

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Α' ΤΟΜΕΑΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΓΕΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2018 – 2019

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

της Βασιλικής Σισμανίδου του Ελευθερίου

A.M.: 7340010118021

«Αξιώσεις ιδιωτικού δικαίου από την αυθαίρετη δόμηση»

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Ελισάβετ Πούλου

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2019

Copyright © [Βασιλική Σισμανίδου, 2019]

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

	Σελ.
Κυριότερες συντομογραφίες	5
I. Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	7
1. Η διαχρονικότητα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και οι κυριότερες αιτίες του	7
2. Ορισμοί: αυθαίρετη κατασκευή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, άδεια δόμησης	7
3. Βασικές κατηγορίες αυθαιρέτων	9
4. Αντικείμενο έρευνας και σκοπός της παρούσας εργασίας	10
II. Δικαίωμα κατεδάφισης αυθαίρετης κατασκευής λόγω προσβολής του δικαιώματος στην προσωπικότητα	11
1. Προστατευόμενες εκφάνσεις της προσωπικότητας στον χώρο της αυθαίρετης δόμησης: προϋποθέσεις	11
2. Έννομες συνέπειες: η αξίωση κατεδάφισης	16
III. Δικαίωμα κατεδάφισης αυθαίρετης κατασκευής λόγω προσβολής του δικαιώματος κυριότητας	21
1. Περιπτώσεις προσβολής του δικαιώματος κυριότητας από την ανέγερση αυθαιρέτων κατασκευών και έννομες συνέπειες	21
IV. Το θεσμικό πλαίσιο της τακτοποίησης – νομιμοποίησης της αυθαίρετης δόμησης και σύνδεση με την αξίωση κατεδάφισης	26
V. Προσβολή του ηθικού δικαιώματος ακεραιότητας του δημιουργού από την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και έννομες συνέπειες	28
VI. Αξίωση αποζημίωσης λόγω αυθαίρετης κατασκευής κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες	30
1. Η αυθαίρετη δόμηση ως αδικοπραξία	30
2. Έννομες συνέπειες	34
VII. Δικονομικά ζητήματα	36
1. Αγωγή για την προστασία της προσωπικότητας λόγω αυθαίρετης κατασκευής – αρμόδιο δικαστήριο	36
2. Αρνητική αγωγή για την προστασία της κυριότητας λόγω αυθαίρετης κατασκευής – αρμόδιο δικαστήριο	36
3. Αγωγή για την προστασία της συγκυριότητας λόγω αυθαίρετης κατασκευής – αρμόδιο δικαστήριο	37

4. Ασφαλιστικά μέτρα	37
5. Η διοικητική πράξη της έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου: όρος για την παροχή έννομης προστασίας από τα πολιτικά δικαστήρια	38
VIII. Ειδικότερα θέματα	40
1. Αξίωση συμμετοχής στα αποκτήματα	40
2. Διεκδίκηση αμοιβής εργολάβου για την κατασκευή αυθαίρετου κτίσματος	41
IX. Επιλογικές – Κριτικές παρατηρήσεις	43
Βιβλιογραφικός Πίνακας	45
Παράρτημα I (Νομοθεσία)	47
Παράρτημα II (Νομολογία)	50

ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
Αναλυτ	αναλυτικότερα
Αντίθ	αντίθετα
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Άρθρ	άρθρο, άρθρα
Αριθ	αριθμός
ΑΡΜ	Αρμενόπουλος (περιοδικό)
ΑΡΧΝ	Αρχείο Νομολογίας (περιοδικό)
Βλ	βλέπε
Δ/ΝΗ	Δικαιοσύνη (περιοδικό)
Εδ	εδάφιο
ΕΕΝ	Εφημερίς των Ελλήνων Νομικών (περιοδικό)
Ειρ	Ειρηνοδικείο
Ενδεικτ	ενδεικτικά
Επ	επόμενα
ΕΦΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου (περιοδικό)
Εφ	Εφετείο
Κά	και άλλα
Κατωτ	κατωτέρω
Κλπ	και λοιπά
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
Λχ	λόγου χάρη
Μππ	με περαιτέρω παραπομπές
ΜΠρ	Μονομελές Πρωτοδικείο
ΝΟΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
Ν	νόμος
Ολ	ολομέλεια
Όπ	όπου παραπάνω
Παρ	παράγραφος

Πδ	προεδρικό διάταγμα
Περ	περίπτωση
Περισσ	περισσότερα
Πλαγιάρ	πλαγιάρριθμος
ΠΠρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο
ΣΕΑΚ	Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα
σ	σελίδα
Σημ	σημείωση
Σ	Σύνταγμα
Τιμ τόμ	τιμητικός τόμος
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
Υπ' αριθμ	υπ' αριθμόν
ΧΡΙΑ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (περιοδικό)

I. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Η ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΑΙΤΙΕΣ ΤΟΥ

Αναμφίλεκτα, το σύνθετο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα μας κρατεί εδώ και πολλές δεκαετίες, αν αναλογιστεί κανείς ότι η πρώτη νομοθετική αντιμετώπισή του έλαβε χώρα ήδη το 1926 με το π.δ. 18.3.1926 *«περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών»*. Έκτοτε έχουν γίνει πολλές νομοθετικές προσπάθειες με σκοπό την αντιμετώπιση του φαινομένου, οι οποίες όμως απέβησαν άκαρπες, με τελευταία αυτή του Ν. 4495/2017.

Αξιοπρόσεκτο είναι το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης παρατηρήθηκε ραγδαία αύξηση, σχεδόν διπλασιασμός, των αυθαίρετων κατασκευών. Σε σύγκριση όμως με το παρελθόν, οι παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας είναι ήσσονος βαρύτητας¹. Γενικότερα, οι κυριότερες αιτίες για την εμφάνιση των αυθαίρετων οικισμών στην Ελλάδα, είναι οι ακόλουθες: οι ιστορικές, πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που οδηγούν στην αστικοποίηση, η αύξηση του πληθυσμού ως αποτέλεσμα μαζικών μετακινήσεων πληθυσμών, η περιθωριοποίηση κοινωνικών ομάδων, η φτώχεια και η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής και εναλλακτικών λύσεων για φθηνή (οικονομικά προσιτή σε κοινωνικές ομάδες χαμηλού μέσου εισοδήματος) κατοικία, η υιοθέτηση εξωπραγματικών (μη ρεαλιστικών για τη χώρα) κανονισμών πολεοδομικού σχεδιασμού, το πολύπλοκο και πολλές φορές αντιφατικό νομικό πλαίσιο για την διαχείριση της γης, η παράνομη κατάτμηση και ανοικοδόμηση σε αγροτική γη, η πολιτική αδυναμία αντιμετώπισης της κατάστασης, η έλλειψη υποδομής χωρικής πληροφορίας, κτηματολογίου και σχεδιασμού².

2. ΟΡΙΣΜΟΙ: ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ, ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ, ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ποιες είναι όμως οι αυθαίρετες κατασκευές; Στο σημείο αυτό κρίνεται επιβεβλημένο να παρουσιαστεί ο ορισμός της αυθαίρετης δομικής κατασκευής, η οποία συνιστά έννοια – κλειδί της εν λόγω εργασίας και διακρίνεται από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Κατά το άρθρ. 81 παρ. 1 α) του Ν. 4495/2017, ως αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται *κάθε κα-*

¹ Βλ. Πούλου, σε: *Ένωση Αστικολόγων – Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών*, Το Αστικό δίκαιο και οι σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις, 11ο Συνέδριο της Ενώσεως Αστικολόγων 24 & 25 Απριλίου 2015, 2016, σ. 77.

² Βλ. Σαμαρά, Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: προσδιοριστικοί παράγοντες και ιστορική εξέλιξη: διπλωματική εργασία, 2008, σ. 9, 10.

τασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε, β) αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης), γ) στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου³. Λεπτομερέστερα, κατά το άρθρ. 2 περ. 94 του ΝΟΚ (Ν. 4067/2012), χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου. Κατά το άρθρ. 5 του ΝΟΚ, είναι δυνατή η μεταβολή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του, υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, μόνο εφόσον εκδοθεί προηγουμένως σχετική άδεια δόμησης ή αναθεώρησή της, εκτός κι αν η αλλαγή της χρήσης καλύπτεται από τις επιμέρους μελέτες της υφιστάμενης χρήσης (άρθρ. 5 παρ. 1 και 2 του ΝΟΚ). Σε κάθε περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της ταυτότητας του κτιρίου. Εφόσον δεν πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις, η μεταβολή της χρήσης του κτιρίου κρίνεται ως αυθαίρετη. Διαφορετική από την έννοια της αυθαίρετης κατασκευής είναι αυτή της επικίνδυνης και ειδικότερα της ετοιμόρροπης κατασκευής. Η τελευταία συναντάται με την πρώτη στον βαθμό που κρίνεται υπό προϋποθέσεις και κατεδαφιστέα. Ζήτημα δημιουργείται αναφορικά με το ποιες διατάξεις εφαρμόζονται πρωτίστως στην περίπτωση που μια κατασκευή χαρακτηρίζεται ταυτόχρονα αυθαίρετη και ετοιμόρροπη και διατάσσεται η κατεδάφισή της. Γίνεται δεκτό ότι προτεραιότητα δίδεται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων,

³ Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρ. 81 του Ν. 4495/2017, ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής: α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν τίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού, β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών, γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου, δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρ. 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης, στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού, ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρ. 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρ. 30 και της παραγράφου 2 του άρθρ. 29.

αφού η εφαρμογή των διατάξεων για τις ετοιμόρροπες κατασκευές, δικαιολογείται μόνο αν η κατασκευή έχει νομίμως ανεγερθεί⁴.

Η αναφορά των ορισμών τόσο της αυθαίρετης κατασκευής όσο και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στην άδεια δόμησης, καθιστά επιτακτική τη διερεύνηση της έννοιας της τελευταίας. Ο ορισμός της άδειας δόμησης δίδεται στο άρθρ. 1 του Ν. 4030/2011 «*Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις*». Πιο συγκεκριμένα, *άδεια δόμησης είναι η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις*. Λόγος για την άδεια δόμησης γίνεται και στο άρθρ. 4 του ΝΟΚ. Σύμφωνα με την παρ. 1 του συγκεκριμένου άρθρ., *για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως κατεδάφιση οικοδομής, νέα κατασκευή ή προσθήκη σε υφιστάμενη κατασκευή, αλλαγή χρήσης κ.λπ., απαιτείται άδεια δόμησης από την κατά τόπο αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία*. Αναγκαίο προστάδιο της άδειας δόμησης είναι η έγκριση δόμησης. Στο άρθρ. 1 του Ν. 4030/2011, ορίζεται ότι *έγκριση δόμησης είναι η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης*.

3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Περαιτέρω, τα αυθαίρετα διακρίνονται ανάλογα με τον χρόνο πραγματοποίησης της αυθαιρεσίας, σε παλαιά και νέα. Η εν λόγω διάκριση είναι σημαντική για τη δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων. Επιπλέον, αναλόγως του σημείου πραγματοποίησής τους, τα αυθαίρετα χωρίζονται σε αυθαίρετα εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, ενώ αναλόγως της κατηγορίας της εκάστοτε αυθαιρεσίας, διακρίνονται σε πολεοδομικά, κτιριοδομικά και περιβαλλοντικά αυθαίρετα. Πολεοδομικά είναι τα αυθαίρετα εκείνα που αντίκεινται σε συγκεκριμένους όρους δόμησης – στις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, στον συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό κάλυψης, στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και στις χρήσεις γης. Τα κτιριοδομικά αυθαίρετα παρουσιάζουν αυθαιρεσίες, οι οποίες συνίστανται στην παραβίαση των ρυθμίσεων του κτιριοδομικού κανονισμού. Τέλος, τα περιβαλλοντικά αυθαίρετα παρουσιάζουν αυθαιρεσίες, οι οποίες έγκεινται στην πραγματοποίησή τους σε ειδικά προστατευόμενα σημεία υψηλής περιβαλλοντικής σημασίας, όπως είναι η παραλία, ο αιγιαλός, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι ιστορικοί τόποι, οι ιστορικοί διατηρητέοι και οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα δάση και οι δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις⁵. Επιπροσθέτως, κεφαλαιώδους πρακτικής σημασίας είναι η διάκριση

⁴ Βλ. *Μαθιουδάκη*, Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση, 2015, σ. 358, 359.

⁵ Βλ. *Παπαπετρόπουλο – Κανταρτζή*, Χωροταξικός & Πολεοδομικός Σχεδιασμός, 2018, σ. 165, 166.

των αυθαιρέτων σε τυπικά και ουσιαστικά, καθώς τα ουσιαστικά αυθαίρετα είναι πάντοτε και κατεδαφιστέα, ενώ τα τυπικά αυθαίρετα μπορεί να είναι δεκτικά νομιμοποίησης. Στην περίπτωση των τυπικά αυθαιρέτων παραβιάζεται ο κανόνας της προηγούμενης έκδοσης οικοδομικής άδειας για την ανέγερση της κατασκευής, ενώ στην περίπτωση των ουσιαστικά αυθαιρέτων, η κατασκευή αντίκειται στις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, ανεξάρτητα από την έκδοση ή όχι άδειας δόμησης. Εκτός από τα παραπάνω, αξία έχει και η έννοια του αυτόφωρου αυθαίρετου κτίσματος, η οποία περιλαμβάνει κάθε περίπτωση επί τόπου κατάληψης αυθαίρετης εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών είτε από υπάλληλο της πολεοδομίας είτε από αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από την παρουσία του ιδιοκτήτη⁶.

4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αναφορικά με τα νομικά ζητήματα της αυθαίρετης δόμησης που προέρχονται από τον χώρο του ιδιωτικού δικαίου, ομολογουμένως αυτά είναι ποικίλα. Με την παρούσα εργασία δεν επιδιώκεται σε καμία περίπτωση η ανάλυση του συνόλου των θεμάτων αυτών. Αντιθέτως, βασικό αντικείμενο έρευνας και μελέτης αποτελούν οι αξιώσεις ιδιωτικού δικαίου που πηγάζουν από την αυθαίρετη δόμηση και ειδικότερα το δικαίωμα κατεδάφισης που διαθέτουν οι ιδιώτες στηριζόμενοι στις διατάξεις για την προστασία της προσωπικότητας, της κυριότητας και της πνευματικής ιδιοκτησίας, καθώς και η αξίωση αποζημίωσης, κατά τις διατάξεις των αδικοπραξιών.

⁶ Βλ. *Μαθιουδάκη*, ό.π. σημ. 4, σ. 375 – 379.

II. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΛΟΓΩ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΑ

1. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΚΦΑΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Δικαίωμα κατεδάφισης αυθαίρετης κατασκευής διαθέτουν και οι ιδιώτες, εκτός από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, στηριζόμενοι, μεταξύ άλλων, στις διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου και πιο συγκεκριμένα στις διατάξεις για την προστασία της προσωπικότητας (άρθρ. 57 ΑΚ). Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρ. 57 παρ. 1 ΑΚ, «*όποιος προσβάλλεται παράνομα στην προσωπικότητά του έχει δικαίωμα να απαιτήσει να αρθεί η προσβολή και να μην επαναληφθεί στο μέλλον (...)*».

Ως προσωπικότητα, νοείται το σύνολο των επιμέρους στοιχείων που συγκροτούν τη σωματική, ψυχική και κοινωνική ατομικότητα του ανθρώπου. Η νομολογία και η θεωρία έχουν διαμορφώσει έναν ανοικτό κατάλογο προστατευόμενων εκφάνσεων της προσωπικότητας. Στον κατάλογο αυτό περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η ζωή, η σωματική ακεραιότητα και η υγεία, η ελευθερία και ο αυτοκαθορισμός, ο ψυχικός, πνευματικός και συναισθηματικός κόσμος, η τιμή και η αξιοπρέπεια, η ιδιωτική ζωή, η εικόνα και η φωνή του προσώπου κ.ά.⁷ Μάλιστα, στο πλαίσιο της σύγχρονης τάσης διεύρυνσης της προστασίας της προσωπικότητας, με την αναγνώριση ολοένα και περισσότερων προστατευόμενων ειδικών εκφάνσεών της, αυτοτελή εκδήλωση της προσωπικότητας του ατόμου συνιστά και το δικαίωμα χρήσης και απόλαυσης των κοινών σε όλους και των κοινοχρήστων πραγμάτων, τα οποία σε μεγάλο βαθμό ταυτίζονται με τα περιβαλλοντικά αγαθά και συναποτελούν τον ζωτικό χώρο του ανθρώπου⁸, μέσα στον οποίο ο τελευταίος εξελίσσεται. Το εν λόγω δικαίωμα κερδίζει συνεχώς νέο έδαφος, ερμηνευόμενο πάντοτε υπό το πρίσμα της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος (άρθρ. 24 Σ) και των σχετικών διεθνών κανόνων. Κρίσιμο, ώστε να ενεργοποιηθεί η προστασία του άρθρ. 57 ΑΚ, είναι η προσβολή της προσωπικότητας που λαμβάνει χώρα να είναι παράνομη. Κατά τη θεωρία, κάθε προσβολή της προσωπικότητας είναι καταρχήν αυτή καθαυτή παράνομη, εκτός αν υφίσταται συναίνεση του παθόντος ή αντίθετο δικαίωμα του προσβολέα. Αντιθέτως, κατά τη νομολογία, το παράνομο της προσβολής ουσιαστικά αποτελεί μια αυτοτελή προϋπόθεση και ερμηνεύ-

⁷ Βλ. Φουντεδάκη, σε: Γεωργιάδης, ΣΕΑΚ, τόμος Ι, 2010, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρ. 57 – 60 ΑΚ, πλαγιάρ. 1 επ., σ. 126 επ.

