

19 Φεβρουαρίου, 2003

[ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, ΚΑΛΛΗΣ, ΚΡΑΜΒΗΣ, Δ/στές]

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΥ,

Εφεσείων-Εναγόμενος Αρ. 5,

v.

ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ,

Εφεσίβλητης-Ενάγουσας.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 10802)

Αστικά αδικήματα — Παράβαση θέσμιου καθήκοντος — Αμέλεια — Πιστοποιών υπάλληλος πιστοποίησε την υπογραφή της φερόμενης ως ιδιοκτήτριας ακινήτου σε πληρεξούσιο έγγραφο για πώληση του ακινήτου χωρίς να βεβαιωθεί για την ταυτότητά της — Εφεσείων υπείχε ευθύνη για την ευλόγως προβλεπτή ζημιά που υπέστη η ιδιοκτήτρια του ακινήτου, ως ένοχος παράβασης θέσμιου καθήκοντος και αμέλειας.

Πιστοποιούντες Υπάλληλοι — Εφαρμοστέες νομοθετικές διατάξεις αναφορικά με τον διορισμό και τα καθήκοντά τους — Ο περί Πιστοποιούντων Υπαλλήλων Νόμος, Κεφ. 39, Άρθρα 3, 5, 6 και 7.

Λέξεις και Φράσεις — «Πρόσωπο προσωπικά γνωστό» στο Άρθρο 7 του περί Πιστοποιούντων Υπαλλήλων Νόμου, Κεφ. 39.

Ερμηνεία νόμων — Όταν ο νόμος είναι καθαρός δεν χωρούν άλλες ερμηνείες στο σαφές του νόημα και στην πρόθεση του νομοθέτη όπως αυτό ευθέως την αποκαλύπτει.

Στην υπόθεση αυτή ο εναγόμενος-εφεσείων, πιστοποιών υπάλληλος, πιστοποίησε ότι πληρεξούσιο έγγραφο με το οποίο εξουσιοδοτείτο κάποιος Α. Βασιλείου να πωλήσει ακίνητο της ενάγουσας-εφεσίβλητης στη Λευκωσία, είχε υπογραφεί από την εφεσίβλητη. Ο εν λόγω Α. Βασιλείου, χρησιμοποιώντας το πληρεξούσιο έγγραφο μεταβίβασε και πώλησε το ακίνητο έναντι £100.000 στην εταιρεία Alocay Holdings Ltd (η εταιρεία) ως αντιπρόσωπος της εφεσίβλητης. Στην πραγματικότητα η υπογραφή του εν λόγω

πληρεξουσίου εγγράφου ανήκε σε κάποια άγνωστη γυναίκα η οποία παρουσιάστηκε σαν η ιδιοκτήτρια της οικίας και χρησιμοποιώντας προφανώς πλαστό δελτίο ταυτότητας, που είχε τον ίδιο αριθμό με τον αριθμό ταυτότητας της εφεσίβλητης, συμπλήρωσε το τυποποιημένο έντυπο γενικού πληρεξουσίου εγγράφου.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η εφεσίβλητη δεν είχε υπογράψει το πληρεξούσιο έγγραφο και ούτε καν γνώριζε τον Α. Βασιλείου.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέδωσε διάταγμα ακύρωσης της μεταβίβασης προς την εταιρεία, για να επανέλθει το ακίνητο ως εγγεγραμμένο στο όνομα της εφεσίβλητης, απέρριψε αξίωση της εφεσίβλητης για αποζημιώσεις εναντίον της εταιρείας για την κατεδάφιση της οικίας, προς καλύτερη αξιοποίηση του ακινήτου και εξέδωσε απόφαση υπέρ της εφεσίβλητης και εναντίον του εφεσεϊόντος για ποσό £10.600 για τη ζημιά που προκλήθηκε στην οικία εξ αιτίας της κατεδάφισης που είχε αρχίσει. Ο εφεσεϊών κρίθηκε ένοχος παράβασης θέσμιου καθήκοντος και αμέλειας.

Ο εφεσεϊών άσκησε έφεση σε σχέση με τη βάση πάνω στην οποία κρίθηκε υπεύθυνος για την πρόκληση της πιο πάνω ζημιάς στην οικία της εφεσίβλητης.

