

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

1. Έννοια της ιδιοκτησίας

6

2. Περιεχόμενο των δικαιωμάτων επί της ιδιοκτησίας

7

α. Διατήρηση της ιδιοκτησίας 7

β. Συντήρηση της ιδιοκτησίας 7

γ. Χρήση και κάρπωση της ιδιοκτησίας 8

δ. Μετακίνηση μη ακινήτων αντικειμένων ιδιοκτησίας 9

ε. Διάθεση του αντικειμένου της ιδιοκτησίας 10

στ. Διάθεση της ιδιοκτησίας αιτία θανάτου 10

ζ. Διαθήκες και δωρεές υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού 10

η. Δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας συμπεριλαμβανομένου του κληρονομικού δικαιώματος 11

3. Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

12

4. Εισαγωγικές παρατηρήσεις επί των ορίων ιδιοκτησίας

15

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας

17

6. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση γενικά

18

7. Αναφορά στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, ως περιορισμό στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας

19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Ατομική ιδιοκτησία-Κτηματολόγιο και σχεδιασμός

1. Σχέση ιδιοκτησίας και χωροταξικού-πολεοδομικού σχεδιασμού

24

2. Ακίνητη ιδιοκτησία

25

3. Έννοια της ιδιοκτησίας(κυριότητας) κατά τον Αστικό Κώδικα - Ατομική ιδιοκτησία

25

4. Συνιδιοκτησία

26

5. Διαιρεμένη ιδιοκτησία

27

A. Οριζόντια ή κατ' ορόφους ιδιοκτησία

27

B. Κάθετη ή κατά τα κτίρια ιδιοκτησία

28

6. Κλασσική ιδιοκτησία του Αστικού Κώδικα

29

7. Διαιρεμένη ιδιοκτησία (οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία)

29

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο

Κοινόχρηστα και κοινωφελή πράγματα - διάκριση

1. Ορισμοί

33

A. Κοινόχρηστα πράγματα(ακίνητα-χώροι)

33

B. Κοινωφελή ακίνητα (ή ακίνητα που εξυπηρετούν δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό)

33

2. Διάκριση

33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

Κατασκευή-Αυθαίρετη κατασκευή

1. Έννοια της κατασκευής

37

2. Έννοια της αυθαίρετης κατασκευής

38

3. Έννοια κατεδαφιστέας αυθαίρετης κατασκευής

40

4. Το νομικό πλαίσιο της αυθαίρετης κατασκευής

44

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο

Αναστολή κατεδάφισης αυθαιρέτου

1.Υποχρέωση της πολιτείας για κατεδάφιση των αυθαιρέτων

48

A. Διαδικασία αναστολής

49

(I) Υποβολή δηλώσεων για αναστολή παλαιών αυθαιρέτων 51

(II) Συνέπειες υποβολής των δηλώσεων 55

B. Ειδικές περιπτώσεις αναστολής από την κατεδάφιση

55

(I) Αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί από 10.12.1981 μέχρι 31.1.1983 55

(II) Αυθαίρετα που ανεγείρονται με άδεια που ανακαλείται μεταγενέστερα 55

Γ. Εξαίρεση από την αναστολή κατεδάφισης

57

(I) Υποχρεωτική εξαίρεση(με νόμο) 57

(II) Δυνητική εξαίρεση(με υπουργική απόφαση) 59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6ο

Εξαίρεση από την κατεδάφιση

1. Ένταξη αυθαιρέτων σε πολεοδομικά σχέδια
62
2. Αυθαίρετα εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923
65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο

Κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών

1. Κατεδαφιστέες αυθαίρετες κατασκευές
69
2. Το π. δ 267/1998 Έναρξη ισχύος. Χαρακτηρισμός των μετά την 21.8.1998 αυθαιρέτων κατασκευών
70

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8ο

Μέσα καταπολέμησης αυθαίρετης δόμησης, προκειμένου να προστατευθεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας

Γενικά

74

Αστικές κυρώσεις

74

Ποινικές κυρώσεις

75

Άλλες κυρώσεις

77

Η νέα ρύθμιση του Κτηματολογίου, ως τρόπος αντιμετώπισης του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης

78

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9ο

Περίληψη

81

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10ο

Επικαιρότητα

85

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11ο

Σχολιασμός αποφάσεων Νομολογίας

(Πραγματικά περιστατικά-Νομικό ζήτημα-Απόφαση)

- 1.«Υπόθεση τοποθεσίας Αναλήψεως-Κανονίου Κέρκυρας»
88
- 2.«Υπόθεση στη Διονυσίου Αρεοπαγίτου»
88
- 3.«Υπόθεση όρους Υμηττού»

89	
4.«Υπόθεση παιδικής χαράς»	
89	
5.«Υπόθεση Γέρακα Αττικής»	
90	
6.«Υπόθεση Λυκαβηττός»	
91	
7.«Υπόθεση Κορωπί»	
91	
8.«Υπόθεση Ρίκκας ΕΠΕ»	
92	
9.«Υπόθεση Καστέλλα»	
92	
10.«Υπόθεση Ύδρα»	
93	

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΑ

Α. ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Β. ν. 1577/1985(ΓΟΚ)

Γ. π.δ. 267/1998

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους». Παρόμοια θετική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας περιείχαν μόνο τα επαναστατικά συντάγματα, ενώ όλα τα άλλα συντάγματα από το 1844 μέχρι και το 1952 περιορίζονταν στον ορισμό των προϋποθέσεων της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και (πιο πρόσφατα) των άλλων περιορισμών ή προσβολών της ιδιοκτησίας. Και στις τελευταίες όμως αυτές περιπτώσεις αφετηρία λογική και αναμφισβήτητη αποτελούσε πάντοτε ή συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας. Τέτοια προστασία διακηρύσσουν συνήθως ρητώς τα μεταπολεμικά συντάγματα. Και σε αυτές τις περιπτώσεις, όμως, αφετηρία λογική αποτελούσε πάντα η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, την οποία διακηρύσσουν ρητώς τα μεταπολεμικά συντάγματα.

Κατοχύρωση της ιδιοκτησίας περιέχει και η Οικουμενική Διακήρυξη των

δικαιωμάτων του ανθρώπου (άρθρο 17), καθώς και το Πρώτο Πρωτόκολλο της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των δικαιωμάτων του ανθρώπου (άρθρο 1). Αντιθέτως, το Διεθνές Σύμφωνο περί ατομικών και πολιτικών δικαιωμάτων δεν αναφέρεται στην ιδιοκτησία.

Κατά το άρθρο 222 της Συνθήκης της ΕΟΚ, «η παρούσα συνθήκη δεν προδικάζει με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη». Το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δέχεται όμως ότι το κοινοτικό δίκαιο προστατεύει την ιδιοκτησία και προβαίνει στον σχετικό έλεγχο των πράξεων των κοινοτικών οργάνων. Ο 19ος αιώνας ήταν η κατεξοχήν της ατομικής, αστικής ιδιοκτησίας. Ακολουθώντας το γερμανικό πρότυπο ο ελληνικός Αστικός κώδικας όρισε, μισό αιώνα αργότερα, στο άρθρο 1000, ότι «ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή στα δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκεια και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό».

Κεφάλαιο 1ο

1. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σύμφωνα με την έως τώρα ελληνική νομολογία, η ιδιοκτησία ως συνταγματικό δικαίωμα προστατεύει περιοριστικά, μόνο τα εμπράγματα και όχι τα επί των αύλων αγαθών και ενοχικά δικαιώματα, όπως αυτό της συμμετοχής σε επιχειρήσεις ή δικαιώματα επί τραπεζικών καταθέσεων.

Όμως έχει ήδη αρχίσει σε διεθνές επίπεδο, να γίνεται αντιληπτό, ότι ο περιορισμός της προστασίας της ιδιοκτησίας ως συνταγματικό δικαίωμα μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα, δεν συμβαδίζει με τις σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, γεγονός το οποίο οδήγησε και στην προστασία αυτών των ενοχικών δικαιωμάτων, πρακτική την οποία αρχίζει να υιοθετεί και το ελληνικό νομικό σύστημα. Η εμμονή στην προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων αποκλειστικά, δικαιολογείται από μια εποχή όπου η βιομηχανική κοινωνία δεν είχε αναπτυχθεί, και η ακίνητη ιδιοκτησία ήταν η πιο πολύτιμη. Η λογική αυτή, οδηγεί σε άτοπο, αφού προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο όπου στεγάζεται η επιχείρηση, απ' ότι η ίδια η επιχείρηση, με όλες τις παράλληλες σχέσεις και δικαιώματα που πηγάζουν εξ' αυτής (πελατεία, επωνυμία κ.τ.λ.). Έτσι με τον αποκλεισμό των ενοχικών δικαιωμάτων από τη συνταγματική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας, δεν προστατεύονται από το Σύνταγμα δικαιώματα όπως, π.χ. αυτά που αφορούν σε υπέρογκα ποσά ή καταθέσεις μιας ζωής, απλών ανθρώπων χωρίς οικονομική επιφάνεια, που δεν έχουν την πολυτέλεια για αγορά ακινήτων, ώστε η ιδιοποίηση ή εκμνηδένιση τους από το κράτος να μπορεί να γίνει χωρίς αποζημίωση. Με τον τρόπο αυτό, εμποδίζεται η οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη του τόπου, αλλά και η ταλάντευση στις σχέσεις εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών. Αποτελεί συγχρόνως, τροχοπέδη στην ανάπτυξη της οικονομίας, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος και το κόστος στεγασεως και συγκέντρωσης των επενδύσεων σε αγορές ακινήτων.

Οπότε καταλήγουμε ότι στην έννοια της ιδιοκτησίας στο αρ. 17 του Συντάγματος περιλαμβάνονται όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, εμπράγματα και ενοχικά, όπως: τα εκ της μετοχής δικαιώματα, τα δικαιώματα της πνευματικής, βιομηχανικής ή εμπορικής ιδιοκτησίας, δηλαδή όλα τα οικονομικώς αποτιμητά δικαιώματα. Δεν ανήκουν απεναντίας τα απλά οικονομικά συμφέροντα και οι απλές προσδοκίες κέρδους. Τέλος, το Σύνταγμα προστατεύει μόνο την ιδιωτική ιδιοκτησία και όχι την ιδιοκτησία του κράτους, με μόνη εξαίρεση τη διάκριση μεταξύ ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το Σύνταγμα προστατεύει την κεκτημένη και υφιστάμενη ιδιοκτησία. Η κατοχύρωση αυτή της ιδιοκτησίας περιλαμβάνει την ελευθερία διατηρήσεως, συντηρήσεως, μετατροπής ή μεταποιήσεως, χρήσεως και καρπώσεως, μετακινήσεως και διαθέσεως της κεκτημένης, υφιστάμενης ιδιοκτησίας. Τα δικαιώματα αυτά περιορίζονται σε σημαντικό βαθμό από το ίδιο το Σύνταγμα και, στο πλαίσιο του, από τους νόμους. Συγκεκριμένα, το δικαίωμα της Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα έξης επιμέρους δικαιώματα:

A.) Διατήρηση της ιδιοκτησίας

: Μονομερής από το κράτος στέρηση της Ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις και υπό τους όρους που προβλέπει το Σύνταγμα.

B.) Συντήρηση της ιδιοκτησίας: Προβληματική είναι η επιβολή σχετικής νομοθετικής υποχρεώσεως εις βάρος του Ιδιοκτήτη. Κατ' εξαίρεση, το Σύνταγμα περιέχει ειδική διάταξη. Έτσι επιτάσσει π.χ. την αναδάσωση του αποψιλωμένου δάσους. Στην περίπτωση κτιρίων ο νόμος επιχειρεί μια συμβιβαστική λύση: Αφενός προβλέπει ότι «οι κύριοι, επικαρπωτές ή νομείς κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια

κατάσταση, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αφετέρου ο νόμος ορίζει ότι «το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτιρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου κυρίου, επικαρπωτή ή νομέα». Κατά το Συμβούλιο της Επικρατείας, εν όψει προγενέστερου νόμου που προέβλεπε δυνητική μόνο τη συμμετοχή στις δαπάνες του δημοσίου «οσάκις. ..οι δαπάνες αυτές υπερβαίνουν το εύλογο όριο, τότε πηγάζει απ' ευθείας από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος αξίωση του ιδιοκτήτη ή νομέα του ακινήτου για συμμετοχή του δημοσίου ή του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως στην εν λόγω δαπάνη, που το μέτρο της θα καθορισθεί από τον δικαστή».

Γ) Χρήση και κάρπωση της ιδιοκτησίας. Η ελευθερία αυτή δεν περιλαμβάνει το δικαίωμα καταχρήσεως. Την εξουσία αυτή αποκλείει ήδη το άρθρο 281 ΑΚ, και απαγορεύει τώρα πλέον, σε συνταγματικό επίπεδο, στο άρθρο 25 παρ. 3 του Συντάγματος για όλα τα δικαιώματα εν γένει. Ειδικά μάλιστα το άρθρο 17 παρ. 1 που ορίζει ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους», προβλέπει επίσης ότι «τα έξ αυτής όμως δεν μπορούν να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος». Ενώ η τελευταία αυτή διάταξη και οι διατάξεις των άρθρων 18, 24 και 117 θεμελιώνουν τη θέσπιση των λεγόμενων «νόμιμων περιορισμών της κυριότητας» για χάρη του γενικού συμφέροντος, η απαγόρευση της καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος προστατεύει και τα έννομα (ιδιωτικά) συμφέροντα του γείτονα. Η έκταση και ο τρόπος της χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας υπόκεινται πράγματι σε πολλούς και αυξανόμενους περιορισμούς που αναφέρονται σε διάφορες πλευρές του δημόσιου συμφέροντος: στην προστασία της δημόσιας τάξεως και ασφάλειας, της δημόσιας υγείας, του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της εθνικής οικονομίας, του ελεύθερου ανταγωνισμού, των χρηστών ηθών, των μισθωτών, των καταναλωτών κ.ο.κ. Όποια όμως χρήση ή κάρπωση του πράγματος δεν απαγορεύεται από νόμο σύμφωνο με το Σύνταγμα ή δεν αποτελεί καταχρηστική άσκηση της ιδιοκτησίας, επιτρέπεται.

Όταν ο περιορισμός της χρήσεως και καρπώσεως ισοδυναμεί με αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας, πρόκειται για αναγκαστική απαλλοτρίωση που είναι δυνατή μόνο έναντι αποζημίωσης. Αποζημίωση ή αντάλλαγμα οφείλεται κατά το Σύνταγμα και σε μερικές άλλες περιπτώσεις περιορισμού χρήσεως ή καρπώσεως. Όπου δεν θίγεται ο πυρήνας της ιδιοκτησίας, η χρήση και κάρπωση μπορεί να περιοριστεί με νόμο και χωρίς αποζημίωση.

Δ) Μετακίνηση μη ακίνητων αντικειμένων ιδιοκτησίας. Οι περιορισμοί της ελευθερίας αυτής αναφέρονται ιδίως στην απαγόρευση εξαγωγής ορισμένων κειμηλίων ή έργων τέχνης. Η μεταφορά μιας επιχειρήσεως μπορεί να περιορίζεται από τη νομοθεσία προστασίας του περιβάλλοντος, η οποία μπορεί ακόμη και να επιβάλλει την απομάκρυνση επιχειρήσεων (βιομηχανιών) που μολύνουν το περιβάλλον

από τη μολυνόμενη περιοχή.

Ε) Διάθεση του αντικειμένου της ιδιοκτησίας. Το δικαίωμα διαθέσεως αποτελεί πράγματι στοιχείο της αξίας της ιδιοκτησίας, γιατί σημαίνει τη δυνατότητα «ρευστοποιήσεως» της, της μετατροπής της δηλαδή σε χρήμα, ή δανεισμού με βάση την ιδιοκτησία, ή μεταβιβάσεώς της έναντι ανταλλάγματος ή ως δείγμα φροντίδας και μέριμνας.

Κατ' αρχήν, δεν υπάρχουν πράγματα των οποίων ή μεταβίβαση από ιδιώτη δεν είναι

δυνατή. Ακόμη και τα «αναπαλλοτριώτα», «έκτός συναλλαγής» δημόσια πράγματα, κατά το άρθρο 966 ΑΚ, εφ' όσον ανήκουν σε ιδιώτη (π.χ. οι κοινόχρηστες εξωτερικές στοές) μπορούν να μεταβιβαστούν σε άλλο ιδιώτη. Η έννοια του άρθρου 966 ΑΚ είναι ότι αναπαλλοτριώτο δεν είναι το πράγμα καθ' εαυτό, αλλά ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του.

Η ελευθερία διαθέσεως μπορεί κατ' αρχήν να περιοριστεί από το νομοθέτη προσωρινά ή εν γένει για χάρη ιδιωτικών συμφερόντων που έχουν ανάγκη έννομης προστασίας (π.χ. συμφερόντων των πιστωτών) ή για χάρη υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος (π.χ. της εθνικής ασφάλειας επί διατήρησης των παραμεθόριων περιοχών υπό ελληνική ιδιοκτησία)¹ ή της δημόσιας υγείας (επί απαγορεύσεως πωλήσεως τροφίμων ή φαρμάκων ύστερα από ορισμένη ημερομηνία).

Σε αντίθεση κατ' αρχήν προς τα πράγματα, οι αξιώσεις μπορεί να είναι αμεταβίβαστες. Αυτό ισχύει κυρίως για τις αξιώσεις δημόσιου δικαίου (π.χ. συνταξιοδοτικές αξιώσεις). Γενικά τα δικαιώματα δημοσίου δικαίου (π.χ. επαγγελματικές άδειες) είναι κατ' αρχήν προσωποπαγή, εκτός αν προβλέπει αλλιώς ο νόμος.

