

28 Ιουνίου, 1994

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΜΑΡΙΟΣ Ι. ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

CARO TENEKEDZIAN,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8146)

Αμέλεια — Ευθύνη κατόχου ακίνητης ιδιοκτησίας έναντι επισκέπτη σχετικά με δραστηριότητες του κατόχου σ' αυτή — Είναι η ίδια, ανεξάρτητα από του αν ο επισκέπτης είναι προσκεκλημένος (invitee) ή απλός αδειούχος (licensee) — Επισκέπτης σε πολυκατοικία πάγκραρε το αυτοκίνητό του στο χώρο στάθμευσης στο προαύλιο της πολυκατοικίας, του οποίου χώρου η είσοδος ήταν ανοικτή χωρίς οποιαδήποτε απαγορευτική ή προειδοποιητική πινακίδα — Σύγκρουση του αυτοκινήτου του σιξύγου της ιδιοκτήτριας της πολυκατοικίας με το αυτοκίνητο του επισκέπτη ενώ εκείνο ήταν σταθμευμένο — Ο ιδιοκτήτης ήταν υπεύθυνος έναντι του επισκέπτη, και δεν μπορούσε να ισχυρισθεί την ύπαρξη εσωτερικού κανονισμού της πολυκατοικίας με βάση τον οποίο η στάθμευση στο χώρο εκείνο ήταν απαγορευμένη ακόμη και στους ενοίκους της πολυκατοικίας.

Ενώ ο εφεσείων οδηγούσε το αυτοκίνητό του προς τα πίσω μέσα στο προαύλιο πολυκατοικίας που ανήκε στην γυναίκα του, χτύπησε στο αυτοκίνητο του εφεσίβλητου που ήταν σταθμευμένο εκεί και προκάλεσε σ' αυτό ζημιές. Ο εφεσείων δέχθηκε ότι ήταν ένοχος αμέλειας, αλλά ισχυρίσθηκε ότι δεν υπήρχε ευθύνη έναντι του εφεσίβλητου, διότι ο εφεσίβλητος δεν είχε δικαίωμα να εισέλθει στο προαύλιο και να σταθμεύσει εκεί που είχε σταθμεύσει. Ο εφεσίβλητος είχε εισέλθει στο προαύλιο της πολυκατοικίας από ανοικτή είσοδο στην οποία δεν υπήρχε οποιαδήποτε απαγορευτική ή προειδοποιητική πινακίδα, για να επισκεφθεί φίλη του σε κάποιο διαμέρισμα της πολυκατοικίας. Ο εφεσείων ισχυρίσθηκε ότι με βάση εσωτερικό κανονισμό της πολυκατοικίας δεν επιτρεπόταν η στάθμευση στο προαύλιο σε κανέναν ούτε ακόμα και στους ενοίκους της πολυκατοικίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο βρήκε ότι ο εφεσίβλητος ήταν νόμιμα στον χώρο του προαυλίου και ότι ο εφε-

σειών είχε ευθύνη έναντι του, και εξέδωσε απόφαση εναντίον του για τις συμφωνηθείσες ζημιές.

Αποφασίσθηκε ότι:

5 Ανεξάρτητα του αν ο επισκέπτης σε ακίνητη ιδιοκτησία είναι προσκεκλημένος (invitee) ή απλός αδειούχος (licensee), το καθήκον του κατόχου της ιδιοκτησίας σχετικά με δραστηριότητες του σ' αυτή είναι το ίδιο. Στην προκειμένη περίπτωση, η ύπαρξη ανοικτής εισόδου καθώς και η απουσία οποιασδήποτε απαγορευτικής ή προειδοποιητικής πινακίδας
10 ότι η είσοδος στον χώρο εκείνο ήταν απαγορευμένη, καθιστούσε τον εφεσίβλητο που είχε μεταβεί στην πολυκατοικία για να επισκεφθεί ένοικο της πολυκατοικίας όχι ετεμβασία αλλά νόμιμο επισκέπτη. Κατά συνέπεια, ορθά το πρωτόδικο Δικαστήριο είχε αποφασίσει ότι ο εφεσείων ήταν υπεύθυνος για να αποζημιώσει τον εφεσίβλητο για τις ζημιές που είχε προκαλέσει στο αυτοκίνητό του με την σύγκρουσή του σ' αυτό.

