

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παροχή διόδου δεν είναι βέβαια θέμα νέο. Παρουσιάζει ωστόσο ενδιαφέροντα προβλήματα, που διχάζουν μάλιστα κατά πολύ τη θεωρία και τη νομολογία. Τέτοια θέματα είναι κυρίως η δυνατότητα της επικουρικής εναγωγής των γειτόνων για την παροχή διόδου, η οποία είναι συνήθως στην πράξη και γενικώς αποδεκτή στη θεωρία, όπου όμως εκλαμβάνεται ως απλή ομοδικία· η φύση του δικαιώματος για την παροχή διόδου και συναφώς η φύση της σχετικής δικαστικής αποφάσεως, από την οποία (φύση) και εξαρτάται περαιτέρω η ανάγκη εγγραφής της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων και της μεταγραφής της αποφάσεως, η καταβολή δικαστικού ενσήμου, προεχόντως δε η δυνατότητα και ο τρόπος αναγκαστικής εκτελέσεως της αποφάσεως, κ.ο.κ. Η κατά το δυνατόν συστηματική παρουσίαση του όλου θέματος και η αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών είναι το αντικείμενο και ο σκοπός της μικρής αυτής μελέτης, που παρουσιάζεται ήδη σε τρίτη έκδοση (μετά τις προηγούμενες των ετών 1987 και 1994), επαυξημένη και πλήρως ενημερωμένη μέχρι την ολοκλήρωσή της, ώστε να αποτελέσει, θέλουμε να πιστεύουμε, ένα χρήσιμο βοήθημα για τον νομικό, δικαστή ή δικηγόρο, που αντιμετωπίζει στην πράξη θέματα σχετικά με την παροχή διόδου των άρθρων 1012 επ. του ΑΚ. Σημειώνεται ότι λόγω της φύσεως ορισμένων ζητημάτων, όπως τα ανωτέρω, και για την πληρέστερη αντιμετώπισή τους χρειάστηκε μεγαλύτερη θεωρητική ανάπτυξη. Ελπίζεται όμως ότι η ανάπτυξη αυτή δεν αποβαίνει εις βάρος της όποιας πρακτικής χρησιμότητας της μελέτης.

Αθήνα, Απρίλιος 2009  
*Αργύριος Ν. Σταυράκης*

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### §1. Η δουλεία οδού

Το δικαίωμα να διέρχεται κανείς από ξένο ακίνητο αποτελεί κατά κανόνα αντικείμενο (περιεχόμενο) πραγματικής δουλείας οδού: Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του εκάστοτε κυρίου του δεσπόμενου ακινήτου να διέρχεται από το δουλεύον ακίνητο και η αντίστοιχη υποχρέωση (βάρος) του κυρίου του τελευταίου (δουλεύοντος ακινήτου) να ανέχεται τη διέλευση αυτή (άρθρα 1120 και 1118, 1119 του ΑΚ). Το δικαίωμα αυτό συνιστάται, όπως όλες οι πραγματικές δουλείες, με δικαιοπραξία<sup>1</sup> ή με χρησικτησία (άρθρ. 1121 του ΑΚ)<sup>2</sup>. Αν η δουλεία έχει συσταθεί όχι χάριν αλλήλου ακινήτου, δηλαδή όχι υπέρ του εκάστοτε κυρίου του ακινήτου, αλλά χάριν ορισμένου προσώπου, τότε υπάρχει υπέρ του προσώπου αυτού εμπράγματο δικαίωμα περιορισμένης προσωπικής δουλείας (άρθρα 1188-1191 του ΑΚ)<sup>3</sup>.

Μια άλλη περίπτωση συστάσεως δουλείας και επομένως και

---

1. Εννοείται και με διαθήκη· βλ. *Γεωργιάδη*, 1993 §72 αρ. 2 και 14. Η βούληση των συμβαλλομένων για την παραχώρηση της δουλείας μπορεί να συνάγεται και σιωπηρώς· *Μπαλής* §141 σελ. 322 αρ. 2, *Γεωργιάδης/Μητσόπουλος*, ΕλλΔ 30. 427, *Γεωργιάδης*, 1993 §72 αρ. 6, ΟλομΑΠ 19/1988 ΝοΒ 37. 89, ΕλλΔ 30. 290, ΑΠ 109/05 ΕλλΔ 46.1672.

