

19 Σεπτεμβρίου, 1996

[ΝΙΚΗΤΑΣ, ΑΡΤΕΜΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΚΟΡΑΚΙΔΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΗ,

*Εφεσείοντες - Αιτητές,*

v.

CHRISTOFER BRODIE,

*Εφεσίβλητου - Καθ' ου η αίτηση.*

*(Πολιτική Έφεση Αρ. 8575)*

---

Ακίνητη Ιδιοκτησία — Δικαίωμα διόδου — Κατασκευή έργων κατ' ακολουθίαν η παραχώρηση δικαιώματος διόδου διά μέσω του δουλειούτος ακινήτου προς όφελος του δεσπόζοντος, δεν συνιστά παράνομη επέμβαση.

5

Ακίνητη ιδιοκτησία — Δικαίωμα διόδου — Ανεπαρκής δίοδος προς δημοσιο δρόμο για κατάλληλη χρήση του ακινήτου, δεν αποκλείει παραχώρηση διόδου διά μέσου γειτονικών ακινήτων.

10

Κατόπιν αίτησης των εφεσειόντων - αιτητών, το πρωτόδικο Δικαστήριο παρενέβη στην απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να παραχωρήσει δίοδο κατά μήκος των κτημάτων των εφεσειόντων - αιτητών προς όφελος του κτήματος του εφεσίβλητου - καθ' ου η αίτηση. Η παρέμβαση συνίστατο μόνο στην αύξηση του επιδικασθέντος ποσού σε σχέση με τη δαπάνη για την κατασκευή περίφραξης. Οι εφεσείοντες - αιτητές εφεσίβησαν την απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου να επικυρώσει την απόφαση του Διευθυντή για την παραχώρηση διόδου και τον καθορισμό της αποζημίωσης.

15

20

Οι εφεσείοντες - αιτητές υποστήριξαν ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο "εσφαλμένα ηύρε ότι το κτήμα του εφεσίβλητου - καθ' ου η αίτηση ήταν περικλειστο, αφού εφάπτετο δημόσιου μονοπατιού", ότι "κατά τον καθορισμό της διόδου, δε λήφθηκε υπόψη η υψομετρική διαφορά μεταξύ των κτημάτων των εφεσειόντων - αιτητών και τούτων με

25

εκείνο του εφεσίβλητου - καθ' ου η αίτηση, αφού θα καθίστατο απαραίτητη κάποια επέμβαση στα κτήματά τους προς εξομάλυνση του εδάφους, η οποία θα ήταν παράνομη", και ότι "η επιδίκαση αποζη-

μιάσεων σε ποσοστό 15% της αγοραίας αξίας της έκτασης που καταλάμβανε η δίοδος, δεν ήταν εύλογη".

*Αποφασίστηκε ότι:*

- (1) Ούτε ο Διευθυντής, ούτε το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησαν πως το κτήμα του εφεισίβλητου ήταν περικλειστο και ορθά αποφάσισαν ότι η δυτική του πλευρά που εφαπτόταν πράγματι σε δημόσιο μονοπάτι ήταν ανεπαρκής δίοδος για κατάλληλη χρήση του, αφού υπήρχε μεγάλη υψομετρική διαφορά μεταξύ του και του δημόσιου δρόμου διά μέσου του δημόσιου μονοπατιού. 5 10
- (2) Τα απαιτούμενα έργα λόγω της υψομετρικής διαφοράς μεταξύ των κτημάτων των εφεισειόντων - αιτητών και του κτήματος του εφεισίβλητου - καθ' ου η αίτηση τα οποία συνεπαγόταν η απόφαση παραχώρησης διόδου, δεν θα συνιστούσαν παράνομη επέμβαση. 15
- (3) Ο προσδιορισμός των αποζημιώσεων στο 15% της αγοραίας αξίας της επηρεαζομένης από την απόφαση παροχής διόδου έκτασης ήταν εντελώς ανατιολόγητη, αφού δεν στηριζόταν σε οποιαδήποτε μελέτη. 20