15 *Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:

Α. Π. Φραγκασιδής Λτδ & Σία v. Ιωάννης Μάμα (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 70,

Edwards v. Railway Executive [1952] 2 All E.R. 430,

Δημοκρατία v. Παπαζησίμου (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 599,

20 *British Railways Board v. Herrington [1972] 1 All E.R. 749,*

Robert Addie and Sons (Collieries) Ltd v. Dumreck [1929] A.C. 358.

Έφεση.

25 Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρέστης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 30 Απριλίου, 1990 (Αρ. Αγωγής 7279/88) με την οποία καταδικάστηκε στην πληρωμή αποζημίωσης για τη συμφωνηθείσα ζημιά στο αυτοκίνητο του ενάγοντος και απορρίφθηκε η ανταπαίτησή του.

Ο εφεσείων παρουσιάστηκε Αυτοπροσώπως.

30 *Χρ. Χρυσάνθου, για τον Εφεσίβλητο.*

Cur. adv. vult.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Ο εφεσείων δεν αμφισβητεί πλέον ότι η σύγκρουση του αυτοκινήτου που οδηγούσε με το αυτοκίνητο του εφεσιβλήτου οφειλόταν στην αποκλειστική του αμέλεια. Το αυτοκίνητο του εφεσιβλήτου ήταν σταθμευμένο και ενώ ήταν απόλυτα ορατό, ο εφεσείων προσέκρουσε σ' αυτό οδηγώντας προς τα πίσω, χωρίς να το αντιληφθεί. Ο εφεσείων επιδιώκει τον παραμερισμό της πρωτόδικης απόφασης με την οποία καταδικάστηκε στην πληρωμή αποζημίωσης για τη συμφωνηθείσα ζημιά του εφεσιβλήτου και απορρίφθηκε η ανταπαίτησή του επειδή, όπως υποστηρίζει, δεν υπείχε καθήκον επιμέλειας έναντι του εφεσιβλήτου. Η σύγκρουση έγινε στην αυλή πολυκατοικίας που ανήκε στη σύζυγό του και, κατά τον ισχυρισμό του, ο εφεσιβλήτος παράνομα στάθμευσε το αυτοκίνητο του εκεί. Ο εφεσιβλήτος υποστήριξε πως ήταν προσκεκλημένος (invitee) ή αδειούχος (licensee) αφού στάθμευσε στο προαύλιο για να επισκεφθεί φίλη του, ενοικιάστρια διαμερίσματος της πολυκατοικίας. Η δίκη διεξάχθηκε πάνω στη βάση πως ο εφεσείων, που είναι δικηγόρος και χειρίστηκε την υπόθεση του προσωπικά, ήταν ο κάτοχος του προαυλίου.

Η κατά το κοινοδίκαιο διαφοροποίηση ως προς το οφειλόμενο καθήκον ανάλογα με το αν ο ζημιούμενος είναι προσκεκλημένος ή απλός αδειούχος, άρθηκε με τον Occupiers' Liability Act του 1957 που ουσιαστικά υπήγαγε και τους δυο στην κατηγορία των επισκεπτών (visitors) με την αναγνώριση έναντι τους του χαρακτηριζόμενου ως κοινού καθήκοντος επιμέλειας. Ενώ ο Occupiers' Liability Act του 1957 δεν μας αφορά, (όπως και ο ομώνυμος του 1984) ορθά σημείωσε το πρωτόδικο Δικαστήριο πως και κατά το κοινοδικαιο οφειλόταν κοινό καθήκον επιμέλειας στους προσκεκλημένους και στους αδειούχους αδιακρίτως αναφορικά με δραστηριότητες του κατόχου στο ακίνητο (current operations - activity duty) σε αντιδιαστολή προς το πιό περιορισμένο καθήκον του αναφορικά με την στατική κατάσταση του ακινήτου (occupancy duty). [Βλ. την ανάλυση του θέματος στην *Α.Π. Φραγκεσκίδης Ατδ & Σία και Άλλος v. Ιωάννης Μάμα* (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 70]. Θα προσθέταμε πως αυτή η πτυχή του κοινοδικαίου βρήκε την έκφραση της στις ίδιες τις διατάξεις του άρθρου 51(2)(β) του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου Κεφ. 148. Το άρθρο, ενώ θεσμοθετεί την ύπαρξη καθήκοντος επιμέλειας του κατόχου ακινήτου έναντι όλων των προσώπων που νόμιμα βρίσκονται σ' αυτό ή των οποίων η παρουσία βρίσκεται μέσα ή πάνω σ' αυτό ή τόσο πλησίον του ώστε, κατά τη συνήθη πορεία των