Στην ελευθερία διαθέσεως δεν προσκρούει η πρόβλεψη τυπικών προϋποθέσεων (π.χ. δικαιοπρακτικής ικανότητας) ή διαδικαστικών κανόνων (π.χ. για τη μεταβίβαση ακινήτου). Ούτε αντίκειται στην ελευθερία διαθέσεως η επιβολή και είσπραξη φόρου μεταβίβασης, εφ' όσον δεν έχει απαγορευτικές ή κατασχετικές συνέπειες.

Στ) Διάθεση της ιδιοκτησίας αιτία θανάτου. Το Σύνταγμα δεν κατοχυρώνει ρητώς αυτό το δικαίωμα, αν και η ειδική συνταγματική προστασία διαθήκης υπέρ του δημόσιου ή κοινωφελούς σκοπού (άρθρο 105) το προϋποθέτει λογικά. Δεν υπάρχει πάντως αμφιβολία ότι αυτή είναι η θέληση του συντακτικού νομοθέτη, αφού αλλιώς η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας θα ήταν ημιτελής. Η δυνατότητα του ανθρώπου να μεριμνά οικονομικώς για την οικογένειά του αποτελεί σπουδαίο κίνητρο οικονομικής δραστηριότητας και συνδετικό στοιχείο της οικογένειας, την οποία ρητώς προστατεύει το Σύνταγμα. Ως ένα βαθμό μπορεί μάλιστα η ελευθερία διαθέσεως αιτία θανάτου να θεσπιστεί ευρύτερη από την ελευθερία διαθέσεως εν ζωή, όπως όταν ο Αστικός Κώδικας απαγορεύει την εκποίηση λεγόμενων οικογενειακών καταπιστευμάτων.

Στην ελευθερία διαθέσεως αιτία θανάτου δεν αντίκειται όμως η θέσπιση νόμιμης μοίρας, εφόσον δεν καταλαμβάνει το σύνολο ή το μεγαλύτερο μέρος της κληρονομιάς, ούτε η επιβολή και είσπραξη φόρου κληρονομιάς, εφόσον δεν συνεπάγεται στην πράξη «κατάσχεση» της κληρονομιάς. Η ελευθερία διαθέσεως αιτία θανάτου δεν αποκλείει τη θέσπιση ουσιαστικών και διαδικαστικών κανόνων που διέπουν την άσκηση του δικαιώματος αυτού.

Ζ) Διαθήκες και δωρεές υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού, τις οποίες προστατεύει το Σύνταγμα (άρθρο 109). Πράγματι, ειδικώς για τη διάθεση ιδιοκτησίας εν ζωή ή αιτία θανάτου υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού τα ελληνικά

Συντάγματα περιέχουν από το 1927 ειδική διάταξη για την προστασία των δωρεών ή διαθηκών αυτών από αυθαίρετες νομοθετικές παρεμβάσεις και την πρόβλεψη ουσιαστικών και διαδικαστικών εγγυήσεων για την κατ' εξαίρεση επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση του κληρονομηθέντος ή δωρηθέντος. Το Συμβούλιο της Επικρατείας κήρυξε συνταγματικές νομοθετικές παρεμβάσεις επικαλούμενο το δημόσιον συμφέρον. Με τη νομολογία αυτή αποδυναμώνεται η ειδική προστασία του άρθρου 109 και το Σύνταγμα τίθεται υπό τη γενική επιφύλαξη του δημόσιου συμφέροντος, το οποίο ερμηνεύεται ελεύθερα από τον κοινό νομοθέτη.

Η) Απόκτηση ιδιοκτησίας συμπεριλαμβανομένου του κληρονομικού δικαιώματος, το οποίο προστατεύεται από το Σύνταγμα. Στις περιπτώσεις αυτές όμως δεν πρόκειται για δικαιώματα εκ της ιδιοκτησίας (η οποία δεν έχει αποκτηθεί ακόμη), αλλά προς ιδιοκτησία. Δεν αφορούν ένα ορισμένο αντικείμενο, αλλά τη νομική ικανότητα απόκτησης ιδιοκτησίας και του δικαιώματος του κληρονομείν. Η ικανότητα δικαίου αποτελεί συστατικό στοιχείο του δικαιώματος της προσωπικότητας που κατοχυρώνεται από το άρθρο 5 παρ. 1 του Συντάγματος. Η ελευθερία απόκτησεως ιδιοκτησίας αφορά όμως μόνο πράγματα που είναι κατά το νόμο απαλλοτριωτά. Στην περίπτωση εξαγοράς ή συγχωνεύσεως επιχειρήσεων μπορεί η επιβαλλόμενη από την κατοχύρωση της οικονομικής ελευθερίας προστασία του ελεύθερου ανταγωνισμού να επιτρέπει τον προληπτικό ή κατασταλακτικό έλεγχο της διοικήσεως. Ο έλεγχος αυτός μπορεί να καταλήξει και στην απαγόρευση της εξαγοράς ή συγχωνεύσεως. Κατ' αρχήν, είναι συνταγματική η νομοθετική απαίτηση προηγούμενης διοικητικής άδειας για την απόκτηση ακινήτου σε παραμεθόριο ή άλλη ειδική περιοχή ή για την απόκτηση ιδιωτικής νησίδας. Η άρνηση χορήγησης της άδειας είναι συνταγματική όμως, μόνο αν είναι αναγκαία για την προστασία εννόμου αγαθού πού προστατεύεται ειδικά από το Σύνταγμα.

Οι αξιώσεις των κληρονόμων εξ αδιαθέτου και των μεριδιούχων αποτελούν αξιώσεις απόκτησεως Ιδιοκτησίας βασιζόμενες στο νόμο(αρ.1813 επ. και 1825 επ. ΑΚ).Δεν επιβάλλονται από το Σύνταγμα παρά μόνο ίσως στο μέτρο που θεωρηθεί γενικά ότι η νόμιμη μοίρα είναι αναγκαία για τη συντήρηση και προαγωγή της οικογένειας, η οποία τελεί υπό την προστασία του κράτους(αρ.21 παρ.1Συντ.).

3. ΦΟΡΕΙΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν διακρίνει μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων. Οι μεγαλύτεροι ιδιοκτήτες είναι άλλωστε σήμερα εμπορικές εταιρίες και άλλα νομικά πρόσωπα.

Αυτά όμως ισχύουν για τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Το κράτος δεν είναι φορέας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αφού, δεν νοείται το κράτος να έχει δικαίωμα έναντι του εαυτού του. Υπ' αυτήν την έννοια δεν νοείται συνταγματική προστασία της κρατικής περιουσίας ή αναγκαστική απαλλοτρίωση αντικειμένου που ανήκει στο κράτος. Αυτά ισχύουν και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, όσον αφορά τη δημόσια περιουσία τους. Αντιθέτως, όσον αφορά την ιδιωτική τους περιουσία, απολαμβάνουν την προστασία του άρθρου 17.

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν διακρίνει μεταξύ ημεδαπών, και αλλοδαπών. Επομένως, καταρχήν προστατεύονται και οι αλλοδαποί ή ανιθαγενείς ιδιοκτήτες. Πρόκειται δηλαδή για δικαίωμα όχι μόνο των Έλλήνων, αλλά για πανανθρώπινο δικαίωμα, όπως φαίνεται και από την κατοχύρωσή του στις διεθνείς συμβάσεις προστασίας των δικαιωμάτων του ανθρώπου. Άλλωστε στην εποχή των ελεύθερων διεθνών συναλλαγών και της προσπάθειας προσελκύσεως ξένων επενδύσεων, περιορισμοί εις βάρος των αλλοδαπών δικαιολογούνται μόνο κατ' εξαίρεση, επιβαλλόμενη από επιτακτικό δημόσιο συμφέρον.

Ο πανανθρώπινος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας δεν επιτρέπει καταρχήν περιορισμούς εις βάρος των αλλοδαπών. Το ισχύον Σύνταγμα παρέλειψε διάταξη του Συντάγματος του 1952 κατά την οποία «η έκδοσις εφημερίδων επιτρέπεται μόνον εις πολίτας Έλληνας μη εστερημένους των πολιτικών αυτών δικαιωμάτων» (άρθρο 14 παρ. 5). Μια επιχείρηση τύπου μπορεί επομένως τώρα να ανήκει ή να μεταβιβαστεί σε αλλοδαπό. Μόνο μια ιδιωτική τηλεοπτική εταιρεία δεν μπορεί να ανήκει σε αλλοδαπούς κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 25%. Έναντι των

υπηκόων των άλλων κρατών μελών ή διάταξη αυτή προσκόπτει στις διατάξεις της Συνθήκης της ΕΟΚ που απαγορεύουν τις δυσμενείς διακρίσεις βάσει της ιθαγένειας και κατοχυρώνουν την ελευθερία εγκαταστάσεως επιχειρήσεων.

Η νομοθεσία μας απαγορεύει (ήδη από την εποχή μετά τον πρώτο παγκόσμιο πόλεμο) την απόκτηση κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων από αλλοδαπούς στις περιοχές που καθορίζονται ως «παραμεθόριες». Περισσότερο από το 50% της ελληνικής επικρατείας είχε κατά καιρούς χαρακτηριστεί ως «παραμεθόρια περιοχή», ώστε το μέτρο του ευλόγου να είχε προφανώς ξεπεραστεί.

Αν, όμως, ο νομοθέτης μπορεί για λόγους γενικού συμφέροντος να χαρακτηρίσει ένα πράγμα ως εν γένει αναπαλλοτρίωτο, μπορεί κατά μείζονα λόγο να απαγορεύσει για λόγους δημόσιας ασφάλειας τη μεταβίβασή του σε αλλοδαπούς. Η αναμφισβήτητα άνιση αυτή μεταχείριση των αλλοδαπών δεν απαγορεύεται από το Σύνταγμα που εγγυάται μόνο την ισότητα των Ελλήνων (άρθρο 4).

Πρέπει πάντως να παρατηρηθεί ότι η μέχρι την πρόσφατη μεταρρύθμιση αδιάκριτη και ανεξάριετη απαγόρευση στους κοινοτικούς αλλοδαπούς (υπηκόους δηλαδή των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας) να αποκτούν ακίνητη ιδιοκτησία στις παραμεθόριες περιοχές προσέβαλλε το δικαίωμα αποκτήσεως ακίνητης ιδιοκτησίας που απορρέει από το δικαίωμα εγκαταστάσεως (άρθρο 52 ΣυνθΕΟΚ). Εξαιρέσεις στην απόλαυση του δικαιώματος αυτού επιτρέπονται μόνο αν και στο μέτρο που δικαιολογούνται από λόγους δημόσιας τάξεως, δημόσιας ασφάλειας η δημόσιας υγείας (άρθρο 56 παρ. 1 ΣυνθΕΟΚ).

Το 1985 ο νομοθέτης επιχείρησε μια αντιμετώπιση του ζητήματος, μετατρέποντας την απόλυτη ακυρότητα της μεταβίβασης ακινήτου σε «σχετική» υπέρ του ελληνικού δημοσίου μόνο, το ποίο μπορούσε να την επικαλεστεί ασκώντας αγωγή κατά του αλλοδαπού αγοραστή. Η λύση αυτή ίσχυσε μόνο για αγοραπωλησίες που είχαν γίνει μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου. Η ανασφάλεια δικαίου ήταν πια φανερή και η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν λαμβανόταν υπόψη και η παραβίαση του ευρωπαϊκού κοινοτικού δικαίου συνέχιζε να υπάρχει. Επρόκειτο για χαρακτηριστικό δείγμα κακής νομοθεσίας. Ύστερα από προσφυγή της επιτροπής κατά της Ελλάδος, το Δικαστήριο Κοινοτήτων καταδίκασε τη χώρα μας το 1989. Η νομική αυτή κατάσταση μεταβλήθηκε πρόσφατα. Ο νόμος 1892/1990 περιόρισε σημαντικά τις χαρακτηρισμένες ως «παραμεθόριες» περιοχές σε εκείνες στις οποίες ο χαρακτηρισμός αυτός είναι δικαιολογημένος. Άλλες περιοχές μπορούν να προστεθούν σ' αυτές με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση πέντε υπουργών. Σε ακίνητα των περιοχών αυτών απαγορεύεται καταρχήν, επί ποινή απόλυτης ακυρότητας, κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα. Η απαγόρευση αυτή δεν διακρίνει μεταξύ ημεδαπών και αλλοδαπών, αλλά προβλέπει ότι «φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας και ομογενείς στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι Κύπριοι, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια ενός των κρατών-μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης... με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο».

Παρόμοιες απαγορεύσεις αποκτήσεως ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς έχουν αρθεί ή δεν εφαρμόζονται όσον αφορά τους υπηκόους των άλλων κρατών μελών, όπως π.χ. η απαγόρευση σχετικά με τα μεταλλεία.

Η ιδιοκτησία ως ατομικό δικαίωμα προστατεύεται από το άρθρο 17 έναντι του κράτους και των άλλων φορέων δημόσιας εξουσίας. Αυτών τις επεμβάσεις αποκρούει καταρχήν και επιτρέπει υπό όρους το Σύνταγμα. Προστασία της ιδιοκτησίας έναντι άλλων ιδιωτών παρέχουν το ιδιωτικό και το ποινικό δίκαιο. Στην πρόβλεψη όμως

τέτοιας (αν και όχι κατ' ανάγκη της ισχύουσας) νομοθεσίας είναι υποχρεωμένο το κράτος κατά το άρθρο 17παρ.1,η δε διάταξη αυτή διέπει την ερμηνεία των νόμων περί ιδιοκτησίας.

4. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η πολιτεία, με τους κανόνες δικαίου και με την εν γένει δραστηριότητα αυτής, ως και η κοινωνικοοικονομική πραγματικότητα δια της κανονιστικής δύναμης έχουν θέσει και θέτουν αδιάκοπα τόσο ευρύ και ετερόκλητο πλήθος ορίων στο λειτουργικό και καθ' ύλη περιεχόμενο της ατομικής ιδιοκτησίας ώστε η συστηματική διερεύνηση αυτών και η κατάταξη σε κατηγορίες ήταν δυσχερές και ευρείας εκτάσεως έργο. Ο χρησιμοποιούμενος όρος «ατομική ιδιοκτησία» ούτε νομικώς ούτε κοινωνικοοικονομικώς αποδίδει με ακρίβεια την χρησιμοποιητέα έννοια. Ο χρησιμοποιούμενος σε άλλες χώρες όρος «ιδιωτική ιδιοκτησία» μπορεί μα ξενίζει κάπως το γλωσσικό αίσθημα, ανταποκρίνεται όμως πληρέστερα προς το εννοιολογικό περιεχόμενο αυτής.

Οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, καταλαμβάνουν μία έκταση περιλαμβάνουσα τα εξ' υπαρχής υφιστάμενα σύμφυτα εννοιολογικά όρια της ιδιοκτησίας, τα επιβαλλόμενα από την έννομη τάξη εκ των υστέρων, τα εκ της νομίμου ή και παρανόμου δραστηριότητας της πολιτείας και των τρίτων επεμβάσεις στο λειτουργικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας όπως και αυτά τα επιβαλλόμενα δικαιοπρακτικώς βάρη. Οι δικαιοπρακτικώς (π.χ. δια συμβάσεως ή διατάξεως τελευταίας βουλήσεως) επιβαλλόμενοι στην ιδιοκτησία περιορισμοί διαφέρουν ουσιωδώς από τους υπόλοιπους, ως αποτελούντες περιορισμό της εξουσίας διαθέσεως του αντικειμένου ή ακριβέστερα: περιορισμό της προσδιοριστικής του λειτουργικού και του καθ' ύλην περιεχομένου της ιδιοκτησίας εξουσίας του φορέως αυτής αλλά ακριβώς άσκηση της εξουσίας αυτής.

Μετά από τον αποχωρισμό των επιβαλλόμενων από δικαιοπραξία περιορισμών και βαρών όπως και των δια παρανόμου ενεργείας τέτοιων προκαλουμένων, απομένει ο προσδιορισμός των ορίων και περιορισμών των αναγνωριζομένων ή επιβαλλόμενων από τη έννομη τάξη, δηλαδή εκείνων των ορίων και περιορισμών των χαρακτηρισμένων αμέσως από το δίκαιο προς το σκοπό του νομικού καθορισμού της έννοιας της ιδιοκτησίας. Οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας δεν αποτελούν κάτι επιβαλλόμενο από εξωτερικούς παράγοντες και ουσιαστικά ξένο προς την έννοια αυτής, αλλά συνιστούν στοιχεία του εννοιολογικού της περιεχομένου, αναγνωριζόμενα ή προσδιοριζόμενα από την έννομη τάξη. Επομένως, ο όρος περιορισμοί δεν ανταποκρίνεται στο ουσιαστικό περιεχόμενο. Θα ήταν ακριβέστερο να μιλούσαμε περί ορίων ή λειτουργικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας.

Η επικράτηση του όρου «περιορισμοί» υποκρύπτει λιμπεραλιστική νοοτροπία. Το λιμπεραλιστικό πνεύμα συνέζευξε την έννοια της ιδιοκτησίας με την έννοια της ατομικής ελευθερίας η οποία σύζευξη έφερε και την συνταγματική θεμελίωση δια των διακηρύξεων των ατομικών ελευθεριών του 18ου αιώνα. Υπό το πνεύμα αυτό το οποίο η κοινωνική φύση και διάρθρωση της ιδιοκτησίας παρέμεινε παρεγνωρισμένη, ήταν φυσικό να θεωρείται περιορισμός κάθε υπό του δικαίου προσδιορισμός των λειτουργικών ορίων της ιδιοκτησιακώς σχέσεως. Τα όρια και οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, ερευνώνται εν αναφορά προς τη συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας, όπως αυτή προσδιορίζεται εκ της συνταγματικής εγγυήσεως αυτής και εκ της συστηματικής σχέσεως της τόσο προς τις υπόλοιπες εγγυήσεις των ατομικών ελευθεριών όσο και ως προς τις θεμελιώδεις αρχές και το όλο πνεύμα του Συντάγματος. Οι περιορισμοί αυτοί, αναφέρονται σε μια έννοια του δημοσίου

δικαίου εντελώς διαφορετικής της κυριότητας και των λοιπών ιδιοκτησιακών μορφών όπως π.χ. η πνευματική και η βιομηχανική ιδιοκτησία του ιδιωτικού δικαίου. Διαφέρει ουσιωδώς επίσης και από εκείνες τις ιδιοκτησιακές έννοιες του δημοσίου δικαίου.

5. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν μπορεί να αμφισβητηθεί πως η ιδιοκτησία, ως έννοια και ως δικαίωμα, δεν είναι απεριόριστη. Μια έννοια είναι πάντοτε οριστή, δηλαδή έχει πάντα όρια.. Και ένα δικαίωμα έχει όμως πάντοτε όρια που γίνονται σαφή κατά την άσκησή του. Εκτείνεται μόνο ως εκεί που ορίζουν το Σύνταγμα και οι νόμοι και αρχίζουν τα δικαιώματα τρίτων, και εκεί που αρχίζει η απαγορευμένη κατάχρηση του δικαιώματος. Ειδικά, για την ιδιοκτησία προβλέπει επιπλέον το άρθρο 17 παρ.1 ότι «τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Η ρητή αυτή επιφύλαξη του γενικού συμφέροντος θεμελιώνει την κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας, από την οποία προκύπτουν διάφοροι περιορισμοί. Το Σύνταγμα περιέχει και συγκεκριμένους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, όπως π.χ. την υποχρέωση αναδάσωσης και ιδιωτικών δασών σε περίπτωση αποχιλώσεως και τον αποκλεισμό της διαθέσεώς τους για άλλο προορισμό. Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 17 παρ. 1 και 24 παρ. 2 προκύπτει ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία δεν μπορεί να ασκούνται κατά τρόπο που να αντιστρατεύεται τους σκοπούς των ρυμοτομικών σχεδίων, παρ' ότι οι περιορισμοί που προκύπτουν από αυτά είναι συνταγματικοί μόνο στο μέτρο (και χρόνο) που είναι αναγκαίοι. Σε τι συνίσταται η ιδιοκτησία, ποιο είναι το περιεχόμενό της, που χαράζονται τα όριά της, είναι θέμα ορισμού. Η περιοχή την οποία καλύπτει η εξουσία του ιδιοκτήτη δεν είναι κατ' ανάγκη, ούτε μπορεί να είναι σε όλες τις περιπτώσεις και υπό όλες τις συνθήκες η ίδια. Διαφέρει ανάμεσα στο ακίνητο και το κινητό, στο ύπαιθρο και την μεγαλούπολη, στις ομαλές συνθήκες και τις συνθήκες ανάγκης. Το περιεχόμενο λοιπόν της ιδιοκτησίας μεταβάλλεται αντικειμενικά, τοπικά και χρονικά. Την μεταβλητότητα αυτή εκφράζουν οι λεγόμενοι νόμιμοι (γιατί προβλέπονται από τον νόμο) περιορισμοί της ιδιοκτησίας (συνήθως της κυριότητας), όπως οι περιορισμοί δομήσεως, π.χ. σχετικά με τον αριθμό των ορόφων(1) ή την πρόβλεψη εξωτερικών στοών ή χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, που ουσιαστικά αποτελούν προσδιορισμούς της κυριότητας.

6. Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΓΕΝΙΚΑ

Το ισχύον σύνταγμα προβλέπει τον παραδοσιακό θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως το οποίο ρυθμίζει με λεπτομέρειες η ισχύουσα νομοθεσία. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωση που να ανταποκρίνεται στη αξία του απαλλοτριούμενου κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.(Σ. Αρθ. 17.1). Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της

πράξης απαλλοτριώσης, και μόνο αυτής, δεν λαμβάνεται υπόψη. Η αποζημίωση ορίζεται πάντα από τα πολιτικά δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου που μπορεί να υποχρεωθεί κατά τη κρίση του δικαστηρίου, να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση όπως ο νόμος ορίζει. Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

Ο συντακτικός νομοθέτης ορίζει ειδικά για την περίπτωση της απαλλοτριώσης, κατά ζώνες (Σ. Αρθ. 17.) . Όταν πρόκειται να γίνουν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτριώση υπέρ του δημοσίου, ευρύτερων ζωνών πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος ορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτριώσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεως που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.

7. ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΩΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΣΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Παρά την ύπαρξη περιορισμών, πάντοτε παραμένει ένας γενικά αμετάβλητος και απαραβίαστος πυρήνας. Σ' αυτόν τον πυρήνα αναφέρεται το Σύνταγμα, όταν ορίζει στο άρθρο 17 παρ.1 ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους». Ο πυρήνας αυτός προϋποθέτει, ότι το αντικείμενο της ιδιοκτησίας, το πράγμα π.χ. είναι και παραμένει στα όρια της νόμιμης κατοχής και συναλλαγής.

Όταν όμως για λόγους γενικού συμφέροντος απαγορεύεται εντελώς η δόμηση ενός οικοπέδου ή η καλλιέργεια ενός αγρού, ή διατάσσεται (για λόγους στρατιωτικής ασφάλειας) η εκχέρσωση ενός δάσους, ή καθίσταται με την κατασκευή και λειτουργία αεροδρομίου αδύνατη η συνέχιση της κατοικήσεως των γειτονικών οικιών πρόκειται ακόμη για απλούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας ή μήπως συντρέχει πια προσβολή του πυρήνα της; Μια τέτοια προσβολή είναι κατά το Σύνταγμα θεμιτή, μόνο μέσα στα πλαίσια και με τις έννομες συνέπειες της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, δηλαδή κυρίως την υποχρέωση του κράτους προς αποζημίωση. Η διαφορά λοιπόν ανάμεσα στους περιορισμούς της ιδιοκτησίας και την αναγκαστική απαλλοτριώση δεν έγκειται στη νομιμότητα των πρώτων (όπως υπονοεί ή παραπλανητική έκφραση «νόμιμοι» περιορισμοί), γιατί βέβαια και η αναγκαστική απαλλοτριώση, αφού προβλέπεται από το ίδιο το Σύνταγμα, είναι επίσης «νόμιμη». Οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας προσδιορίζουν το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας και γι' αυτό δεν γεννούν κατ' αρχήν υποχρέωση αποζημίωσης, εκτός βέβαια αν ρητώς την προβλέπει ο νόμος.

(1) Βλ. πίσω επισυναπτόμενα, ΣτΕ 1751/77 (Ολ.). Παραράς, άρθρο 17 αρ. Αντιθέτως, η αναγκαστική απαλλοτριώση αποτελεί προσβολή αυτού του ίδιου του πυρήνα της ιδιοκτησίας. Το Σύνταγμα την επιτρέπει μεν σε περιπτώσεις που το απαιτεί το δημόσιο συμφέρον, αλλά μόνο έναντι αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Στην πράξη πάντως η διάκριση αυτή μεταξύ αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και περιορισμών της ιδιοκτησίας παρουσιάζει συχνά δυσχέρειες. Οι δυσχέρειες αυτές έχουν μεγάλη πρακτική σημασία, γιατί μόνο η αναγκαστική απαλλοτριώση συνεπάγεται υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Στην γερμανική προπάντων επιστήμη και νομολογία διατυπώθηκαν διάφορες θεωρίες για τα κριτήρια της

διάκρισης αυτής.

Σύμφωνα με τη θεωρία της ατομικής πράξης ή ατομικής προσβολής, απαλλοτριωτικό χαρακτήρα έχουν μόνο ατομικές προσβολές της ιδιοκτησίας, εκείνες δηλαδή που δεν περιορίζουν την ιδιοκτησία για όλους τους ιδιοκτήτες από παρόμοιες περιστάσεις, αλλά επιβάλλουν σε ορισμένα πρόσωπα ή σχετικώς στενά περιορισμένους κύκλους προσώπων ιδιαίτερες θυσίες προς όφελος του κοινού.

Στην επιστήμη επικρατούν διάφορες θεωρίες που στηρίζονται σε ουσιαστικά κριτήρια. Έτσι, απαλλοτρίωση θεωρείται ότι υπάρχει όταν αίρεται η «ιδιωτική χρήση» της ιδιοκτησίας για χάρη μιας δημοσιοποίησής της, παρά την αντίθετη θεμελιώδη απόφαση του συνταγματικού νομοθέτη, όταν προσβάλλεται ο άξιος προστασίας πυρήνας περιουσιακών δικαιωμάτων ή αίρεται ή «μειώνεται η ουσία» του δικαιώματος της ιδιοκτησίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε το δικαίωμα αυτό στις ουσιώδεις του οικονομικές λειτουργίες είτε καταργείται είτε παραβλάπτεται ουσιαστικά.

Η ελληνική νομολογία πάντοτε προσανατολίζεται σε ουσιαστικά κριτήρια, όπως η αδράνεια της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της ή η άρση της έννοιας της ιδιοκτησίας ή της εκμεταλλεύσεώς της. Η συνδρομή των κριτηρίων αυτών θεμελιώνει την απαλλοτρίωση και επομένως την υποχρέωση αποζημίωσης.

Στη νομολογία εφαρμόζεται το ουσιαστικό κριτήριο που περιορίζεται στην ισοδύναμη με την πλήρη στέρηση άρση της χρήσης και εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας. Όλες τις προσβολές που δεν φθάνουν σε ακραίο σημείο η νομολογία μας τείνει να θεωρεί ως απλούς περιορισμούς ιδιοκτησίας που δεν θεμελιώνουν υποχρέωση αποζημίωσης.

Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας αποκλίνει από την ως τώρα άποψη του δικαστηρίου. Κατά την απόφαση 1097/87 της Ολομέλειας, ακόμη και οι ευρείς νόμιμοι περιορισμοί της κυριότητας που περιέχει το άρθρο 24 του Συντάγματος «δεν μπορεί... να εκτείνονται σε τρόπο που να θίγουν το ελάχιστο ανεκτό όριο των εξουσιών της ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώνεται εν όψει του σκοπού του άρθρου 24 του Συντάγματος και της φύσεως του προστατευόμενου αγαθού. Τότε δημιουργείται, κατά την παράγραφο 6 του άρθρου αυτού, υποχρέωση αποζημίωσης του θιγομένου ιδιοκτήτη που θα καθορίσουν τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια».

Σε άλλη απόφαση το Συμβούλιο της Επικρατείας κατέληξε ότι ένας νόμιμος περιορισμός της ιδιοκτησίας που ξεπέρασε τα όρια του χρονικώς ευλόγου απλώς πρέπει να αρθεί, χωρίς να αντιμετωπίσει το ζήτημα της μετατροπής του σε de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση που θεμελιώνει υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη.

Η νομολογία παρουσιάζει λοιπόν τη διπλή τάση από τη μία να περιορίζει το περιεχόμενο της συνταγματικά προστατευμένης ιδιοκτησίας στα εμπράγματα δικαιώματα και μάλιστα την κυριότητα ακινήτων και από την άλλη να επεκτείνει την περιοχή των περιορισμών της κυριότητας, με αποτέλεσμα τη συστολή του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στην αφαίρεση κυριότητας ακινήτων ή τη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σε βάρος ακινήτων.

Ο συνταγματικός νομοθέτης του περιλαμβάνει τρεις νέες ρυθμίσεις(αρ.24):

(α) Προβλέπει γενικά την με νόμο προσωρινή στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας έναντι ανταλλάγματος.

(β) Αναθέτει στον κοινό νομοθέτη να προβλέψει αφενός τα αναγκαία περιοριστικά μέτρα και αφετέρου την αποζημίωση των ιδιοκτητών.

(γ) Προβλέπει την με νόμο εξαγορά επιχείρησης ή την αναγκαστική συμμετοχή σ' αυτές του κράτους ή άλλων «δημόσιων φορέων» (με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των δήμων και κοινοτήτων) ή ανταλλάγματος της συμμετοχής.

Κεφάλαιο 2ο

ΑΤΟΜΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

1. ΣΧΕΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ο Χωροταξικός και ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός αναφέρονται στον χώρο του οποίου το μεγαλύτερο και σημαντικότερο μέρος αποτελεί το έδαφος. Το έδαφος αποτελεί σύνολο συνεχόμενων ακινήτων (ιδιοκτησιών) τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα σε διάφορα φυσικά ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και στο Δημόσιο. Η ακίνητη ιδιοκτησία έχει μεγάλη επίδραση στο Χωροταξικό και κυρίως τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό. Οι κοινωνικοί στόχοι του σχεδιασμού (ικανοποίηση του κοινωνικού συμφέροντος) έρχονται σε σύγκρουση με τους ατομικούς στόχους (ικανοποίηση ιδιωτικών συμφερόντων). Η μορφή της ιδιοκτησίας (ατομική, κοινωνικοποιημένη κλπ.) επηρεάζει άμεσα το Σχεδιασμό. Η παλαιά αντίληψη της ιδιοκτησίας με ατομικιστικό και αντικοινωνικό περιεχόμενο εμπόδιζε την Πολιτεία να επέμβει και να διευθετήσει τη γη υπέρ του κοινωνικού συνόλου. Η παλαιά αντίληψη αυτή επικρατεί και στο Σχεδιασμό που καθιερώνει το ΝΔ της 17-7-1923 . Η νέα αντίληψη της ιδιοκτησίας ως κοινωνικής λειτουργίας την οποία καθιερώνει και το Σύνταγμα επιδρά ευνοϊκά και στον πολεοδομικό Σχεδιασμό, γιατί γίνεται ευκολότερη η επέμβαση της Πολιτείας για διευθέτηση της γης υπέρ του κοινωνικού συνόλου. Όμως οι προοδευτικές διατάξεις περί ιδιοκτησίας του Συντάγματος δεν αξιοποιήθηκαν από την Πολιτεία με συνέπεια να υπάρχει σήμερα ένα αναχρονιστικό και ξεπερασμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Από την άλλη μεριά η ακίνητη ιδιοκτησία από πλευράς φυσικού και νομικού καθορισμού της βρίσκεται σε μεγάλη αταξία, πράγμα που φαίνεται να αντιμετωπίζεται με την εισαγωγή του κτηματολογίου και στη χώρα μας πρόσφατα.

2. ΑΚΙΝΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Α.) Το σύστημα της κεφαλαιοκρατικής οικονομίας. Ισχύει κυρίως στα δυτικοευρωπαϊκά κράτη, καθιερώνει την ατομική ιδιοκτησία που έχει σαν χαρακτηριστικό γνώρισμα την καθολικότητα, δηλαδή την αφηρημένη τάση για κάθε νοητή εξουσία πάνω στα πράγματα και ειδικότερα στο ακίνητο, που μας ενδιαφέρει στην προκειμένη περίπτωση. Την νομική έκφραση του συστήματος αυτού, αποτελεί, για τη χώρα μας, ο αστικός κώδικας και ειδικότερα το άρθρο 1000 αυτού που ορίζει

ότι «ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή στα δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρεσκείαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό».

Β.) Το σύστημα της σοσιαλιστικής οικονομίας, Εδώ ο πολίτης μπορεί μεν να έχει κυριότητα (ιδιοκτησία) πάνω σε ένα πράγμα (ακίνητο) αλλά χαρακτηριστικό γνώρισμα της ιδιοκτησίας αυτής δεν είναι η καθολικότητα, δηλαδή ο ιδιοκτήτης δεν έχει την εξουσία να διαθέτει αυτό όπως θέλει, Το περιεχόμενο της εξουσίας του ιδιοκτήτη είναι θετικό και συγκεκριμένο, δηλαδή ασκεί αυτός το δικαίωμα της ιδιοκτησίας μόνο για να ικανοποιήσει τις προσωπικές του ανάγκες καθώς και τις ανάγκες εκείνες που επιβάλλει το κοινωνικό σύστημα.

3. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ) ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ – ΑΤΟΜΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Όταν λέμε «ιδιοκτησία» (ή κυριότητα) εννοούμε την άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία που αναγνωρίζεται ο νόμος πάνω σε ένα πράγμα και ειδικότερα ακίνητο. Η άμεση εξουσία έχει την έννοια ότι μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ακινήτου δεν παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου. Η εξουσία του ιδιοκτήτη πηγάζει απευθείας από την έννομη σχέση του με το ακίνητο. Η άμεση εξουσία ιδιοκτήτη πάνω στο ακίνητο εκδηλώνεται είτε με φυσικές ενέργειες πάνω σ' αυτό (π.χ. ο ιδιοκτήτης αγρού σπέρνει, εκχερσώνει κλπ. τον αγρό) είτε με νομικές πράξεις (π.χ. ο ιδιοκτήτης πωλεί, νοικιάζει κλπ. το ακίνητο). Εξουσία απόλυτη σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης μπορεί να ενεργήσει κατά παντός που παρεμποδίζει, που δεν δέχεται την εξουσία του πάνω στο ακίνητο. Βάσει αυτής της εξουσίας ο ιδιοκτήτης μπορεί να απαγορεύσει κάθε επέμβαση τρίτου προσώπου πάνω στο ακίνητο. Η καθολική εξουσία έχει την έννοια ότι η ιδιοκτησία, σε αντίθεση με τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα (δουλείες, υποθήκη, ενέχυρο), περιλαμβάνει κάθε δυνατή εξουσία πάνω στο ακίνητο, εκτός βέβαια από αυτές που αποκλείονται από το νόμο ή τα δικαιώματα τρίτων. Δηλαδή το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας δεν εξαντλείται σε συγκεκριμένες εξουσίες αλλά συνίσταται στην ενιαία και γενική εξουσία προς κάθε ενέργεια πάνω στο ακίνητο. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να κατέχει, να χρησιμοποιεί, να καρπώνεται, να μεταβάλλει ή και να καταστρέφει το ακίνητο (φυσική διάθεση). Επίσης ο ιδιοκτήτης μπορεί να εκποιεί, να επιβαρύνει την ιδιοκτησία ή και να παραιτείται απ' αυτή (νομική διάθεση).