*Η πρωτόδικη απόφαση επικυρώθηκε εν μέρει, ήτοι ως προς την παραχώρηση της διόδου και αντικαταστάθηκε το ποσό των επιδικασθέντων αποζημιώσεων, χωρίς έξοδα.* 25

*Αναφερόμενες υποθέσεις:*

*Κουμής v. Κούνδουρου (1992) 1 Α.Α.Δ. 1312,*

*Σολομώντος v. Παπανεοκλή (1992) 1 Α.Α.Δ. 906.*

**Έφεση.**

Έφεση από τους αιτητές κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Κορφιώτης, Α.Ε.Δ.) ημερομηνίας 17.9.91 (Αρ. Αιτ. Έφεσης 9/88) με την οποία επικυρώθηκε η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να παραχωρήσει δίοδο διά μέσου των κτημάτων τους καθώς και το ύψος της καθορισθείσας αποζημίωσης. 40

*Ε. Κορακίδης*, για τους Εφεσείοντες.

*Ν. Ιωάννου*, για τον Εφεσίβλητο.

5

*Cur. adv. vult.*

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

10 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Με απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 6 Φεβρουαρίου 1988, παραχωρήθηκε δίοδος υπέρ του κτήματος του Εφεσίβλητου με αρ. εγγραφής 12665, Φ/Σχ. ΧLV/37, Τεμ. 71, στο χωριό Τσάδα (κατά μήκος των συνόρων των ομόρων του κτημάτων των εφεσείοντων.

15 Δηλαδή του κτήματος με αρ. εγγραφής 11285, Φ/Σχ. ΧLV/37, τεμ. 75/2/1 που ανήκει στον εφεσείοντα 1 και των κτημάτων με αριθμούς εγγραφής 9808 και 11932, Φ/Σχ. ΧLV/37, τεμάχια 72 και 73 που ανήκουν στη εφεσείουσα 2.

20 Το δεύτερο σκέλος της απόφασης του Διευθυντή αφορούσε στην αποζημίωση που θα έπρεπε να καταβληθεί στους εφεσείοντες. Την καθόρισε στο ποσό των £43.20σ υπέρ του εφεσείοντα 1 και στο ποσό των £27.45 σεντ υπέρ της εφεσείουσας 2. Πρόσθεσε σ' αυτά ποσό £27.79 και £38.75 αντιστοίχως, ως προβλεφθείσα δαπάνη για  
25 την κατασκευή περίφραξης προς προστασία του υπολοίπου των δουλευόντων κτημάτων.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, στο πλαίσιο της δικαιοδοσίας του  
30 δυνάμει του Άρθρου 80 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224 όπως τροποποιήθηκε, παρενέβη μόνο σε σχέση με τη δαπάνη για την κατασκευή της περίφραξης. Δέχτηκε τη μαρτυρία του εκτιμητή που κάλεσαν οι εφεσείοντες και αύξησε το ποσό σε £75 και £60. Αυτό το τελευταίο  
35 δεν θα μας απασχολήσει άλλο. Αντικείμενο της έφεσης είναι η επικύρωση της απόφασης για την παραχώρηση της δίοδου και τον καθορισμό της αποζημίωσης.

Εγείρονται δυο ζητήματα. Το πρώτο αφορά στην συνύπαρξη των προϋποθέσεων που θέτει το Άρθρο 11Α του πιο πάνω Νόμου.  
40 (Βλ. ειδικά το τροποποιητικό Νόμο 10/66). Υποστηρίζουν οι εφεσείοντες ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο "κακώς, εσφαλμένως και εναντίον των ρητών προνοιών του Νόμου, εύρε ότι το κτήμα του εφεσίβλητου ήταν περικλειστον και εστερημένο επαρκούς δίοδου, αφού σύμφωνα με την μαρτυρία το κτήμα του εφεσίβλητου εφά-

πτεται δημόσιου μονοπατιού”.

