρωτόδικα έξοδα, όπως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το πρωτόδικο δικαστήριο, στην κλίμακα στην οποία εμπίπτει το ποσό που επιδικάζεται υπέρ τους.

*Η έφεση επιτυγχάνει.*

<sup>[11]</sup> Στην πρωτόδικη απόφαση αφήνεται να νοηθεί ότι πωλητές ήταν η εταιρεία, ενώ ιδιοκτήτης της γης ήταν μόνο ο Γ. Φιλίππου.

<sup>[12]</sup> Βλ. *Midland Bank v. Hett Stubbs and Kemp* (1978) 3 All ER 571.

<sup>[13]</sup> 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 ονομαζόταν τότε, στην υπόθεση *Henderson v. Merret Syndicates Ltd (No. 1)* (1994) 3 All E.R. 506 (HL).

<sup>[14]</sup> Βλ. *Bolam v. Friern Hospital Management Committee* (1957) 2 All ER 118.

<sup>[15]</sup> Βλ. *Αθανασίου κ.α. v. Κουκούνη* (1997) 1(B) Α.Α.Δ. 614.

<sup>[16]</sup> Βλ. *Edward Wong Finance Co Ltd v. Johnson Stokes & Master* (1984) AC 296 PC και *G & K Ladenbau (UK) Ltd. v. Crawley & De Reya (a firm)* (1978) 1 All ER 682.

<sup>[17]</sup> Στην Αγγλία προσομοιάζουν με τα εξωδικαστηριακά καθήκοντα των Solicitors.

<sup>[18]</sup> 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*, 6<sup>η</sup> Έκδοση (2007), παρ. 11-161.

<sup>[19]</sup> Βλ. *Boyce v. Rendells* (1983) E.G.278 (CA) και *Jackson and Powell on Professional Negligence*, ανωτέρω, παρ. 11-166.

<sup>[10]</sup> *Jackson & Powell on Professional Negligence*, ανωτέρω, παρ. 11-006.

<sup>[11]</sup> 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).

<sup>[12]</sup> Βλ. *G & P. Ltd. v. Bulcraig & Davies* (1988) E.G. 103.

<sup>[13]</sup> *Lake v. Bushby and another* (1949) 2 All E.R. 964.

<sup>[14]</sup> Βλ. *Football League Ltd. v. Edge Ellison (A Firm)* (2006) 150 S.J.L.B. 890 Ch.D., *Boyce v. Rendells* (1983) 268 EG 268 και *Jackson & Powell on Professional Negligence*, 6<sup>η</sup> Έκδοση (2007), παρ. 11-166 και 11-170.

<sup>[15]</sup> Στην υπόθεση *Roche v. Peilow* (1986) 1 ILRM, η εταιρεία η οποία ανέλαβε να ανεγείρει οικία για τον ενάγοντα, υποθήκευσε τη γη προς όφελος της τράπεζας. Οι δικηγόροι του ενάγοντα παρέλειψαν να προβούν σε έρευνα με αποτέλεσμα να μην γίνει γνωστή η υποθήκη. Στην πορεία η πωλήτρια εταιρεία διαλύθηκε. Το Ανώτατο Δικαστήριο της Ιρλανδίας θεώρησε τους δικηγόρους αμελείς. Παρόμοια είναι και η υπόθεση *G & J Landenbau (UK) Ltd. v. Crawley & De Reya (a firm)* (1978) 1 All ER 682, όπου παρά την ύπαρξη επαγγελματικής πρακτικής να μη γίνονται έρευνες τίτλου, το δικαστήριο βρήκε ότι ο δικηγόρος ήταν αμελής ενόψει των εγγενών κινδύνων που υπήρχαν από το μη έλεγχο για εμπράγματα βάρη.

<sup>[16]</sup> Το περιεχόμενο της ιστοσελίδας όπως αποτυπώνεται στο Τεκμήριο 48 σε σχέση με θέματα Συμβάσεων, έχει ως εξής:-

#### «Contracts

*Whatever agreement you may consider entering, you are advised to put it in writing and preferably in a deed. For, verba Volant scripta manent (the spoken word disappears, only the written word remains in evidence). Our primary aim is to draft contracts tailored according to the client's needs and containing appropriate clauses to protect the client from every foreseeable eventuality. This is why choosing an independent law firm really makes a difference.*

*Types of contracts offered include:*

- Sale and purchase contracts
- Lease, lease-purchasing, sub-lease contracts
- Landlord & tenant agreements
- Agency and distributorship agreements
- Licensing agreements».

Ειδικά σε σχέση με νομικές υπηρεσίες για ακίνητη ιδιοκτησία, η σχετική ιστοσελίδα, σύμφωνα με το Τεκμήριο 46, αναφέρει τα εξής:-

#### «Conveyancing

*Following a complex set of procedure, the Law Chambers Nicos Papacleovoulou will ensure that your legal rights are fully protected pending the transfer of the title deeds in your name. In particular, the firm deals with all aspects concerning acquisition of immovable property by aliens, including applications to the relevant authorities in respect of residence permits, expatriation of funds and exchange control.»*

<sup>[17]</sup> Βλ. πρακτικά σελ. 174.