⁸ Βλ. Καλαβρό, Προστασία των περιβαλλοντικών αγαθών και ευθύνη κατά τον Αστικό Κώδικα, 2009, σ. 155 μ.π.π., Καρακώστα, Το δίκαιο της προσωπικότητας, 2012, σ. 138, Πούλον, Αυθαίρετη δόμηση: Ζητήματα ιδιωτικού δικαίου (υπό δημοσίευση), 2019.

εται όπως ακριβώς και στο 914 ΑΚ (διευρυμένη έννοια του παρανόμου). Ανεξαρτήτως πάντως των οποιονδήποτε διαφορών θεωρίας και νομολογίας αναφορικά με τη νομική έννοια του παρανόμου της προσβολής, ως ουσιώδες στοιχείο για την κρίση σχετικά με τον παράνομο ή μη χαρακτήρα της προσβολής, προβάλλει η στάθμιση και αξιολόγηση συγκρουόμενων αγαθών⁹.

Βάσει των προαναφερθέντων, καθίσταται σαφές ότι με τη δημιουργία αυθαίρετων κατασκευών επάνω σε κοινόχρηστους χώρους, όπως είναι λ.χ. η παραλία, οδηγούμαστε σε παράνομη καταρχήν προσβολή της προσωπικότητας, καθώς παρεμποδίζεται η ελεύθερη και ακώλυτη χρήση και απόλαυση των χώρων αυτών¹⁰. Αντιπροσωπευτική είναι η ΑΠ 388/2016¹¹, η οποία εντοπίζει προσβολή της προσωπικότητας από παράνομες και αυθαίρετες κατασκευές επί μισθωθέντος τμήματος του αιγιαλού, «...επακριβώς και λεπτομερώς περιγραφόμενες στην αγωγή μεταξύ των οποίων, μεταλλικοί διάδρομοι εντός της θάλασσας, μεταλλική εξέδρα εντός του μισθίου χώρου, δεξαμενές συλλογής αποβλήτων, υποθαλάσσια διέλευση ηλεκτροφόρων καλωδίων, ενώ λειτουργούσε και την επιχείρηση-αναψυκτήριο χωρίς άδεια και χρησιμοποιούσε μεγαφωνικές εγκαταστάσεις υψηλής ισχύος, με την μουσική να ακούγεται συνεχώς και σε μεγάλη ένταση. Ότι οι ανωτέρω παράνομες κατασκευές και επεμβάσεις, αλλοίωσαν τη φυσική μορφολογία του περιβάλλοντος, εφόσον εμπόδισαν την ελεύθερη και ακώλυτη χρήση του, την απόλαυσή του και την αποκόμιση ωφέλειας εξ αυτού ως κοινόχρηστου πράγματος, με αποτέλεσμα να προσβάλλουν το προστατευόμενο απόλυτο δικαίωμα της προσωπικότητάς τους ενόψει του ότι διαμένουν κατά μεγάλα χρονικά διαστήματα στην περιοχή, και καθ' όλη τη διάρκεια των θερινών μηνών, παρεμποδίζοντας επιπλέον και την ομαλή διέλευση σκαφών στην λιμνοθάλασσα, θέτοντας σε κίνδυνο την ασφάλεια των λογομένων και καθιστώντας, λόγω του υπερβολικού θορύβου των μεγαφωνικών εγκαταστάσεων, αδύνατη την ήρεμη παραμονή τους στις οικίες τους και τον ύπνο τους [...]. Από την ως άνω παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά των νομίμων εκπροσώπων της πρώτης εναγομένης, οι ενάγοντες υπέστησαν προσβολή της προσωπικότητάς τους και ηθική βλάβη, διότι οι αυθαίρετες κατασκευές που τοποθετήθηκαν στο μίσθιο και η χρήση μεγαφώνων υψηλής ισχύος, δεν εμπίπτουν στην έννοια της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, προκαλούν αλλοίωση της φυσικής μορφολογίας της περιοχής και παραβιάζουν τον προορισμό της, ως κοινόχρηστου πράγματος, με αποτέλεσμα να παρεμποδίζονται οι ενάγοντες στην ακώλυτη και ελεύθερη χρήση του αιγιαλού και της παραλίας, στην απόλαυση του φυσικού κάλλους των

⁹ Από τη θεωρία βλ. Φουντεδάκη, σε: Γεωργιάδης, ό.π. σημ. 7, άρθρ. 57, πλαγίαρ. 6 – 10, σ. 138, 139· από τη νομολογία βλ. ενδεικτ. ΕφΑθ 219/2007: ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ και ΕφΑθ 5538/2006: ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

¹⁰ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

¹¹ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

κοινοχρήστων αυτών χώρων, στην ήρεμη και χωρίς υπερβολικούς θορύβους διαβίωσή τους πλησίον του μισθίου χώρου και να τίθεται σε κίνδυνο η ασφάλειά τους, κυρίως λόγω της ύπαρξης μεταλλικών κατασκευών εντός της θαλάσσης και υποθαλάσσιων ηλεκτροφόρων καλωδίων, που τοποθετήθηκαν χωρίς άδεια και έγκριση της αρμόδιας αρχής...». Το ίδιο σκεπτικό συναντούμε και στην ΕιρΡοδ 34/1998¹², στην οποία αναφέρονται χαρακτηριστικά τα ακόλουθα: «...Ο καθ' ου η αίτηση παράνομα και αυθαίρετα ενεργών, χωρίς άδεια της αρμόδιας Αρχής, κατέλαβε εδαφικό τμήμα, επιφανείας τριών (3) στρεμμάτων περίπου, από τον κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού και παραλίας του Δημοσίου... Τον κοινόχρηστο αυτό χώρο, που αποτελεί τον επίδικο, ο καθ' ου περιέφραζε με πρόχειρη καλαμωτή και στη συνέχεια κατασκεύασε σ' αυτό θερμοκήπιο 356 τ.μ. περίπου, με μεταλλικό σκελετό, σκεπασμένο με διαφανές πλαστικό, στο οποίο (θερμοκήπιο) καλλιεργεί ντομάτες και στον υπόλοιπο χώρο του επιδίκου καλλιεργεί διάφορα κηπευτικά. Ότι ο επίδικος δε χώρος είναι κοινόχρηστος, γιατί αποτελεί μέρος του αιγιαλού και παραλίας του Δημοσίου, προκύπτει μετά βεβαιότητας και από το προσκομιζόμενο από το προσθέτως υπέρ των αιτούντων παρεμβαίνον Ελληνικό Δημόσιο υπ' αριθ. ΔΚ 2864/16-12-97 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδ/σου. Η παραπάνω ενέργεια του καθ' ου, δηλαδή η κατάληψη κοινόχρηστου χώρου και μάλιστα παραλίας, προσβάλλει το επί της ίδιας προσωπικότητας δικαίωμα των αιτούντων, αφού τους στερεί τη δυνατότητα να απολαύσουν ελεύθερα το επίδικο πράγμα...». Με αφορμή τις ανωτέρω αποφάσεις, θεωρείται χρήσιμο να δούμε ορισμένες βασικές διατάξεις για τον αιγιαλό και την παραλία. Σύμφωνα με το άρθρ. 1 παρ. 1 του Ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις», «αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Ο αιγιαλός αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του, ενώ σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ. 1, «παραλία» είναι η ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του άρθρου 7, το πλάτος της παραλίας καθορίζεται σε τουλάχιστον τριάντα (30) και μέχρι πενήντα (50) μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το άρθρ. 2 παρ. 4 του Ν. 2971/2001, κατά το οποίο, απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και της κοίτης

¹² ΑΡΧΝ 2000, σ. 143.

πλεύσιμου ποταμού. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση έργων για την επιδίωξη των σκοπών τους οποίους προβλέπει ο παρών νόμος, καθώς και για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους χώρους αυτούς ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑμεΑ). Αν μεταξύ αιγιαλού και δημόσιας οδού, κατά την έννοια των άρθρων 2, 3 και 4 του ν. 3155/1955 (Α' 63) και του άρθρου 1 του π.δ. 347/1993 (Α' 146), παρεμβάλλεται ιδιωτικό ακίνητο, πρέπει να υπάρχει ελεύθερη διόδος για την ακώλυτη και ασφαλή πρόσβαση στον αιγιαλό από τη δημόσια οδό, σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία.

Στον αντίποδα της ανωτέρω θέσης, σύμφωνα με την οποία η αυθαίρετη κατασκευή επάνω σε κοινόχρηστο χώρο προσβάλλει παράνομα την προσωπικότητα, εκφράζεται και αντίθετη γνώμη¹³. Βάσει αυτής, μπορεί μεν να υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο πράγμα, πλην όμως αυτή να μην προσβάλλει παράνομα την προσωπικότητα, στην περίπτωση κατά την οποία αφήνεται αρκετός χώρος στους χρήστες να απολαύσουν αυτό το πράγμα. Ενδεικτική προς αυτή την κατεύθυνση είναι η ΕιρΛευκ 66/2002¹⁴: «...Οι προαναφερόμενοι των καθ' ων καταλαμβάνουν, με την ιδιότητα των μισθωτών, συνολική έκταση 160 τ.μ. από την ολική έκταση των 8.000 τ.μ. περίπου του αιγιαλού. Η χρήση από τους ανωτέρω καθ' ων των μισθωμένων συγκεκριμένων τμημάτων του αιγιαλού γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μην παραβιάζεται ο προορισμός του ως κοινοχρήστου πράγματος. Μεταξύ δε των επιδίκων αυτών τμημάτων του αιγιαλού υφίσταται ενδιάμεση απόσταση ελεύθερης ζώνης, που προβλέπεται στο νόμο (άρθρ. 13 αριθμ. 3 εδ. γ Ν. 2971/2001), εις τρόπον ώστε να διακινούνται ελεύθερα τόσο οι αιτούντες όσο και οι λουόμενοι της περιοχής. Οι ξαπλώστρες των ανωτέρω καθ' ων βρίσκονται συγκεντρωμένες σε πόστα (ντάνες) και κατά τη διάρκεια της μίσθωσής τους στους λουόμενους τοποθετούνται μέσα στον μισθωμένο από τον καθένα τους (καθ' ων) χώρο. Δεν εμποδίζεται δε από την χρήση των ξαπλωστρών και ομπρελών η ελεύθερη διέλευση των αιτούντων και λουομένων. Τα πιθανολογηθέντα αυτά πραγματικά περιστατικά βεβαιώθηκαν και από την επιτόπια θεώρηση, που έγινε από τη δικάζουσα την υπόθεση σε ανύποπτο χρόνο μετά τη συζήτηση. Αφού, λοιπόν, πιθανολογήθηκε ότι οι ανωτέρω καθ' ων δεν χρησιμοποιούν τα επίδικα τμήματα του αιγιαλού παράνομα και αυθαίρετα, αλλά ενεργούν βάσει δικαιώματος, που τους παρέχει η άδεια της αρμόδιας αρχής (ο Δήμος Ε., δέκατος των καθ' ων, με βάση απόφαση της κεντρικής εξουσίας, στηριζόμενη στον οικείο νόμο, οι λοιποί καθ' ων με την ιδιότητα των μισθωτών), ακόμη ότι οι αιτούντες δεν εμποδίζονται στη χρήση και την απόλαυση του επιδίκου αιγιαλού, δεδομένου ότι και μετά την απλή παραχώρηση της χρήσης συγκεκριμένων τμημάτων του δεν αναιρείται η κατά τον προορισμό

¹³ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

¹⁴ ΑΡΧΝ 2003, σ. 867.

του κοινή χρήση, πρέπει η κρινόμενη αίτηση να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη. Να σημειωθεί ότι τα αποδιδόμενα με την αίτηση σε βάρος των δευτέρου, τρίτου, τετάρτης, έκτου και ογδόου των καθ' ων περί παράνομης προσβολής του δικαιώματος της προσωπικότητας των αιτούντων δεν πιθανολογήθηκαν αληθινά, δεδομένου ότι οι τελευταίοι δεν παρεμπόδι-σαν με πράξεις και ενέργειές τους την από τους αιτούντες απόλαυση της θάλασσας και του αιγιαλού. Επομένως, απορριπτέα κρίνεται η ένδικη αίτηση ως ουσιαστικά αβάσιμη και για τους ανωτέρω καθ' ων...».

Δεν αποκλείεται, ωστόσο, η προσωπικότητα να προσβάλλεται ως προς άλλη πτυχή της. Αναλυτικότερα, το άτομο διαθέτει, επιπλέον, δικαίωμα στην προσήκουσα πολεοδομική ανάπτυξη και στη διατήρηση της αισθητικής των κτιρίων. Υπό τα δεδομένα αυτά, η ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών, εξαιτίας των οποίων παρεμποδίζεται η θέα, αλλοιώνεται η αισθητική του τοπίου κ.λπ., προσβάλλει το δικαίωμα στην προσωπικότητα και πιο συγκεκριμένα το δικαίωμα χρήσης και αισθητικής απόλαυσης του χώρου¹⁵. Στο πνεύμα αυτό κινείται η ΜΠρΘεσ 5163/2010¹⁶, η οποία διέταξε εντέλει την επανάληψη της συζήτησης, προκειμένου να προσκομισθεί κατά την επαναλαμβανόμενη συζήτηση έκθεση πραγματογνωμοσύνης, αναφέροντας ότι αν οι ισχυρισμοί των εναγόντων αποδειχθούν και ουσιαστικά βάσιμοι, εάν δηλαδή η οικοδομή του εναγομένου έχει ανεγερθεί πράγματι κατά παράβαση των όρων δόμησης που προβλέπονται για τον παραδοσιακό οικισμό του Παρθενώνα, τότε δύναται να υπάρχει προσβολή της προσωπικότητάς τους λόγω υποβάθμισης του οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο οποίο αυτή αναπτύσσεται.

Σημαντικό είναι να τονιστεί ότι η παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων σε ακίνητο δεν οδηγεί πάντοτε σε παράνομη προσβολή της προσωπικότητας¹⁷. Σχετικά αξίζει να αναφερθεί η ΕφΑθ 2579/2003¹⁸, κατά την οποία «...η προεκτεθείσα υπέρβαση του ύψους της οικοδομής των εναγομένων κατά 1,53 μ., (και αληθής υποτιθεμένη) δεν προκαλεί κατ' αντικειμενική κρίση ούτε προσβολή του φυσικού περιβάλλοντος κι ούτε κραυγαλέα ακαλαισθησία στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής όπου ευρίσκονται οι όμορες οικοδομές, συνεπώς δεν κρίνεται ότι πλήττει την προσωπικότητα του ενάγοντος...».

Ένα ειδικότερο ζήτημα που αναφέρεται, έγκειται στην παρανομία ή μη της προσβολής της προσωπικότητας, σε περίπτωση που η προσβολή λαμβάνει χώρα μετά από νόμιμη άδεια της Πολεοδομικής Αρχής. Κατά την κρατούσα άποψη, η προσβολή στην ανωτέρω πε-

¹⁵ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

¹⁶ ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ.

¹⁷ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

¹⁸ Δ/ΝΗ 2003, σ. 1423.