πραγμάτων, να επηρεάζονται από την αμέλεια, δεν αναγνωρίζει τέτοιο καθήκον σε σχέση με την κατάσταση, τη συντήρηση ή την επιδιόρθωση του ακινήτου έναντι απλού αδειούχου. Σ' αυτή την περίπτωση, αναγνωρίζει μόνο καθήκον προς προειδοποίηση του απλού αδειούχου για κάθε κρυμμένο ή λανθάνοντα κίνδυνο μέσα ή πάνω στο ακίνητο τον οποίο ο κάτοχος γνωρίζει ή πρέπει να θεωρηθεί ότι γνωρίζει. Στο πλαίσιο αυτό και για τους σκοπούς αυτής της ρύθμισης, το άρθρο παρέχει και τον ορισμό του απλού αδειούχου. Θα τον παραθέσουμε γιατί η απόδειξη τέτοιας ιδιότητας συνιστά ό,τι ελάχιστο μπορεί να γεννήσει το κοινό καθήκον επιμέλειας όταν μιλούμε για δραστηριότητες στο ακίνητο, έννοια που περιλαμβάνει και την οδήγηση αυτοκινήτου. Δεν αμφισβητείται πως αν ορθά θεωρήθηκε ο εφεσίβλητος ως αδειούχος, η έφεση πρέπει να απορριφθεί. Λέγει το άρθρο:

15 “For the purposes of this section ‘bare licensee’ means any person who lawfully comes upon any immovable property otherwise than -

(i) in connection with any business in which the occupier of the property is interested, or

20 (ii) in the lawful performance of any public duty under the provisions of any enactment or otherwise,

and includes the guests, not being guests for reward, and the servants of the occupier of any immovable property.”

Σε μετάφραση:

25 “Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου ‘απλός αδειούχος’ σημαίνει οποιοδήποτε πρόσωπο που εισέρχεται νόμιμα σε ακίνητη ιδιοκτησία άλλως ή -

(i) συναφώς προς εργασία στην οποία έχει συμφέρον ο κάτοχος της ακίνητης ιδιοκτησίας· ή

30 (ii) κατά τη νόμιμη εκτέλεση δημόσιου καθήκοντος δυνάμει των διατάξεων οποιουδήποτε νομοθετήματος ή άλλως πως, και περιλαμβάνει τους προσκεκλημένους, που δεν είναι προσκεκλημένοι επ’ αμοιβή, και τους υπηρέτες του κατόχου οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας”.

35 Η ιδιότητα του αδειούχου μπορεί να αποκτάται ως αποτέλεσμα ηχητής άδειας ή να συνάγεται από τη συμπεριφορά του κατόχου στο

πλαίσιο του συνόλου των περιστάσεων. (Βλ. *Edwards v. Railway Executive* [1952] 2 All E.R. 430.) Οι διάδικοι ήταν άγνωστοι μεταξύ τους. Η ενοικιάστρια που θα επισκεπτόταν ο εφεσίβλητος, σύμφωνα με τη μαρτυρία, δεν είχε δικαίωμα κατοχής ή άλλο δικαίωμα ως προς τη χρήση του προαυλίου της πολυκατοικίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ότι ο εφεσίβλητος δεν στάθμευσε το αυτοκίνητό του στο προαύλιο παράνομα αλλά δυνάμει άδειας που συναγόταν από τη συμπεριφορά του εφeseίοντα. Τα στοιχεία που συνυπολόγισ- 5
σε φαίνονται στο πιο κάτω απόσπασμα από την απόφαση του:

