



Νέα Δικαστική Απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου που αφορά δικαιώματα διάβασης

Οκτώβριος 2018

Στις 10/09/2018 εκδόθηκε από το Ανώτατο Δικαστήριο η πιο κάτω αναφερόμενη απόφαση σε έφεση από αγωγή για παράνομη επέμβαση.

Οι ενάγοντες (συνιδιοκτήτες του ακινήτου Α) ενήγαγαν τους εναγόμενους (συνιδιοκτήτες του ακινήτου Β) για το αστικό αδίκημα της παράνομης επέμβασης. Το ακίνητο Β, δηλαδή το δεσπόζον ακίνητο, κατείχε δικαίωμα διάβασης από το ακίνητο Α, δηλαδή το δουλεύον ακίνητο. Οι εναγόμενοι είχαν διαμορφώσει το δικαίωμα διάβασης προβαίνοντας σε επιχωμάτωση και επικάλυψη με άσφαλτο, ανέγειραν τοίχο αντιστήριξης και σε κάποιο σημείο της διάβασης τοποθέτησαν είσοδο.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι στη βάση της μαρτυρίας, και συγκεκριμένα των φωτογραφιών, ο τοίχος ανεγέρθηκε σε πολύ μεγαλύτερο υψόμετρο από το αναγκαίο για την στήριξη της επιχωμάτωσης και τη χρήση του συγκεκριμένου μέρους από τους εναγόμενους και τοποθετήθηκε είσοδος, κατά τέτοιο τρόπο, ώστε καθίστατο ανέφικτη η διέλευση ή η χρήση της διόδου από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου Α, οι οποίοι και είχαν παραχωρήσει το δικαίωμα διόδου, ενέργειες τις οποίες θεώρησε ότι συνιστούν παράνομη επέμβαση. Τα διατάγματα που εξέδωσε το πρωτόδικο δικαστήριο και που αποτέλεσαν το αντικείμενο της έφεσης, ήταν διάταγμα όπως οι εναγόμενοι κατεδάφισουν τον τοίχο εντός της διόδου μέχρι το ύψος των 30 εκατοστών, και διάταγμα όπως οι εναγόμενοι άρουν οποιοδήποτε εμπόδιο που παρεμποδίζει την χρήση της διόδου από τους ενάγοντες.

Το Ανώτατο Δικαστήριο είπε στην απόφαση του, παραπέμποντας σε σχετική νομολογία, ότι η κατασκευή έργων κατ' ακολουθίαν της παραχωρήσης δικαιώματος διόδου μέσω του δουλεύοντος ακινήτου προς όφελος του δεσπόζοντος, δεν συνιστά παράνομη επέμβαση. Συνεχίζοντας ανέφερε ότι «το δικαίωμα διαβάσεως, ως δουλεία που είναι, ως εκ της φύσεως της, δεν μπορεί να αφαιρεί κάθε δυνατότητα κατοχής από τον ιδιοκτήτη [...] νοουμένου πάντοτε ότι η άσκηση του δικαιώματος διαβάσεως που υπάρχει προς όφελος του δεσπόζοντος δεν παρεμποδίζεται». Συνεπώς, συνέχισε, η ανέγερση εισόδου από τους εναγόμενους μέσα στη δίοδο, είναι ανεπίτρεπτη, μη στηριζόμενη στο δικαίωμα διόδου τους και ορθά το Δικαστήριο διέταξε την κατεδάφιση της.

Αναφορικά με το ύψος του τοίχου στη δίοδο, το Ανώτατο Δικαστήριο είπε ότι η κατασκευή έργων είναι επιτρεπτή μέχρι το σημείο που το δικαίωμα διαβάσεως θα μπορούσε να ασκείται με άνεση και ασφάλεια. Ενώ το Πρωτόδικο Δικαστήριο είχε θεωρήσει ότι το ύψος των 30 εκατοστών από την ασφαλίτωση της διόδου ήταν αρκετό για τους σκοπούς αυτούς, το Ανώτατο Δικαστήριο είπε ότι οι φωτογραφίες από μόνες τους, χωρίς αποδεκτή μαρτυρία προς αυτήν την κατεύθυνση, δεν οδηγούν σε ασφαλή αποτελέσματα αναφορικά με το ζητούμενο ύψος του τοίχου στα περιστατικά της υπό κρίση υπόθεσης.

Κατά συνέπεια, η έφεση πέτυχε μερικώς, και το διάταγμα κατεδάφισης του τοίχου παραμερίστηκε αναφορικά μόνο με το καθορισθέν ύψος των 30 εκατοστών, και η υπόθεση παραπέμφθηκε στο Επαρχιακό Δικαστήριο για να επανεκδιασθεί μόνο το θέμα που αφορά το αναγκαίο ύψος του τοίχου αντιστήριξης.

Γιώργος Ιωάννου
Δικηγόρος
Επικεφαλής Τμήματος Ακίνητης Ιδιοκτησίας και Κατασκευαστικού Δικαίου

Άλεξ Θέμης
Δικηγόρος



Για περισσότερες πληροφορίες:

Γιώργος Ζ. Γεωργίου & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.

Ήρας 1, 1060 Λευκωσία, Κύπρος

Τηλ. +357 22763340 **Φαξ** +357 22763343

Ιστ. www.gzg.com.cy **Ηλ.Ταχ.** admin@gzg.com.cy

Παρακαλώ σημειώστε ότι το ανωτέρω δεν αποτελεί νομική γνώμатеυση.