2. Για την κτήση πραγματικής δουλείας με έκτακτη χρησικτησία (οιονεί νομή επί εικοσαετία· ΑΠ 1151/02 ΕλλΔ 45.429, 14/2004 ΕλλΔ 45.743) απαιτείται ο οιονεί νομέας να είναι ήδη κατά την έναρξη της χρησικτησίας κύριος του δεσπόμενου ακινήτου. Εάν δε ασκεί χρησικτησία και στο δεσπόμενο ακίνητο, ο χρόνος της χρησικτησίας για την απόκτηση της πραγματικής δουλείας δεν αρχίζει προτού ο χρσικτεσόμενος συμπληρώσει την απαιτούμενη εικοσαετή νομή στο ακίνητο και γίνει έτσι κύριος του ακινήτου (δεσπόμενος)· ΑΠ 1091/07 ΕλλΔ 49.1023, 1368/94 ΕλλΔ 37.612, 92/1987 ΝοΒ 35.1394 με σημ. ΙΣΣ, και πιο κάτω § 5 σημ. 38.

3. Τέτοια δουλεία μπορεί να αποκτήσει με χρησικτησία και ο οιονεί

δουλείας οδού είναι εκείνη του άρθρου 481 αρ. 2 του ΚΠολΔ. Κατά τη διάταξη αυτή, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 12 του ν. 1562/85, το δικαστήριο, σε δίκη διανομής και για την εξίσωση άνισων μερών, μπορεί να συστήσει<sup>4</sup> δουλεία σε ορισμένα μέρη υπέρ άλλων κοινωνών. Η δουλεία αυτή, εφόσον πρόκειται για δουλεία οδού, μπορεί να είναι πραγματική<sup>5</sup>, ενδεχομένως δε και περιορισμένη προσωπική<sup>6</sup>.

## **§2. Η περίπτωση των άρθρων 1012-1017 του ΑΚ. Δίοδος σε περικόλλειστο ακίνητο**

Εκτός από τις ως άνω περιπτώσεις ο αστικός κώδικας προβλέπει και ρυθμίζει και μια άλλη περίπτωση δικαιώματος διελεύσεως από ξένο ακίνητο, καθώς και τον τρόπο και τις προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος αυτού: Τα άρθρα 1012 και 1013 του ΑΚ ορίζουν, αντίστοιχα, ότι ο κύριος ακινήτου, το οποίο δεν έχει την αναγκαία δίοδο προς την οδό, δικαιούται να ζητήσει δίοδο από τους γείτονες, καταβάλλοντας την ανάλογη αποζημίωση<sup>7</sup>, και ότι η κατεύθυνση της διόδου και η έκταση του δικαιώματος για τη χρήση της, καθώς και η καταβλητέα αποζημίωση, καθορίζονται με δικαστική απόφαση<sup>8</sup>.

---

νομέας που δεν είναι ακόμη (βλ. προηγ. σημ.) κύριος του δεσπόζοντος ακινήτου· βλ. σημ. Ι.Σ.Σ. ΝοΒ 35.1395.

4. Να «επιβάλλη» όριζε η διάταξη αυτή πριν από την αντικατάστασή της.

5. Βλ. *Μπέν*, 481 αρ. 3-5, *Κ. Παπαδόπουλο*, 1989 §194 αρ. 5 σελ. 425.

6. Έτσι *Μπέν*s, 481 αρ. 5, *Πίψου*, § 13 Ι 2β· ΕΑ 3867/01 ΕλλΔ 42.1368. Κατά τον *Γεωργιάδη*, 1993 §83 σημ. 24 σελ. 113, η συνιστώμενη με δικαστική απόφαση (άρθρ. 481 αρ. 2 του ΚΠολΔ) δουλεία δεν μπορεί να είναι περιορισμένη προσωπική.