ρίπτωση θα είναι νόμιμη, εφόσον υφίσταται πράξη της Αρχής¹⁹. Τέλος, με αφορμή την *ΜΠρΧαλκ 1133/2008*²⁰, τίθεται το ερώτημα εάν η κατάσταση ανάγκης του άρθρ. 285 ΑΚ μπορεί να λειτουργήσει ως λόγος άρσης του παράνομου χαρακτήρα της προσβολής της προσωπικότητας²¹. Στην εν λόγω απόφαση, οι αιτούντες, επικαλούνται προσβολή του δικαιώματος της προσωπικότητάς τους εξαιτίας της επέκτασης του κοιμητηρίου χωρίς τις νόμιμες άδειες, ενόψει του ότι η λειτουργία του χώρου αυτού είναι χωρίς άδεια και προκαλεί έντονα προβλήματα ρύπανσης στη μείζονα περιοχή (τόσο στον ατμοσφαιρικό αέρα όσο και στη γη), με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η διαβίωσή τους στην περιοχή, αφού προκαλούνται σοβαρές επιπτώσεις στην υγεία αυτών και των οικογενειών τους. Από το άλλο μέρος, οι καθ' ων υποστηρίζουν ότι ο παράνομος χαρακτήρας της προσβολής αίρεται, διότι ενεργούν λόγω καταστάσεως ανάγκης που προκλήθηκε από το ότι υφίσταται απόλυτη αδυναμία τέλεσης ενταφιασμών, λόγω της παντελούς έλλειψης χώρου για την ταφή των νεκρών δεδομένου ότι η ολοκλήρωση των διαδικασιών για την ίδρυση του νέου κοιμητηρίου απαιτεί τουλάχιστον δύο χρόνια. Το Δικαστήριο έκανε δεκτή ως ουσία βάσιμη την αίτηση των αιτούντων, κρίνοντας ότι ναι μεν πιθανολογείται πως το υπάρχον κοιμητήριο παρουσιάζει κορεσμό, πλην όμως αυτό δεν αίρει την υποχρέωση των καθ' ων να προβούν στις κατάλληλες ενέργειες για τη λήψη νόμιμης άδειας για τη λειτουργία νέου κοιμητηρίου, άλλως για την επέκταση του ήδη υφιστάμενου κοιμητηρίου. Είναι η πρώτη φορά μάλλον που ελληνικό δικαστήριο δέχθηκε τη δυνατότητα άρσης του παράνομου χαρακτήρα της προσβολής λόγω κατάστασης ανάγκης, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν πείσθηκε ότι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρ. 285 ΑΚ.

2. ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ: Η ΑΞΙΩΣΗ ΚΑΤΕΛΑΦΙΣΗΣ

Το δικαίωμα στην προσωπικότητα είναι εξουσιαστικό και ειδικότερα απόλυτο, με την έννοια ότι ο δικαιούχος αφενός έχει εξουσία να απολαμβάνει και να αναπτύσσει ελεύθερα τα στοιχεία της προσωπικότητάς του, αφετέρου μπορεί να στραφεί εναντίον κάθε τρίτου που εισέρχεται στη σφαίρα της δικής του προσωπικότητας και διαταράσσει μία ή περισσότερες ειδικότερες εκδηλώσεις της²².

¹⁹ Βλ. για τις διατυπωθείσες απόψεις, *Πούλου*, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

²⁰ ΧΡΙΑΔ 2011, σ. 21 με παρατηρήσεις *Πούλου*.

²¹ Βλ. αναλυτ. *Πούλου*, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

²² Βλ. *Φουντεδάκη*, σε: *Γεωργιάδης*, ό.π. σημ. 7, πλαγιάρ. 13, σ. 128.

Έτσι, σε περίπτωση παράνομης προσβολής της προσωπικότητάς του, ο προσβληθείς έχει εν γένει δικαίωμα να απαιτήσει να αρθεί η προσβολή (στην ειδική περίπτωση των αυθαιρέτων η άρση επιτυγχάνεται με την κατεδάφιση) και να μην επαναληφθεί στο μέλλον. Για τη γένεση της αξίωσης για άρση της προσβολής, ας σημειωθεί ότι δεν απαιτείται πταίσμα, ο δε χρόνος παραγραφής της εν λόγω αξίωσης είναι τα είκοσι έτη. Επιπλέον, διαθέτει αξίωση αποζημίωσης σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες (άρθρ. 914 ΑΚ), καθώς και αξίωση για ικανοποίηση της ηθικής βλάβης (άρθρ. 59 ΑΚ).

Ως λογικό επακόλουθο των ανωτέρω, ανακύπτει το ζήτημα αναφορικά με το ποιος έχει έννομο συμφέρον να αξιώσει την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών. Η έννοια του εννόμου συμφέροντος είναι διευρυμένη, ενόψει του γεγονότος ότι δίδεται σε έναν ευρύ κύκλο προσώπων η δυνατότητα να αξιώσει την κατεδάφιση του αυθαίρετου. Προκειμένου όμως να αποφευχθεί μια *actio popularis*, η καθιέρωση της οποίας δεν βρισκόταν στους σκοπούς του νομοθέτη του αστικού δικονομικού δικαίου, θα μπορούσε να γίνει δεκτό ότι ο αιτών θα πρέπει απλώς να βρίσκεται σε κάποια τοπική σχέση με το εκάστοτε βλαπτόμενο περιβαλλοντικό αγαθό, χωρίς να είναι ανάγκη να είναι μόνιμος κάτοικος της περιοχής²³. Για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντος, η ΑΠ 388/2016²⁴, εισφέρει τα ακόλουθα στοιχεία: «...Οι πέντε πρώτοι των καθ' ων (εννοείται εναγόντων) ήδη αναιρεσίβλητοι είναι κύριοι ακινήτων στην περιοχή ... πλησίον της λιμνοθάλασσας. Όλοι οι παραπάνω ενάγοντες, λόγω του ότι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή, την επισκέπτονται συχνά και διαμένουν σε αυτήν ιδίως κατά τη διάρκεια του θέρους, κάνοντας χρήση της λιμνοθάλασσας, των ακτών της και του προσχωματικού τόξου που υφίσταται στο στόμιό της. Ειδικότερα, ... η πρώτη και δεύτερη ενάγουσες ... διέμεναν σε κατοικία σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την παραλία, όπου λειτουργεί το επίδικο αναψυκτήριο, μέχρι το καλοκαίρι του 2005, οι οποίες για τα καλοκαιρινά τους μπάνια πήγαιναν στην εν λόγω παραλία. Περαιτέρω, η πρώτη ενάγουσα έχει λάβει ... οικοδομική άδεια για την ανέγερση δικής της διώροφης οικοδομής στο δικό της οικόπεδο. Επομένως ως προς τις ενάγουσες αυτές υφίσταται έννομο συμφέρον για την άσκηση της υπό κρίση αγωγής, δοθέντος ότι παραθερίζουν στην εν λόγω περιοχή και έχουν ακίνητη περιουσία σε αυτή και ειδικότερα η πρώτη ενάγουσα είναι επικαρπώτρια ενός ακινήτου στη θέση ... της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας ... και η δεύτερη ενάγουσα έχει την ψιλή κυριότητα του παραπάνω ακινήτου και την ψιλή κυριότητα ετέρου γηπέδου....που βρίσκεται στην ίδια περιοχή....Περαιτέρω ο τρίτος και τέταρτη των εναγόντων, σύζυγοι, έχουν στην κυριότητά τους ένα ακίνητο....στη θέση Στον πέμπτο ενάγοντα περιήλθεη ψιλή κυριό-

²³ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

²⁴ Βλ. ό.π. σημ. 11.

τητα ενός γηπέδου....που βρίσκεται στην ίδια θέση και φέρει επ' αυτού λυόμενη οικία. Όλοι δε οι ενάγοντες δραστηριοποιούνται ενεργά με τα προβλήματα της περιοχής ως μέλη του τοπικού περιβαλλοντικού συλλόγου Επομένως, η σχέση των εναγόντων με την περιοχή είναι δεδομένη και είναι δεδομένο το ενδιαφέρον τους για την περιοχή λόγω των ιδιοκτησιών που διατηρούν σε αυτή, ενδιαφερόμενοι άμεσα για την μη υποβάθμιση του περιβάλλοντος στο οποίο βρίσκονται οι περιουσίες τους και στην οποία οι ίδιοι διαμένουν μεγάλα διαστήματα του έτους Με αυτά που δέχθηκε το Εφετείο διέλαβε σαφείς και επαρκείς αιτιολογίες ως προς το ουσιώδες ζήτημα της συνδρομής των προϋποθέσεων που θεμελιώνουν την ενεργητική νομιμοποίηση των αναιρεσιβλήτων στην άσκηση της ένδικης αγωγής, εφόσον η, κατά τις ανέλεγκτες παραδοχές του, σχέση αυτών με την περιοχή ως ιδιοκτητών γης, διαμενόντων κατά τους θερινούς μήνες εκεί αλλά και η ιδιότητά τους ως μελών περιβαλλοντικού συλλόγου που ασχολείται με την επίλυση προβλημάτων που στοχεύουν στην μη υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής τους, νομιμοποιεί αυτούς στην άσκηση της αγωγής...». Στο ίδιο μήκος κύματος κινείται και η ΑΠ 207/2010²⁵. Η τελευταία αναίρεσε την ΕφΑθ 878/2004, η οποία αξίωσε ως πρόσθετο όρο για την κατάφαση της προσβολής το στοιχείο της ουσιώδους χειροτέρευσης της ποιότητας της ζωής του θιγόμενου, ενώ αρκεί απλώς η ματαίωση της δυνατότητας απόλαυσης των ωφελειών του δάσους. Ακόμη, η ΜΠρΚορ 2449/2008²⁶ αναφέρει ότι: «...Έννομο συμφέρον για την έγερση αγωγής και για την παρέμβαση σε εκκρεμή δίκη, με αντικείμενο την προστασία του ζωτικού χώρου με βάση την ΑΚ 57, θα πρέπει να αναγνωριστεί και στα νομικά πρόσωπα, στο καταστατικό των οποίων προβλέπεται αντίστοιχος σκοπός και τα οποία βρίσκονται επίσης σε τοπική σχέση με το θιγόμενο περιβαλλοντικό αγαθό...».

Εν συνεχεία, τίθεται το ερώτημα κατά ποιου μπορεί να στραφεί η αξίωση κατεδάφισης της αυθαίρετης κατασκευής που έχει ανεγερθεί. Για παράδειγμα, στην περίπτωση εκείνη κατά την οποία ο μισθωτής προβεί στην κατασκευή αυθαιρέτου, η οποία θίγει την προσωπικότητα τρίτων, οι τελευταίοι δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμα κατεδάφισης που διαθέτουν και κατά του εκμισθωτή; Η απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα φαίνεται να είναι καταφατική. Αν ο εκμισθωτής ανέχεται την ανωτέρω παράνομη συμπεριφορά του μισθωτή, ενεργώντας αντίθετα στην καλή πίστη, η οποία επιτάσσει σε αυτόν τη λήψη πρόσφορων μέτρων, ώστε να αποτραπεί η προσβολή²⁷, συμβάλλει και αυτός στην προσβολή της προσωπικότητας των τρίτων δια παραλείψεως²⁸. Συνεπώς, το δικαίωμα κατεδάφισης μπορεί

²⁵ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

²⁶ ΧΡΙΑ 2009, σ. 122.

²⁷ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

²⁸ Βλ. Φουντεδάκη, σε: Γεωργιάδης, ό.π. σημ. 9, πλαγιάρ. 3, σ. 138.

να ασκηθεί και κατά αυτού. Μάλιστα, η ΑΠ 388/2016²⁹ επιβεβαιώνει την ανωτέρω θέση: «...Ότι, υπεύθυνοι για την παράνομη προσβολή της προσωπικότητάς τους, συνεπεία της οποίας υπέστησαν ηθική βλάβη, είναι (πλην των λοιπών εναγομένων που δεν είναι διάδικοι στην παρούσα αναιρετική δίκη) και η πρώτη αναιρεσείουσα, ανώνυμη εταιρεία εκμισθώτρια του άνω τμήματος του αιγιαλού, που ενώ είχε εκ του νόμου, υποχρέωση, να ελέγχει, μέσω του νομίμου εκπροσώπου της, δευτέρου αναιρεσείοντος, την νόμιμη αξιοποίηση του δημόσιου κοινόχρηστου χώρου που εκμίσθωσε, ανέχθηκε, για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δύο ετών, τις άνω παράνομες εγκαταστάσεις και την παράνομη λειτουργία της επιχείρησης του αναψυκτηρίου, συμβάλλοντας έτσι και αυτή στην παράνομη υποβάθμιση του περιβάλλοντος και την εντεύθεν προσβολή της προσωπικότητας των εναγόντων...».

Φυσικά, είναι αυτονόητο το γεγονός ότι το δικαίωμα κατεδάφισης θα πρέπει να ασκείται εντός των ορίων που τίθενται από το άρθρ. 281 ΑΚ, δηλαδή εντός των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και ο κοινωνικός/οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Συνεπώς, η καταχρηστική άσκησή του δεν είναι επιτρεπτή. Σχετική είναι η ΕφΠατρ 89/2007³⁰, η οποία έκρινε ότι το αίτημα κατεδάφισης των πρόσθετων κατασκευών είναι καταχρηστικό, αφενός λόγω της μακροχρόνιας αδράνειας και ανοχής του αιτούντος επί σειράς ετών και αφετέρου της δυσανάλογης οικονομικής βλάβης που θα υποστεί ο άλλος κύριος από την κατεδάφιση. Συγκεκριμένα, αναφέρονται τα εξής: «...Περαιτέρω ανεξάρτητα από το αν τα επίδικα κτίσματα μειώνουν ή όχι την αισθητική εμφάνιση του όλου κτιρίου η άσκηση του δικαιώματος της ενάγουσας κατά της αδελφής της για κατεδάφισή τους υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και ο κοινωνικός και οικονομικός σκοπός του δικαιώματός της, δεδομένου ότι από τότε που έγιναν οι επίδικες κατασκευές μέχρι την άσκηση της αγωγής παρήλθαν 23 χρόνια από την πρώτη και 32 από τη δεύτερη και υπήρξε πλήρης αδράνεια και ανοχή της ενάγουσας, η οποία δεν προσέφυγε παραινυόμενη γι' αυτές σε καμία αρχή, ενώ σαφώς γνώριζε την κατάσταση που είχε διαμορφωθεί στο επίδικο διαμέρισμα από το έτος 1981 τουλάχιστον, που έγινε ιδιοκτήτρια του διαμερίσματος στο δεύτερο όροφο. Ακόμη η ανατροπή της υφιστάμενης κατάστασης με την κατεδάφιση των επιδίκων προσθέτων κτισμάτων θα είναι επαχθής για την εναγομένη, αφού θα επιφέρει σ' αυτή σημαντική βλάβη όχι μόνο οικονομική αλλά και εξ απόψεως λειτουργικότητας, αφού θα στερηθεί μετά τη χρησιμοποίηση τόσο μεγάλου χρονικού διαστήματος του χώρου αυτού του οποίου ως εκ της χρήσεως (κουζίνα) έχει απόλυτη ανάγκη. Περαιτέρω και η αφαίρεση των ντεπόζιτων νερού θα επιφέρει επιβλαβείς συνέπειες και στα ισόγεια διαμερίσ-

²⁹ Βλ. ό.π. σημ. 11.

³⁰ ΕΦΑΔ 2008, σ. 308 με παρατηρήσεις Πούλου.

ματα της οικοδομής, αφού θα στερήσει αυτά από την επάρκεια νερού που είναι απόλυτα αναγκαία για τη λειτουργία τους. Εξάλλου οι ως άνω προσθήκες και κατασκευές δεν εμποδίζουν την ενάγουσα, η οποία είναι μόνιμη κάτοικος Αθηνών, να εκμεταλλεύεται με εκμίσθωση σε τρίτους την οριζόντια ιδιοκτησία της. Κατά συνέπεια, η εκ του άρθρ. 281 ΑΚ ένσταση που πρότεινε παραδεκτά η εναγομένη στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο και επαναφέρει με τις προτάσεις της παρούσας συζητήσεως, είναι βάσιμη κατ' ουσίαν και πρέπει να γίνει δεκτή και να απορριφθεί η αγωγή...».

III. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΚΑΤΕΛΑΦΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΛΟΓΩ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ

Χρήσιμο είναι να εξεταστούν οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες προσβάλλεται η κυριότητα επί ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών, δεδομένου ότι το δικαίωμα της κυριότητας δεν διαταράσσεται σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης δόμησης. Παραδείγματος χάριν, κατά την ΕφΑθ 3770/2004³¹, «...από τις διατάξεις των άρθρων 1108, 1000, 1001 εδ. πρώτο και 1003 επ. ΑΚ συνάγεται ότι η διάνοιξη ή η διατήρηση από τον κύριο του ακινήτου ανοιγμάτων (παράθυρων κ.λπ.) σε τοίχο, ο οποίος είναι κτισμένος εξ ολοκλήρου στο δικό του ακίνητο, όσο και αν αυτός προσεγγίζει προς το γειτονικό ακίνητο, δεν αποτελούν αυτές καθαυτές, επέμβαση σε ξένη ιδιοκτησία, διότι τόσο η διάνοιξη όσο και η διατήρηση των ανοιγμάτων αυτών απορρέουν από το δικαίωμα της κυριότητάς του». Περαιτέρω, κατά την ως άνω απόφαση, «ο κύριος του ακινήτου που έχει κοινό όριο με κτίσμα, στον τοίχο του οποίου υπάρχουν ανοίγματα, έχει ενοχικό δικαίωμα να αξιώσει το κλείσιμο των ανοιγμάτων αυτών. Η αγωγή αυτή έχει ενοχικό και όχι εμπράγματο χαρακτήρα και διαφέρει συνεπώς της αρνητικής της κυριότητας αγωγής κατά τούτο αλλά και διότι δεν προϋποθέτει διαταρακτικές ενέργειες στο ακίνητο του ενάγοντος αλλά θεμελιώνεται στο γεγονός και μόνο της ύπαρξης των υπόψη ανοιγμάτων, στρέφεται δε κατά του εκάστοτε ιδιοκτήτη του ομόρου ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αυτός που δημιούργησε τα ανοίγματα, και το αίτημά της περιορίζεται στο κλείσιμο μόνο των ανοιγμάτων και όχι στην παράλειψη μελλοντικής διατάραξης».