Στην ιδιοκτησία αυτή του αστικού κώδικα ισχύει ο κανόνας «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», που σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης του εδάφους (οικοπέδου κτήματος) είναι και αποκλειστικά ιδιοκτήτης όλων των πραγμάτων (π.χ. κτιρίων, εγκαταστάσεων κλπ.) που υπάρχουν πάνω ή κάτω απ' αυτό, Δηλαδή η ιδιοκτησία είναι μία και μόνο (αποκλειστική). Δεν είναι δυνατόν να είναι άλλος ιδιοκτήτης του εδάφους και άλλος του κτιρίου Η αποκλειστική ιδιοκτησία, που υπάρχει από την εποχή του ρωμαϊκού δικαίου και ισχύει και σήμερα (γι αυτό λέγεται και κλασική ιδιοκτησία), ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1000 και επόμενα του αστικού κώδικα.

4. ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας (κυριότητας) είναι δυνατό να ανήκει και να ασκείται όχι μόνο από ένα πρόσωπο αποκλειστικά αλλά από περισσότερα, Στην περίπτωση αυτή πρόκειται για συνιδιοκτησία (ή συγκυριότητα) πολλών προσώπων πάνω στο ίδιο

ακίνητο. Στην συνιδιοκτησία οι (περισσότεροι) συνιδιοκτήτες ασκούν την κυριότητα όχι κατά χωριστά τμήματα καθένας αλλά κατά ιδανικές μερίδες. Δηλαδή, στη συνιδιοκτησία δεν έχουμε περισσότερες ιδιοκτησίες (όσα είναι τα πρόσωπα) αλλά μία που ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα κατά ιδανικά μέρη ή εξ αδιαιρέτου, όπως συνηθέστερα λέγεται. Ο κάθε συνιδιοκτήτης της είναι κύριος του όλου ακινήτου κατά ιδανικά μέρη και στο ελαχιστότατο μόριο που εκφράζεται μαθηματικά με κλάσμα. (2)

5. ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Διαιρεμένη είναι η ιδιοκτησία στην περίπτωση που μπορεί να υπάρξει χωριστή (όχι μία και μόνο όπως στην ιδιοκτησία του ΑΚ) ιδιοκτησία δύο ή περισσότερων προσώπων πάνω στο ίδιο ακίνητο. Αυτό συμβαίνει, όπως θα δούμε παρακάτω, στην οριζόντια ή κατ' ορόφους ιδιοκτησία και στην κάθετη ή κατά κτίρια συνιδιοκτησία, όπου ο νόμος αναγνωρίζει αποκλειστική ιδιοκτησία στον όροφο (ή τμήμα του) ή και σε ολόκληρο το κτίριο και αναγκαστική συνιδιοκτησία στο έδαφος και στα άλλα κοινά σημεία του ακινήτου.

Α) Οριζόντια ή κατ' ορόφους ιδιοκτησία

Το θεσμικό πλαίσιο της οριζόντιας ή κατ' ορόφους ιδιοκτησίας αποτελεί ο Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ. ορόφους». Όταν λέμε οριζόντια ιδιοκτησία εννοούμε αποκλειστική ιδιοκτησία στον όροφο ή στο τμήμα του (διαμέρισμα κλπ.) και αναγκαστική συνιδιοκτησία στο έδαφος και τα άλλα κοινά μέρη του ακινήτου (θεμέλια, φέρων οργανισμός, κλιμακοστάσιο κλπ.). Δηλαδή στην οριζόντια ιδιοκτησία υπάρχουν δυο δικαιώματα: (α) το δικαίωμα της αποκλειστικής ιδιοκτησίας πάνω στον όροφο (ή τμήμα του) και (β) το δικαίωμα της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας πάνω στα κοινά μέρη του ακινήτου. Ο ιδιοκτήτης έχει πάνω στον όροφο (ή τμήμα του) εξουσία πραγματικής και νομικής διάθεσης την ίδια που έχει και ο ιδιοκτήτης στην κλασική ιδιοκτησία. Θα πρέπει όμως η άσκηση από μέρους του ιδιοκτήτη των δικαιωμάτων του νομική παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή να μη μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του κτιρίου.

(2)βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο, τεύχος ΙΙ, 1. Η κυριότης, Αθήνα 1975 Αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου. (π.χ. διαμέρισμα). Η έννοια του ορόφου είναι νομική και προσδιορίζεται από το άρθρο 1002 του Αστικού Κώδικα και το άρθρο 1 παρ. 2 του παραπάνω Ν. 3741/29 καθώς και από το Γ.Ο.Κ. Κατά το άρθρο 11 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. «όροφοι» λέγονται τα τμήματα του .. κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται τούτο κατά την έννοια του ύψους από πλήρη διαδοχικά δάπεδα.

Β) Κάθετη ή κατά τα κτίρια συνιδιοκτησία

Η κάθετη συνιδιοκτησία αναγνωρίστηκε από το άρθρο 1 του ΝΔ. 1024/1971 "περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου". Όταν λέμε κάθετη ή κατά κτίρια ιδιοκτησία εννοούμε αποκλειστική ιδιοκτησία πάνω σε δύο ή περισσότερα κτίρια που ανεγείρονται στο ίδιο οικόπεδο και αναγκαστική συνιδιοκτησία στο έδαφος και τα άλλα κοινά μέρη του ακινήτου.

Αντικείμενο της κάθετης συνιδιοκτησίας είναι τα κτίρια (οικοδομήματα) κατά την έννοια του Γ.Ο.Κ. (παρόδια και εσωτερικά κτίρια).

Ενώ η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να εφαρμοστεί σε κάθε οικόπεδο που είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε αυτό βρίσκεται εντός είτε εκτός σχεδίου πόλεως, αντίθετα η κάθετη ιδιοκτησία υπόκειται σε ορισμένους περιορισμούς. Ειδικότερα η σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως επιτρέπεται μόνο εφόσον δεν έχει απαγορευτεί με Π.Δ. η ανέγερση δύο ή περισσότερων κτιρίων στο ίδιο οικόπεδο.

Εκτός σχεδίου πόλεως δεν επιτρέπεται η σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας με τις εξής

εξαιρέσεις. επιτρέπεται η σύσταση όταν τα οικοδομήματα ανεγείρονται κατά το σύστημα της ελεύθερης δόμησης και β) εφόσον πρόκειται για περιοχή στην οποία καθορίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης κατά το Α.Ν. 625/1968 και γ) εφόσον πρόκειται για περιοχές που αναπτύσσονται με Ενεργό Πολεοδομία.

6. ΚΛΑΣΣΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ

Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο της αποκλειστικής (κλασικής) ιδιοκτησίας (αστικός κώδικας), αν και έχει υποστεί αρκετές βελτιώσεις και έχει αποκτήσει ένα κάποιο κοινωνικό περιεχόμενο, λόγω κυρίως των νόμιμων περιορισμών της ιδιοκτησίας που επιβάλλονται δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι τελεί σε αρμονία με τις παραπάνω συνταγματικές διατάξεις που καθιερώνουν την ιδιοκτησία σαν κοινωνική λειτουργία και υποχρέωση) απέναντι στο κοινωνικό σύνολο. Ο αστικός κώδικας με την υπάρχουσα δομή του δεν μπορεί να καταστήσει την ιδιοκτησία κοινωνικά ωφέλιμη και παράγοντα προόδου και ευημερίας του συνόλου των πολιτών. Οι πολεοδομικοί νόμοι (κυρίως το ΝΔ της 17-7-1923, που αποτελεί μέχρι σήμερα το θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού). δημιουργήθηκαν με την αντίληψη ότι η ιδιοκτησία αποτελεί, κατά κανόνα, δικαίωμα που εξυπηρετεί κυρίως το άτομο αγνοώντας την υποχρέωσή της έναντι του κοινωνικού συνόλου. Η Πολιτεία, αντιλαμβανόμενη την ιδιοκτησία ως το απεριόριστο δικαίωμα του ατόμου πάνω στο ακίνητο, έκανε επέμβαση στον τομέα του εδάφους όχι για να διευθετήσει τη γη υπέρ της ολότητας αλλά για να ρυθμίσει απλά τη δράση των ιδιωτών σε ό,τι αφορά την πολεοδόμηση. Από την άλλη πλευρά η κοινωνική εξέλιξη ευνόησε, λόγω έλλειψης πολιτικής βούλησης και ανυπαρξίας πολιτικής γης, την ιδιοκτησία σε βάρος του κοινωνικού συνόλου. Τεχνικά και κυρίως πολεοδομικά έργα που δημιουργήθηκαν σε ορισμένες περιοχές της χώρας επέφεραν πάρα πολύ μεγάλη αύξηση της αξίας της ιδιοκτησίας, χωρίς καμία επιβάρυνση του ωφελούμενου ιδιοκτήτη. Η έλλειψη νομοθετικής ρύθμισης πάνω στο θέμα αυτό είναι αρκετά έντονη.

7. ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ)

Ο θεσμός της οριζόντιας ή κατ' ορόφους ιδιοκτησίας χρειάζεται αναμόρφωση και εκσυγχρονισμό για να μπορέσει να ανταποκριθεί στις σημερινές κοινωνικές και πολεοδομικές εξελίξεις. Είναι αλήθεια ότι ο θεσμός αυτός, που επιβλήθηκε στην περίοδο της οικονομικής ανόρθωσης της χώρας, κάλυψε μεγάλες κοινωνικές και στεγαστικές ανάγκες. Αυτό όμως έγινε μέσα στα πλαίσια της πολεοδομικής διαμόρφωσης των εδαφικών εκτάσεων σε μικροϊδιοκτησίες. Με το θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας δηλαδή, να μεν αποφεύχθηκε η υπερβολική εξάπλωση του Σχεδίου Πόλεως όχι όμως και η κατάτμηση της γης σε μικροϊδιοκτησίες, πράγμα που αποτελεί ένα από τα κυριότερα αίτια της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος. Ο σύγχρονος πολεοδομικός σχεδιασμός δεν βασίζεται στην κατάτμηση της γης σε μικροϊδιοκτησίες και την ανέγερση, σε κάθε μία απ' αυτές, οικοδομής κατά το σύστημα της ατομικής ιδιοκτησίας του Αστικού Κώδικα ή της οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά στη δημιουργία μεγάλων εδαφικών τμημάτων (οικοδομικών τετραγώνων) πάνω στα οποία ανεγείρονται όχι μία αλλά περισσότερες οικοδομές κατά το σύστημα της κατά κτίρια ιδιοκτησίας.

Ένα θέμα για το οποίο χρειάζεται τροποποίηση του νόμου της οριζόντιας και γενικά της διαιρεμένης ιδιοκτησίας είναι η πολεοδομική διευθέτηση των κοινόχρηστων ιδιωτικών χώρων των πολυκατοικιών των μεγάλων κυρίως πόλεων στις οποίες η δόμηση είναι πολύ πυκνή. Η αυλή και οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι κάθε

πολυκατοικίας ανήκουν , σύμφωνα με το νόμο της οριζόντιας (κατ' ορόφους) ιδιοκτησίας, σε όλους τους συνιδιοκτήτες του ακινήτου οι οποίοι και μόνο έχουν δικαίωμα αποκλειστικής χρησιμοποίησής τους.

Οι ιδιωτικοί αυτοί κοινόχρηστοι χώροι (κυρίως οι αυλές) λόγω της μικρής συνήθως έκτασής τους χρησιμεύουν μόνο για τον αερισμό και φωτισμό των χώρων του κτιρίου.

Πέρα όμως από αυτό, δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα καμία άλλη αξιοποίηση των ιδιωτικών κοινόχρηστων χώρων (π.χ. ανάπλαση και μετατροπή σε παιδότοπο κλπ.). Για να γίνει όμως δυνατή η ανάπλαση αυτή των ιδιωτικών κοινόχρηστων χώρων των πολυκατοικιών είναι απαραίτητη η τροποποίηση της υπάρχουσας νομοθεσίας περί οριζόντιας ιδιοκτησίας και του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Με την τροποποίηση αυτή θα πρέπει να καταστεί δυνατή η εκούσια ή αναγκαστική σύσταση συνεταιρισμών (Association Fonciere Urbaine) μέλη των οποίων θα είναι όλοι οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων των πολυκατοικιών κάθε οικοδομικού τετραγώνου (ελάχιστης πολεοδομικής μονάδας) θα έχουν σαν αποκλειστικό σκοπό τη διευθέτηση και συντήρηση του συνολικού χώρου (ενοποιημένου) του οικοδομικού τετραγώνου που θα προκύψει από τους επιμέρους ακάλυπτους χώρους κάθε πολυκατοικίας οι οποίοι θα περιέλθουν στους συνεταιρισμούς

Ένα άλλο σημαντικό μειονέκτημα του νόμου της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ότι οι ιδιοκτήτες αποφασίζουν για τα θέματα της συνιδιοκτησίας με παμψηφία και όχι με πλειοψηφία. Έτσι αν καταστραφεί σήμερα μια πολυκατοικία λόγω τυχαίου γεγονότος (π.χ. πυρκαγιάς, σεισμού κλπ .) ή αν αυτή χρειάζεται αποκατάσταση λόγω παλαιότητάς της, πρέπει σ' αυτά τα θέματα να συμφωνήσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες πράγμα σχεδόν ακατόρθωτο.

Επομένως, απαιτείται:

1. Να εκσυγχρονιστούν οι διατάξεις του αστικού κώδικα , που αφορούν την ιδιοκτησία, στα πλαίσια των νέων αντιλήψεων του συνταγματικού νομοθέτη περί του κοινωνικού ρόλου και της υποχρέωσης έναντι της ολότητας της ιδιοκτησίας.
2. Να οργανωθεί η διαιρεμένη ιδιοκτησία (οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία) σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και όχι οικοπέδου.
3. Να εκσυγχρονιστεί ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας και να συμπληρωθεί νομοθετικά ο θεσμός της κάθετης συνιδιοκτησίας.
4. Να επαναφερθούν σε ισχύ οι παλαιοί θεσμοί της επιφάνειας και της εμφύτευσης για τη διευκόλυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού.
5. Να μελετηθεί το όλο πρόβλημα της ακίνητης ιδιοκτησίας στα πλαίσια μιας νέας πολιτικής γης με βάση το κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΠΡΑΓΜΑΤΑ - ΔΙΑΚΡΙΣΗ

1. ΟΡΙΣΜΟΙ

Α. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΑ(ΑΚΙΝΗΤΑ-ΧΩΡΟΙ)

Κοινόχρηστα πράγματα είναι εκείνα που είναι προορισμένα στην εξυπηρέτηση του κοινού, δηλαδή εκείνα που θέτονται στην άμεση διάθεση του κοινού γενικά για χρήση σύμφωνη με τον προορισμό τους. Το περιεχόμενο και η έκταση της κοινής χρήσης εξαρτώνται από το είδος του πράγματος, από την επάρκειά του, από τον τόπο και το χρόνο(αρ. 967 ΑΚ). Τα κοινόχρηστα πράγματα μπορεί να είναι δημιουργήματα είτε φύσεως(φυσικά κοινόχρηστα) είτε του ανθρώπου(τεχνητά κοινόχρηστα).

Β.ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΑ

Το άρθρο 966 ΑΚ αναφέρεται στα πράγματα που είναι προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών, θρησκευτικών και γενικά κοινωφελών σκοπών αλλά δεν ορίζει ούτε απαριθμεί αυτά, έστω και ενδεικτικά, όπως συμβαίνει με τα κοινόχρηστα. Τα κοινωφελή ακίνητα είναι, σε αντίθεση με τα κοινόχρηστα, πάντοτε ανθρώπινα κατασκευάσματα και αποτελούν αυτοτελή τεχνητά έργα.

2. ΔΙΑΚΡΙΣΗ

Στους ασχολούμενους με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό υπάρχει μεγάλη σύγχυση μεταξύ του χαρακτηρισμού και της κατάταξης ενός ακινήτου σαν κοινόχρηστου ή σαν κοινωφελούς. Χαρακτηριστικό γνώρισμα των κοινόχρηστων ακινήτων είναι η εξυπηρέτηση της κοινής χρήσης, δηλαδή της χρήσης από μέρος του κοινού. Η χρήση αυτή είναι άμεση, δηλαδή ελεύθερη σε όλους τους πολίτες, χωρίς κανένα περιορισμό. Η κοινή χρήση όλων κατ'εξαίρεση μπορεί να περιοριστεί, ως λ.χ. για λόγους ασφαλείας και τάξεως (π.χ. περίφραξη μέρους ή ολόκληρης της χερσαίας ζώνης λιμένα). Αντίθετα για την χρήση των κοινωφελών κτιρίων από τους πολίτες απαιτείται προηγούμενη άδεια, ή έγκριση ή σύναψη σύμβασης. Έτσι λοιπόν για να χαρακτηρίσουμε ένα ακίνητο κοινόχρηστο ή κοινωφελές θα πρέπει να εξετάσουμε το

σκοπό για τον οποίο είναι προορισμένο και τη δυνατότητα ή όχι της ελεύθερης χρησιμοποίησής του από όλους τους πολίτες ή από μερικούς. π.χ η πλατεία είναι κοινόχρηστη γιατί χρησιμοποιείται απεριόριστα από όλους τους πολίτες. Αν η Πολιτεία (ή ο Ο.Τ.Α.) περιφράζει την πλατεία τότε παύει αυτή να είναι κοινόχρηστη. Επίσης η χρήση ενός νοσοκομείου από το κοινό δεν είναι απεριόριστη αλλά απαιτεί ορισμένη άδεια (π.χ. εισιτήριο εισόδου) και για το λόγο αυτό το νοσοκομείο δεν είναι κοινόχρηστο πράγμα. Ακόμη μία δημόσια οδός χρησιμοποιείται κατά τον προορισμό της, από όλους τους πολίτες, τότε είναι κοινόχρηστη. Μια άλλη δημόσια οδός που δεν προορίζεται να χρησιμοποιηθεί από όλους τους πολίτες αλλά από ορισμένους για στρατιωτικούς σκοπούς δεν μπορεί να χαρακτηριστεί σαν κοινόχρηστη. Ένας βοτανικός κήπος ελεύθερος στο κοινό είναι κοινόχρηστος. Άλλος βοτανικός κήπος που χρησιμοποιείται για επιστημονικούς σκοπούς και δεν είναι ελεύθερος σε όλους τους πολίτες, είναι κοινωφελής και όχι κοινόχρηστος κλπ.