7. Αν ακίνητο στερείται την αναγκαία δίοδο προς το δρόμο, έχει δικαίωμα ο κύριός του να απαιτήσει δίοδο από τους γείτονες έναντι ανάλογης αποζημίωσης, άρθρ. 1012 του ΑΚ.

8. Η κατεύθυνση της διόδου και η έκταση του δικαιώματος για τη χρήση της, καθώς και η αποζημίωση που πρέπει να καταβληθεί, καθορίζονται με δικαστική απόφαση, άρθρ. 1013 του ΑΚ. Κατά το αρχικό κείμενο των διατάξεων αυτών του ΑΚ: «Εάν ακίνητον στερήται της αναγκαίουσ δίοδου προς την οδόν, ο κύριος αυτού δικαιούται να απαιτήση δίοδον παρά

Οι διατάξεις αυτές παρέχουν στον κύριο του ακινήτου που δεν έχει την απαραίτητη για την εξυπηρέτηση των αναγκών του δίοδο προς την οδό (περίκλειστο ακίνητο) το δικαίωμα να ζητήσει από τους γείτονες την παροχή τέτοιας δίοδου, με καταβολή της ανάλογης αποζημίωσης<sup>9</sup>. Τα επόμενα δε άρθρα 1014-1017 του ΑΚ ορίζουν και τις λοιπές προϋποθέσεις του δικαιώματος αυτού ή -αρνητικά- πότε δεν υπάρχει υποχρέωση των γειτόνων να παραχωρήσουν δίοδο στον κύριο του περικλειστού ακινήτου (1014-1015)· για την προστασία της δίοδου μετά την παροχή της (1016)· και, τέλος, για την κατάργηση αυτής της δίοδου (1017).

## §2α. Άλλες περιπτώσεις

Αλλά και άλλοι, πέραν του Αστ. Κώδια, νόμοι προβλέπουν τη σύσταση δουλείας και επομένως και δουλείας οδού (δίοδου), όπως το ν.δ. 797/71 περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων (άρθρ. 1 § 1)<sup>10</sup> και ήδη ν. 2882/01 - Κώδικας Αναγκ. απαλλοτριώσεων ακινήτων (ΚΑΑΑ, ομοίως άρθρ. 1 § 1), ο Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας (ΔΚΚ· άρθρ 243-244 π.δ. 76/1985, 257 π.δ. 323/89<sup>11</sup>, 274-275 π.δ. 410/95 και ήδη 211 ν. 3463/06) και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ· άρθρ. 75 του από 9.8.1955 β.δ.,

---

των γειτόνων επί αναλόγως αποζημίωσης» (1012) και «Η κατεύθυνσις της δίοδου και η έκτασις του προς χρήσιν αυτής δικαιώματος ως και η καταβλητέα αποζημίωσις καθορίζονται δια δικαστικής αποφάσεως» (1013).

9. Σκοπός των διατάξεων αυτών είναι να καταστεί δυνατή η χρησιμοποίηση και η εκμετάλλευση (αξιοποίηση) των αποκλεισμένων ακινήτων σύμφωνα με τον προορισμό τους· *Γεωργιάδης*, 1991, § 35 I 1, *Σπυριδάκης*, 2001, § 131.1, *Παπαστεργίου*, § 38 αρ. 1-3 (βλ. και πιο κάτω § 7 II). Στο προϊσχύσαν δίκαιο προβλεπόταν μόνο η υποχρέωση του ιδιοκτήτη ακινήτου να παραχωρήσει με αποζημίωση δίοδο σε παρακείμενο κτήμα για την επικοινωνία (είσοδο) προς τάφο, ο οποίος δεν είχε τέτοια δίοδο. Η θεωρία όμως και η πράξη γενίκευσαν την υποχρέωση αυτή σε κάθε περίπτωση αποκλεισμένου από τη δημόσια οδό ακινήτου· βλ. *Μπαλή*, §40 στην αρχή, *Τούση*, §79 σελ. 297, *Κουτουρίση*, §2 σελ. 3-6, *Κ. Παπαδόπουλο*, 1992 §75 σελ. 118, όπου και οι σχετικές διατάξεις του ρωμ. δικαίου.