Το κρίσιμο θέμα που ηγέρθηκε πρωτόδικα και επαναλήφθηκε κατ' έφεση ήταν κατά πόσο, κάτω από τις περιστάσεις η γυναίκα που υπέγραψε το πληρεξούσιο ήταν «πρόσωπο προσωπικά γνωστό» στον εφεσεϊόντα, με την έννοια του Άρθρου 7(β) του περί Πιστοποιούντων Υπαλλήλων Νόμου, Κεφ. 39 (ο Νόμος).

Ο συνήγορος του εφεσεϊόντος υποστήριξε ότι ο όρος «προσωπικά γνωστός» θα έπρεπε να προσεγγιστεί όχι με την αυστηρή, στενή και περιοριστική έννοια των λέξεων αλλά με την δέουσα ευρύτητα και φιλελεύθερα ώστε αυτή να αντανakλά την πραγματική πρόθεση του νομοθέτη.

Αποφασίστηκε ότι:

1. Η επισήμανση του πρωτόδικου Δικαστηρίου πως αν επρόκειτο να ήταν αρκετός ο έλεγχος ενός δελτίου, ως δελτίου ταυτότητας, θα ήταν αχρείαστος ο ίδιος ο θεσμός του πιστοποιούντος υπαλλήλου, είναι ορθή.
2. Ο Νόμος είναι καθαρός και όσα προτείνονται εκ μέρους του εφε-

σεϊόντος δεν χωρούν στο σαφές νόημα και στην πρόθεση του νομοθέτη όπως αυτό ευθέως την αποκαλύπτει.

3. Για να πιστοποιηθεί η υπογραφή από πιστοποιούντα υπάλληλο, ο υπογράφων θα πρέπει να είναι ήδη προσωπικά γνωστός του και αυτό δεν μπορεί να έχει οποιαδήποτε σχέση με το δελτίο ταυτότητάς του. Ο Νόμος αναφέρεται σε προσωπική γνωριμία

προϋπάρχουσα και όχι, βέβαια, που πραγματοποιείται με σύσταση τη στιγμή της υπογραφής.

4. Ο εφεσείων είναι ένοχος για παράβαση θέσμιου καθήκοντος και για αμέλεια. Η παράβαση θέσμιου καθήκοντος επιτελείται έστω και αν δεν υπήρξε κακή πίστη, ανεντιμότητα ή οτιδήποτε άλλο.

5. Η εισήγηση του εφεσείοντος πως η ζημιά που προκλήθηκε στην εφεσίβλητη ήταν απομακρυσμένη, δεν ευσταθεί. Η ζημιά αυτή προκλήθηκε από τη συμπεριφορά του εφεσείοντος, και ήταν ευλόγως προβλεπτή.

Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Seaford Court Estates v. Asher [1949] 2 K.B. 38,

Magor and St. Mellons Rural District Council v. Newport Corporation [1950] 2 All E.R. 1226,

Επίσημος Παραλήπτης κ.ά. v. Δημητρίου κ.ά. (1997) 1 A.A.Δ. 336.

Έφεση.

Έφεση από τον εναγόμενο 5 κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας που δόθηκε στις 29/12/00 (Αρ. Αγωγής 421/96), με την οποία έκρινε ότι αυτός ήταν υπεύθυνος για τη ζημιά στην οικία της ενάγουσας εξαιτίας εργασιών κατεδάφισής της και εξέδωσε απόφαση υπέρ της ενάγουσας και εναντίον του για ποσό £10.600,-.

Μ. Κυπριανού και Ε. Φλουρέντζου, για τον Εφεσείοντα.

Δ. Παπαδόπουλος, για την Εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Η ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από τον Δικαστή Κωνσταντινίδη.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Η εφεσίβλητη, μόνιμος κάτοικος Αγγλίας, ήταν εγγεγραμμένη ιδιοκτήτρια οικοπέδου με οικία στην οδό Κλήμεντος 38 στη Λευκωσία. Κάποιος Α. Βασιλείου μεταβίβασε και πώλησε, έναντι £100.000 όπως δηλώθηκε, αυτό το ακίνητό της στην εταιρεία Alocay Holdings Ltd (η εταιρεία) ως πληρεξούσιος αντιπρόσωπός της, με τη χρήση πληρεξουσίου εγγράφου το οποίο, σύμφωνα με την

πιστοποίηση του εφεσείοντα, ο οποίος ήταν πιστοποιών υπάλληλος, υπέγραψε η εφεσίβλητη.