Η πρακτική σημασία της διακρίσεως των ακινήτων σε κοινόχρηστα και κοινωφελή είναι, από πολεοδομικής πλευράς η ακόλουθη:

α) Τόσο οι κοινόχρηστοι όσοι και οι κοινωφελείς χώροι πρέπει να είναι σαφώς καθορισμένοι στο Πολεοδομικό Σχέδιο. Η μετατροπή των κοινόχρηστων χώρων σε κοινωφελείς ή και το αντίθετο απαιτεί οπωσδήποτε την τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως. Π.χ. όταν από το εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως ένας χώρος έχει χαρακτηριστεί για άλσος (κοινόχρηστος χώρος) και θέλει ο Δήμος ή η Κοινότητα ή η Διοίκηση να τον μετατρέψει σε σχολείο (κοινωφελής χώρος) πρέπει οπωσδήποτε να γίνει τροποποίηση του Σχεδίου. Πρέπει να σημειωθεί ότι τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως δεν χρειάζεται όταν ένας κοινόχρηστος χώρος (πλατεία) μετατρέπεται σε άλλο κοινόχρηστο χώρο (άλσος) ή όταν ένας κοινωφελής χώρος π.χ. χώρος για ανέγερση δημοτικού καταστήματος μετατρέπεται σε άλλο κοινωφελή χώρο π.χ. χώρος για ανέγερση δημοτικής βιβλιοθήκης.

β) Τα ακίνητα που καταλαμβάνονται μόνο από κοινόχρηστους χώρους θεωρούνται ρυμοτομούμενα όχι και τα ακίνητα που αφιερώνονται για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων. Συνέπεια αυτού είναι ότι η απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων ή τροποποιήσεως του Σχεδίου Πόλεως. Αντίθετα η απαλλοτρίωση των χώρων που προορίζονται για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων γίνεται με ιδιαίτερη διοικητική πράξη που είναι μεταγενέστερη της παραπάνω πράξεως εγκρίσεως κλπ. του Σχεδίου Πόλεως.

Κεφάλαιο 4ο

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ – ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ – ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Στις διατάξεις περί αυθαιρέτων του ν .1337/83 υπάγεται κάθε κατασκευή. Γεννάται το ερώτημα ποιες δραστηριότητες θεωρούνται ως κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις αυτές. Την έννοια της κατασκευής (construction, Bau) δίνει η παρ. 18 του άρθρου 2 του ΓΟΚ/1985. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο. Η έννοια του τεχνικού έργου είναι ευρύτατη και περιλαμβάνει κάθε έργο που εκτελείται από τον άνθρωπο, αποκλεισμένων έτσι των φυσικών έργων. Στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται πρώτιστα το κτίριο , το οποίο είναι η κατασκευή που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις που προορίζονται για την παραμονή ανθρώπων ή ζώων , για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, και την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων και την τοποθέτηση ή λειτουργία

μηχανημάτων. Έτσι ως κτίρια, με την έννοια αυτή, θεωρούνται η κατοικία, ο στάβλος, το ορνιθοτροφείο, το κατάστημα, το εργοστάσιο, το εργαστήριο, οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, η δεξαμενή υγρών, το σιλό, το αντλιοστάσιο κ.λ.π.(3). Ομοίως στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση η οποία χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές και οι κεραίες(4).

Η ως άνω κατασκευή θα πρέπει να συνδέεται με συγκεκριμένο κτίριο ή οικόπεδο πάνω στο οποίο έχει ανεγερθεί το κτίριο αυτό. Έτσι, με την έννοια αυτή, δεν αποτελεί κατασκευή για την εφαρμογή για την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαιρέτου του ν. 1377/83, το τεχνικό έργο γέφυρας, δρόμου, πεζοδρομίου κ.λ.π. Αντίθετα, αποτελεί κατασκευή το τεχνικό έργο που πραγματοποιείται, πάνω ή κάτω από το κτίριο και το οικόπεδό του.

(3) Βλ. παρ. 17 άρθρου 2 ΓΟΚ 1985

(4) Βλ. παρ. 19 άρθρου 2 ΓΟΚ 1985

2. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Όπως προκύπτει από την παρ. 3 του άρθρου 22 του ισχύοντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ ν. 1577 /85), αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται:

α) χωρίς οικοδομική άδεια

β) καθ' υπέρβαση της σχετικής άδεια

γ) με βάση άδεια οικοδομής που ανακλήθηκε μεταγενέστερα και

δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, Οι προϋποθέσεις αυτές τίθενται διαζευκτικά και όχι σωρευτικά.

Επομένως εφόσον συντρέχει μία από τις προϋποθέσεις αυτές η κατασκευή είναι αυθαίρετη.

Ειδικότερα, για τις προϋποθέσεις αυτές μπορεί να λεχθούν τα ακόλουθα:

(i) Άδεια οικοδομής απαιτείται, σύμφωνα με το εδαφ. α' της παρ. 1 του ως άρθρου 22 του ΓΟΚ/85, για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης. Ενδεικτικά το εδάφιο αυτό αναφέρει ως εργασίες, για τις οποίες απαιτείται άδεια οικοδομής, τις εκσκαφές και επιχώσεις, την εγκατάσταση ικριωμάτων, την ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους.

Η οικοδομική άδεια του κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει, εκτός από την ίδια τη δόμηση του κτιρίου, και τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου, ή της εγκατάστασης καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος και γενικά κάθε τεχνικό έργο που απαιτείται για την ολοκλήρωση του κτιρίου και τη λειτουργία του στο οικόπεδο. Οι εργασίες αυτές απορροφώνται στην άδεια κατασκευής του κτιρίου

Επομένως, για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται ιδιαίτερη άδεια αν αυτές εκτελούνται μέσα στη χρονική διάρκεια ισχύος της οικοδομικής αδείας. Μετά το χρόνο αυτό, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις εκτέλεσης τέτοιων εργασιών μεμονωμένων, απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας (5).

(5) Βλ. και 12/1986 εγκύκλιο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έλλειψη οικοδομικής άδειας υπάρχει και όταν αυτή χορηγείται από καθ' ύλην

αναρμόδια υπηρεσία. Τέτοια αποτελεί λ.χ. και η έκδοση αδείας ανέγερσης Ναού η οποία χορηγείται από την Δ/νση Ναοδομίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος, η οποία έπρεπε να χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

(ii) Αυθαίρετη είναι επίσης η κατασκευή που εκτελείται καθ' υπέρβαση της αδείας οικοδομής. Η έννοια της υπέρβασης της οικοδομικής αδείας δεν ορίζεται στην ως άνω διάταξη.

Αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη νόμιμης ή κανονικής αδείας, η οποία χορηγείται για συγκεκριμένες εργασίες. Οι επί πλέον εκτελούμενες εργασίες θεωρούνται καθ' υπέρβαση της αδείας. Η υπέρβαση αυτή μπορεί να αναφέρεται στις διαστάσεις ή στον όγκο της κατασκευής, για την οποία χορηγήθηκε η άδεια, ως λ.χ. κατασκευάζεται κτίριο 4μ.χ 6μ., ενώ η χορηγηθείσα άδεια είναι για κτίριο 4μ.χ 4μ. ή σε οποιαδήποτε επί πλέον κατασκευή, η οποία δεν περιλαμβάνεται στη χορηγηθείσα άδεια οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή αυθαίρετη κατασκευή πρέπει να θεωρηθεί η επί πλέον δομική εργασία, δηλαδή αυτή που υπερβαίνει την χορηγηθείσα άδεια οικοδομής.

(iii) Αυθαίρετη είναι επίσης η κατασκευή που εκτελείται με οικοδομική άδεια η οποία ανακλήθηκε. Η ανάκληση της αδείας οικοδομής πρέπει να γίνεται για κάποιο νόμιμο λόγο. Από το άρθρο 53 του ν.δ. της 17.7.1923, και ιδιαίτερα την παρ. 1 όπως αυτή αντικαταστάθηκε υπό την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 194/69, συνάγεται ότι αποκλείεται ανάκληση οικοδομικής αδείας ή διακοπή των, σύμφωνα με αυτή, εκτελούμενων εργασιών εκτός αν η άδεια είναι παράνομη εν όλω ή εν μέρει¹³ ή συντρέχει άλλος ειδικά από το νόμο προβλεπόμενος λόγος¹⁴, ως λ.χ. αναστολή οικοδομικών εργασιών λόγω εκπόνησης σχεδίου πόλεως. Αν η ανάκληση της οικοδομικής αδείας γίνεται όχι λόγω της παρανομίας της αλλά για άλλο ειδικό από τον νόμο προβλεπόμενο λόγο ο οποίος δεν καθιστά την άδεια παράνομη, η αυθαίρετη κατασκευή αφορά αυτήν που γίνεται μετά την παύση των εργασιών και ανάκληση της αδείας. Έτσι λ.χ. αν κατασκευάζεται βάσει νόμιμης οικοδομικής αδείας πολυώροφη οικοδομή και ανακαλείται η άδεια λόγω αναστολής οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.δ. της 17.7.23, η ανέγερση των ορόφων που έχουν γίνει μέχρι τη στιγμή της διακοπής ή της ανάκλησης δεν θεωρούνται ως αυθαίρετη κατασκευή. τέτοια κατασκευή αποτελεί αυτή που γίνεται μετά τη διακοπή των εργασιών, η οποία εφόσον δεν γίνεται για ορισμένο χρόνο συνιστά ανάκληση της οικοδομικής αδείας.

(iv). Τέλος, αυθαίρετη είναι η κατασκευή που εκτελείται κατά παράβαση των σχετικών όρων και περιορισμών δόμησης και γενικότερα οποιασδήποτε σχετικής πολεοδομικής διάταξης. Στην περίπτωση αυτή η κατασκευή θεωρείται, από πολεοδομικής πλευράς, ως μη νομίμως υπάρχουσα, ανεξάρτητα αν, για την κατασκευή αυτή, έχει εκδοθεί ή όχι άδεια οικοδομής.

Πρέπει να σημειωθεί ότι ο χαρακτηρισμός κατασκευής ως αυθαίρετης, εφόσον συντρέχει μια από τις πιο πάνω προϋποθέσεις, δεν αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος καθόσον αυτός δεν εξαφανίζει ούτε και αδρανοποιεί την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της. Ο χαρακτηρισμός αυτός αποτελεί περιορισμό της ιδιοκτησίας που επιβάλλεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για την εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, δηλαδή της προστασίας του περιβάλλοντος και της αισθητικής των οικισμών(6)(7).

3. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Κάθε κατασκευή που, κατά τα πιο πάνω λεχθέντα, συντρέχει μια από τις προϋποθέσεις που θέτει το α' εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 22 του ΓΟΚ/85, είναι αυθαίρετη, είναι συγχρόνως και κατεδαφιστέα, είτε αυτή βρίσκεται εντός, είτε εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός οικισμού προ του 1923. Για την κατεδαφιστέα αυθαίρετη κατασκευή αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/8321.

Δηλαδή, η κατασκευή είναι, κατά την έννοια της ως άνω διάταξης του ΓΟΚ/85, αυθαίρετη και κατεδαφιστέα όταν συντρέχει μια από τις προϋποθέσεις αυτές.

(6)Βλ. και ΣτΕ 762/1991

(7)Βλ. Α. Δημητρόπουλο «Παραδόσεις Συνταγματικού δικαίου ΙΙΙ», σελ. 1114

Το γεγονός και μόνο ότι η κατασκευή έχει ανεγερθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση της άδειας αρκεί για το χαρακτηρισμό της ως κατεδαφιστέας. Αυτή είναι και η διαφορά της ρύθμισης αυτής από την προηγούμενη ρύθμιση του ΓΟΚ/1973.

Η αυθαίρετη κατασκευή είναι έτσι και αλλιώς κατεδαφιστέα επειδή έχει ανεγερθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση της χορηγηθείσας ήδη αδειάς. Όμως για την χωρίς άδεια οικοδομής ή καθ' υπέρβαση της αδειάς αυθαίρετη και κατεδαφιστέα κατασκευή και εφόσον αυτή δεν παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις, παρέχεται η δυνατότητα μη εφαρμογής της διαδικασίας του ως άνω άρθρου 17 (έκθεση αυτοψίας κ.λπ.), εφόσον ο ενδιαφερόμενος, μέσα σε ορισμένη προθεσμία, προβεί σε ορισμένες ενέργειες.

Ειδικότερα πριν από την εφαρμογή της διαδικασίας του άρθρου 17 η διοίκηση (αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία) έχει υποχρέωση να ερευνήσει αν , με την ανέγερση της αυθαίρετης κατασκευής παραβιάστηκαν ή όχι ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις. Αν παραβιάστηκαν τέτοιες διατάξεις εφαρμόζεται κατευθείαν το ως άνω άρθρο (σύνταξη έκθεσης αυτοψίας κ.λπ.) και συνεπώς η ως άνω υπηρεσία δεν μπορεί να εφαρμόσει τα αναφερόμενα στην ως άνω παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ΓΟΚ. Αν η κατασκευή αυτή είναι σύμφωνη με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο κατά τον οποίο η οικεία πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει σε έλεγχο της συγκεκριμένης κατασκευής, τότε για την κήρυξη της ως κατεδαφιστέας απαιτείται να προηγηθεί έγγραφη ειδοποίηση του ιδιοκτήτη και γενικά του υπόχρεου να υποβάλλει, μέσα σε δυο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης, τα αναγκαία δικαιολογητικά για την έκδοση ή την αναθεώρηση της σχετικής άδειας και να παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή. Στην περίπτωση που ο υπόχρεος συμμορφωθεί με την έγγραφη ειδοποίηση επιβάλλονται μόνον τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης της αυθαίρετης κατασκευής. Στην περίπτωση του προστίμου της διατήρησης αυτό επιβάλλεται για το χρονικό διάστημα από τότε που, κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, άρχισε η ανέγερση της κατασκευής μέχρι την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδειάς.

Αν όμως παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω δίμηνη προθεσμία η κατασκευή καθίσταται, εκτός από αυθαίρετη, και κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν .1337 /83.

Δηλαδή, με άλλα λόγια, η αυθαίρετη οικοδομή είναι και κατεδαφιστέα, εκτός αν είναι σύμφωνη με τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις οπότε, στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να προηγηθεί η ως άνω

διαδικασία για την έκδοση ή αναθεώρηση της αδειάς οικοδομής και, αν παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία η αυθαίρετη κατασκευή, κατεδαφίζεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 17 (σύνταξης έκθεσης αυτοψίας κ.λ.π.).

Συνεπώς η οριστική κρίση κατασκευής αυθαίρετης και κατεδαφιστέας δεν αποκλείει την εκ των υστέρων έκδοση αδειάς οικοδομής ή την αναθεώρηση τυχόν υπάρχουσας άδειας οικοδομής για την εν λόγω κατασκευή της οποίας δεν έχει μεσολαβήσει η κατεδάφιση , εφόσον αυτή δεν αντίκειται στις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις κατά το χρόνο έλεγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία.

Λόγω των επιβλαβών συνεπειών στο περιβάλλον της αυθαίρετης δόμησης η ως άνω ευνοϊκή ρύθμιση είναι ατυχής και το ως άνω άρθρο 17 θα έπρεπε να εφαρμόζόταν χωρίς εξαιρέσεις. Αυτό υποδηλώνει και τη βούληση του νομοθέτη για ενίσχυση της νομιμοποίησης και υποβάθμιση της ρύθμισης για την κατεδάφιση των αυθαιρέτων

κατασκευών .

Για να υπαχθεί η αυθαίρετη και κατεδαφιστέα κατασκευή στην ως άνω ευνοϊκή ρύθμιση της, πριν από την κατεδάφιση, ειδοποίησης του ενδιαφερομένου για την έκδοση ή αναθεώρηση αδείας οικοδομής θα πρέπει ολόκληρη η κατασκευή (κτίσμα, κτίριο κ.λπ.) να μην παραβιάζει τις πιο πάνω ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις. Έτσι, αν το τμήμα της κατασκευής παραβιάζει τις διατάξεις αυτές, τότε δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της ρύθμισης αυτής, εκτός αν το τμήμα αυτό αποτελεί μικροπαράβαση κατά την έννοια της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1512/85. Στην τελευταία περίπτωση εφαρμόζονται παράλληλα, για μεν το τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής, για το οποίο δεν παραβιάζονται οι ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, η διαδικασία της ως άνω ευνοϊκής ρύθμισης (ειδοποίηση ενδιαφερομένων πριν από την κατεδάφιση κ.λπ.) για το υπόλοιπο τμήμα που αφορά μικρή παράβαση, η διαδικασία της ως άνω παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1512/85. Αν στο ίδιο ακίνητο έχει ανεγερθεί και άλλη αυθαίρετη κατασκευή οι ως άνω παράλληλες διαδικασίες μπορούν να ενεργοποιηθούν μόνον μετά την οριστική κρίση ως κατεδαφιστέες από την Επιτροπή Κρίσης Αυθαιρέτων και την κατεδάφισή της.