<sup>[18]</sup> Στην επιστολή του Επάρχου προς τον Γ. Φιλίππου, ημερομηνίας 19.4.2000, Τεκμήριο 33, αναφέρονται τα εξής:-

«Κύριε

Αναφέρομαι στην αίτηση σας για έκδοση άδειας οικοδομής για την ανέγερση δύο κατοικιών με κολυμβητικές δεξαμενές στο τεμ. 104 του Φ/Σχ. 26/54 στην Κινούσα.

2. Μετά από εξέταση της αίτησης σας από αρμόδιο Λειτουργό του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης διαπιστώθηκε ότι το υπό αναφορά τεμάχιο παρουσιάζει διάφορα εδαφολογικά προβλήματα (χαμηλή αντοχή, διόγκωση και συρρίκνωση με τη διαφοροποίηση της υγρασίας, τάσεις ολίσθησης και ερπυσμός).

3. Ενόψει των πιο πάνω παρατηρήσεων για να καταστεί δυνατή η πάρα πέρα προώθηση της αίτησης σας θα πρέπει να προσκομίσετε στο Γραφείο μου τα ακόλουθα:

(α) μελέτη σταθεροποίησης του εδάφους (π.χ. τοίχους αντιστήριξης)

(β) μελέτη στην οποία να λαμβάνεται πρόνοια ειδικής θεμελίωσης για το προτεινόμενο κτήριο,

(γ) μελέτη η οποία να διαπραγματεύεται στη σταθεροποίηση της υγρασίας στο περιβάλλον της οικοδομής.

2. Παράλληλα συμβουλευέστε όπως προβείτε σε εδαφολογική έρευνα βάση της οποίας θα γίνουν τα απαραίτητα τεχνικά έργα και θα ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για την αύξηση του αναμενόμενου χρόνου ζωής της οικοδομής και τη διασφάλιση της ασφάλειας των ενοίκων.

Κύριο Με εκτίμηση

Γεώργιο Ανδρέα Φιλίππου (Π. Πικρίδης)

Τ.Θ. 66201 8830 Για Έπαρχο

Πόλη Χρυσοχούς»

<sup>[19]</sup> Η παρ. 14 της Έκθεσης Απαίτησης έχει ως εξής:-

«14. Οι Ενάγοντες απώλεσαν τα χρήματά τους αφού η μεταβίβαση της προαναφερθείσας γης και/ή της οικίας στο όνομά τους και/ή η εκπλήρωση των συμβάσεων από τους πωλητές δεν είναι δυνατή γιατί:-

(α) Το πωληθέν τμήμα του τεμαχίου της γης που αναλογεί στους Ενάγοντες δεν έχει εγγραφεί ξεχωριστά ούτε ηδύνατο, ούτε δύναται να εγγραφεί ξεχωριστά.

(β) Το πωληθέν τμήμα του τεμαχίου της γης που αναλογεί στους Ενάγοντες δεν ανήκει ούτε ανήκε κατά τους ουσιώδεις χρόνους στους πωλητές αλλά είναι τμήμα του Δημοσίου Δρόμου.

(γ) Δεν υπάρχει ούτε υπήρχε κατά τους ουσιώδεις χρόνους άδεια οικοδομής.

(δ) Η πωληθείσα γη ήταν κατά τους ουσιώδεις χρόνους και συνεχίζει να είναι υποθηκευμένη και/ή έφερε και φέρει εμπράγματα βάρη.

(ε) Εξαιτίας της μη εξασφάλισης άδειας οικοδομής από τους πωλητές ήταν και είναι αδύνατη η εξασφάλιση από το Υπουργικό Συμβούλιο και/ή την Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου άδειας κτήσης ακίνητης ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς.

**(στ) Το έδαφος ήταν και είναι ακατάλληλο για οικοδόμηση.»**

<sup>[20]</sup> Με την παράγραφο (γ) του συγκεκριμένου λόγου έφεσης, προβάλλεται ο εξής ισχυρισμός: «Αυτό που είχε ευθύνη ο Εναγόμενος να πράξει, ήταν να τους συμβουλευσει για τη σημασία ύπαρξης άδειας οικοδομής η οποία και θα καταδείκνυε την καταλληλότητα ή όχι του εδάφους για ανέγερση τέτοιας οικοδομής. Αυτό προκύπτει και από τα Τεκμήρια 32 και 33, τα οποία δεν αμφισβητήθηκαν.»

<sup>[21]</sup> Βλ. υποσημείωση 18 ανωτέρω.

<sup>[22]</sup> Βλ. McGregor on Damages, 18<sup>η</sup> Έκδοση (2009), παρά. 7-070.

<sup>[23]</sup> Βλ. Darbishire v. Warran (1963) 3 All ER 310, απόφαση Harman L.J., στη σελ. 313B.

<sup>[24]</sup> Βλ. επίσης, σύγγραμμα Jackson and Powell on Professional Liability, 6<sup>η</sup> Έκδοση (2007), παρά. 11-328, όπου υποστηρίζεται ως λογική η προσέγγιση του Δικαστηρίου στην *Pilkington v. Wood*, ανωτέρω.

<sup>[25]</sup> Βλ. αποδείξεις, Τεκμήρια 10 και 43.