Με αγωγή η εφεσίβλητη ζήτησε θεραπεία και κατά τις διαπιστώσεις του πρωτόδικου δικαστηρίου, την ορθότητα των οποίων ουδείς αμφισβητεί, η εφεσίβλητη δεν είχε υπογράψει το πληρεξούσιο έγγραφο. Μάλιστα, δεν γνώριζε καν τον Α. Βασιλείου. Η οικία της εφεσίβλητης είχε διαρρηχθεί, κλάπηκε από αυτή, μεταξύ άλλων, και ο τίτλος εγγραφής της πιο πάνω ιδιοκτησίας και, στις 26.10.95, ο Α. Βασιλείου, με τη συνοδεία γυναίκας που, όπως είπε, του συστήθηκε ως Δήμητρα Πέτρου Χριστοδούλου, επισκέφθηκε το γραφείο του δικηγόρου Λ. Πελεκάνου προς καταρτισμό, στο πλαίσιο της συνεννόησής τους, γενικού πληρεξουσίου εγγράφου. Με προοπτική την πώληση του ακινήτου, ο τίτλος εγγραφής του οποίου είχε παραδοθεί στον Α. Βασιλείου. Μεταφέρουμε τα διαπιστωθέντα ως γεγονότα από την πρωτόδικη απόφαση:

“Επειδή για την πώληση και μεταβίβαση του ακινήτου από τον εναγόμενο 4 χρειαζόταν η ύπαρξη και παρουσίαση πληρεξουσίου εγγράφου, ο εναγόμενος 4 συνοδευόμενος από μια άγνωστη γυναίκα η οποία παρουσιάστηκε σαν η ενάγουσα ιδιοκτήτρια της οικίας, αποτάθηκαν στις 26.10.95 στον δικηγόρο κ. Λ. Πελεκάνο ο οποίος παίρνοντας στοιχεία από τα δύο αυτά πρόσωπα και από κάποιο δελτίο ταυτότητας που παρουσίασε η γυναίκα εκείνη, προφανώς πλαστό, που έφερε αριθμό ίδιο με τον αριθμό ταυτότητας της ενάγουσας, συμπλήρωσε τυποποιημένο έντυπο γενικού πληρεξουσίου εγγράφου. Για το σκοπό της πιστοποίησης των υπογραφών των δύο αυτών προσώπων κλήθηκε και έφθασε στο γραφείο του κ. Πελεκάνου ο πιστοποιών υπάλληλος Γ. Αντωνίου, εναγόμενος 5. Δεν γνώριζε κανένα από τα δύο αυτά άτομα. Εξήγησε τις επιπτώσεις και σημασία της κατάρτισης γενικού πληρεξουσίου εγγράφου, και αφού του επιδείχθηκε το δελτίο ταυτότητας της γυναίκας, αυτή υπογράψε το έγγραφο σαν πληρεξουσιοδότης. Ο εναγόμενος 5

187

επειδή με την επίδειξη του δελτίου ταυτότητας ικανοποιήθηκε ότι η γυναίκα εκείνη ήταν το πρόσωπο που αναφερόταν στην ταυτότητα, έκρινε ότι αυτό την καθιστούσε “προσωπικά γνωστή” του, και έτσι έθεσε τη σφραγίδα του πιστοποιώντας αυτό σαν γεγονός.”

Παραθέτουμε αυτούσια και την πιστοποίηση που έκαμε ο εφεσείων:

«Υπεγράφη (ή εσφραγίσθη) σήμερα επί τη παρουσία μου υπό της Δήμητρας Πέτρου Χριστοδούλου του Αντρέα, αρ. ταυτ. 513100 εξ Αστρομερίτη όστις τυγχάνει προσωπικώς γνωστός μου. Προς πιστοποίησιν των ανωτέρω θέτω την ιδιόχειρον υπογραφήν μου και την επίσημον σφραγίδα μου, σήμερα την 26ην ημέραν του μηνός Οκτωβρίου 1995.