Εφεξής, επιχειρείται μια προσπάθεια συστηματικής κωδικοποίησης των περιπτώσεων προσβολής της κυριότητας από την ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών. Η κυριότητα συχνά προσβάλλεται όταν η αυθαίρετη κατασκευή που ανεγείρεται σε γειτονικό ακίνητο προκαλεί δυσμενείς και κάποτε επικίνδυνες επενέργειες στα όμορα ακίνητα, λ.χ. απώλεια ερείσματος λόγω χωματουργικών εργασιών και εκσκαφών, ρηγματώσεις στους τοίχους, καθίζηση θεμελίων, κλίση οικοδομής κ.λπ.³². Στην περίπτωση αυτή υφίσταται μερική προσβολή της κυριότητας, η οποία δεν φθάνει μέχρι την ολική απώλειά της. Αντιπροσωπευτική είναι η ΑΠ 370/2010³³: «...Εξάλλου, κατά το άρθρ. 1007 ΑΚ, δεν επιτρέπεται να σκάβεται το ακίνητο σε τέτοιο βάθος, ώστε το έδαφος του γειτονικού ακινήτου να στερηθεί το απαιτο-

³¹ Δ/ΝΗ 2004, σ. 1692.

³² Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

³³ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

ύμενο έρεισμα, εκτός αν έχει ληφθεί πρόνοια να στεριωθεί αρκετά το έδαφος με άλλο τρόπο. Από το άρθρ. αυτό προκύπτει ότι ο κύριος οιοιδήποτε ακινήτου δεν δύναται να προβαίνει σε εργασίες οι οποίες, έστω και κατόπιν αδείας της αρχής ενεργούμενες, λόγω του βάθους αυτών, θέτουν σε κίνδυνο (διαρκή ή προσωρινό) καταρρεύσεως το γειτονικό ακίνητο... Ως προς την έλλειψη πρόνοιας για επαρκή στερέωση, ο ενεργών την ανόρυξη πρέπει, κατά τον χρόνο επιχειρήσεώς της, να λάβει, όλα τα αναγκαία και δυνατά προφυλακτικά μέτρα, από την άποψη της συγκεκριμένης καταστάσεως του γειτονικού ακινήτου, ακόμα και αν το επ' αυτού έργο είναι ελαττωματικό, σε αντίθετη δε περίπτωση παραβαίνει τον απαγορευτικό κανόνα του άρθρ. 1007 ΑΚ. Περαιτέρω, κατά το άρθρ. 1108§1 ΑΚ, αν η κυριότητα προσβάλλεται με άλλο τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, ο κύριος δικαιούται να απαιτήσει από εκείνον που προσέβαλε την κυριότητα να άρει την προσβολή και να την παραλείπει στο μέλλον. Δεν αποκλείεται περαιτέρω αξίωση αποζημιώσεως κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι στον κύριο του ακινήτου, του οποίου το έδαφος κινδυνεύει να χάσει το απαιτούμενο έρεισμα, λόγω της εκσκαφής, που επιχειρείται στο γειτονικό ακίνητο, παρέχεται το δικαίωμα να αξιώσει από τον επιχειρούντα την εκσκαφή την παράλειψη αυτής, εφόσον δεν έχει συντελεσθεί ή την αποκατάσταση των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, εάν αυτή συντελέσθηκε, με αξίωση προς αποζημίωση, όταν συντρέχουν οι όροι της αδικοπραξίας...». Επίσης, μερική προσβολή της κυριότητας υφίσταται, όπως μας πληροφορεί η ΕφΑρ 69/2001³⁴, και όταν ένας συνιδιοκτήτης ανεγείρει αυθαίρετο κατασκευάσμα σε κοινό οικόπεδο, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις της κάθετης ιδιοκτησίας, εξαντλώντας τον συντελεστή δόμησης του άλλου συνιδιοκτήτη. Παράλληλα, είναι δυνατόν ένας οροφοκτήτης να ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα σε κοινόχρηστο μέρος της οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, μεταβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο τον προορισμό του χώρου και παρεμποδίζοντας την κοινή χρήση των λοιπών δικαιούχων³⁵. Ας γίνει υπενθύμιση ότι σύμφωνα με το άρθρ. 1117 ΑΚ, «όταν πρόκειται για οικοδομή, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή». Συνακόλουθα, επί ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής σε κοινόχρηστο μέρος οικοδομής, θίγεται το δικαίωμα συγκυριότητας των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών επί των κοινών μερών της οικοδομής, γεγονός που οπλίζει τους τελευταίους με τη δυνατότητα άσκησης κατά του προσβολέα (είτε πρόκε-

³⁴ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

³⁵ Βλ. Πούλου, σε: τιμ. τόμ. Καράκωστας II, Φιλίας και μαθητείας χάριν, 2017, σ. 1133.

ιται για συγκύριο είτε για τρίτο) των προστατευτικών της συγκυριότητας αγωγών. Ταυτόχρονα, προσβάλλεται και η συννομή των οροφοκτητών. Εν προκειμένω, απαιτείται να γίνει διάκριση. Αν η προσβολή της συννομής (αποβολή ή διατάραξη) προέρχεται από κάποιο τρίτο, ο κάθε οροφοκτήτης έχει εναντίον του την προστασία της νομής, δηλαδή την αγωγή αποβολής ή διατάραξης (άρθρ. 994 εδ. α' ΑΚ). Αν η προσβολή (μόνο αποβολή) προέρχεται από άλλον συννομέα, τότε ο προσβληθείς έχει και πάλι την προστασία της νομής (άρθρ. 994 εδ. β' ΑΚ). Αν όμως η προσβολή από τον συννομέα συνίσταται απλώς σε διατάραξη, ο προσβληθείς δεν έχει την προστασία της νομής (άρθρ. 994 εδ. β' ΑΚ) και η διαφορά θα επιλυθεί με βάση την εσωτερική σχέση μεταξύ των συννομέων (σύμβαση ή απευθείας από τον νόμο: διατάξεις για την κοινωνία δικαιώματος)³⁶. Ας σημειωθεί, πως κατά την κρατούσα άποψη, η ιδιαιτερότητα του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιολογεί τη μη υπαγωγή των αξιώσεων από την προσβολή της νομής μεταξύ των συνιδιοκτητών στην ενιαύσια προθεσμία παραγραφής (άρθρ. 992 ΑΚ)³⁷. Χαρακτηριστικά, στην ΑΠ 174/2003³⁸, αναφέρονται τα ακόλουθα: «...Από την...ιδιαιτερότητα του θεσμού της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας και την από τη φύση του ανάγκη δημιουργίας κατάστασης σταθερότητας και ασφάλειας ως προς τα δικαιώματα των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της διεπομένης από το θεσμό αυτό οικοδομής συνάγεται ότι δεν υπόκειται στην από τη διάταξη του άρθρ. 249 ΑΚ παραγραφή οι αξιώσεις που, όπως η ασκηθείσα με την αγωγή του αναιρεσίβλητου κυρίου, κατά την προσβαλλόμενη απόφαση, διαμερίσματος ορόφου της ανωτέρω οικοδομής, απορρέουν από την προσβολή των δικαιωμάτων του, που καθιδρύθηκαν με την νόμιμη σύσταση στην ίδια οικοδομή της οριζόντιας ιδιοκτησίας και του κανονισμού λειτουργίας της. Επομένως ο από τη διάταξη του άρθρ. 559 αριθ. 1 ΚΠολΔ δεύτερος λόγος της αναίρεσης, με τον οποίο διατυπώνεται κατά της προσβαλλόμενης απόφασης αιτίαση για τη με αυτή απόρριψη ισχυρισμού του αναιρεσείοντος περί της, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρ. 249 ΑΚ, παραγραφής της ένδικης αξίωσης είναι απορριπτέος, ως αβάσιμος...».

Τέλος, μία άλλη ενδεχόμενη περίπτωση διατάραξης της κυριότητας (;) εντοπίζεται στην παράνομη κατάληψη από τρίτο ξένου ακινήτου και εν συνεχεία στην ανέγερση σε αυτό αυθαίρετα οικοδομής. Αναφορικά βέβαια με την περίπτωση αυτή, επικρατεί διχογνωμία στην επιστήμη για το αν με την ανέγερση οικοδομής σε ξένο ακίνητο στοιχειοθετείται ή όχι η έννοια της διατάραξης της κυριότητας. Κατά τον Ρούσσο, το ανωτέρω δεν συμβαίνει και ο κύριος του ακινήτου διαθέτει εναντίον του καταληψία για την αυθαίρετη κατασκευή

³⁶ Βλ. Γεωργιάδη, Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου, 2012, σ. 222, 223, 570.

³⁷ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 35, σ. 1138, 1139.

³⁸ Δ/ΝΗ 2004, σ. 793.

στο ακίνητό του μόνο ενοχικές αξιώσεις³⁹. Στην ίδια κατεύθυνση κινείται και η ολομέλεια του Αρείου Πάγου, η οποία με την υπ' αριθμ. 4/2016⁴⁰ απόφασή της τάχθηκε κατά της δυνατότητας σώρευσης διεκδικητικής και αρνητικής αγωγής στην περίπτωση που στο διεκδικούμενο ακίνητο έχουν γίνει κατασκευές και κτίσματα. Λεπτομερέστερα, στην απόφαση τίθενται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «...Έτσι, όπως προκύπτει, από τις διατάξεις των πιο πάνω άρθρων 1094 και 1108 ΑΚ και του άρθρ. 218 ΚΠολΔ, δεν είναι επιτρεπτή η αντικειμενική σώρευση της διεκδικητικής και της αρνητικής αγωγής λόγω αντίφασης μεταξύ τους, αφού η πρώτη προϋποθέτει καθολική προσβολή της κυριότητας με στέρηση της νομής ή κατοχής, ενώ η δεύτερη προϋποθέτει μερική προσβολή, που δεν φθάνει μέχρι την ολική απώλεια της νομής. Συνακόλουθα προς τα ανωτέρω, αν με το αγωγικό δικόγραφο γίνεται επίκληση ολικής παράνομης κατακρατήσεως του ακινήτου εκ μέρους του εναγομένου και σωρεύεται η διεκδικητική της κυριότητας αγωγή με την αρνητική τοιαύτη, που αφορά το ίδιο ακίνητο, η τελευταία τυγχάνει μη νόμιμη. Περαιτέρω, η παράνομη και υπαίτια κατάληψη ξένου ακινήτου και η ανέγερση σ' αυτό κατασκευασμάτων, που προκαλούν ζημία στον κύριο του ακινήτου, παρέχει στον τελευταίο, εκτός από τη διεκδικητική αγωγή και αγωγή αποζημιώσεως κατά τις διατάξεις των άρθρων 1099, 297, 298, 914, 932 Α.Κ. Η αποκατάσταση της περιουσιακής ζημίας, οφειλόμενη κατ' αρχή σε χρήμα (άρθρ. 297 παρ. 1 Α.Κ.), μπορεί να ζητηθεί να γίνει *in natura* (άρθρ. 297 παρ. 2 Α.Κ.), δηλαδή με την υποχρέωση αποκατάστασης των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, δια της κατεδαφίσεως και απομακρύνσεως των κατασκευασμάτων...». Κατά την Πούλου, θεωρείται ορθότερο η αξίωση του κυρίου για κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής που έχει ανεγερθεί από τον καταληψία του ακινήτου του να μπορεί να θεμελιωθεί τόσο στα άρθρ. 1099, 914, 297 ΑΚ όσο και στη διάταξη του άρθρ. 1108 ΑΚ.

Ας παρατηρηθεί ότι ο κύριος στην ανωτέρω περίπτωση έχει δικαίωμα να αιτηθεί μόνο την απόδοση του ακινήτου του και στη συνέχεια να προβεί ο ίδιος στην κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αξιώνοντας την καταβολή των εξόδων στα οποία υποβλήθηκε με βάση την 904 ΑΚ αλλά και τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων.

Είναι ακόμη πιθανό ο κύριος να επιθυμεί μόνο την απόδοση του ακινήτου του και τη διατήρηση, συνεπώς, της αυθαίρετης κατασκευής. Τότε όμως, γεννάται το ερώτημα αν αυτός που ανήγειρε την αυθαίρετη κατασκευή δικαιούται να στραφεί κατά του κυρίου και να ζητήσει την απόδοση των δαπανών στις οποίες υποβλήθηκε κατά τους όρους των άρθρ. 1101 επ. ΑΚ. Πρώτα πρώτα, ας διευκρινιστεί ότι λόγω του αυθαίρετου χαρακτήρα της κα-

³⁹ Βλ. για τις διατυπωθείσες απόψεις επί του ζητήματος, Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

⁴⁰ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

τασκευής, η ανέγερσή της δεν είναι ούτε αναγκαία για τη διατήρηση του ακινήτου κατάλληλου για τακτική εκμετάλλευση (άρθρ. 1101 ΑΚ), ούτε αυξάνει την αξία του (άρθρ. 1103 ΑΚ), ούτε είναι πολυτελής. Επομένως, ο ανεγείρας την αυθαίρετη κατασκευή δεν δύναται να αναζητήσει δαπάνες. Τα πράγματα διαφοροποιούνται στην περίπτωση κατά την οποία υπάρχει δυνατότητα τακτοποίησης της αυθαιρεσίας⁴¹. Στο ίδιο πλαίσιο, ερωτάται αν ο κατασκευαστής του αυθαιρέτου σε ξένο ακίνητο δικαιούται βάσει του άρθρ. 1063 παρ. 1 ΑΚ να αξιώσει από τον κύριο αποζημίωση, επειδή έχασε την κυριότητά του εξαιτίας της ένωσης (άρθρ. 1057 ΑΚ). Το κρίσιμο ζήτημα που χρήζει διερεύνησης είναι αν ο κύριος του ακινήτου πλουτίζει αδικαιολόγητα λόγω της αυθαίρετης κατασκευής. Γίνεται δεκτό ότι ο ενδεχόμενος πλουτισμός του κυρίου θα συνίσταται στην εξοικονόμηση δαπανών του. Ο πλουτισμός όμως είναι δυνατό να υφίσταται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι η αυθαίρετη κατασκευή αυξάνει την αξία του ακινήτου και ότι ο κύριός του σκόπευε να προβεί στη συγκεκριμένη δαπάνη⁴².

⁴¹ Βλ. κατωτ. υπό IV.

⁴² Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

IV. ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΩΣΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ

Θα ήταν παράλειψη να μην γίνει μια σύντομη αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη δυνατότητα νομιμοποίησης των εκάστοτε αυθαιρεσιών. Το ανωτέρω πλαίσιο καθορίζει τις προϋποθέσεις που απαιτούνται ώστε να νομιμοποιηθεί το εκάστοτε αυθαίρετο, τα δικαιολογητικά, τη διαδικασία, καθώς και τις ευμενείς για τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων συνέπειες.