Ούτε ο Διευθυντής ούτε το πρωτόδικο Δικαστήριο θεώρησαν πως το κτήμα του εφεσίβλητου ήταν περικλειστο. Η δυτική του πλευρά επαπτόταν πράγματι σε δημόσιο μονοπάτι και εκείνο που προβάλλει ως ζητούμενο ήταν αν “η υφιστάμενη διόδος είναι ανεπαρκής δια την κατάλληλον αυτού χρήσιν” όπως διαλαμβάνει το Άρθρο 11Α(1). 5

Η μαρτυρία του λειτουργού του Κτηματολογίου που πραγματοποίησε την επιτόπια έρευνα ήταν κατηγορηματική. Υπήρχε τόσο μεγάλη υψομετρική διαφορά από το δημόσιο δρόμο μέχρι το κτήμα του εφεσίβλητου δια μέσου του δημόσιου μονοπατιού που καθιστούσε τη χρήση του ιδιαίτερα δύσκολη, με αυτοκίνητο δε πρακτικώς αδύνατη. Το Πρωτόδικο Δικαστήριο αποδέχθηκε αυτή τη μαρτυρία και δεν μπορεί να τίθεται ζήτημα παρέμβασής μας σε σχέση με αυτή την κρίση. Δεν έγινε καν νύξη περί αναξιοπιστίας του λειτουργού, ενώπιον δε του πρωτόδικου Δικαστηρίου ο εκτιμητής των εφεισιόντων παραδέχτηκε πως δεν τον είχε καν απασχολήσει η δυνατότητα χρήσης του δημόσιου μονοπατιού από τον εφεσίβλητο. Συμφωνούμε πως συνέτρεχε η δεύτερη από τις διαζευκτικές προϋποθέσεις του Άρθρου 11(Α)(1) του Νόμου και πως ο εφεσίβλητος edικαιούτο “να απαιτήσει δίοδον”. 10 15 20

Το δεύτερο ζήτημα αναφέρεται στον καθορισμό της διόδου κατά μήκος των συνόρων των κτημάτων των εφεισιόντων. Κατά τους λόγους έφεισης δε λήφθηκε επαρκώς υπόψη ότι τα κτήματά τους ήταν “πολύ μικράς” έκτασης και ότι υπήρχε υψομετρική διαφορά 10π. από το κτήμα του εφεσίβλητου και 3-4π. μεταξύ τους. Ήταν απαραίτητη, επομένως, κάποια επέμβαση στο κτήμα τους που θα ήταν παράνομη, προς εξομάλυνση του εδάφους και κατασκευή της διόδου. 25 30

Τα κτήματα των εφεισιόντων ήταν αμπέλια αλλά η διόδος δεν θα επηρέαζε, όπως είναι παραδεκτό, και τυχόν σχέδιά τους για μελλοντική οικιστική ανάπτυξη. Με βάση τη μαρτυρία που αποδέχτηκε το Δικαστήριο, δια μέσου των προσφερόταν η συντομοτέρα και λιγότερο επαχθής πρόσβαση σε δημόσιο μονοπάτι που κατέληγε στο δημόσιο δρόμο και δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε πως υπάρχει οτιδήποτε το μεπτό στον τρόπο με τον οποίο ο Διευθυντής άσκησε τη διακριτική του εξουσία. Η υψομετρική διαφορά μεταξύ των κτημάτων των διαδίκων δεν ήταν δέκα πόδια αλλά, κατά το λειτουργό του Κτηματολογίου, δυο μέτρα περίπου και, πάντως, η κάλυψή της, αν ήταν πρόβλημα, θα δυσκόλευε τον 35 40