(Υπ.) Γ. Αντωνίου
Γ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ
Πιστοποιών Υπάλληλος»

Δεν χρειάζεται να επεκταθούμε στα αφορώντα στους πιθανούς διαρρήκτες ή στις περιστάσεις κάτω από τις οποίες, εν τέλει, το ακίνητο πωλήθηκε και μεταβιβάστηκε στην εταιρεία. Το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε ως ακολούθως:

(α) Η εταιρεία και οι αξιωματούχοι της που συνενώθηκαν ως εναγόμενοι ήταν καλόπιστοι αλλά η μεταβίβαση του ακινήτου, ως το προϊόν παράνομων πράξεων άλλων, για τους νομικούς λόγους που εξήγησε, θα έπρεπε να ακυρωθεί, για να επανέλθει το ακίνητο ως εγγεγραμμένο στο όνομα της εφεσίβλητης. Επομένως, εξέδωσε σχετικό διάταγμα. Επίσης, απέρριψε την ανταπαίτηση της εταιρείας για το τίμημα και τα έξοδα που κατέβαλε αφού δεν είχε στοιχειοθετηθεί αμέλεια ή άλλη αξιόμεπτη πράξη ή παράλειψη της εφεσίβλητης.

(β) Η εταιρεία άρχισε εργασίες για την κατεδάφιση της οικίας, προς καλύτερη αξιοποίηση του ακινήτου, όπως ήταν ο προγραμματισμός της. Δεν ήταν όμως υπόλογη για τη ζημιά που προέκυψε έναντι της εφεσείουσας αφού εντίμως πίστευε πως απέκτησε νόμιμα την κυριότητα του ακινήτου. Επομένως, αφού ανέλυσε τις νομικές πτυχές του θέματος, απέρριψε την εναντίον της αξίωση της εφεσίβλητης για αποζημιώσεις.

188

(γ) Για τη ζημιά στην οικία, εξ αιτίας των εργασιών κατεδάφισης που είχαν αρχίσει, έκρινε υπόλογο τον εφεσείοντα. Αυτή, κατά τη μαρτυρία εμπειρογνομόνων, ανερχόταν στο ποσό των £10.600 για το οποίο και εξέδωσε απόφαση υπέρ της εφεσίβλητης και εναντίον του εφεσείοντα.

Ασκήθηκε έφεση μόνο από τον εφεσείοντα και αυτή μόνο σε σχέση με τη βάση πάνω στην οποία κρίθηκε υπεύθυνος. Δεν αμφισβητήθηκε δηλαδή οτιδήποτε σε σχέση με το ύψος της ζημιάς. Το κρίσιμο, κατά τις εισηγήσεις που προωθήθηκαν πρωτοδίκως, ήταν το κατά πόσο, κάτω από τις περιστάσεις, η γυναίκα που υπέγραψε το πληρεξούσιο ήταν “πρόσωπο προσωπικά γνωστό” στον εφεσείοντα, με την έννοια του άρθρου 7(β) του περί Πιστοποιούντων Υπαλλήλων Νόμου Κεφ. 39 (ο Νόμος). Το πρωτόδικο δικαστήριο, με αναφορά και στα άρθρα 3, 5 και 6 του Νόμου, κατέληξε πως δεν ήταν και πως ο εφεσείων ευθυνόταν έναντι της εφεσίβλητης, για την ευλόγως, όπως έκρινε, προβλεπτή ζημιά που υπέστη, ως ένοχος παράβασης θέσμιου καθήκοντος και αμέλειας.