Ειδικότερα, με τον ισχύοντα Ν. 4495/2017, απαραίτητη προϋπόθεση σε αδρές γραμμές για την τακτοποίηση – νομιμοποίηση αυθαιρέτων είναι η τέλεση και ολοκλήρωσή τους πριν τις 28.07.2011. Στο άρθρ. 96 του Ν. 4495/2017, παρατίθενται τα κωλύματα και απαριθμούνται οι περιπτώσεις στις οποίες είναι αδύνατη και απαγορεύεται η νομιμοποίηση. Αναφορικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη νομιμοποίηση – τακτοποίηση των εκάστοτε αυθαιρέτων, είναι γεγονός ότι και το σημερινό νομοθετικό καθεστώς είναι αρκετά απαιτητικό, ενώ η διαδικασία υποβολής τους είναι κατά κανόνα ηλεκτρονική. Το σημείο όμως εκείνο στο οποίο αξίζει να σταθούμε περισσότερο, είναι οι ευεργετικές συνέπειες που επέρχονται για τους ιδιοκτήτες των αυθαίρετων ακινήτων από τη νομιμοποίησή τους. Βασικές συνέπειες είναι η εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση, η αναστολή είσπραξης των ήδη επιβληθέντων προστίμων, η διαγραφή των ήδη επιβληθέντων, αλλά μη βεβαιωθέντων προστίμων, η αρχειοθέτηση των ποινικών δικογραφιών, καθώς και η αναστολή επιβολής περαιτέρω κυρώσεων. Πέραν των ανωτέρω, η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων συνεπάγεται τη δυνατότητα σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών, τη δυνατότητα σύνδεσής τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και την εξομοίωσή τους εν γένει με τις νόμιμες κατασκευές, με ό,τι αυτό συνεπάγεται. Επομένως, στον χώρο του ιδιωτικού δικαίου οι αξιώσεις των τρίτων από τα νομιμοποιηθέντα αυθαίρετα παύουν να υφίστανται⁴³. Στο σημείο αυτό, θα ήταν εύστοχο να επισημάνουμε ότι στην περίπτωση της συνιδιοκτησίας, παρατηρείται κάμψη των ανωτέρω. Τυχόν νομιμοποίηση από την Πολεοδομία της αυθαίρετης κατασκευής που ανεγείρει λ.χ. ένας συνιδιοκτήτης σε κοινόχρηστο χώρο με την οποία παρεμποδίζει τη χρήση του από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, δεν στερεί από τους τελευταίους το δικαίωμα να αξιώσουν την άρση της αυθαίρετης κατασκευής και την επαναφορά των κοινόχρηστων μερών στην πρότερη κατάσταση, καθώς διαθέτουν δικαίωμα συγκυριότητας και συννομής στον κοινόχρηστο χώρο. Κατά την *ΑΠ 1342/1988*⁴⁴,

⁴³ Βλ. περισσ. ό.π. σημ. 5, σ. 181 επ.

⁴⁴ ΕΕΝ 1989, σ. 672.

«...οι μεταβολές αυτές ήταν αντίθετες προς τον Κανονισμό της πολυκατοικίας για την οποία πρόκειται, και ότι η από μέρους των λοιπών συνιδιοκτητών της αξίωση άρσεώς των δεν εξέρχεται των ορίων της καλής πίστεως και αν α) δεν είναι εφικτή η χρησιμοποίηση των υπογείων χώρων, χωρίς τις θύρες που ανοίχθηκαν, β) επέρχεται ανεπανόρθωτη βλάβη στα συμφέροντα του αναιρεσείοντα, ο οποίος είχε εκμισθώσει το υπόγειο ως αποθήκη από το 1979, και γ) η ράμπα καθώς και οι θύρες νομιμοποιήθηκαν μεταγενέστερα από το πολεοδομικό γραφείο Ανατολικής Αττικής, από απόψεως τηρήσεως των πολεοδομικών διατάξεων...». Ακόμα και στην περίπτωση που ένας συνιδιοκτήτης προβεί στην ανέγερση αντίθετης με τον κανονισμό της πολυκατοικίας κατασκευής μετά από άδεια της πολεοδομικής αρχής, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες δικαιούνται να απαιτήσουν την άρση της. Όπως χαρακτηριστικά διαβάζουμε στην ΜΠρΑθ 3844/2001⁴⁵: «...Αλλά και με την κατασκευή απλής πέργκολας μεταβάλλεται η αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου, η δε λήψη άδειας για την κατασκευή της από την πολεοδομική αρχή δεν αίρει τον αντισυμβατικό χαρακτήρα των ενεργειών των εναγομένων, αφού η ενέργειά τους αυτή αντίκειται στον κανονισμό της πολυκατοικίας. Πέραν αυτού από τη μόνιμη ύπαρξή της παραβιάζεται η χρήση και μειώνεται η ασφάλεια της ιδιοκτησίας της ενάγουσας, γιατί παρεμποδίζει την ορατότητά της από τη βεράντα της προς τον ακάλυπτο χώρο, συγκρατούνται επ' αυτής σκουπίδια, τα οποία πέφτουν από τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες και δημιουργείται εστία μόλυνσεως, με κίνδυνο βλάβης της υγείας της και αυξάνεται ο κίνδυνος αναρρίχησης διαρρηκτών στο διαμέρισμά της. Συνεπώς η ένδικη αγωγή, με βάση τα ως άνω αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία κρίνονται επαρκή και δεν συντρέχει περίπτωση για τη διενέργεια πραγματογνωμοσύνης, πρέπει να γίνει δεκτή ως βάσιμη και από ουσιαστική άποψη, να απειληθεί κατά των εναγομένων χρηματική ποινή και προσωπική κράτηση, για την περίπτωση μελλοντικής επανακατασκευής σταθερού στεγάστρου στη βεράντα του διαμερίσματός τους...».

Εκτός από τα παραπάνω, ας σημειωθεί ότι υπάρχουν και άλλες μορφές «νομιμοποίησης» αυθαιρέτων, ήτοι η οριστική εξαίρεση των αυθαιρέτων από την κατεδάφιση και η επί μακρό διατήρηση των αυθαιρέτων⁴⁶. Οι ανωτέρω μορφές, οι οποίες προβλέπονται από διατάξεις δημοσίου δικαίου, απευθύνονται όχι μόνο στα κρατικά όργανα αλλά εφαρμόζονται και στο ιδιωτικό δίκαιο. Συνεπώς, θέτουν εκ ποδών το ιδιωτικού δικαίου δικαίωμα κατεδάφισης, αφού αίρουν το παράνομο της προσβολής⁴⁷.

⁴⁵ ΑΡΧΝ 2001, σ. 887.

⁴⁶ Βλ. αναλυτ. ό.π. σημ. 4, σ. 476 επ.

⁴⁷ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

V. ΠΡΟΣΒΟΛΗ ΤΟΥ ΗΘΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΑΚΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ Ή ΤΗΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ

Αρχικά είναι απαραίτητο να γίνουν ορισμένες προκαταρκτικές διευκρινιστικές παρατηρήσεις σχετικά με το δικαίωμα της πνευματικής ιδιοκτησίας, το οποίο ρυθμίζεται αναλυτικότερα από τον Ν. 2121/1993. Υποκείμενο του εν λόγω δικαιώματος είναι ο δημιουργός. Αντικείμενο του δικαιώματος είναι το έργο ως άυλο αγαθό, μια έννοια η οποία εξελίσσεται με την πάροδο των χρόνων. Ειδικότερα, το έργο είναι ένα πρωτότυπο πνευματικό δημιούργημα που εκφράζει την προσωπικότητα του δημιουργού και προστατεύεται ανεξάρτητα από τον παράνομο ή ανήθικο χαρακτήρα του. Σύμφωνα μάλιστα με το άρθρ. 2 παρ. 1 του Ν. 2121/1993, *το έργο είναι ένα πρωτότυπο πνευματικό δημιούργημα λόγου, τέχνης ή επιστήμης που εκφράζεται με οποιαδήποτε μορφή*. Σε αυτά τα δημιουργήματα περιλαμβάνονται και τα αρχιτεκτονικά έργα. Αναφορικά με τη νομική φύση του δικαιώματος της πνευματικής ιδιοκτησίας, γίνεται δεκτό ότι πρόκειται για ένα ενιαίο δικαίωμα ιδιόμορφου χαρακτήρα, από το οποίο απορρέουν δύο δικαιώματα, το περιουσιακό, το οποίο αφορά στην οικονομική εκμετάλλευση του έργου και το προσωπικό/ηθικό, το οποίο αναφέρεται στην προστασία του προσωπικού δεσμού του δημιουργού προς το έργο του. Από τα δικαιώματα αυτά πηγάζουν περαιτέρω εξουσίες. Πιο συγκεκριμένα, στα επιμέρους ηθικά δικαιώματα (άρθρ. 4 του Ν. 2121/1993) συγκαταλέγεται και το δικαίωμα σεβασμού της ακεραιότητας του έργου. Αυτό συνίσταται στην αποκλειστική εξουσία του δημιουργού να απαγορεύει οποιαδήποτε αλλοίωση ή τροποποίηση του έργου του, καθώς και κάθε άλλη προσβολή στο πρόσωπό του, που οφείλεται στις συνθήκες παρουσίας του έργου.

Συνδεδηκό κρίκο ανάμεσα στα ανωτέρω και το θέμα της παρούσας εργασίας, αποτελεί το εξής ερώτημα: στην περίπτωση που ο κύριος ενός αρχιτεκτονικού έργου προσθέσει σε αυτό αυθαίρετη κατασκευή κατά παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας, προσβάλλει άμεσα το ηθικό δικαίωμα ακεραιότητας του δημιουργού, εν προκειμένω του αρχιτέκτονα; Αν με την προσθήκη της αυθαίρετης κατασκευής επιχειρείται ουσιώδης παραμόρφωση του έργου, η οποία αλλοιώνει την αρμονία, τη γενική γραμμή του έργου, και ιδίως όταν επιχειρούνται άνευ λειτουργικού ερείσματος επεμβάσεις αισθητικής, τότε κάνουμε λόγο για προσβολή του δικαιώματος ακεραιότητας με άμεσο τρόπο. Αν όμως δεν αλλάζει ουσιωδώς ο χαρακτήρας του έργου, θα πρέπει να γίνει *ad hoc* στάθμιση και αξιολόγηση των συγκρουόμενων συμφερόντων, δηλαδή των ηθικών του αρχιτέκτονα και των οικονομικών του κυρίου του ακινήτου, σύμφωνα με τη γενική αρχή της καλής πίστης. Συνήθως, σε τέτοιες περιπτώσεις, ιδίως στα έργα μοναδικής ενσωμάτωσης, η σύγκρουση λύνεται υπέρ του δη-

μιουργού, εκτός βέβαια εάν τα συμφέροντα του κυρίου (λ.χ. λόγοι υγείας, ασφάλειας, προστασίας του περιβάλλοντος κ.λπ.) δικαιολογούν την υπερίσχυση του δικαιώματός του έναντι του δικαιώματος του δημιουργού. Ειδικά στην περίπτωση της προσθήκης αυθαίρετης κατασκευής από τον κύριο της οικοδομής που δεν παραβιάζει ουσιωδώς τον χαρακτήρα του οικοδομικού έργου του αρχιτέκτονα, ιδιαίτερη αξία για τη λύση της σύγκρουσης υπέρ του δημιουργού έχει, μεταξύ άλλων, τόσο το γεγονός ότι το δικαίωμα κυριότητας ασκείται με παράνομες υλικές ενέργειες όσο και το ότι η αυθαίρετη κατασκευή, εφόσον συγκεντρώνει τα στοιχεία του έργου, μπορεί να προστατευτεί ως τέτοιο, ανεξάρτητα από τον παράνομο χαρακτήρα του. Εκτός από την άμεση προσβολή του δικαιώματος ακεραιότητας του δημιουργού, ο κύριος της οικοδομής ενδέχεται να το προσβάλλει και με έμμεσο τρόπο, όταν μεταβάλλει τις συνθήκες παρουσίας του έργου στο κοινό. Λ.χ. αν ο κύριος του οικοδομήματος προβαίνει σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης αυτού, λ.χ. χρησιμοποιεί μονοκατοικία υψηλής αισθητικής ως αποθήκη οικοδομικών υλικών, προσβάλλει έμμεσα το ηθικό δικαίωμα ακεραιότητας του δημιουργού.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις προσβολής του ηθικού δικαιώματος ακεραιότητας του έργου από την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, ο δημιουργός μπορεί να στραφεί κατά του προσβολέα και να αξιώσει άρση της προσβολής (κατεδάφιση του αυθαίρετου κτίσματος ή απαγόρευση της αυθαίρετης χρήσης) και παράλειψή της για το μέλλον (άρθρ. 65 παρ. 1 του Ν. 2121/1993)⁴⁸.

⁴⁸ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

VI. ΑΞΙΩΣΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΔΙΚΟΠΡΑΞΙΕΣ

1. Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΩΣ ΑΔΙΚΟΠΡΑΞΙΑ

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρ. 914 ΑΚ, «*όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει*». Από τη διατύπωση της διάταξης προκύπτει ότι για να θεμελιωθεί υποχρέωση προς αποζημίωση από αδικοπραξία, απαιτείται παράνομη συμπεριφορά προσώπου, συνιστάμενη σε παράνομη ενέργειά του ή παράλειψη, η οποία ενέχει προσβολή δικαιώματος ή προστατευόμενου από τον νόμο συμφέροντος άλλου προσώπου, η παράνομη αυτή συμπεριφορά να οφείλεται σε δόλο ή αμέλεια και να προκλήθηκε από αυτή θετική ή αποθετική ζημία άλλου προσώπου, η οποία τελεί σε αιτιώδη με αυτή συνάφεια⁴⁹. Αναφορικά με την ειδικότερη προϋπόθεση της παρανομίας, γίνεται γενικά δεκτό ότι εμφανίζεται υπό δύο μορφές: ως προσβολή διάταξης νόμου που απονέμει δικαίωμα (προσβολή απόλυτου δικαιώματος) και ως προσβολή διάταξης που προστατεύει (και) ιδιωτικό συμφέρον (προσβολή εννόμου συμφέροντος)⁵⁰. Για να υπάρξει όμως δικαίωμα αποζημιώσεως, σε περίπτωση προσβολής ατομικού συμφέροντος, απαιτείται η διάταξη που υπαίτια παραβιάστηκε να είναι κατά το γράμμα της ή το σκοπό του νομοθέτη προστατευτική του προσβαλλόμενου ατομικού συμφέροντος ή τουλάχιστον και αυτού. Η παράβαση επομένως διατάξεως, που τέθηκε αποκλειστικά για την προστασία του γενικού συμφέροντος μόνο, δεν γεννά δικαίωμα αποζημιώσεως, ούτε στην περίπτωση κατά την οποία με την εν λόγω διάταξη προστατεύεται εμμέσως και το θιγόμενο με την παράβαση ατομικό συμφέρον, το οποίο όμως δεν σκόπευε να προστατεύσει ο νομοθέτης. Το αν με τις διατάξεις που απαγορεύουν ορισμένη συμπεριφορά προστατεύεται και ιδιωτικό συμφέρον, δεν είναι εκ των προτέρων και για πάντοτε δεδομένο, αλλά αποτελεί ζήτημα ερμηνείας της διατάξεως που παραβιάστηκε στη συγκεκριμένη περίπτωση. Από την ερμηνεία της προσβληθείσας διατάξεως θα προκύψει ποια συμφέροντα προστατεύονται με αυτή και ποια η έκταση της προστασίας τους. Χρήσιμη για την ερμηνεία αυτή είναι η θεωρία του σκοπού του κανόνα δικαίου, η οποία εξετάζει αν το συμφέρον που προσβλήθηκε περιλαμβάνεται στην προστατευτική σφαίρα της παραβιασθείσας διατάξεως. Αν, δηλαδή, το αγαθό που προσβλήθηκε από ορισμένη ανθρώπινη συμπεριφορά εμπίπτει σε αυτά που είχε σκοπό να προστατεύσει η παραβιασθείσα διάταξη, το παράνομο της ανθρώπινης συμπεριφοράς είναι δεδομένο. Είναι όμως δυνατόν να μην εμπίπτει το αγαθό που προσβλήθηκε στο πεδίο

⁴⁹ ΑΠ 698/2017: ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁵⁰ Βλ. Γεωργιάδη, σε: Γεωργιάδης, ό.π. σημ. 7, άρθρ. 914, πλαγιάρ. 11, σ. 1837.