“Σημειώνω κατ’ αρχή το γεγονός ότι υπάρχει είσοδος εις την αυλή της πολυκατοικίας, η οποία όπως φαίνεται και από το τεκμήριο 1 είναι ανοικτή. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε μαρτυρία ότι η είσοδος της αυλής ελέγχεται με οποιοδήποτε τρόπο. Πρόκειται για μια μεγάλη κενή αυλή, στην οποία υπάρχουν 4 ή 5 καλυμμένοι χώροι στάθμευσης και παρά τη θέση τόσο του εναγομένου όσο και της συζύγου του ότι δεν επιτρέπουν σε άλλο πρόσωπο να σταθμεύει ούτε ακόμα και εις την ενοικιάστρια φίλη του ενάγοντα, διερωτάται κάποιος γιατί ο εναγόμενος και η σύζυγος του διατηρούν 4 χώρους στάθμευσης χωρίς να επιτρέπουν σε άλλους που μένουν στην πολυκατοικία να τους χρησιμοποιούν. Το πλέον βασικό όμως το οποίο το Δικαστήριο σημειώνει είναι το γεγονός ότι πουθενά εις το χώρο αυτό δεν υπάρχει οποιαδήποτε πινακίδα, η οποία να αναφέρει ότι η είσοδος και παραμονή εις τον ανοικτό αυτό χώρο είναι απαγορευμένη. Ο ενάγοντας βρέθηκε εκεί όχι για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό αλλά για να επισκεφθεί πρόσωπο το οποίο διέμενε εις την πολυκατοικία, της οποίας πολυκατοικίας προέκταση είναι η αυλή, εντός της οποίας στάθμευσε το όχημα του.” 10
15
20
25

Συμφωνούμε με το πρωτόδικο Δικαστήριο. Δεν μπορεί κάτω από τέτοιες συνθήκες να ισχυρίζεται ο εφeseίων πως ο εφεσίβλητος ήταν ή μπορούσε καν να διανοηθεί ότι ήταν “επεμβασίας”. Το προαύλιο ήταν προσαρτημένο στην πολυκατοικία, ήταν διαμορφωμένο ως χώρος στάθμευσης και εύλογα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ήταν επιτρεπτό να χρησιμοποιηθεί από επισκέπτες ενοίκων της πολυκατοικίας. Η ιδιαίτερη διεθέτηση μεταξύ του εφeseίοντα και των ενοικιαστών του, ήταν εσωτερικό τους θέμα. Στην απουσία άλλου στοιχείου, δεν άγγιξε τον εφeseίβλητο. (Βλ. σχετικά με τη θέση των προσώπων που επισκέπτονται ενοικιαστές ακινήτου *Charlesworth & Percy on Negligence* 7η έκδοση, σελ. 452, παράγρ. 7-75 και *Salmond & Heuston on the Law of Torts* 19η έκδοση, σελ. 319. 30
35
40

- Το πρωτόδικο Δικαστήριο διατύπωσε και τη γνώμη πως ο εφεσίων δεν θα απαλλασσόταν ευθύνης ακόμα και στην περίπτωση που θα εθεωρείτο ότι ο εφεσίβλητος στάθμευσε παράνομα στο προαύλιο. Αναφέρθηκε σχετικά στην υπόθεση **Δημοκρατία v. Ηλέκτρα Παπαζησίμου** (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 599 στην οποία αναλύθηκε η απόφαση της Δικαστικής Επιτροπής των Λόρδων στην υπόθεση **British Railways Board v. Herrington** [1972] 1 All E.R. 749 που ανέτρεψε την παραδοσιακή αντίληψη [βλ. **Robert Addie and Sons (Collieries) Ltd v. Dumbreck** [1929] A.C. 358] ως προς την πλήρη ανυπαρξία καθήκοντος επιμέλειας έναντι παρανόμως επεμβαίνοντος σε ακίνητη ιδιοκτησία. Δεν χρειάζεται να δούμε κατ' έφεση το θέμα από διαζευκτική σκοπιά και δεν θα επεκταθούμε.

Η έφεση αποτυγχάνει και απορρίπτεται με έξοδα.

15

Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.