Γεννάται το ερώτημα αν η ως άνω ρύθμιση της παρ. 3 του άρθρου 22 του ΓΟΚ/85 αναφέρεται σε όλα τα αυθαίρετα, δηλαδή και στα παλαιά, ήτοι αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.83 και στα νέα αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν ανεγερθεί μετά την 31.1.83. Από τη διατύπωση της παραγράφου αυτής, η οποία ορίζει «... ειδοποιούνται.. οι υπόχρεοι για την καταβολή του προστίμου που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 1337/83... Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/83... Αν η άδεια εκδοθεί... επιβάλλονται τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/83...», μπορεί να συναχθεί ότι αυτή αναφέρεται μόνον στα νέα αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν κατασκευασθεί μετά τις 31.3.83, είτε αυτά βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών προ του 1923. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελούνται μετά την 31.3.83 εφαρμόζεται το άρθρο 17 του ως άνω ν. 1337/83, δηλαδή αυτές θεωρούνται και κατεδαφιστέες. Αν όμως οι αυθαίρετες κατασκευές αυτές δεν παραβιάζουν τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο ελέγχου τους τότε, πριν από την κήρυξή τους ως αυθαιρέτων , εφαρμόζονται τα εδαφ. β' και επ. της ως άνω παρ. 3 του άρθρου 22 του ΓΟΚ/85.

Σύμφωνα με όσα αναφέρονται πιο πάνω για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, προκειμένου να νομιμοποιηθεί η αυθαίρετη κατασκευή, είναι απαραίτητα όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά μεταξύ των οποίων και η γνώμη της ΕΠΑΕ, σε όποιες περιπτώσεις αυτή απαιτείται από τις ισχύουσες διατάξεις.

4. ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η αυθαίρετη δόμηση ρυθμίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 15-22 του ν. 1337/1983. Με τις διατάξεις αυτές, που αναφέρονται σε όλα τα αυθαίρετα κτίσματα, δηλαδή τόσο στα παλαιά, ήτοι αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.83, όσο και στα νέα, δηλαδή αυτά που ανεγείρονται μετά την 31.1.83, ρυθμίζονται εξαντλητικά, με πληρότητα και αυτοτέλεια, οι διαδικασίες νομιμοποίησης και κατεδάφισης και γενικά ο όλος θεσμός της αυθαίρετης δόμησης. Επιπλέον με διατάξεις μεταγενέστερων νόμων, είτε συμπληρώνονται οι ως άνω πάγιες διατάξεις του ν. 1337 /83, είτε ρυθμίζονται αυτοτελώς θέματα σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές. Οι διατάξεις αυτές είναι οι ακόλουθες:

α) Τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1512/1985. Με το άρθρο 8 συμπληρώνονται οι ως άνω

διατάξεις του ν. 1337/1983. Με το άρθρο 8 συμπληρώνονται οι ως άνω διατάξεις του ν.1337 /83, ενώ το άρθρο 9 περιέχει αυτοτελείς ρυθμίσεις που αναφέρονται κυρίως στη σύνδεση των αυθαίρετων κτισμάτων και εγκαταστάσεων με τα δίκτυα υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κ.λ.π.).

β) Το άρθρο 22 του ν. 1577/1985 (νέος ΓΟΚ), το οποίο αναφέρει ιδίως τις εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια οικοδομής (παρ. 1) και ορίζει την έννοια της αυθαίρετης και κατεδαφιστέας κατασκευής,

γ) Το άρθρο 17 του ν. 1849/1989, το οποίο περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τη συμπληρωματική δήλωση νομιμοποίησης του αυθαιρέτου.

δ) Το άρθρο 114 του ν. 1892/1990, το οποίο αφορά στην απαγόρευση οικοδόμησης δασικών εκτάσεων και την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων μέσα σε δάση.

ε) Τα άρθρα 45 και 46 του ν. 2145/1993. Το άρθρο 45 της σχετικής με τα εντός δασών ανεγερθέντα ή ανεγειρόμενα αυθαίρετα κτίσμα του προηγούμενου άρθρου 114 του ν. 1892/1990. Το άρθρο 46 προβλέπει ποινικές κυρώσεις σε πρόσωπα που ανεγείρουν αυθαίρετα μέσα σε δάση.

στ) Οι παρ. 18 επ. του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 με τις οποίες προβλέπονται ποινικές κυρώσεις σε πρόσωπα που οικοδομούν αυθαίρετα σε δάση, αιγιαλούς και παραλίες και η παρ. 6 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995, η οποία ρυθμίζει θέματα προστίμων με αυθαίρετες κατασκευές. Όλες οι πιο πάνω διατάξεις αποτελούν ένα πλέγμα κανόνων δικαίου, οι οποίοι συγκροτούν το ισχύον νομικό πλαίσιο ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης.

Όμως οι ως άνω διατάξεις του ν. 1337/1983 δεν περιλαμβάνουν διατάξεις, με τις οποίες ορίζεται ρητά ποιες από τις διατάξεις των προγενέστερων του νόμου αυτού, νομοθετημάτων καταργούνται, ούτε και διατάξεις με μεταβατικές ρυθμίσεις, με συνέπεια να δημιουργούνται προβλήματα παράλληλης ισχύος ή μη ορισμένων από τις διατάξεις αυτές σχετικά με τη ρύθμιση κυρίως των παλαιών αυθαιρέτων (δηλώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτου κ.λ.π.).

Εν πάση περιπτώσει, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, θα πρέπει να ερευνάται αν διάταξη προγενέστερου νόμου είναι αντίθετη ή ασυμβίβαστη με τις ως άνω διατάξεις του ν. 1337/1983, ή αν έχει σιωπηρά καταργηθεί με αυτές λαμβανομένης υπόψη και της διάταξης του άρθρου 2 του αστικού κώδικα κατά την οποία ο νόμος διατηρεί τη ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά.

Ο τόπος, ο χρόνος και ο τρόπος πραγματοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, έχει μεγάλη πρακτική σημασία και διαφορετικές έννομες συνέπειες. Έτσι, διαφορετικά αντιμετωπίζονται τα αυθαίρετα, που ανεγείρονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως από εκείνα που ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Ομοίως διαφορετική μεταχείριση έχουν όσα αυθαίρετα ανεγείροντα σε δάση, παραλίες και γενικά κοινόχρηστους χώρους από εκείνα που ανεγείρονται σε ιδιωτικούς χώρους (οικόπεδα, γήπεδα). Το ίδιο συμβαίνει και ως προς το χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρέτων κατασκευής. Έτσι, διαφορετική μεταχείριση έχουν τα παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή εκείνα που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983, από τα νέα αυθαίρετα, δηλαδή εκείνα που ανεγείρονται μετά την 31. 1.1983.

Τέλος, ως προς τον τρόπο πραγματοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ή μεταχείρισή τους είναι συνυφασμένη με την επίπτωση που έχουν στο βλαπτόμενο άμεσο, γειτονικό και γενικότερο της πόλης περιβάλλον , το βαθμό υποβάθμισης του περιβάλλοντος καθώς και το μέγεθος και τη σημασία για το περιβάλλον της αυθαίρετης κατασκευής.

Κεφάλαιο 5ο

ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

1. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΓΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Η ανέγερση των αυθαιρέτων κατασκευών προκαλεί βλάβη ή αλλοίωση του περιβάλλοντος φυσικού και οικιστικού και εμποδίζει την ορθολογική ανάπτυξη και τη λειτουργικότητα των οικισμών της χώρας, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Για το λόγο αυτό η Πολιτεία έχει υποχρέωση για την ορθολογική οργάνωση και σχεδιασμό των περιοχών της χώρας, προκειμένου, εκτός των άλλων, να αποτραπεί και η αυθαίρετη δόμηση, στην οποία αναγκάζονται οι ιδιοκτήτες να καταφύγουν λόγω έλλειψης τέτοιου σχεδιασμού. Από την άλλη πλευρά η Πολιτεία οφείλει να μην ανέχεται την αυθαίρετη δόμηση και να προβαίνει στην κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών. Η υποχρέωση για την κατεδάφιση αυθαιρέτων αυτή αποτελεί δεσμευμένη εξουσία και όχι διακριτική ευχέρειά της. Όμως, αυτή τη συνταγματική υποχρέωση για κατεδάφιση ο κοινός νομοθέτης δεν την ακολουθεί και προβαίνει σε ρυθμίσεις όχι μόνον της κατεδάφισης αλλά και εξαίρεσης των αυθαιρέτων από αυτή (νομιμοποίηση).

Ειδικότερα, όπως φαίνεται από τα άρθρα 15-27 του ν. 1337 /83, τα οποία και αποτελούν το ισχύον νομικό πλαίσιο ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης, οι αυθαίρετες κατασκευές είναι κατ' αρχήν κατεδαφιστέες. Όμως, κατ' εξαίρεση, παρέχεται η ευχέρεια στους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων να ζητήσουν τη νομιμοποίησή τους, παρά τη θέσπισή του κανόνα της κατεδάφισης και της κατ' εξαίρεση της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων, στην πραγματικότητα συμβαίνει το αντίθετο αφού σε ελάχιστες περιπτώσεις, έχουν κατεδαφιστεί αυθαίρετες κατασκευές και για πολλές περιπτώσεις έχει γίνει νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών.

2. ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Α. Διαδικασία αναστολής

(I) Υποβολή δηλώσεων για αναστολή παλαιών αυθαιρέτων

Όπως φαίνεται από τις διατάξεις των άρθρων 15, 16 και 17 του ν. 1337 /83 τα αυθαίρετα κτίσματα διακρίνονται, από πλευράς χρόνου ανέγερσής τους, σε δύο κατηγορίες, δηλαδή σε αυτά που έχουν κατασκευαστεί μέχρι την 31.1.1983 (παλαιά αυθαίρετα) και σε εκείνα που ανεγείρονται μετά την 31.1.83 (νέα αυθαίρετα). Η διάκριση αυτή έχει μεγάλη πρακτική σημασία για την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, καθόσον στη διαδικασία της αναστολής και νομιμοποίησης μπορούν να υπαχθούν μόνον τα αυθαίρετα της πρώτης κατηγορίας, δηλαδή τα παλαιά αυθαίρετα, ενώ τα νέα αυθαίρετα δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν και κατεδαφίζονται υποχρεωτικά.

Για όλα τα ως άνω παλαιά αυθαίρετα, είτε αυτά βρίσκονται εντός είτε εκτός σχεδίου πόλεως, τα οποία και θα κατεδαφίζονταν κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δίνεται η δυνατότητα αναστολής από την κατεδάφιση, προκειμένου να εξεταστούν από ειδική επιτροπή αν θα εξαιρεθούν ή όχι από την κατεδάφιση. Πρόκειται για τα αυθαίρετα τα οποία θα κατεδαφίζονταν με τις ισχύουσες διατάξεις, δηλαδή αυτά που αντίκεινται στις πολεοδομικές διατάξεις ως προς την αρτιότητα του οικοπέδου, το ποσοστό κάλυψης, τα όρια της δομήσιμης επιφάνειας του οικοπέδου, του συντελεστή δόμησής του, το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και τις προεξοχές πέρα από τις γραμμές

δόμησης ή προς τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά αφιέμενα ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου και τις διαστάσεις των περιφραγμάτων. Ομοίως, στην προκειμένη περίπτωση, περιλαμβάνονται και τα έργα που κατασκευάζονται για την μετατροπή χώρου σε χώρο ανεπίτρεπτο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ως άνω αναστολή από την κατεδάφιση είναι η υποβολή δήλωσης από τον κύριο ή τους περισσότερους εξ' αδιαίρετου συγκυρίους του αυθαιρέτου. Με τη δήλωση αυτή (πρώτη) ο ιδιοκτήτης εκφράζει τη βούλησή του για την κίνηση της διαδικασίας νομιμοποίησης και την αποφυγή της κατεδάφισης του αυθαιρέτου. Στην περίπτωση της διαιρεμένης ιδιοκτησίας του ν.3741/1929 ή του ν.δ. 1024/1971 η δήλωση υποβάλλεται κατ' αρχήν από τον κύριο ή τους συγκυρίους της αυθαίρετης διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Όμως οι διατάξεις του άρθρου 15 και ειδικότερα της παρ. 4, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του ως άνω ν. 1337/83, δεν αποκλείουν την υποβολή της δήλωσης και από τον εργολάβο-κατασκευαστή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών, ανεξάρτητα αν έχουν μεταβιβαστεί σε αυτόν κατά το χρόνο της υποβολής της δήλωσης, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας που αντιστοιχούν στη συγκεκριμένη αυθαίρετη διαιρεμένη ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη). Η υποβολή της δήλωσης από τον κατασκευαστή συνεπάγεται όλες τις ως άνω νόμιμες συνέπειες που αναγνωρίζονται και για τον κύριο ή τους συγκυρίους της διαιρεμένης ιδιοκτησίας (προσωρινή εξαίρεση από την κατεδάφιση κ.λπ.).

Στη συνέχεια, και μετά την εμπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης, θα πρέπει να υποβληθεί δεύτερη συμπληρωματική δήλωση του αρμοδίου τεχνικού. Η δεύτερη δήλωση αυτή συνοδεύεται από ορισμένα στοιχεία τα οποία είναι:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα με υπολογισμό κάλυψης και πραγματοποιηθέντα συντελεστή δόμησης
- β) σχέδια κάτοψης, και τομής
- γ) σύντομη τεχνική έκθεση για τον τρόπο κατασκευής του αυθαιρέτου του φέροντα οργανισμού και δήλωση (πρώτη) του αυθαιρέτου
- δ) υπολογισμό της αξίας της αυθαίρετης κατασκευής, που γίνεται από τον ανωτέρω τεχνικό και
- ε) ειδική (υπεύθυνη δήλωση, που υπογράφεται υπεύθυνα από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και που παρέχει όλα τα στοιχεία για τη χρήση του αυθαιρέτου και για τα άλλα κτίρια του ίδιου ιδιοκτήτη και των μελών της οικογενείας του, σύμφωνα με όσα απαιτούνται από τις διατάξεις του διατάγματος αυτού για τον υπολογισμό της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου. Η δήλωση αυτή γίνεται σε ειδικό έντυπο που παρέχεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Η συμπληρωματική δήλωση αυτή υποβάλλεται, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 15 του ν.1337/1983, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριών μηνών που αρχίζει:

- α) για τα αυθαίρετα που βρίσκονται μέσα σε περιοχή επεκτάσεων από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης κίνησης της διαδικασίας εκπόνησης γενικού πολεοδομικού σχεδίου (βλ. άρθρο 3 παρ. 1 ν.1337/83)
- β) για τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε ΖΟΕ από τη δημοσίευση του Π.Δ. καθορισμού των ορίων της ΖΟΕ (βλ. άρθρο 29 παρ. 1 ν. 1337/1983)
- γ) για τις υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές από τη δημοσίευση ανακοίνωσης του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ότι άρχισε η μελέτη καθορισμού των χρήσεων γης της περιοχής
- δ) για τα αυθαίρετα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού που προϋπάρχουν του 1923, η προθεσμία άρχισε από 1.9.1983 και έληξε 30.11.1983. Οι προθεσμίες αυτές παρατάθηκαν στη συνέχεια πολλές φορές λόγω, κυρίως, της απροθυμίας των ιδιοκτητών αυθαιρέτων οι οποίοι διαπίστωσαν ότι, με την μη σοβαρή πρόθεση της Πολιτείας για δραστική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, σε συνδυασμό και με την έλλειψη κατάλληλης οργάνωσης της Διοίκησης

(ΥΠΕΧΩΔΕ κ.λπ.) για την αποτελεσματική διαχείριση του όλου έργου της νομιμοποίησης του αυθαιρέτου, μπορούν «να το σώσουν χωρίς να δώσουν». Η τελευταία ρύθμιση της παράτασης έγινε με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1849/1989, σύμφωνα με την οποία οι κύριοι ή συγκύριοι των αυθαιρέτων κτισμάτων που υπέβαλαν εμπρόθεσμα την πρώτη ως άνω δήλωση και δεν υπέβαλαν τη δεύτερη συμπληρωματική δήλωση μπορούν να την υποβάλουν σε προθεσμία 3 μηνών από την ισχύ του ως άνω νόμου (8.5.1989).

(II) Συνέπειες υποβολής των δηλώσεων.