Επανέρχεται ενώπιόν μας αυτό το θέμα και είναι χρήσιμο να έχουμε εξ αρχής υπόψη τις νομοθετικές διατάξεις. Κατά το άρθρο 5 του Νόμου ο πιστοποιών υπάλληλος διορίζεται για ορισμένο τόπο ή περιοχή που κατονομάζεται στο διορισμό του και μόνο εκεί μπορεί να ασκεί τα καθήκοντά του. Κατά το άρθρο 3 του Νόμου σκοπός του διορισμού πιστοποιούντων υπαλλήλων είναι η έκδοση πιστοποιητικών ότι οι υπογραφές ή σφραγίδες που τίθενται σε έγγραφα είναι υπογραφές ή σφραγίδες των προσώπων των οποίων θεωρούνται ότι είναι υπογραφές ή σφραγίδες. Κατά το άρθρο 6 του Νόμου, αποτελεί καθήκον του πιστοποιούντος υπαλλήλου να πιστοποιεί ότι η υπογραφή ή σφραγίδα που τέθηκε σε οποιοδήποτε έγγραφο είναι η υπογραφή ή σφραγίδα του προσώπου του οποίου θεωρείται ότι είναι η υπογραφή ή σφραγίδα. Το άρθρο 7 του

Νόμου καθορίζει τις προϋποθέσεις τέτοιων πιστοποιήσεων και το παραθέτουμε ολόκληρο:

“Κανένας πιστοποιών υπάλληλος δεν πιστοποιεί οποιαδήποτε υπογραφή ή σφραγίδα εκτός αν –

(α) η υπογραφή ή σφραγίδα τίθεται στο έγγραφο στην παρουσία του· και

(β) το πρόσωπο το οποίο υπογράφει ή σφραγίζει το έγγραφο είναι προσωπικά γνωστό στον πιστοποιούντα υπάλληλο ή η ταυτότητά του επιβεβαιώνεται από δυο πρόσωπα που

189

είναι προσωπικά γνωστά στον πιστοποιούντα υπάλληλο, τα οποία υπογράφουν το έγγραφο ως μάρτυρες της σφραγίδας ή της υπογραφής του προσώπου που σφραγίζει ή υπογράφει· και

(γ) το έγγραφο είναι χαρτοσημασμένο κανονικά με βεβαίωση σύμφωνα με το Στοιχείο 33 του Πρώτου Παραρτήματος των περί Χαρτοσήμων Νόμων 1963 έως 1972.”

Η γυναίκα που υπέγραψε το πληρεξούσιο με το όνομα της εφεσίβλητης ήταν εντελώς άγνωστη στον εφεσείοντα ως τη στιγμή της συνάντησής του στο δικηγορικό γραφείο. Επιμένει, εν τούτοις, ο εφεσείων πως ενήργησε στο πλαίσιο του άρθρου 7, ορθά ερμηνευόμενου. Εισηγείται πως ο όρος “προσωπικά γνωστό” θα έπρεπε να προσεγγιστεί όχι με την αυστηρή, στενή και περιοριστική έννοια των λέξεων που την καθιστούσε, με την αλλαγή των συνθηκών, εξωπραγματική και ανεφάρμοστη στο γράμμα της. Αλλά με τη δέουσα ευρύτητα και φιλελεύθερα ώστε αυτή να αντανakλά την πραγματική πρόθεση του νομοθέτη όπως εξηγήθηκε στις υποθέσεις *Seaford Court Estates v. Asher [1949] 2 K.B. 48*, *Magor and St. Mellons Rural District Council v. Newport Corporation [1950] 2 All E.R. 1226*. Οπότε, όπως προτείνει, θα πρέπει να θεωρηθεί πως δεν ήταν αντίθετη προς το Νόμο η στήριξή του στο πειστήριο του επίσημου δελτίου ταυτότητας που του παρουσιάστηκε και που ήταν στοιχείο άγνωστο κατά το χρόνο θέσπισης του Νόμου το 1888. Πλέον, τα απαιτούμενα στοιχεία του προσώπου που θα υπέγραφε κατέστησαν γνωστά και, συνεπώς, ήταν “προσωπικά γνωστό” του. Και επικαλέστηκε τη μαρτυρία των κτηματολογικών λειτουργών Ν. Αδάμου και Α. Κούκου πως ακριβώς είναι στη βάση δελτίου ταυτότητας που ενεργούν όταν προβαίνουν σε μεταβιβάσεις. Για να προωθήσει τελικά και την εκδοχή πως δεν προαπαιτείται κάποιας καθορισμένης χρονικής διάρκειας γνωριμία για να θεωρηθεί κάποιος ως προσωπικά γνωστός. Αυτό, όπως θεωρεί, “μπορεί να ικανοποιηθεί όσο σύντομη και αν είναι η γνωριμία αυτή χωρίς να αποκλείεται ακόμη και μια γνωριμία που έγινε πριν από λίγα λεπτά είτε διά συστάσεως είτε με οποιανδήποτε άλλη μέθοδο περιλαμβανομένης της γνωριμίας που αποκτήθηκε με την επιθεώρηση της ταυτότητας κάποιου προσώπου”. Και επειδή στο πλαίσιο της συζήτησης, κυρίως για άλλες πτυχές, αναφέρθηκε η περίπτωση της υπόθεσης *Επίσημος Παραλήπτης κ.ά. v. Γεωργίου Εφρέμ Δημητρίου κ.ά. (1997) 1 A.A.A. 336*, είδε στοιχείο διάκρισης το οποίο, κατά τη γνώμη του, θα έπρεπε να