προστασίας, είτε γιατί το πρόσωπο του φορέα του προσβαλλόμενου αγαθού δεν προστατεύεται από τον κανόνα δικαίου, είτε γιατί ο κανόνας προστατεύει κατ' αρχήν το πρόσωπο αυτό αλλά σε σχέση με άλλο αγαθό του και όχι με εκείνο που προσβλήθηκε. Οι ζημίες που βρίσκονται έξω από τον προστατευτικό σκοπό του κανόνα δικαίου, δεν νομιμοποιούν τον φορέα τους (ζημιωθέντα) να επικαλεσθεί τον κανόνα αυτόν που παραβιάστηκε⁵¹. Ειδικά στον χώρο της αυθαίρετης δόμησης, τα παραπάνω αντανakλώνται με ενάργεια στο ακόλουθο πραγματικό: ας υποθέσουμε ότι ο Α είναι κύριος ενός ακινήτου σε μια περιοχή. Σε γειτονικό ακίνητο ανεγείρεται οικοδομή κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων που αφορούν την κάλυψη του οικοπέδου, την τήρηση απόστασης από τις πλευρές του οικοπέδου κ.λπ. Το ερώτημα που τίθεται είναι αν ο Α, ενόψει του γεγονότος ότι η αξία του ακινήτου του μειώνεται, έχει αξίωση αποζημίωσης κατά το άρθρ. 914 ΑΚ. Ερευνητέο, συνεπώς, είναι αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρ. 914 ΑΚ. Αρχικά, ο Α έχει υποστεί ζημία (μείωση της αγοραίας αξίας του ακινήτου του). Όμως, η ζημία του αυτή θα πρέπει να τελεί σε πρόσφορο αιτιώδη σύνδεσμο με την παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά του ζημιώσαντος, δηλαδή με την ανέγερση της οικοδομής στο γειτονικό ακίνητο κατά παράβαση των πολεοδομικών κανόνων. Προκειμένου να καταφάσκουμε την αιτιώδη συνάφεια μεταξύ της ανέγερσης της οικοδομής στο γειτονικό ακίνητο κατά παράβαση των πολεοδομικών κανόνων και της μείωσης της αγοραίας αξίας του ακινήτου του Α, θα πρέπει να αναχθούμε στο σκοπό των διατάξεων που παραβιάστηκαν, εν προκειμένω των πολεοδομικών κανόνων⁵². Αν οι κανόνες αυτοί έχουν τεθεί αποκλειστικά για την προστασία του δημόσιου συμφέροντος, τότε η ζημία του κυρίου δεν αποκαθίσταται. Αν όμως στοχεύουν και στην προστασία των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών και των όμορων ακινήτων, τότε η ζημία που δημιουργείται στους τελευταίους λόγω της παράβασης των ανωτέρω κανόνων, είναι αποκαταστατέα. Κατά τον Άρειο Πάγο⁵³, «οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.), οι οποίες αφορούν την ανάγκη εκδόσεως οικοδομικής άδειας για το υπό ανέγερση κτίριο, το ύψος αυτού, την κάλυψη του οικοπέδου, την τήρηση αποστάσεων της οικοδομής από τα όρια του οικοπέδου και τους λοιπούς όρους δομήσεως αυτού, δεν έχουν θεσπισθεί αποκλειστικά και μόνο για το δημόσιο συμφέρον, αλλά και για την προστασία του ατομικού συμφέροντος των ιδιοκτητών των παρακείμενων ακινήτων, αφού με τους περιορισμούς αυτούς προστατεύονται και εξυπηρετούνται οι ανάγκες επαρκούς ηλιασμού, αερισμού και φωτισμού, σε κτίρια που είχαν ανεγερθεί με την προοπτική ότι η ανοικοδόμηση στην πε-

⁵¹ Βλ. ό.π. σημ. 49.

⁵² Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

⁵³ Βλ. ό.π. σημ. 49.

ριοχή αυτή θα γίνει με την τήρηση από τον ιδιοκτήτη μελλοντικής γειτονικής οικοδομής των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων, ενώ αντίθετη ρύθμιση επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων»⁵⁴.

Επίσης, ενδιαφέρον προκαλεί το ειδικότερο ζήτημα αναφορικά με το αν η θέα των όμορων ιδιοκτησιών εμπίπτει και αυτή στο πεδίο προστασίας των πολεοδομικών διατάξεων. Αξιοσημείωτη ως προς αυτό είναι η ήδη αναφερθείσα ΑΠ 698/2017, με την οποία αναφέρθηκε η υπ' αριθμ. 9/2007 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, στην οποία εκτίθενται τα ακόλουθα: «...Στην προκειμένη περίπτωση, ... ο πατέρας τους συνέστησε επί του ανωτέρω ακινήτου οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία και μεταβίβασε σε αυτούς, λόγω γονικής παροχής, κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου στον καθένα, τμήμα του εν λόγω ακινήτου, επιφάνειας δύο στρεμμάτων, με την επ' αυτού εξοχική κατοικία, το σημαντικότερο προσόν της οποίας ήταν η ακώλυτη θέα προς τη θάλασσα, την οποία έβλεπαν από τη βεράντα της κατοικίας τους. Ότι οι δύο πρώτοι των εναγομένων από τα τέλη του έτους 1997 έως και τους πρώτους μήνες του έτους 1999, ανήγειραν, στο γειτνιάζον προς βορρά οικόπεδό τους, οικοδομή, συνολικής επιφάνειας 200 τ.μ., αποτελούμενη από ισόγειο και πρώτο όροφο, χωρίς οικοδομική άδεια και ότι η αυθαίρετη αυτή οικοδομή θίγει τα περιουσιακά δικαιώματα των εναγόντων, υπό την έννοια ότι έχει ανεγερθεί πλησίον του μεταξύ τους ορόσημου (σε απόσταση 2,5 μέτρων περίπου) και, λόγω του ύψους της, παρακωλύει τη θέα τους προς τη θάλασσα, καθώς παρεμβάλλεται ακριβώς στη νοητή γραμμή μεταξύ της βεράντας της κατοικίας τους και της θάλασσας..... Ότι, εξαιτίας της παράνομης και υπαίτιας συμπεριφοράς των εναγομένων, που συνίσταται στο να ανεγείρουν αυθαίρετη οικοδομή στο όμορο ακίνητό τους, εξαιτίας της οποίας μάλιστα εμποδίζεται η θέαση της θάλασσας από τη βεράντα της κατοικίας των εναγόντων, η εμπορική αξία του ακινήτου τους, η οποία πριν από την ανέγερση του εν λόγω κτίσματος ανερχόταν στο ποσό των 440.205,43 ευρώ, μειώθηκε τουλάχιστον κατά ποσοστό 10% (ήτοι 44.020,54 ευρώ) και ότι επιπλέον αυτοί υπέστησαν ηθική βλάβη, για την αποκατάσταση της οποίας έχουν αξίωση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 14.673,51 ευρώ ο καθένας. Με βάση το ιστορικό αυτό ζήτησαν να αναγνωρισθεί η υποχρέωση των εναγομένων να κα-

⁵⁴ Αντίθ. η μειοψηφία στην ΕφΑθ 2826/2001: «Η ανωτέρω διάταξη καθώς και οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού που αφορούν το ύψος του κτιρίου, την κάλυψη του οικοπέδου, τη δυνατότητα ανέγερσης περισσότερων της μιας οικοδομών στο οικόπεδο και τους λοιπούς όρους οικοδόμησης του ακινήτου αποσκοπούν στην προστασία του γενικού συμφέροντος και όχι της ακίνητης ιδιοκτησίας και μάλιστα με την έννοια της διατηρήσεως της αγοραίας αξίας των ακινήτων. Σύμφωνα με τα εκτιθέμενα παραπάνω η αγωγή κατά τη μειοψηφούσα άποψη δεν είναι νόμιμη, διότι με τη διάταξη του άρθρ. 24 του Συντάγματος, αλλά και με τις πολεοδομικές διατάξεις, επιδιώκεται η προστασία του γενικού συμφέροντος και επομένως με την κατά παράβαση της διάταξης αυτής ανοικοδόμηση από τις εναγόμενες δεν γεννάται αξίωση αποζημίωσης υπέρ του ενάγοντος από την τυχόν μείωση της αξίας των διαμερισμάτων της οικοδομής του, αφού δεν παραβιάζεται σχετικό δικαίωμα αυτού».

ταβάλουν, εις ολόκληρον ο καθένας, σε καθένα εξ αυτών (εναγόντων) το ποσό των (44.020,54.2=22.010,27+14.673,51=) 36.683,79 ευρώ ως αποζημίωση και χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, με το νόμιμο τόκο. Το Εφετείο, δεχόμενο με την προσβαλλόμενη απόφασή του ότι η ένδικη αγωγή έχει το πιο πάνω περιεχόμενο και αίτημα, την απέρριψε, κατά πλειοψηφία, ως μη νόμιμη με την εξής αιτιολογία: "Η αγωγή δεν είναι νόμιμη, διότι το θιγόμενο συμφέρον, που, κατά τα εκτιθέμενα, είναι μόνο η παρεμπόδιση της θέας των εναγόντων προς τη θάλασσα, εξαιτίας της αυθαίρετης οικοδομής που ανήγειραν οι εναγόμενοι στο όμορο ακίνητό τους, δεν εμπίπτει στον προστατευτικό σκοπό του κανόνα δικαίου που παραβιάστηκε. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρ. 24 § 1 του Συντάγματος και τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις, εκτός από το γενικό συμφέρον, προστατεύονται και εξυπηρετούνται οι ανάγκες επαρκούς ηλιασμού, αερισμού και φωτισμού των κτιρίων. Με τη θέσπιση των περιορισμών του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού ο νομοθέτης δεν σκόπευε να προστατεύσει τη θέα των ακινήτων, καθόσον η ανέγερση οικοδομής και με νόμιμη οικοδομική άδεια, συνεπάγεται αφ' εαυτής την παρεμπόδιση της θέας της γειτονικής οικοδομής. Έτσι ο νομοθέτης με τη θέσπιση των περιορισμών αυτών θέλησε να προστατεύσει και το ατομικό έννομο συμφέρον των ιδιοκτητών των παρακείμενων οικοπέδων σε σχέση με τις ανάγκες για επαρκή ηλιασμό, αερισμό και φωτισμό των κτιρίων για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, όχι όμως σε σχέση με τη θέα αυτών, η οποία δεν εμπίπτει στο πεδίο προστασίας που πηγάζει από την παραβιασθείσα διάταξη". Έτσι που έκρινε το Εφετείο παραβίασε, με εσφαλμένη ερμηνεία και μη εφαρμογή, τις προαναφερθείσες ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 914 ΑΚ, 24 του Συντάγματος, 9 και 22 του ν. 1577/1985, αλλά και εκείνες των άρθρων 17 και 25 του νόμου 1337/1983, και 162 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης). Τούτο διότι, σύμφωνα με τα προαναφερθέντα στη σχετική νομική σκέψη, ο νομοθέτης με τη θέσπιση των περιορισμών του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού σκόπευε να προστατεύσει (και) το ατομικό έννομο συμφέρον των ιδιοκτητών των παρακείμενων οικοπέδων σε σχέση με τις ανάγκες για επαρκή ηλιασμό, αερισμό και φωτισμό των κτιρίων τους, για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, αλλά και σε σχέση με τη θέα αυτών, η οποία εμπίπτει στο πεδίο προστασίας που πηγάζει από τις παραβιασθείσες διατάξεις. Κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διατάξεως του άρθρ. 914, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 297, 298, 330 και 932 ΑΚ. Επομένως είναι βάσιμος ο πρώτος λόγος αναιρέσεως, από τον αριθμό 1 του άρθρ. 559 ΚΠολΔ, με τον οποίο οι αναιρεσείοντες προβάλλουν την αιτίαση αυτή, παρελκούσης πλέον της έρευνας των λοιπών αναιρετικών λόγων, δεδομένου ότι η αναιρετική εμβέλεια του ως άνω λόγου καλύπτει το σύνολο της αποφάσεως...».

2. ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ

Συντρεχουσών των προϋποθέσεων του άρθρ. 914 ΑΚ, ο ζημιωθείς δικαιούται να απαιτήσει χρηματική αποζημίωση. Παράλληλα, σύμφωνα με το άρθρ. 297 εδ. β ΑΚ, *«αντί για χρηματική αποζημίωση το δικαστήριο μπορεί, εκτιμώντας τις ειδικές περιστάσεις, να διατάξει την αποκατάσταση της προηγούμενης κατάστασης, εφόσον η αποζημίωση με τον τρόπο αυτό δεν προσκρούει στο συμφέρον του δανειστή»*. Ειδικότερα στο πεδίο των αυθαιρέτων, ο ζημιωθείς δικαιούται να απαιτήσει για την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη από τη μείωση της αξίας του ακινήτου του την κατεδάφιση του αυθαίρετου (in natura αποκατάσταση της ζημίας). Βέβαια, παρατηρείται ότι τα δικαστήρια σπάνια διατάσσουν την κατεδάφιση του αυθαίρετου στο πλαίσιο αυτούσιας αποκατάστασης της ζημίας, καθώς τις περισσότερες φορές η δαπάνη που απαιτείται για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αλλά και η ζημία την οποία θα υποστεί ο κύριος της οικοδομής εξαιτίας της κατεδάφισης, υπερβαίνει κατά πολύ τη ζημία του γείτονα από τη μείωση της αξίας του ακινήτου του (δυσαναλογία)⁵⁵. Ενδεικτική προς αυτή την κατεύθυνση είναι η *ΕφΑθ 2826/2001*⁵⁶: *«...Με βάση αυτά το Δικαστήριο, εκτιμώντας τις ειδικές περιστάσεις, κρίνει ότι δεν πρέπει να διαταχθεί η αποκατάσταση της προτέρας κατάστασης των πραγμάτων με την καθαίρεση μέχρι τα θεμέλια του ανατολικού τμήματος της οικοδομής των εναγομένων και να απορριφθεί κατ' ουσίαν το αίτημα αυτό της αγωγής, αλλά να επιδικασθεί στον ενάγοντα η παραπάνω χρηματική αποζημίωση και ικανοποίηση για ηθική βλάβη...»*.

Οι ανωτέρω αξιώσεις αποζημίωσης ή χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης από την αυθαίρετη δόμηση παραγράφονται κατά το άρθρ. 937 ΑΚ *μετά πενταετία, αφότου ο παθών έμαθε τη ζημία και τον υπόχρεο σε αποζημίωση*. Κατά την παρ. 2 του άρθρ. 937 ΑΚ, *«αν η αδικοπραξία αποτελεί συνάμα κολάσιμη πράξη που κατά τον ποινικό νόμο υπόκειται σε μακρότερη παραγραφή, αυτή ισχύει και για την απαίτηση αποζημίωσης»*. Βάσει του άρθρ. 17 παρ. 8 του Ν. 1337/1983, η *ανέγερση αυθαίρετου αποτελεί ταυτόχρονα και πλημμέλημα*, το οποίο όμως δεν υπόκειται σε μακρότερη παραγραφή, ώστε αυτή να ισχύσει και για την αξίωση αποζημίωσης. Ζήτημα δημιουργείται ως προς τον χρόνο έναρξης της παραγραφής στην περίπτωση ανέγερσης αυθαίρετου, κατά την οποία η παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά του κατασκευαστή του αυθαίρετου δεν τελείται άπαξ, αλλά έχει διάρκεια, δεδομένου ότι μετά την ανέγερση η άδικη πράξη του δράστη εξακολουθεί να υφίσταται, συνιστάμενη στην παράνομη παράλειψή του να προβεί στην κατεδάφιση του αυθαίρετου

⁵⁵ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8.

⁵⁶ Δ/ΝΗ 2002, σ. 177.

κτίσματος⁵⁷. Κατά την ΑΠ 832/2008⁵⁸, το ανωτέρω ζήτημα αντιμετωπίζεται ως εξής: «...Διαφορετικά όμως έχουν τα πράγματα όταν η γενεσιουργός της ζημίας παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά του υπόχρεου δεν έλαβε χώρα άπαξ, αλλά συνεχίζεται, όπως συμβαίνει και στην περίπτωση που ο δράστης υπαιτίως παραλείπει να άρει δημιουργηθείσα από αυτόν επιζήμια κατάσταση, από τη διατήρηση της οποίας προκαλείται ζημία σε άλλον. Στην περίπτωση αυτή ζημία που προκαλείται σε άλλον από την υπαίτια παράλειψη του δράστη να άρει τη γενεσιουργό της ζημίας κατάσταση, δεν είναι άμεση συνέπεια της άπαξ τελεσθείσας και ολοκληρωθείσας πράξης του δράστη, με την οποία δημιουργήθηκε η κατάσταση, αλλά της διατήρησης και μη άρσης της ζημιογόνου αυτής κατάστασης και γεννιέται όσο χρόνο διαρκεί η κατάσταση αυτή και δεν γεννήθηκε άπαξ με την τέλεση της πράξης που η κατάσταση αυτή δημιουργήθηκε. Επομένως τόσο η κατά το άρθρ. 90 παρ. 1 ν. 2362/95 πενταετής ως άνω παραγραφή, όσο και η κατά το άρθρ. 937 ΑΚ ισόχρονη παραγραφή της προς αποζημίωση αξίωσης του ζημιωθέντος, για τη ζημία που υφίσταται από τη διατήρηση της κατάστασης αυτής και την παράλειψη του δράστη να ενεργήσει προς άρση της, δεν αρχίζει από το χρόνο που αυτός έλαβε γνώση της αρχικής ζημιογόνου συμπεριφοράς του δράστη με την οποία δημιουργήθηκε η ζημιογόνος κατάσταση, αλλά από τα μεταγενέστερα χρονικά σημεία που εξακολουθεί να υφίσταται η κατάσταση αυτή, και να προκαλεί ζημία σε άλλον...». Η αντιμετώπιση του παραπάνω ζητήματος διαφοροποιείται στην περίπτωση διατήρησης της αυθαίρετης κατασκευής. Εδώ η ζημία δημιουργείται άπαξ από την αυθαίρετη ανέγερση και ως εκ τούτου η παραγραφή της αξίωσης του ζημιωθέντος αρχίζει από τον χρόνο που αυτός έλαβε γνώση της αρχικής ζημιογόνου συμπεριφοράς του δράστη με την οποία δημιουργήθηκε η ζημιογόνος κατάσταση.