Μόνο με την υποβολή και της δεύτερης δήλωσης ολοκληρώνεται η διαδικασία της αναστολής από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου και καθίσταται δυνατή η κρίση οριστικής εξαίρεσής τους ή όχι από την κατεδάφιση από την επιτροπή που προβλέπει η παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 1337/83. Και οι δύο δηλώσεις αυτές είναι απαράδεκτες αν δεν συνοδεύονται από την καταβολή ορισμένου χρηματικού ποσού. Έτσι, με την υποβολή των ως άνω δηλώσεων, που συνοδεύονται με την καταβολή του χρηματικού ποσού αυτού, ικανοποιούνται τόσο ο ιδιοκτήτης με την αναστολή από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου, όσο και το κράτος με την είσπραξη χρημάτων. Η αθέμιτη αυτή συναλλαγή μεταξύ ιδιοκτήτη αυθαιρέτου και κράτους, η οποία αποβαίνει σε βάρος του ορθολογικού σχεδιασμού και της προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος είναι αμφίβολης συνταγματικότητας. Ενώ η σύμπραξη του ιδιοκτήτη εμφανίζεται ως δικαίωμά του και είναι απαραίτητη για την αναστολή από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου του, η μη σύμπραξή του έχει σημαντικές συνέπειες. Ειδικότερα, όπως προκύπτει από την παρ. 7 του άρθρου 18 του ν. 1337/83, η μη υποβολή των ως άνω δηλώσεων (πρώτης και συμπληρωματικής) έχουν ως συνέπεια την κατεδάφιση του αυθαιρέτου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις ίδιες ως άνω διατάξεις π. δ/τος, επιβάλλεται ως διοικητική ποινή το διπλάσιο του συνολικού ποσού της ειδικής εισφοράς που αντιστοιχεί σε αυτό, δηλαδή που θα πληρωνόταν αν είχε δηλωθεί εμπρόθεσμα. Ο διπλασιασμός εφαρμόζεται για ολόκληρο το αυθαίρετο, έστω και αν μόνο μέρος των εργασιών έχει γίνει πριν από την 31.1.1983.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η αναστολή από την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής δεν έχει απεριόριστη χρονική διάρκεια αλλά ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου, ανεξάρτητα αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως. Ειδικά όμως για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα η αναστολή αυτή ισχύει μέχρι να ρυθμιστεί η χρήση της περιοχής και να κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι από την κατεδάφιση, καθόσον, πριν από την ένταξη της περιοχής σε πολεοδομικό και τον καθορισμό των χρήσεων γης, δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί αν το αυθαίρετο βρίσκεται σε δομήσιμο ή κοινόχρηστο χώρο.

Τις ως άνω δηλώσεις έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν όλοι οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983. Όμως, όπως προκύπτει από την παρ. 7 του ως άνω άρθρου 15 του ν. 1337 / 1983, οι δηλώσεις αυτές δεν απαιτούνται για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί, κατά τις διατάξεις του ν. 410/86 ή του ν. 720/77, ή έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του β.δ/τος από 1.8.1955 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού». Μετά την ισχύ του ν. 1337/1983 το θέμα των ως άνω δηλώσεων και γενικά όλα τα περί αυθαιρέτου κατασκευών ρυθμίζονται από το νόμο αυτό. Έτσι, για το αυθαίρετο που υπαγόταν στο α. ν. 410/1968 και δεν είχε υποβληθεί η δήλωση σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, ο ιδιοκτήτης του έχει υποχρέωση να υποβάλλει τις ως άνω δηλώσεις του ν. 1337 /83 με τον οποίο και θα κριθούν τα αυθαίρετα αυτά. Η αναστολή από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων, που υπάγονται στον α. ν. 410/1968, θα γίνει

σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 15 επ. του ως άνω ν. 1337/1983. Απλώς για όσα αυθαίρετα του α. ν. 410/1968 έχουν ήδη υποβληθεί δηλώσεις, κατά τον α.ν. αυτό, δεν χρειάζεται να υποβληθούν εκ νέου.

Το ίδιο συμβαίνει και για τα αυθαίρετα κτίσματα που υπάγονται στο ν. 720/1977, για τον οποίο υπάρχει ειδική ρύθμιση στο άρθρο 20 του ως άνω ν. 1337/1983 λόγω του θέματος της κρίσεως ως αντισυνταγματικής από το ΣτΕ της σχετικής διάταξής του που αποβλέπει την αυτόματη εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Αν, στα πιο πάνω αυθαίρετα, που έχουν δηλωθεί με τον α.ν. 410/1968 ή του ν. 720/1977 ή έχουν ανεγερθεί προ του ΓΟΚ/1955, γίνουν προσθήκες, καθ' ύψος ή κατά πλάτος, για την αναστολή από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων αυτών προσθηκών, απαιτούνται οι ως άνω δηλώσεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983.

Τέλος, τις ως άνω δηλώσεις δεν έχουν υποχρέωση να υποβάλουν οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων τα οποία εμπίπτουν στο άρθρο 119 παρ. 2 του ΓΟΚ/7317, δηλαδή δεν είναι κατεδαφιστέα.

Δεν απαιτείται υποβολή δηλώσεων για την αναστολή κατεδάφισης:

Α) Παλαιά αυθαίρετα (α.ν. 410/1968, ν. 720/1977 και πριν από τον ΓΟΚ/1955).

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω, όσα αυθαίρετα μπορούν να τύχουν αναστολής από την κατεδάφιση, πρέπει οι ιδιοκτήτες τους προηγουμένως, να υποβάλουν την ως άνω δήλωση ιδιοκτησίας (πρώτη) και στη συνέχεια τη συμπληρωματική δήλωση. Οι δηλώσεις αυτές δεν απαιτούνται, και επομένως η αναστολή κατεδάφισης χωρεί χωρίς αυτές, για τις ακόλουθες κατηγορίες παλαιών αυθαιρέτων, δηλαδή:

α) Για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του α. ν. 410/1968. Ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 2 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες κτιρίων ή τμημάτων, που ανεγέρθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του β.δ/τος της 9-8/30.9.1955 «περί ΓΟΚ, χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αδείας, έχουν υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση περί της ως άνω κατασκευής στην αρμόδια οικονομική εφορία.

β) Για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του ν. 720/1977. Ειδικότερα με το νόμο αυτό καθιερώνεται αυτόματη εξαίρεση δηλαδή χωρίς προηγούμενη εξέταση, από την κατεδάφιση όλων αδιακρίτως των αυθαιρέτων, εφόσον υποβληθούν οι δύο δηλώσεις που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 του νόμου αυτού και

γ) Για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του β.δ/τος της 1.8.1955 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, ήτοι πριν από την 30.9.1955.

Τα ως άνω δηλωθέντα αυθαίρετα θα κριθούν, στη συνέχεια, για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (νομιμοποίηση) όπως και τα λοιπά παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 1337/1983.

Τα ως άνω δηλωθέντα αυθαίρετα, εφόσον εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και επιτρέπονται σε αυτά προσθήκες σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983.

Β) Αυθαίρετα σε στάσιμους οικισμούς.

Από την υποβολή των ως άνω δηλώσεων, μπορεί να εξαιρεθούν οι ιδιοκτήτες παλαιών αυθαιρέτων, δηλαδή αυτών που έχουν κατασκευαστεί μέχρι την 31.1.1983 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης. Οι οικισμοί αυτοί προσδιορίζονται ως τέτοιοι με απόφαση του υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η ευνοϊκή μεταχείριση από το νομοθέτη, των αυθαιρέτων, που βρίσκονται σε στάσιμους οικισμούς, οφείλεται

μάλλον στο ότι αυτοί δεν παρουσιάζουν πολεοδομικό ενδιαφέρον.

Το άρθρο 21 του ν. 1337/1983 αναφέρεται ρητά στην εξαίρετη των ως άνω οικισμών από την υποβολή δηλώσεων του άρθρου 15 του νόμου αυτού χωρίς να ορίζει αν θα εφαρμοστούν στη συνέχεια τα άρθρα 16, που αφορά την οριστική εξαίρεση (νομιμοποίηση) από την κατεδάφιση, και 17 του ίδιου νόμου σε περίπτωση μη εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Η ως άνω ευνοϊκή μεταχείριση αφορά μόνον την υποβολή των δηλώσεων ιδιοκτησίας και τις εισφορές και τα πρόστιμα που συνδέονται με αυτές. Κατά τα λοιπά έχουν εφαρμογή τα ως άνω άρθρα 16 και 17 του ν.1337/83. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι για τα νέα αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που ανεγείρονται μετά την 31.3.1983, δεν ισχύει η ως άνω ευνοϊκή μεταχείριση του άρθρου 15 αλλά όσα αναφέρονται για την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων.

Β. Ειδικές περιπτώσεις αναστολής από την κατεδάφιση

(I) Αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί από 10-12-81 μέχρι 31-1-1983

Για το αυθαίρετο κτίσμα, που έχει ανεγερθεί κατά το χρονικό διάστημα από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, μπορεί να ισχύσει αναστολή από την κατεδάφιση, με τις ως άνω προϋποθέσεις του άρθρου 15 του ν.1337/83, εφόσον αυτό αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νόμου. Συνεπώς, αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές, ως λ.χ. το αυθαίρετο αφορά δεύτερη κατοικία του ιδιοκτήτη ή μέσα στον ίδιο νομό υπαχθεί και άλλη κατοικία, τότε δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση και εφαρμόζεται το άρθρο 17 του ως άνω νόμου.

(II) Αυθαίρετα που ανεγείρονται με άδεια που ανακαλείται μεταγενέστερα

Ειδική περίπτωση αναστολής από την κατεδάφιση αποτελούν τα τρία τελευταία εδάφια της παρ.1 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 τα οποία προστέθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή «αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια οικοδομής, που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομίας υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης». Η ανάκληση της οικοδομικής άδειας που χορηγήθηκε αποκλείεται εκτός αν ήθελε διαπιστωθεί ότι αυτή είναι παράνομη ή συντρέχει άλλος λόγος που προβλέπεται ειδικά από το νόμο. Όταν η άδεια ανακαλείται η οικοδομή καθίσταται αυθαίρετη. Για να ανασταλεί η κατεδάφισή της θα πρέπει η ανάκληση να μην οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση, λόγω ανάκλησης της άδειας οικοδομής, αναφέρεται σε εκείνα μόνον τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-1-1983, δηλαδή τα παλαιά αυθαίρετα. Αυτό προκύπτει από τα πρακτικά της Βουλής και από τη θέση της ως άνω παρ. 7 του άρθρου 8 του ν.1512/85 ως προσθήκης στο άρθρο 15 περ. 1 του ν. 1337/83, το οποίο αναφέρεται στην αναστολή από την κατεδάφιση των παλαιών αυθαιρέτων. Έτσι η ρύθμιση αυτή της αναστολής από την κατεδάφιση αυθαιρέτου, που έγινε τέτοιο, λόγω μεταγενέστερης ανάκλησης της οικοδομικής αδειας, δεν εφαρμόζεται για τα νέα αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που ανεγείρονται μετά την 31-1-1983.

Η αναστολή από την κατεδάφιση των ως άνω αυθαιρέτων(παλαιών) διαρκεί μέχρι να κριθεί η οριστική διατήρησή τους ή όχι, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικίσκου και Περιβάλλοντος. Το Συμβούλιο αυτό λαμβάνει υπόψη του το κατά πόσο η αυθαίρετη κατασκευή:

α) δεν παραβλάπτει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει

ιδιάζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και του ακάλυπτου χώρου ή με αύξηση ύψους.

β) δεν παραβιάζεται το άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον γενικά με την ειδική χρήση που έχει και

γ) δεν είναι επικίνδυνο από στατική άποψη.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της ως άνω παραγράφου για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνον οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 15 του ν. 1337/83. Από το εδάφιο αυτό συνάγεται ότι για την αναστολή κατεδάφισης αυθαιρέτου, λόγω ανάκλησης της οικοδομικής αδείας, εφαρμόζονται μόνον οι παρ. 2 και 3 του ως άνω άρθρου 15, δηλαδή και τα αυθαίρετα αυτά δεν εξαιρούνται από την αναστολή αυτή αν βρίσκονται στις ειδικές περιοχές που ορίζονται σε αυτή (στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών κλπ. οδών), στον αιγιαλό, την παραλία, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, σε κοινόχρηστους χώρους κλπ. Ομοίως, μπορεί, με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, να εξαιρεθούν από την αναστολή κατεδάφισης και τα αυθαίρετα αυτά, που δημιουργούνται λόγω ανάκλησης της αδείας οικοδομής, για λόγους ασφαλείας, ή που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης κλπ.

Γ. Εξαίρεση από την αναστολή κατεδάφισης

(I) Υποχρεωτική εξαίρεση (με νόμο)

Για τα ως άνω παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-1-1983, ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα αναστολής κατεδάφισής τους, κυρίως γιατί αυτά έχουν ανεγερθεί σε ιδιωτικούς χώρους (οικόπεδα, γήπεδα), κυριότητας των ιδιοκτητών τους χωρίς να παραγνωρίζεται το ότι και αυτά βλάπτουν το περιβάλλον. Υπάρχουν όμως ορισμένα αυθαίρετα για τα οποία το άρθρο 15 παρ. 2 του ν.1337/1983 απαγορεύει την υπαγωγή τους στην ως άνω διαδικασία αναστολής κατεδάφισης, και στην εν συνεχεία κρίση για νομιμοποίησή τους, γιατί τα θεωρεί υποχρεωτικά κατεδαφιστέα. Πρόκειται για αυθαίρετα των οποίων η θέση είναι τέτοια ώστε εμφανώς, είτε προσβάλλουν το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, είτε εμποδίζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό των περιοχών της χώρας, είτε, τέλος, εμποδίζουν την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξη των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ως τέτοια αυθαίρετα κτίσματα ο νόμος θεωρεί τα κτίσματα που βρίσκονται:

α) σε κοινόχρηστους χώρους

β) μέσα σε ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών

γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας

δ) σε δημόσια κτήματα

ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις

στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και

ζ) σε ρέματα.

Γεννιέται το ερώτημα αν η απαρίθμηση αυτή είναι ενδεικτική ή περιοριστική. Δεδομένης της μεγάλης σημασίας των αυθαιρέτων κτισμάτων αυτών και του γεγονότος ότι η κατεδάφιση αποτελεί τον κανόνα και όχι την εξαίρεση, η απαρίθμηση αυτή είναι ενδεικτική. Συνεπώς στην προκειμένη περίπτωση θα μπορούσε να υπαχθεί και κάθε άλλο αυθαίρετο κτίσμα το οποίο αντίκειται στις ως άνω προστατευόμενες αξίες και το σκοπό του Συντάγματος, ως λ.χ. τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές (π.χ. βιότοποι, περιοχές ιδιαίτερου κάλλους κλπ.). Στην προκειμένη περίπτωση ο κοινός νομοθέτης, κατ' επιταγή του Συντάγματος, δεν παρέχει τη δυνατότητα να καταστούν τα αυθαίρετα αυτά αντικείμενο συναλλαγής,

για νομιμοποίησή τους, μεταξύ της διοίκησης και των ιδιοκτητών των αυθαιρέτων αυτών. Δηλαδή δεν παρέχεται στη διοίκηση διακριτική ευχέρεια αλλά δεσμευμένη εξουσία. Τα αυθαίρετα αυτά κατεδαφίζονται οπωσδήποτε και συνεπώς δεν είναι επιτρεπτή η με δήλωση των ιδιοκτητών αναστολή τους από την κατεδάφιση. Σε περίπτωση υποβολής της ως άνω δήλωσης αναστολής κατεδάφισης αυθαιρέτου, που υπάγεται σε μια από τις πιο πάνω κατηγορίες, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δεν μπορεί, σε καμιά περίπτωση, να χορηγείται αντίγραφο της δήλωσης αυτής στον ιδιοκτήτη, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προσωρινής αναστολής από την κατεδάφιση. Πρόβλημα γεννιέται αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου αμφισβητεί ότι το ακίνητό του υπάγεται σε μια από τις πιο πάνω περιπτώσεις που απαριθμούνται στο νόμο. Στην περίπτωση αυτή η υποβολή της δήλωσης δεν αναστέλλει την κατεδάφιση μεν πλην όμως δημιουργεί την υποχρέωση εξέτασης του ισχυρισμού αυτού του ιδιοκτήτη από την ειδική επιτροπή.

Την πρώτη περίπτωση, μη υπαγωγής στην ως άνω διαδικασία της αναστολής από την κατεδάφιση, αποτελούν τα αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους. Την έννοια του κοινόχρηστου χώρου δίνει η παρ. 2 του άρθρου 2 του ΓΟΚ/1985 (ν. 1577/85). Σύμφωνα με την παρ. αυτή κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, αλλά και γενικά προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

(II) Δυνητική εξαίρεση (με υπουργική απόφαση)

Για ορισμένες περιοχές αυθαιρέτων ή ορισμένα αυθαίρετα κτίσματα παρέχεται διακριτική ευχέρεια στη διοίκηση για την εξαίρεσή τους από την προσωρινή αναστολή κατεδάφισης, όταν συντρέχουν ορισμένοι λόγοι, οι οποίοι αναφέρονται περιοριστικά στο νόμο. Ειδικότερα, με απόφαση τι υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ή του νομάρχη είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την αναστολή κατεδάφισης περιοχές ή κτίσματα: α) για λόγους ασφαλείας, β) που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, γ) αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιαίζουσα σημασία. Η τελευταία αυτή περίπτωση (γ) αφορά αυθαίρετα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού που υπάρχει πριν από το 1923. Στις δύο άλλες περιπτώσεις δεν ενδιαφέρει αν το αυθαίρετο βρίσκεται εκτός, πράγμα και συνηθέστερο, ή εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923. Η πρώτη περίπτωση περιλαμβάνει όλα εκείνα τα αυθαίρετα που, κατά την κρίση της διοίκησης, πρέπει να κατεδαφιστούν επειδή αυτό επιβάλλουν λόγοι ασφαλείας και ειδικότερα οποιοσδήποτε λόγος ασφαλείας εκτός από εκείνον όπου το αυθαίρετο βρίσκεται σε ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακά και δημοτικών ή κοινοτικών οδών, οπότε και υποχρεωτικά αυτό δεν εξαιρείται από την αναστολή της κατεδάφισης. Έτσι, λ.χ. αν ένα αυθαίρετο βρίσκεται σε μια στρατιωτική περιοχή στην οποία φυλάσσονται πυρομαχικά, η διοίκηση μπορεί να μην εξαιρέσει από την αναστολή κατεδάφισης το αυθαίρετο αυτό.