10. Βλ. *Σόντη*, σελ. 5 σημ. 3, *Γεωργιάδη*, 1993, § 72 αρ. 25.

11. Βλ. Ν. Σακελλάρου, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων, ΕπλΔ 33.1148.

100 § 1 ν.δ. 8/1973, 25 ν. 1577/85)<sup>12</sup>, αλλή και το άρθρο 261 § 1 του π.δ. της 14.7/27.7.1999 περί πολεοδομικού σχεδιασμού<sup>13</sup>.

### **§3. Η εξώδικη παροχή της διόδου**

#### **I. Τρόποι παροχής και φύση της διόδου**

Ο κύριος του περικόλλιστου ακινήτου θα προσφύγει στο δικαστήριο και θα ζητήσει από αυτό να υποχρεώσει το γείτονα να του παραχωρήσει την αναγκαία για το ακίνητό του δίοδο, αν δεν υπάρχει εξώδικη, από το γείτονα, παραχώρηση τέτοιας διόδου. Πράγματι δεν αποκλείεται ο κύριος του γειτονικού ακινήτου, αναγνωρίζοντας τη νόμιμη υποχρέωσή του και προκειμένου να αποφύγει το δικαστικό αγώνα, να συμφωνήσει με τον κύριο του περικόλλιστου ακινήτου και να του παραχωρήσει έτσι συμβατικά την αναγκαία δίοδο<sup>14</sup>. Η συμφωνία θα περιλαμβάνει την παροχή και τον ειδικότερο καθορισμό της διόδου, καθώς και την καταβλητέα αποζημίωση<sup>15</sup>. Με αυτή δε (συμφωνία) συνιστάται, κατά την παγίως κρατούσα γνώμη, πραγματική δουλεία διόδου (οδού) και, επομένως, πρέπει να γίνει συμβολαιογραφικώς (άρθρα 369, 1121 και 1033 του ΑΚ)<sup>16</sup> και να

---

12. Βλ. ΑΠ 408/06 ΝοΒ 54.832, 204/01 ΕλλΔ 42.693, 419/84 ΝοΒ 33.402, ΕΑ 733/87 ΕλλΔ 31.118.

13. Βλ. ΑΠ 30/2008 ΕφΑΔ (Εφαρμογές Αστικού Δικαίου) 1(2008).1203.

14. Οι διατάξεις των άρθρ. 1012-1013 του ΑΚ δεν είναι αναγκαστικού δικαίου και γι' αυτό ο καθορισμός της διόδου και η καταβλητέα αποζημίωση μπορούν να καθορισθούν και με συμφωνία των μερών· ΕΑ 3953/86 ΝοΒ 35. 39, *Κ. Παπαδόπουλος*, 1992 §76 σελ. 119, *Σπυριδάκης*, 2001, αρ. 131.3.3.

15. Αν καθορισθεί συμβατικά μόνο η δίοδος, μπορεί να ασκηθεί αγωγή για τον καθορισμό από το δικαστήριο μόνο της αποζημίωσης· ΕΑ 3953/86 ΝοΒ 35. 39.

16. Τον συμβολαιογραφικό αυτό τύπο τον υποκαθιστά ισοδυνάμως ο κατά το άρθρ. 293 §1 του ΚΠολΔ δικαστικός συμβιβασμός που έχει ως αντικείμενο τη σύσταση της δουλείας διόδου και του οποίου το σχετικό δικαστικό πρακτικό αποτελεί τίτλο εκτελεστό (άρθρ. 904 §2γ του ΚΠολΔ) και υπόκειται σε μεταγραφή (άρθρ. 1192 αρ. 1 του ΑΚ): Ολομ. ΑΠ 2092/86 ΕλλΔ 28. 1042, Δ 19. 82 με παρατ. *Πάρι Αρβανιτάκη*.