εφεσίβλητο και όχι τους εφεσείοντες. Από την άλλη, η παραχώρηση διόδου κατά μήκος των συνόρων αμπελιών προϋποθέτει ορισμένα έργα και θα συνιστούσε ουσιαστική κατάργηση της δυνατότητας που προσφέρει ο Νόμος αν αυτή η αναγκαιότητα αναγόταν σε αιτία άρνησης παροχής της διόδου. Η φύση των έργων σε συνδυασμό με τον επηρεασμό που θα προκαλούσαν θα μπορούσε ίσως να αποτελέσει παράγοντα ο οποίος θα ήταν ενδεδειγμένο να συνυπολογιστεί στην κατάλληλη περίπτωση αλλά εδώ δεν μπορεί να εγείρεται τέτοιο θέμα. Το γεγονός ότι υπήρχε μικρή υψομετρική διαφορά μεταξύ των κτημάτων των εφεσειόντων εμφανίζεται να είναι, ως προς τους ίδιους, στοιχείο ουδέτερο. Η άποψη των εφεσειόντων εσφαλμένα εκλαμβάνει ως δεδομένο πως τα έργα που θα απαιτούνταν θα συνιστούσαν ή θα συνεπάγονταν παράνομη επέμβαση στα κτήματά τους. Η δε ενδεχόμενη υπέρβαση της εξουσιοδότησης προς εκτέλεση έργων που εμπεριέχει η απόφαση για παραχώρηση διόδου, είναι θέμα που δεν άπτεται της ίδιας της απόφασης για την παραχώρηση και δεν μπορεί να εξεταστεί, υποθετικά μάλιστα, στο πλαίσιο διαδικασίας όπως η παρούσα. (βλ. *Κοιμής v. Κούνδουρου* (1992) 1 Α.Α.Δ. 1312).

Μένει το ζήτημα των αποζημιώσεων. Εξ ορισμού η επηρεαζόμενη έκταση εξακολουθεί να ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη του δουλεύοντος ακινήτου και, ανάλογα με τις εξελίξεις, ενυπάρχει η δυνατότητα μελλοντικής κατάργησης της διόδου. (Βλ. Άρθρο 12(3) του Νόμου όπως τροποποιήθηκε ειδικά από το Νόμο 16/80 και την υπόθεση *Σολομώντος v. Παπανεοκλή* (1992) 1 ΑΑΔ 906). Σε κάθε όμως περίπτωση, η παραχώρηση διόδου επάγεται την αφιέρωσή της προς εξυπηρέτηση του δεσπόζοντος ακινήτου και αφαιρεί κάθε δυνατότητα, κατοχής και αξιοποίησής της από τον ιδιοκτήτη της. Και επιπλέον, κατά το Νόμο, η ενδεχόμενη μελλοντική κατάργησή της μπορεί να συνοδεύεται από επιδίκαση εύλογης αποζημίωσης υπέρ του ιδιοκτήτη του δεσπόζοντος ακινήτου. Στη βάση αυτή των σταθερών, όπως τα υποβάλει η φύση της παραχώρησης στο πλαίσιο της ισχύουσας ρύθμισης, ο Νόμος αναφέρεται σε εύλογη αποζημίωση. Έννοια που παραπέμπει στο σύνολο των περιστατικών έτσι που να μην είναι δυνατό να προσδιοριστεί εκ των προτέρων ορισμένο μέτρο εν είδει κανόνα ή ακόμα να καθοριστεί ορισμένη μέθοδος υπολογισμού ως γενικώς εφαρμόσιμη ή προσφερόμενη. Οι παράγοντες που διαδραματίζουν ρόλο και η σημασία τους μπορεί να ποικίλουν ανάλογα με τις ιδιομορφίες της κάθε περίπτωσης.

Ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου τέθηκαν οι εκτιμήσεις του κτηματολογικού λειτουργού και του εκτιμητή των εφεσειό-

ντων. Απέβλεπαν στην εξεύρεση της αγοραίας αξίας της επηρεαζόμενης έκτασης, ως σχετικού παράγοντος, με βάση τη συγκριτική μέθοδο. Η ορθότητα της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου να αποδεχθεί την πρώτη και να απορρίψει τη δεύτερη, δεν έχει αμφισβητηθεί. Θα λέγαμε δικαιολογημένα αφού ο εκτιμητής των εφeseιδόντων, με αστήρικτους συλλογισμούς καταφανώς απέβλεψε στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων των πελατών του. Η αμφισβήτηση αναφέρεται στην άποψη, την οποία υιοθέτησε το πρωτόδικο Δικαστήριο, πως συνιστούσε την εύλογη αποζημίωση στην περίπτωση ποσοστό 15% της αγοραίας αξίας της έκτασης που θα καταλάμβανε η δίοδος. Επειδή το πλάτος της διόδου δεν υπερέβαινε τα τρία μέτρα από τα σύνορα των κτημάτων των εφeseιδόντων, δεν επηρεαζόταν η οικιστική ανάπτυξή τους και δεν ήταν "χαμηλότερη από την γεωργική αξία των κτημάτων".

Το πλάτος της διόδου, σε συνδυασμό με τη θέση της σε σχέση με τα σύνορα και γενικότερα η επίπτωση που επιφέρει στην αξιοποίηση ή στην αξία του υπόλοιπου κτήματος, αναμφισβότως είναι παράγοντες σχετικοί. Δεν μπορούμε όμως να συμφωνήσουμε πως η ανυπαρξία δυσμενούς επηρεασμού του υπόλοιπου, που θα ήταν αιτία επαύξησης της αποζημίωσης, δικαιολογεί την ουσιαστική εκμηδένιση της σημασίας της πλήρους αφαίρεσης από την κατοχή των εφeseιδόντων μέρους του κτήματός τους το οποίο μάλιστα προβλέφθηκε να αποκοπεί με περίφραξη προς προστασία του υπόλοιπου κτήματος. Πολύ λιγότερο όταν αυτή συνεπαγόταν και την πρόκληση κάποιας επιπρόσθετης ζημιάς αφού, όπως ήταν παραδεκτό, ήταν και η έκταση της διόδου αμπέλι που θα έπρεπε να εκριζωθεί. Βέβαια ο κτηματολογικός λειτουργός εκτίμησε πως το ποσοστό του 15% δεν είναι χαμηλότερο από την γεωργική αξία των κτημάτων. Αυτή όμως η πρόταση μας φαίνεται νεφελώδης. Είναι εντελώς αναιτιολόγητη, δεν στηρίζεται σε οποιαδήποτε μελέτη και δεν μπορούμε, χωρίς άλλα, να αντιληφθούμε την αντιδιαστολή προς ό,τι καθορίστηκε ως η αγοραία αξία.

Είχε και η εισήγηση των εφeseιδόντων ως βάση την αγοραία αξία του κτήματος και στο πλαίσιο του υπάρχοντος υλικού και της αντιδικίας όπως αυτή εκδηλώθηκε, κρίνουμε πως εύλογο θα ήταν να επιδικασθεί ως αποζημίωση ποσό ίσο προς τα 2/3 αυτής της αξίας.

Η έφεση επιτυγχάνει μερικώς. Η πρωτόδικη απόφαση

(α) επικυρώνεται ως προς το μέρος της που αναφέρεται στην παραχώρηση της διόδου υπέρ του κτήματος του εφeseιδόνη

του και

- 5 (β) παραμερίζεται ως προς το μέρος της που αναφέρεται στο ύψος της αποζημίωσης. Αντικαθίσταται με απόφαση για ποσό £267 υπέρ του εφeseίοντα 1 και για ποσό £182 υπέρ της εφeseίουσας 2, περιλαμβανομένων και των επιδικασθέντων για την περίφραξη. Υπό την αίρεση βέβαια της ορθότητας της αριθμητικής μας. Δεν εκδίδεται διαταγή για έξοδα.

- 10 *Η έφεση επιτυγχάνει μερικώς. Καμιά διαταγή για έξοδα.*