προσμετρήσει υπέρ της υπεράσπισής του πως δεν είχε στοιχειοθετηθεί παράβαση του καθήκοντός του. Επειδή, όπως εξηγεί, στην πιο πάνω υπόθεση ο

190

πιστοποιιών υπάλληλος κρίθηκε ότι ήταν ένοχος βαριάς αμέλειας που άγγιζε τα όρια του δόλου ενώ στον ίδιο δεν αποδόθηκε κακή πίστη, ανεντιμότητα ή αμέλεια.

Σε συμφωνία με τις εισηγήσεις της εφεσίβλητης, θεωρούμε απολύτως ορθή την ερμηνευτική προσέγγιση του πρωτόδικου δικαστηρίου. Είναι συναφώς ορθή η επισήμανση πως αν επρόκειτο να ήταν αρκετός ο έλεγχος ενός δελτίου, ως δελτίου ταυτότητας, θα ήταν αχρείαστος ο ίδιος ο θεσμός του πιστοποιούντος υπαλλήλου. Η απαίτηση για πιστοποίηση από πιστοποιούντα υπάλληλο δεν τίθεται επειδή αυτός είναι σε θέση καλύτερη από άλλους να διαβάζει τα στοιχεία από ένα δελτίο ή να αντιπαραβάλλει εικόνες. Και η περίπτωση των κτηματολογικών λειτουργιών ή οποιουδήποτε άλλου του οποίου το καθήκον δεν υπόκειται σε τέτοιες ρυθμίσεις, είναι διαφορετική.

Αποκτά η πιστοποίηση του πιστοποιούντος υπαλλήλου τη σημασία που της αποδίδεται ενόψει των εγγέντων, των ατομικών που συνυπολογίζονται για το διορισμό τους και των διαδικαστικών που τίθενται, ώστε πράγματι να εξυπηρετείται η ασφάλεια των συναλλαγών. Ο Νόμος είναι καθαρός και όσα προτείνει ο εφεσείων δεν χωρούν στο σάφές του νόημα και στην πρόθεση του νομοθέτη όπως αυτό ευθέως την αποκαλύπτει. Υιοθέτησή τους δε, θα ισοδυναμούσε με ανεπίτρεπτη προσθήκη ή αλλοίωση.

Για να πιστοποιηθεί η υπογραφή από πιστοποιούντα υπάλληλο, ο υπογράφων θα πρέπει να είναι ήδη προσωπικά γνωστός του και αυτό δεν μπορεί να έχει οποιαδήποτε σχέση με το δελτίο ταυτότητάς του. Ο Νόμος αναφέρεται σε προσωπική γνωριμία προϋπάρχουσα και όχι, βέβαια, που πραγματοποιείται με σύσταση τη στιγμή της υπογραφής. Ελλείπουσας αυτής της προϋπόθεσης, η εναλλακτική λύση μπορεί να προέλθει με την επιβεβαίωση της ταυτότητας του υπογράφοντος από δυο άλλα πρόσωπα, προσωπικά γνωστών, βεβαίως με την πιο πάνω έννοια, στον πιστοποιούντα υπάλληλο.