μεταγραφεί (άρθρ. 1192 αρ. 1 του ΑΚ)<sup>17</sup>. Εάν ο κύριος του γειτονικού ακινήτου έχει αναλάβει με προσύμφωνο (συμβολαιογραφικό, άρθρ. 166 του ΑΚ) την υποχρέωση έναντι του κυρίου του περικόλυστου ακινήτου να του παραχωρήσει τη δίοδο, γεννάται υπέρ του τελευταίου αξίωση προς δήλωση της σχετικής δικαιοπρακτικής βουλήσεως του πρώτου. Η αξίωση αυτή ασκείται με αγωγή για κατάδίκη σε δήλωση βουλήσεως, η δε σχετική απόφαση είναι καταψευδιστική, εκτελείται κατά το άρθρ. 949 του ΚΠολΔ και υπόκειται σε μεταγραφή κατά το άρθρ. 1192 αρ. 4 του ΑΚ<sup>18</sup>.

Κατά τη βούληση των μερών η παρεχόμενη δίοδος μπορεί να υπαχθεί στις κοινές περί δουλειών διατάξεις των άρθρων 1118-1141 του ΑΚ ή σε εκείνες των άρθρων 1012-1017 του ίδιου κώδικα. Η αποζημίωση που συμφωνείται να καταβληθεί φέρει κατ' ανάγκην τον χαρακτήρα αντιπαροχής για την παροχή της δίοδου και επομένως ισχύουν και εδώ οι σχετικές με τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις διατάξεις του ΑΚ, όπως εκείνες των άρθρων 374 και 383 για την ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναληθάγματος<sup>19</sup> και το δικαίωμα της υπαναχώρησης, αντίστοιχα<sup>20</sup>. Ζήτημα βεβαίως αντιπαροχής και επομένως αποζημιώσεως δεν γεννάται όταν η παροχή της δίοδου γίνεται λόγω δωρεάς. Στην περίπτωση όμως αυτή

---

17. *Τούσης*, §79 σελ. 302 στην αρχή· *Βάλληνας*, άρθρ. 1013· *Γεωργιάδης*, Εμπρ. §9 ΙΙΙ 3,5· ο ίδιος, 1012 αρ. 56-57· ο ίδιος, 1991, §35 αρ. 24· *Σόντης*, §23 σελ. 158· *Κουτουρίσης*, §40 σελ. 143· *Φ. Δημάκου-Κιάου*, ΝοΒ 34. 266 αρ. 3· ΕΑ 3832/93 ΕλλΔ 35.453, 3953/86 ΝοΒ 35. 39· βλ. και ΠΠρλω 789/84 ΝοΒ 34. 258· ΠΠρΝαυπλ. 48/1984 Δ 17. 186· ΜΠρλω 632/83 Δ 15. 580, ΕλλΔ 25. 739. Βλ. όμως και *Σπυριδάκη*, 2001, αρ. 131.3.3, κατά τον οποίο πρόκειται για καθαρά ενοχική σχέση (ενοχικό δικαίωμα δίοδου), με δυνατότητα βεβαίως των μερών να συστήσουν πραγματική ή και περιορισμένη προσωπική δουλεία δίοδου ή να υπαγάγουν την παρεχόμενη δίοδο στις διατάξεις των άρθρων 1012 επ. του ΑΚ, όπως και αμέσως πιο κάτω, στο κείμενο, αναφέρεται.

18. Βλ. *Ευαγγ. Ποδηματά*, Η κατάδίκη σε δήλωση βουλήσεως, σελ. 74 επ., 167 επ., 196-198, 288, 292 επ.

19. «Ένσταση μη εκπλήρωσης της σύμβασης» κατά το μεταγλωττισμένο κείμενο του άρθρ. 374 του ΑΚ.

20. *Σόντης*, §23· *Γεωργιάδης*, 1012 αρ. 58, ο ίδιος, 1991, §35 αρ. 25.