⁵⁷ Βλ. για την παραγραφή, Πούλου, ό.π. σημ. 8.

⁵⁸ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

VII. ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. ΑΓΩΓΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΩ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ – ΑΡΜΟΔΙΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Μετά την παρουσίαση αυτών καθ'αυτών των αξιώσεων ιδιωτικού δικαίου από την αυθαίρετη δόμηση, οι οποίες στο σύνολό τους κατατείνουν στην κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, ιδιαίτερη σημασία έχει η επισήμανση κάποιων δικονομικών θεμάτων αναφορικά με το αίτημα της αγωγής για κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής.

Καθ' ύλη αρμόδιο δικαστήριο για την εκδίκαση αγωγής με αίτημα την κατεδάφιση αυθαίρετου λόγω προσβολής του δικαιώματος στην προσωπικότητα, είναι το Πολυμελές Πρωτοδικείο (άρθρ. 18 ΚΠολΔ), καθώς πρόκειται για μη αποτιμητή σε χρήμα διαφορά. Ειδική περίπτωση αποτελεί η κατασκευή να παρεμποδίζει την ελεύθερη χρήση οδού ή ατράπου, οπότε θα ισχύσει η εξαιρετική αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου (άρθρ. 15 αριθ. 5 ΚΠολΔ). Κατά μία άποψη, η οποία δεν γίνεται αποδεκτή, θα μπορούσε η ανωτέρω διάταξη με την οποία εισάγεται εξαιρετική αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου να εφαρμοστεί αναλογικά και σε όσες άλλες διαφορές δημιουργούνται από την προσβολή του δικαιώματος στην προσωπικότητα λόγω αυθαίρετης κατασκευής. Η θέση αυτή όμως δεν θεωρείται ορθή, πρώτον γιατί το παραπάνω άρθρ. εισάγει διάταξη εξαιρετικού δικαίου και δεύτερον και πιο σημαντικό, διότι οι ανωτέρω διαφορές είναι ιδιαίτερα σύνθετες⁵⁹.

2. ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΩ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ – ΑΡΜΟΔΙΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Αναφορικά με την καθ' ύλη αρμοδιότητα του δικαστηρίου για την εκδίκαση της αρνητικής αγωγής, με την οποία ο ενάγων ζητά την κατεδάφιση του αυθαίρετου, λόγω προσβολής της κυριότητάς του, υποστηρίζονται διάφορες απόψεις. Σύμφωνα με την κρατούσα γνώμη, η καθ' ύλη αρμοδιότητα ανήκει στο Πολυμελές Πρωτοδικείο (άρθρ. 18 ΚΠολΔ), καθώς η διαφορά που εισάγεται με την αρνητική αγωγή δεν είναι αποτιμητή σε χρήμα. Από το άλλο μέρος, εκφράζεται η θέση ότι το αντικείμενο της αρνητικής αγωγής μπορεί να αποτιμηθεί σε χρήμα, οπότε για την ανεύρεση της αρμοδιότητας κρίσιμη είναι η αγωγή στην αξία του αντικειμένου της διαφοράς (άρθρ. 14 παρ. 1, 2 ΚΠολΔ), ως προς τον τρόπο υπολογισμού της οποίας επικρατεί και πάλι διχογνωμία⁶⁰.

⁵⁹ Βλ. Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

⁶⁰ Βλ. γενικά για τις υποστηριχθείσες απόψεις, Πούλου, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

3. ΑΓΩΓΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΩ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ – ΑΡΜΟΔΙΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Η αγωγή για την άρση αυθαίρετης κατασκευής στα κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στο σύστημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου (άρθρ. 17 περ. 3 ΚΠολΔ), το οποίο εκδικάζει κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών.

4. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Με δεδομένο ότι στο πλαίσιο της προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης δεν επιτρέπεται η πλήρης ικανοποίηση του ασφαλιστέου δικαιώματος, το αίτημα για κατεδάφιση του αυθαίρετου κτίσματος μπορεί να ικανοποιηθεί μόνο όταν ασκείται με τακτική αγωγή και όχι με ασφαλιστικά μέτρα. Από το άλλο μέρος, το αίτημα για προσωρινή απαγόρευση των οικοδομικών εργασιών στο πλαίσιο της δίκης των ασφαλιστικών μέτρων, είναι νόμιμο, χωρίς να κινδυνεύει να ματαιωθεί ο σκοπός της κύριας δίκης. Ακόμη, στην περίπτωση της ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής η προϋπόθεση του κατεπείγοντος για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων συντρέχει πάντοτε, καθώς η προσβολή της προσωπικότητας είναι διαρκής. Όπως μάλιστα διαβάζουμε και στην *ΜΠρΧαλκ 589/1991*⁶¹: «...Συνακόλουθα, στην προκειμένη περίπτωση πιθανολογείται πως ενεργοποιήθηκε η εν λόγω (προς αποζημίωση) αξίωση των αιτούντων απέναντι στον καθ' ου. Πρέπει, λοιπόν, να προστατευθεί προσωρινά η αξίωσή τους αυτή, με την λήψη του προσήκοντος ασφαλιστικού μέτρου, μια που πιθανολογείται πως ελλοχεύει και κίνδυνος συγκρούσεων και διαπληκτισμών των διαδίκων από την ανωτέρω αντισυμβατική δράση του καθ' ου, με άλλα λόγια, πως προκύπτει ύπαρξη επείγουσας περίπτωσης (ΚΠολΔ 682 παρ. 1). Προφανώς, το ασφαλιστικό μέτρο δεν θα είναι η καθάρση της σιδηροκατασκευής, όπως ζητούν οι αιτούντες. Διότι, η καθαίρεση αυτή θα οδηγήσει σε ανεπίτρεπτη ικανοποίηση της αξίωσής τους (ΚΠολΔ 692 παρ. 4), αφού, κατά τα ανωτέρω, η παροχή του καθ' ου, ως *in natura* αποζημίωση των αιτούντων, θα συνίσταται ακριβώς στην εν λόγω κατεδάφιση. Το Δικαστήριο, κατόπιν των ανωτέρω, καθορίζει αυτό κυριαρχικά το αρμόζον ασφαλιστικό μέτρο (ΚΠολΔ 692 παρ. 1). Κρίνει, λοιπόν ότι πρέπει να απαγορευθούν προσωρινά οι εργασίες συνέχισης και αποπεράτωσης της σιδηροκατασκευής (ΚΠολΔ 731, 732) μέχρι να εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση επί της αντίστοιχης τακτικής δίκης, για την έναρξη της οποίας πρέπει να ορισθεί προθεσμία 30 ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας (ΚΠολΔ 693 παρ. 1)....». Ας σημειωθεί ότι σε περιπτώσεις κατά τις οποίες με την ανοικοδόμηση αυθαίρετης κατασκευής σε κοινόχρηστο χώρο

⁶¹ Δ/ΝΗ 1993, σ. 1396.

προσβάλλεται το δικαίωμα χρήσης, το στοιχείο του κατεπείγοντος ως όρος για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων υφίσταται συνεχώς, αφού όπως εκτίθεται και στην *ΕιρΛευκ 66/2002*⁶²: «...μη αφορώντας η χρήση αυτή ένα ή ορισμένα άτομα, που θα ενεργούν κάποια ορισμένη χρονική στιγμή σε ένα ορισμένο σημείο του κοινοχρήστου αλλά χιλιάδες ατόμων, τα οποία θα ενεργήσουν τη χρήση αυτή σε διάφορες χρονικές περιόδους και διάφορα τοπικά σημεία, είναι αδύνατο να προσδιορισθεί πότε συντρέχει το κατεπείγον λήψης του ασφαλιστικού μέτρου. Οι ίδιες σκέψεις ισχύουν και για την αναγνώριση του επικειμένου κινδύνου...».

5. Η ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ: ΟΡΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΕΝΝΟΜΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ

Από την πάγια νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων, τόσο των τακτικών, όσο και του ΣτΕ, προκύπτει σαφώς ο διαχωρισμός μεταξύ του ορισμού και της έννοιας του αυθαίρετου αφενός και της διαπίστωσης και του χαρακτηρισμού του αυθαίρετου ως τέτοιου αφετέρου. Προκειμένου να είναι μια κατασκευή αυθαίρετη αρκεί να έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε. Αντίθετα, η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός της αυθαίρετης κατασκευής ως τέτοιας, δεν εμπίπτει στην έννοια του αυθαίρετου, αλλά αποτελούν το πρώτο στάδιο της διαδικασίας για την επέλευση των εννόμων συνεπειών που συνεπάγεται μια αυθαίρετη κατασκευή⁶³. Παρά τα ανωτέρω, τα πολιτικά δικαστήρια δέχονται ότι προκειμένου να καταστεί ένα ακίνητο αυθαίρετο, θα πρέπει αφενός να έχει ανεγερθεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και αφετέρου να έχει βεβαιωθεί ο αυθαίρετος χαρακτήρας του κατόπιν διενέργειας αυτοψίας και σύνταξης της οικείας έκθεσης από τα αρμόδια όργανα της πολεοδομικής αρχής. Κατά συνέπεια, εκ πρώτης όψεως θα έλεγε κανείς ότι τα πολιτικά δικαστήρια βρίσκονται σε σύγχυση ως προς την έννοια των αυθαιρέτων⁶⁴, όταν απαιτούν για την εκδίκαση μιας αγωγής να έχει προηγηθεί ο χαρακτηρισμός από τη Διοίκηση του ακινήτου ως αυθαίρετου. Ωστόσο, κάτι τέτοιο στην πραγματικότητα δεν είναι αληθές. Ο πολιτικός δικαστής υιοθετώντας την παραπάνω στάση, δεν εμπλέκεται στην εξέταση του ζητήματος αν το ακίνητο είναι αυθαίρετο, ζήτημα για το οποίο αποκλε-

⁶² Βλ. ό.π. σημ. 14.

⁶³ Βλ. ό.π. σημ. 5, σ. 168.

⁶⁴ Βλ. εκτενέστερα για το ζήτημα της θεμελιώδους παρανόησης της έννοιας του αυθαίρετου εκ μέρους των πολιτικών δικαστηρίων, ό.π. σημ. 5, σ. 166 – 171.

ιστικά αρμόδια είναι η Διοίκηση, διαφυλάσσοντας κατά αυτόν τον τρόπο την ενότητα της έννομης τάξης. Βεβαίως, θα είχε τη δυνατότητα να αποφανθεί ο ίδιος για τον αυθαίρετο ή μη χαρακτήρα του ακινήτου στο πλαίσιο παρεμπόπτοντος ελέγχου κατά το άρθρο 2 ΚΠολΔ, με κίνδυνο όμως να υπάρξει αντίφαση μεταξύ του δεδικασμένου των διοικητικών αποφάσεων και του σχετικού δεδικασμένου που αναπτύσσει το παρεμπιπτόντως κριθέν ζήτημα ως προς την ύπαρξη ή μη αυθαίρετης κατασκευής⁶⁵.

⁶⁵ Βλ. Πούλον, ό.π. σημ. 8.

VIII. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ

1. ΑΞΙΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΑ ΑΠΟΚΤΗΜΑΤΑ

Στο πλαίσιο της παρούσας προβληματικής αναφορικά με τις αξιώσεις ιδιωτικού δικαίου από την αυθαίρετη δόμηση, αναδύονται κάποια ειδικότερα ζητήματα, τα οποία θα μπορούσε να υποστηριχθεί ανενδοίαστα ότι είναι αξιοπρόσεκτα. Ένα από αυτά είναι το ζήτημα της αξίωσης συμμετοχής στα αποκτήματα, μιας ενοχικής αξίωσης αναγκαστικού δικαίου, η οποία προέρχεται από τον χώρο του Οικογενειακού Δικαίου και αποτυπώνεται στο άρθρ. 1400 ΑΚ. Στην ουσία πρόκειται για ένα μηχανισμό επανόρθωσης των αδικιών που δημιουργούνται από το σύστημα των χωριστών περιουσιών ή της περιουσιακής αυτοτέλει-ας των συζύγων. Σύμφωνα με το άρθρ. 1400 ΑΚ, *«Αν ο γάμος λυθεί ή ακυρωθεί και η περιουσία του ενός συζύγου έχει, αφότου τελέσθηκε ο γάμος, αυξηθεί, ο άλλος σύζυγος, εφόσον συνέβαλε με οποιονδήποτε τρόπο στην αύξηση αυτή, δικαιούται να απαιτήσει την απόδοση του μέρους της αύξησης το οποίο προέρχεται από τη δική του συμβολή. Τεκμαίρεται ότι η συμβολή αυτή ανέρχεται στο ένα τρίτο της αύξησης, εκτός αν αποδειχθεί μεγαλύτερη ή μικρότερη ή καμία συμβολή.*

Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται αναλογικά και στην περίπτωση διάστασης των συζύγων που διάρκεσε περισσότερο από τρία χρόνια.

Στην αύξηση της περιουσίας των συζύγων δεν υπολογίζεται ό,τι αυτοί απέκτησαν από δωρεά, κληρονομιά ή κληροδοσία ή με διάθεση των αποκτημάτων από αυτές τις αιτίες».

Συνεπώς, εφόσον οι περιουσιακές σχέσεις των συζύγων διέπονται από το σύστημα των χωριστών περιουσιών, δηλαδή δεν έχει επιλεγεί από τους συζύγους το σύστημα της κοινοκτημοσύνης, προκειμένου να γεννηθεί η αξίωση συμμετοχής στα αποκτήματα, θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι τρεις ακόλουθες θετικές προϋποθέσεις: α) λύση ή ακύρωση του γάμου ή τριετής διάσταση, β) αύξηση της περιουσίας του ενός συζύγου κατά τη διάρκεια του γάμου και γ) συμβολή του άλλου συζύγου στην αύξηση της περιουσίας του πρώτου.

Ένα ενδιαφέρον και συνάμα αμφισβητούμενο ερώτημα είναι αν υπολογίζονται στην τελική περιουσία και περιουσιακά στοιχεία που ο υπόχρεος σύζυγος αποκόμισε από παράνομη ή ανήθικη δραστηριότητα⁶⁶. Ας υποθέσουμε, για παράδειγμα, ότι ο ένας σύζυγος ανήγειρε σε ιδιόκτητο οικόπεδο αυθαίρετη οικοδομή, αυξάνοντας την περιουσία του, με τη συμβολή του άλλου συζύγου κατά τη διάρκεια του γάμου τους, ο οποίος αργότερα λύθηκε με διαζύγιο. Ενόψει του γεγονότος ότι πρόκειται για αυθαίρετη οικοδομή, ερωτάται αν θα

⁶⁶ Βλ. Κουνουγέρη – Μανωλεδάκη, Οικογενειακό Δίκαιο, Επιτομή, 2011, σ. 145.

πρέπει να περιληφθεί στην έννοια της περιουσιακής επαύξησης του συζύγου. Κατά την κρατούσα στην επιστήμη και στη νομολογία άποψη, η απάντηση είναι καταφατική, γεγονός που προκύπτει τόσο από το γράμμα του νόμου (γραμματικό επιχείρημα) όσο και από τον σκοπό και το πνεύμα του άρθρ. 1400 ΑΚ (τελολογικό κριτήριο), το οποίο στοχεύει στην προστασία του οικονομικά ασθενέστερου συζύγου και όχι στην πάταξη της παρανομίας ή της ανηθικότητας. Από το άλλο μέρος, εκφράζεται και η θέση ότι δεν θα πρέπει να συνυπολογίζονται στην επαύξηση της περιουσίας αποκτήματα από παράνομη δραστηριότητα, καθώς με αυτό τον τρόπο (με τον συνυπολογισμό) επιβραβεύουμε τον σύζυγο που συνέβαλε στην παράνομη αύξηση της περιουσίας του άλλου⁶⁷. Αν όμως τα παράνομα αποκτήματα δεν συνυπολογιστούν, αυτό που επιδοκιμάζεται τελικά είναι η παρανομία του συζύγου του οποίου η περιουσία αυξήθηκε, κάτι το οποίο σε καμία περίπτωση δεν φαίνεται εύλογο. Όπως προαναφέρθηκε, κρατούσα τάση στη νομολογία είναι ο συνυπολογισμός των εν λόγω αποκτημάτων στην περιουσιακή επαύξηση. Βεβαίως, είναι αυτονόητο ότι λόγω της αυθαιρεσίας το δικαστήριο θα προσδιορίσει μειωμένη αξία αυτών. Στην ΑΠ 269/2013⁶⁸, το δικαστήριο συνυπολόγισε στην επαύξηση της περιουσίας του συζύγου ένα διαμέρισμα εμβαδού 80 τ.μ. περίπου, το οποίο κατασκεύασε ο ίδιος αυθαίρετα, χωρίς δηλαδή την έκδοση οικοδομικής άδειας, πάνω από ένα άλλο διαμέρισμα. Τα δύο αυτά διαμερίσματα αποτελούσαν την οικογενειακή στέγη των διαδίκων. Η αξία του διαμερίσματος αυτού, λαμβανομένου υπόψη ότι πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή, υπολογίστηκε στα 35.000 ευρώ. Ομοίως, στην ΜΠρΘεσ 9674/2016⁶⁹, στην τελική περιουσία του συζύγου περιλήφθηκε και το ποσοστό 7,375% εξ αδιαιρέτου επί ενός εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης, άρτιου και οικοδομήσιμου αγρού ... Στον παραπάνω αγρό, στον οποίο οι δώδεκα συνιδιοκτήτες του δεν έχουν προχωρήσει μέχρι και σήμερα σε σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, υφίστανται ισόγειες αυθαίρετες κατοικίες, κάθε δε συνιδιοκτήτης κάνει άτυπα αποκλειστική χρήση μίας εξ αυτών.

2. ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Ένα άλλο ειδικότερο θέμα αναφέρεται στο εάν ο εργολάβος, ο οποίος κατασκεύασε εν γνώσει του αυθαίρετο κτίσμα, δικαιούται να αξιώσει την αμοιβή του και αν ναι, με ποια νομική βάση. Διαφωτιστική ως προς το ανωτέρω ζήτημα είναι η ΕφΘεσ 838/2011⁷⁰, στην

⁶⁷ Βλ. για τις διατυπωθείσες απόψεις, Πούλον, ό.π. σημ. 8, μ.π.π.

⁶⁸ www.areiospagos.gr

⁶⁹ ΑΡΜ 2017, σ. 47.

⁷⁰ Αδημοσίευτη στον νομικό τύπο.

οποία εκτίθενται τα εξής: «...Ενόψει όμως του ότι η κατασκευή της παραπάνω σοφίτας έγινε αυθαίρετα, δηλαδή χωρίς άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, η οποία από τα αποδεικτικά μέσα που προσκομίστηκαν νόμιμα με επίκληση δεν προέκυψε ότι εκδόθηκε, ούτε καν ότι υποβλήθηκε σχετική αίτηση για την έκδοσή της, μέχρι τη συζήτηση της υποθέσεως στο παρόν δευτεροβάθμιο δικαστήριο, αυτή, δηλαδή η κατασκευή της σοφίτας, αποτελεί απαγορευμένη κατά το νόμο παροχή, γεγονός το οποίο γνώριζαν οι διάδικοι, σε κάθε περίπτωση το αγνοούσαν υπαίτια, με συνέπεια η προαναφερθείσα πρόσθετη σύμβαση μισθώσεως έργου, που αφορούσε την κατασκευή της (σοφίτας), να είναι άκυρη, στο σύνολό της, σύμφωνα με όσα αναλυτικά εκτέθηκαν στην υπό στοιχείο Ι νομική σκέψη στη μείζονα πρόταση της αποφάσεως. Με βάση τα ως άνω πραγματικά περιστατικά που αποδείχθηκαν, σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες σκέψεις, ανεξαρτήτως του ότι ο ισχυρισμός των εναγομένων ότι η κατασκευή της παραπάνω σοφίτας είχε προβλεφθεί στην αρχική σύμβαση μισθώσεως έργου που κατήρτισαν με την αντίδικό τους και το κόστος κατασκευής της συνυπολογίστηκε και συμπεριλαμβάνεται στην αρχικώς ορισθείσα αμοιβή της τελευταίας, ύψους 43.000,00 ευρώ, είναι απορριπτέος ως κατ' ουσίαν αβάσιμος, η ενάγουσα δεν δικαιούται να διεκδικήσει την ως άνω αμοιβή της, ύψους 14.400,00 ευρώ, που αφορά την κατασκευή της σοφίτας, επικαλούμενη την πρόσθετη σύμβαση μισθώσεως έργου που κατήρτισε με τους αντιδίκους της, αφού αυτή είναι άκυρη, ως αντιβαίνουσα σε απαγορευτική διάταξη νόμου, τις οποιεσδήποτε δε αξιώσεις της μπορεί να διεκδικήσει μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό⁷¹, πλην όμως πραγματικά περιστατικά που να θεμελιώνουν αντίστοιχη βάση, ειδικότερα δε ακυρότητα της ως άνω πρόσθετης συμβάσεως μισθώσεως έργου που κατήρτισε με τους εναγομένους, εκτέλεση της άκυρης αυτής συμβάσεως, καθώς και ότι εξ αιτίας του γεγονότος αυτού οι τελευταίοι κατέστησαν αδικαιολόγητα πλουσιότεροι σε βάρος της περιουσίας της, δεν εκτίθενται στην προαναφερθείσα αγωγή της (ενάγουσας) ...».

⁷¹ Έχει διατυπωθεί και αντίθετη άποψη, κατά την οποία η σύμβαση είναι έγκυρη και επομένως δεν υφίσταται αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού στην περίπτωση αυτή, βλ. περισσ. για τις διάφορες γνώμες που έχουν διατυπωθεί σχετικά, *Αλαφραγκή*, Νομική μεταχείριση συμβάσεων για κατασκευή δομικών έργων με αυθαίρετη δόμηση, NOB 2012, σ. 2606 επ.

ΙΧ. ΕΠΙΛΟΓΙΚΕΣ – ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Συμπερασματικά, η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα μας αποτελεί δυστυχώς μια ζοφερή πραγματικότητα. Φυσικά, τα διοικητικά όργανα της πολιτείας είναι πρωτίστως επιφορτισμένα με τον ρόλο να προβούν στην κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και να δώσουν ένα τέλος σε αυτή τη μάστιγα της αυθαιρεσίας, η οποία δημιουργεί αναμφίβολα ποικίλα προβλήματα στο ήδη επιβαρυνμένο οικιστικό περιβάλλον. Παράλληλα όμως, απαιτείται και η ενεργός συμμετοχή από την πλευρά των πολιτών, έτσι ώστε να αποκατασταθεί η νομιμότητα στον τομέα της δόμησης. Αυτό που απαντάται συχνότερα είναι η υποβολή καταγγελίας εκ μέρους των ιδιωτών στις αρμόδιες διοικητικές αρχές. Ενδεικτική είναι η πρόσφατη απόφαση του ΠΠρΘεσ με αριθ. 3355/2019⁷², στην οποία αναφέρεται ότι *ο εναγόμενος, ως ιδιοκτήτης παρακείμενης της επιχείρησης του ενάγοντος οικίας, επιδιώκοντας την προστασία του ατομικού του συμφέροντος από τυχόν παραβίαση διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, υπέβαλε την από 10-11-2016 και, σε συνέχεια αυτής, την από 23-1-2017 καταγγελία προς την αρμόδια Πολεοδομία, προκειμένου να διερευνηθεί το σύννομο των επίδικων κατασκευών του καταστήματος του αντιδίκου του και να ληφθούν, ακολούθως, μέτρα για την άρση των δυσμενών συνεπειών απ' αυτές... Άλλωστε, από το σύνολο της συμπεριφοράς του τελευταίου δεν προκύπτει σκοπός εξύβρισης του αντιδίκου του, δηλαδή πρόθεση προσβολής της τιμής και της υπόληψής του, γεγονός που επιβεβαιώνεται, μεταξύ άλλων, και από το ότι ο εναγόμενος περιορίστηκε στην υποβολή αποκλειστικά και μόνο των παραπάνω καταγγελιών στην Πολεοδομία και τη Διεύθυνση Δημόσιας Υγείας, τις οποίες πάντως συνέταξε με λιτό και ουδέτερο περιεχόμενο, χωρίς να προβεί στην άσκηση αγωγών και στην κατάθεση μηνύσεων με προσωπικούς χαρακτηρισμούς σε βάρος του αντιδίκου του, με τον οποίο δεν προϋπήρχε κάποια προσωπική ή επαγγελματική αντιδικία, δεδομένου ότι ο τελευταίος απουσίαζε για πολλά έτη στο εξωτερικό και εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα λίγο πριν από την έναρξη λειτουργίας της επίδικης επιχείρησης, ενώ ο εναγόμενος δεν ασκεί ανταγωνιστική προς αυτόν δραστηριότητα... Η ανωτέρω απόφαση συνιστά εξαίρεση στον κανόνα ότι στις περισσότερες περιπτώσεις οι ιδιώτες κινητοποιούνται προς την κατεύθυνση της άρσης των αυθαίρετων κατασκευών μέσω των οργάνων της διοίκησης και αναλαμβάνουν τη σχετική δικαστική δαπάνη, όχι στο όνομα της αποτελεσματικότερης καταπολέμησης της αυθαίρετης δόμησης, αλλά λόγω προσωπικής αντιδικίας με τους αυθαιρετούντες. Εκτός από τα παραπάνω όμως, δηλαδή των υποβολή καταγγελιών από τους ιδιώτες στα όργανα της Διοίκησης, το ιδιωτικό δίκαιο με τις διατάξεις του παρέχει στους ίδιους τους*

⁷² Αδημοσίευτη στον νομικό τύπο.

ιδιώτες το δικαίωμα να επιτύχουν την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών. Από την επισκόπηση της νομολογίας, διαπιστώσαμε ότι υπάρχουν πολλές αποφάσεις ελληνικών δικαστηρίων, οι οποίες δίδουν το δικαίωμα αυτό στους ιδιώτες σε διάφορες περιπτώσεις (προσβολή προσωπικότητας, προσβολή συγκυριότητας κ.λπ.).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

- Αλαφραγκής Ε.*, Νομική μεταχείριση συμβάσεων για κατασκευή δομικών έργων με αυθαίρετη δόμηση, Νομικό Βήμα 2012. 2606.
- Γεωργιάδης Α.*, Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2012.
- Ο ίδιος*, Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα Ι, Αθήνα 2010.
- Καλαβρός Α.*, Προστασία των περιβαλλοντικών αγαθών και ευθύνη κατά τον Αστικό Κώδικα, Αθήνα – Κομοτηνή 2009.
- Καράκωστας Ι.*, Το δίκαιο της προσωπικότητας, 2012.
- Κουνουγέρη – Μανωλεδάκη Έ.*, Οικογενειακό Δίκαιο, Επιτομή, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011.
- Μαθιουδάκης Ι.*, Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση, 2015.
- Παπαπετρόπουλος Α. – Κανταρτζή Ι.*, Χωροταξικός & Πολεοδομικός Σχεδιασμός, 2018.
- Πούλου Ε.*, Αυθαίρετη δόμηση: Ζητήματα ιδιωτικού δικαίου (υπό δημοσίευση), 2019.
- Η ίδια*, σε: Τιμητικός Τόμος Ιωάννης Καράκωστας ΙΙ, Φιλίας και μαθητείας χάριν, 2017.
- Η ίδια*, σε: Ένωση Αστικολόγων – Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών, Το Αστικό δίκαιο και οι σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις (11^ο Συνέδριο της Ενώσεως Αστικολόγων 24 & 25 Απριλίου 2015), Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2016.
- Η ίδια*, Παρατηρήσεις στην ΜΠρΧαλκ 1133/2008, Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου 2011. 23.
- Η ίδια*, Παρατηρήσεις στην ΕφΠατρ 89/2007, Εφαρμογές Αστικού Δικαίου 2008. 309.
- Σαμαράς Γ.*, Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: προσδιοριστικοί παράγοντες και ιστορική εξέλιξη: Διπλωματική εργασία, Βόλος 2008.
- Φουντεδάκη Κ.*, σε Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα Ι, Αθήνα 2010.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:

www.areiospagos.gr

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών Ισοκράτης

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών Νόμος

ΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ:

Αρμενόπουλος

Αρχείο Νομολογίας

Δικαιοσύνη

Εφαρμογές Αστικού Δικαίου

Εφημερίς των Ελλήνων Νομικών

Νομικό Βήμα

Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι (ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ)

- **N. 4495/2017**

ΑΡΘΡ. 81

1. α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).

γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου.

3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29,

που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού, ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου

96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

- **NOK (N. 4067/2012)**

ΑΡΘΡ. 2 ΠΕΡ. 94

Χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.

ΑΡΘΡ. 5

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Για τη μεταβολή απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης.

- **N. 4030/2011**

ΑΡΘΡ. 1

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν το εξής περιεχόμενο:

α) έγκριση δόμησης: η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης.

β) άδεια δόμησης: η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

- **N. 2971/2001**

ΑΡΘΡ. 1

1. «Αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Ο αιγιαλός αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.
2. «Παραλία» είναι η ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, κα-

θώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του άρθρου 7, το πλάτος της παραλίας καθορίζεται σε τουλάχιστον τριάντα (30) και μέχρι πενήντα (50) μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού. Υφιστάμενα όρια του σχεδίου πόλης ή διαμορφωμένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 δεν θίγονται. Η Επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 3, δύναται να καθορίσει μικρότερο πλάτος παραλίας, μετά από αιτιολογημένη κρίση, λαμβάνοντας υπόψη, ιδίως, τα ειδικότερα γεωμορφολογικά στοιχεία και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής. Στο πλαίσιο εκπόνησης και θεσμοθέτησης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, στις περιοχές που είναι καθορισμένος ο αιγιαλός, καθορίζεται και η γραμμή παραλίας με βάση τα ως άνω κριτήρια. Στις περιπτώσεις που κατά τη φάση εκπόνησης των Τ.Χ.Σ., έχει ήδη καθορισθεί η παραλία, αυτή ενσωματώνεται ως έχει.

ΑΡΘΡ. 2 ΠΑΡ. 4

Απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και της κοίτης πλεύσιμου ποταμού. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση έργων για την επιδίωξη των σκοπών τους οποίους προβλέπει ο παρών νόμος, καθώς και για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους χώρους αυτούς ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑμεΑ). Αν μεταξύ αιγιαλού και δημόσιας οδού, κατά την έννοια των άρθρων 2, 3 και 4 του ν. 3155/1955 (Α' 63) και του άρθρου 1 του π.δ. 347/1993 (Α' 146), παρεμβάλλεται ιδιωτικό ακίνητο, πρέπει να υπάρχει ελεύθερη δίοδος για την ακώλυτη και ασφαλή πρόσβαση στον αιγιαλό από τη δημόσια οδό, σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ (ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ)

ΟΛΑΠ 4/2016, ΝΟΜΟΣ.

ΑΠ 1342/1988, Εφημερίς των Ελλήνων Νομικών 1989, σ. 672.

ΑΠ 174/2003, Δικαιοσύνη 2004, σ. 793.

ΑΠ 832/2008, ΝΟΜΟΣ.

ΑΠ 207/2010, ΝΟΜΟΣ.

ΑΠ 370/2010, ΝΟΜΟΣ.

ΑΠ 269/2013, www.areiospagos.gr

ΑΠ 388/2016, ΝΟΜΟΣ.

ΑΠ 698/2017, ΝΟΜΟΣ.

ΕφαΘ 2826/2001, Δικαιοσύνη 2002, σ. 177

ΕφαΘ 2579/2003, Δικαιοσύνη 2003, σ. 1423.

ΕφαΘ 3770/2004, Δικαιοσύνη 2004, σ. 1692.

ΕφαΘ 5538/2006, ΝΟΜΟΣ.

ΕφαΘ 219/2007, ΝΟΜΟΣ.

ΕφΘεσ 838/2011, αδημοσίευτη στον νομικό τύπο.

ΕφΠατρ 89/2007, Εφαρμογές Αστικού Δικαίου 2008, σ. 308.

ΕφΛαρ 69/2001, ΝΟΜΟΣ.

ΠΠρΘεσ 3355/2019, αδημοσίευτη στον νομικό τύπο.

ΜΠρΑθ 3844/2001, Αρχείο Νομολογίας 2001, σ. 887.

ΜΠρΘεσ 5163/2010, ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ.

ΜΠρΘεσ 9674/2016, Αρμενόπουλος 2017, σ. 47.

ΜΠρΧαλκ 589/1991, Δικαιοσύνη 1993, σ. 1396.

ΜΠρΧαλκ 1133/2008, Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου 2011, σ. 21.

ΜΠρΚορ 2449/2008, Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου 2009, σ. 122.

ΕιρΡοδ 34/1998, Αρχείο Νομολογίας 2000, σ. 143.

ΕιρΛευκ 66/2002, Αρχείο Νομολογίας 2003, σ. 867.