Ο εφεσείων πιστοποίησε την υπογραφή προσωπικά άγνωστου του χωρίς να χρησιμοποιήσει την εναλλακτική μέθοδο και σαφώς παρέλειψε να εκπληρώσει το καθήκον του. Επομένως, ήταν ορθή η κατάληξη στην οποία άχθηκε το πρωτόδικο δικαστήριο που, όπως ήδη σημειώσαμε, περιλαμβάνει, αντίθετα προς ό,τι αντιλήφθηκε ο εφεσείων, εύρημα τόσο για παράβαση θέσμιου καθήκοντος όσο και για αμέλεια. Εν πάση περιπτώσει, δεν μπορούμε να συμμεριστούμε την άποψη του εφεσείοντα, πως δεν αρκούσε η από-

191

δειξη της παράβασης του θέσμιου καθήκοντος, που δεν περιλαμβάνει ιδιαίτερη απαίτηση για κακή πίστη, ανεντιμότητα ή οτιδήποτε άλλο. Η αναφορά στην **Επίσημος**

Παραλήπτης (ανωτέρω) σε βαριά αμέλεια που άγγιζε τα όρια του δόλου, ήταν απλώς προσδιοριστική της συμπεριφοράς του πιστοποιούντος υπαλλήλου σε εκείνη την περίπτωση. Ενώ, στο πλαίσιο της εξετάστηκε και η εισήγηση πως δεν γεννάται αγώγιμο δικαίωμα του ιδιοκτήτη ακινήτου έναντι πιστοποιούντος υπαλλήλου για παράβαση του καθήκοντός του, όπως του το επιβάλλει ακριβώς το άρθρο 7 του Νόμου. Εισήγηση, παρεμβάλλουμε, που περιλήφθηκε και εν προκειμένω στους λόγους έφεσης αλλά δεν προωθήθηκε με το περίγραμμα της αγόρευσης ή κατά την ακρόαση. Με παραπομπή και στην προηγούμενη νομολογία, με την απόφαση που εξέδωσε ο δικαστής Χρυσοστομής, το Ανώτατο Δικαστήριο κατέληξε ως εξής:

“Συμφωνούμε με την προσέγγιση του πρωτόδικου δικαστηρίου και με την κατάληξη ότι ο εφεσείων 2 αθέτησε το θέσμιο καθήκον που είχε έναντι των εφεσιβλήτων και ότι οι εφεσίβλητοι είχαν το δικαίωμα να καταχωρήσουν την αγωγή τους και να διεκδικήσουν από αυτόν αποζημιώσεις.”

Απομένει ένα τελευταίο θέμα. Ο εφεσείων εισηγείται πως η ζημιά που διεκδικήθηκε ήταν απομακρυσμένη. Παραπέμπει στους *Breach of Statutory Duty in Tort* (1986) - *Modern Legal Studies* υπό K.M. Stanton σελ. 19, *Clerk and Lindsell on Torts*, 16th edition, σελ. 764, *Charlesworth & Percy on Negligence*, 8η έκδοση, σελ. 848 και υποστηρίζει πως δεν ήταν λογικό να αναμένει, όντας αμέτοχος ο ίδιος στις παρανομίες άλλων, πως η πιστοποίηση θα είχε ως επίπτωση την κατεδάφιση της οικίας ή γενικότερα ότι η εφεσίβλητη θα ήταν πρόσωπο που λογικώς θα υφίστατο οποιαδήποτε ζημιά.

Συμφωνούμε με την άποψη της εφεσίβλητης πως και επ’ αυτού η πρωτόδικη απόφαση είναι ορθή. Είναι η ιδιοκτήτρια του ακινήτου το οποίο θα μεταβιβαζόταν με τη χρήση του πληρεξουσίου το πρόσωπο που ευλόγως θα υφίστατο ζημιά από τέτοια συμπεριφορά. Εκείνος δε στο όνομα του οποίου το ακίνητο θα μεταβιβαζόταν, ήταν ευλόγως προβλεπτό πως θα ασκούσε επ’ αυτού πράξεις κυριότητας που θα μπορούσε να περιλαμβάνουν και την αξιοποίηση του χώρου ως οικοπέδου. Δεν ήταν, επομένως, απομακρυσμένη η ζημιά. Η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται, με έξοδα.

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.

(2003) 1Α Α.Α.Δ 183