Η ανέγερση του συγκεκριμένου αυθαιρέτου, αν αποβαίνει ή όχι σε βάρος του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ή υπέρμετρα σε βάρος της πόλης, θα κριθεί κατά τη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης, καθόσον πρόκειται για αξιολογική κρίση. Για την ορθή κρίση αυτή όμως της διοίκησης θα έπρεπε να απαιτείτο η γνώμη του αρμοδίου συλλογικού πολεοδομικού οργάνου, δηλαδή του κεντρικού ή περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος αντίστοιχα. Όμως, για την έκδοση της ως άνω διοικητικής πράξης εξαίρεσης από την κατεδάφιση δεν απαιτείται η γνώμη του οργάνου αυτού αλλά μόνον η γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία μπορεί και να παραλείπεται αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που τάσσει ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ στο σχετικό

έγγραφο παραπομπής της υπόθεσης. Δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ή ο νομάρχης μπορεί να εκδώσει τη σχετική απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση, χωρίς τη γνώμη κάποιου γνωμοδοτικού οργάνου, με συνέπεια να υπάρξει κίνδυνος αυθαιρεσίας και ικανοποίησης πελατειακών σχέσεων .

Η ως άνω μη εξαίρεση από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου έχει την έννοια ότι αυτό κατεδαφίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 17 του ως άνω ν .1337 /8334.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, πλην της υποχρεωτικής και της δυνητικής αναστολής κατεδάφισης του αυθαιρέτου, η αναστολή αυτή είναι υποχρεωτική, εφόσον υποβληθούν οι ως άνω δύο δηλώσεις από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και τον αρμόδιο τεχνικό αντίστοιχα.

Κεφάλαιο 6ο

ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ (ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ)

1. ΚΡΙΤΗΡΙΑ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΞΑΙΡΕΣΗΣ

Α) Ένταξη αυθαιρέτων σε πολεοδομικά σχέδια

Όπως προκύπτει από την παρ. 1 του άρθρου 16 του ν .1337 /83 τα αυθαίρετα κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-1-1983 (παλαιά αυθαίρετα) , βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός οικισμών προ του 1923 και εντάσσονται σε

πολεοδομικό σχέδιο, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, αν βρίσκονται σε οικοδομήσιμους χώρους και δεν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής. Πρόκειται για αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάσσονται ή στις οποίες επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή οποιουδήποτε άλλου τρόπου ή πολεοδομικού καθεστώτος που προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία, ως λ.χ. το π.δ/γμα της 20/30-8-1985 που αφορά την πολεοδόμηση και επέκταση του οικισμού της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και το π.δ/γμα της 16/30-8-1985, όπως συμπληρώθηκε με το ν.2242/1994, που αφορά την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας. Τα ως άνω αυθαίρετα, για να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, θα πρέπει να βρίσκονται στους δομήσιμους χώρους, που προβλέπονται από το πολεοδομικό σχέδιο. Έτσι, δεν μπορεί να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση το αυθαίρετο του οποίου το οικοπέδο καταλαμβάνεται από κοινωφελή ή κοινόχρηστο χώρο.

Επίσης, η διαμόρφωση των ως άνω δομήσιμων χώρων και η πολεοδόμησή τους θα πρέπει να γίνεται κατ' αρχήν με κανονιστικούς όρους δόμησης. Έτσι δεν μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα κτίσματα που περιλαμβάνονται σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας. Τα αυθαίρετα που περιλαμβάνονται σε ζώνη αστικού αναδασμού μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση εφόσον δεν εμποδίζουν τις σχετικές αναδασμικές ενέργειες.

Τα ως άνω αυθαίρετα είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, ακόμη και αν δεν είναι σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, εφόσον όμως συντρέχουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες προϋποθέσεις, δηλαδή:

α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιάζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους
β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον γενικά, ή με την ειδική χρήση που έχουν και

γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη. Για την εξαίρεση από την κατεδάφιση του συγκεκριμένου αυθαιρέτου θα πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις αρνητικές προϋποθέσεις αυτές ή αντίστροφα αν συντρέχει θετικά μία από αυτές τις προϋποθέσεις, ως λ.χ. αν η αυθαίρετη κατασκευή είναι επικίνδυνη από στατική άποψη, δεν εξαιρείται της κατεδάφισης, ανεξάρτητα αν παραβιάζει ή όχι το περιβάλλον ή υπέρμετρα την πόλη, δηλαδή αν συντρέχουν οι δύο άλλες προϋποθέσεις. Δηλαδή, αρκεί να διαπιστώνεται ότι συντρέχει μια από τις προϋποθέσεις αυτές που αποκλείουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Σύμφωνα με την πρώτη προϋπόθεση, για να εξαιρεθεί το αυθαίρετο, θα πρέπει να μην παραβιάζει υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο τους που έχει ιδιάζουσα σημασία. Η βλάβη αυτή της πόλης θα πρέπει να προέρχεται λόγω σημαντικής υπέρβασης των σπουδαιότερων όρων δόμησης και συγκεκριμένα του συντελεστή δόμησης και του ακάλυπτου χώρου ή λόγω αύξησης του ύψους του αυθαιρέτου.

Κατά τη δεύτερη προϋπόθεση το αυθαίρετο θα πρέπει να μην παραβιάζει το άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον γενικά ή με τη χρήση του. Στο άμεσο περιβάλλον υπάγεται ο περιβάλλοντος το ακίνητο, και το αυθαίρετο που ανεγείρεται σε αυτό, χώρος καθώς και περιβάλλοντος χώρος των γειτονικών ακινήτων. Έτσι λ.χ. η παρεμπόδιση του φυσικού φωτισμού και αερισμού πολυκατοικίας με την ανέγερση σε χώρο της (φωταγωγό ή άλλο ακάλυπτο χώρο) αυθαιρέτου κτίσματος συνιστά βλάβη του άμεσου περιβάλλοντος κατά την ως άνω έννοια.

Σύμφωνα με την τρίτη σωρευτική αρνητική προϋπόθεση το αυθαίρετο κτίσμα θα πρέπει να μην είναι επικίνδυνο από στατική άποψη. Για τη διαπίστωση της στατικής επάρκειας του αυθαιρέτου, και συνεπώς της μη επικινδυνότητάς του από την άποψη

αυτή λαμβάνεται υπόψη η δήλωση αντοχής του αυθαίρετου που συνοδεύει την ως άνω συμπληρωματική δήλωση αναστολής από την κατεδάφιση. Η δήλωση αντοχής αυτή έχει ως σκοπό, εκτός των άλλων, να εντοπίσει τυχόν στοιχεία ή τμήματα μη επικίνδυνης γενικά οικοδομής, τα οποία παρουσιάζουν κάποια επικινδυνότητα που μπορεί η ως άνω αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία να επιβάλλει μέτρα για την άρση της.

Οι ως άνω προϋποθέσεις, για την εξαίρεση του αυθαίρετου από την κατεδάφιση, περιλαμβάνουν όρους (ως λ.χ. υπέρμετρη βλάβη της πόλης ή του οικισμού ή στοιχείου τους, βλάβη άμεσου ή ευρύτερου περιβάλλοντος γενική ή με την ειδική χρήση, αυθαίρετο επικίνδυνο από στατική άποψη κλπ.) χωρίς να καθορίζεται η έννοιά τους. Ο καθορισμός αυτός δεν μπορεί να γίνει με βάση την εμπειρία μόνον αλλά απαιτείται αξιολογική κρίση η οποία ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης (νομάρχης). Επειδή η αξιολογική κρίση αυτή γίνεται βάση εξωνομικών (πολεοδομικών) κριτηρίων, προσιτών μόνο με γνώσεις που δεν έχει ο δικαστής, δεν είναι δυνατόν κατ' αρχήν ο δικαστικός έλεγχος της άσκησης της διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης.

Η ορθή λοιπόν ουσιαστική κρίση της διοίκησης είναι κατ' αρχήν ανέλεγκτη. Ο δικαστικός έλεγχος περιορίζεται μόνο στη διαπίστωση αν η διοίκηση, κατά την άσκηση της εξουσίας της, τήρησε ορισμένα όρια που θέτουν οι κανόνες που συνθέτουν το πλέγμα της νομιμότητάς της, διοικητικής δράσης, δηλαδή αν η διοίκηση υπερέβη ή όχι τα άκρα όρια της διακριτικής ευχέρειας.

Στις πιο πάνω ρυθμίσεις και προϋποθέσεις για την εξαίρεση από την κατεδάφιση δεν περιλαμβάνονται, και συνεπώς κατεδαφίζονται, τα αυθαίρετα που βρίσκονται στις περιοχές που προορίζονται για μη οικοδόμησή τους (δάση, αρχαιολογικοί χώροι, ρέματα, αιγιαλός κλπ.) και αναφέρονται περιοριστικά στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983

B) Αυθαίρετα εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923

(I) Αυθαίρετα που έχουν δηλωθεί

Όλα όσα αναφέρονται πιο πάνω, για τις ρυθμίσεις και τις προϋποθέσεις- κριτήρια εξαίρεσης ή όχι από την κατεδάφιση των εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού προς του 1923 αυθαιρέτων που εντάσσονται σε σχέδιο πόλεως, εφαρμόζονται ανάλογα και για τα δηλωθέντα παλαιά αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή μέσα σε περιοχές οικισμών προ του 1923. Και στην προκειμένη περίπτωση, η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων, γίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Επιπλέον για τα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 αυθαίρετα κτίσματα τα οποία εξαιρέθηκαν οριστικά από την κατεδάφιση επιβάλλεται το πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου εφόσον αυτά αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής και κατά το μέτρο της υπέρβασης αυτών. Αντίθετα, τέτοιο πρόστιμο δεν επιβάλλεται για τα ως άνω εκτός σχεδίου πόλεως αυθαίρετα καθόσον η παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 αναφέρεται ρητά στα αυθαίρετα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών προ του 1923.

(II) Αυθαίρετα που δεν έχουν δηλωθεί

Η παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 περιέχει ειδική ρύθμιση για τα παλαιά αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή μέσα στα όρια οικισμού προ του 1923, έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983 και δεν έχουν δηλωθεί σύμφωνα με όσα λέχθηκαν πιο πάνω. Τα αυθαίρετα αυτά μπορεί να εξαιρεθούν από

την κατεδάφιση εφόσον δεν αντιβαίνουν στους όρους δόμησης της περιοχής, που ισχύουν ή που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, αν αυτοί είναι ευνοϊκότεροι γι' αυτά. Η εξαίρεση αυτή είναι επιτρεπτή με την επιφύλαξη των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του άρθρου 15 του ως άνω νόμου, δηλαδή εφόσον τα αυθαίρετα δεν βρίσκονται στις κρίσιμες περιοχές(κοινόχρηστοι χώροι, αγιαλοί, δάση και δασικές εκτάσεις, ρέματα, δημόσια κτήματα κ.λ.π ή δεν έχουν εξαιρεθεί με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ από την αναστολή κατεδάφισης γιατί δεν συντρέχουν ορισμένοι λόγοι. Η ως άνω εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του νομάρχη, που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομίας υπηρεσίας. Για την έκδοση της απόφασης αυτής πρέπει προηγουμένως να υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που το αυθαίρετο ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες, η αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση μπορεί να ζητηθεί μόνο με την ομόφωνη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών.

Μετά την έκδοση της ως άνω νομαρχιακής απόφασης εξαίρεσης από την κατεδάφιση χορηγείται άδεια οικοδομής από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, σύμφωνα με τη διαδικασία και τα δικαιολογητικά που καθορίζονται με την αριθ. 23187/3627/1985 (ΦΕΚ 172 Β) απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Η έκδοση της άδειας οικοδομής είναι υποχρεωτική. Αν ο ενδιαφερόμενος δεν επιμεληθεί της έκδοσης της άδειας αυτής, μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, τότε ανακαλείται οριστικά από το νομάρχη, η πράξη εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Η οριστική ανάκληση αυτή έχει την έννοια ότι ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να επανέλθει και να κινηθεί και πάλι τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

Πρέπει να σημειωθεί, ότι όπως προκύπτει από τα άρθρα 15, 16 και 17 του ν .1337 /1983, δεν καταργείται, αλλ ' αντιθέτως διατηρείται ο κανόνας της κατεδαφίσεως των αυθαιρέτων , ενώ οι περιπτώσεις εξαιρέσεως από την κατεδάφιση, της οποίας θεσπίζουν ορισμένα κριτήρια οι ανωτέρω δια- τάξεις, αποτελούν εξαίρεση από το γενικό αυτό κανόνα. Επομένως, οι αποφάσεις με τις οποίες εξαιρείται από την κατεδάφιση αυθαίρετη κατασκευή, εγκρίνουν την εφαρμογή εξαιρέσεως από τον κανόνα και για το λόγο αυτό πρέπει να αιτιολογούνται ειδικά, αναφέροντας τους λόγους για τους οποίους η αυθαίρετη κατασκευή ανταποκρίνεται στις προϋποθέσεις που τάσσει ο νόμος για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, ενώ, αντιθέτως, οι πράξεις, με τις οποίες η διοίκηση αρνείται να εγκρίνει, δεν χρειάζονται ειδικότερη αιτιολογία, αλλ' αρκεί για την αιτιολόγησή τους η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής και η κρίση ότι ελλείπει μια από τις προϋποθέσεις που απαιτούνται κατά νόμο για να εξαιρεθεί η κατασκευή από την κατεδάφιση.

Κεφάλαιο 7ο

ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

1. ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΤΕΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Οι αυθαίρετες κατασκευές, οπουδήποτε κι αν βρίσκονται, δηλαδή είτε εντός, είτε εκτός σχεδίου πόλεως, είτε σε δομήσιμους ή μη δομήσιμους χώρους έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς του άρθρου 24 του Συντάγματος, καθόσον εμποδίζουν την ορθολογική ανάπτυξη και το σχεδιασμό των περιοχών της χώρας και καθιστούν δυσμενέστερους τους όρους διαβίωσης των πολιτών .Η απαγόρευση λοιπόν της αυθαίρετης δόμησης οποιασδήποτε κατηγορίας αυθαιρέτων είναι επιβεβλημένη από το Σύνταγμα και συνεπώς ο κοινός νομοθέτης έχει υποχρέωση να ρυθμίσει τις λεπτομέρειες της απαγόρευσης αυτής και τις συνέπειες που προκύπτουν από αυτή, δηλαδή την κατεδάφιση των αυθαιρέτων. Με το άρθρο 17 του ν. 1337/83 προβλέπεται άμεση κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων. Με το άρθρο αυτό, σε συνδυασμό και με τα άρθρα 15 και 16 του ίδιου νόμου, γίνεται διαφοροποίηση, ως προς την αντιμετώπιση, των αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες και διακρίνονται σε αυθαίρετες κατασκευές που κατασκευάζονται από τη 31.1.1983 και εφεξής (νέα

αυθαίρετα) και σε εκείνες που ήδη κατασκευάστηκαν μέχρι την ημερομηνία αυτή, δηλαδή μέχρι 31.1.1983 (παλαιά αυθαίρετα).

Όπως προκύπτει από το άρθρο 17 του ν. 1337/83 σε κατεδάφιση υπόκεινται:

1) Όλες οι νέες, δηλαδή αυτές που κατασκευάζονται μετά τη 31.1.1983, αυθαίρετες κατασκευές, οπουδήποτε κι αν βρίσκονται, δηλαδή εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού που υπάρχουν πριν από το 1923, σε δομήσιμους ή μη δομήσιμους χώρους κ.λπ. και

2) Όλες οι παλαιές, δηλαδή αυτές που έχουν κατασκευαστεί μέχρι την 31.1.1983, αυθαίρετες κατασκευές, που δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση σύμφωνα με το άρθρο 15 του ως άνω νόμου.

Ειδικότερα, οι διατάξεις του π.δ/τος 267/1998, ως προς τη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης, εφαρμόζονται και για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές, ανεξάρτητα από το χρόνο κατασκευής τους, που δεν έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του α.ν. 410/1968, ν. 720/1977, ν. 1337/1983, ν.1512/1985 και ν. 1849/1989 ή έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις των νόμων αυτών αλλά δεν έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση. Η κατάσταση της αυθαίρετης κατασκευής, από πλευράς δόμησής της, δεν επηρεάζει την κατεδάφισή της, καθόσον αυτή, μετά την κρίση της πιο κάτω επιτροπής, κατεδαφίζεται έστω και αν έχει αποπερατωθεί αυτή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο. Η κατεδάφιση αυτή γίνεται από τον ίδιο τον κύριο ή τους εξ αδιαίρετου συγκύριους της κατασκευής και με δικές του δαπάνες. Όμως, στην κατεδάφιση αυτή, μπορεί να προβαίνει αυτεπάγγελτα και η αρμόδια πολεοδομική αρχή σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 17 του ν. 1337/83. Η δυνατότητα αυτή της πολεοδομικής αρχής ενεργοποιείται συνήθως όταν ο ιδιοκτήτης δεν προβαίνει στην κατεδάφιση. Η διάταξη λοιπόν αυτή δεν παρέχει την εξουσία στην πολεοδομική αρχή να προβαίνει με πράξεις της στην κατεδάφιση αυθαιρέτων όταν αυτή κρίνει ότι συντρέχουν οι κατά το νόμο προϋποθέσεις κατεδάφισης, αλλά απαιτείται, και στην περίπτωση αυτή, η προηγούμενη τήρηση της αμέσως πιο πάνω διαδικασίας χαρακτηρισμού και κατεδάφισης αυθαιρέτου του π.δ/τος 267/1998.

Τέλος, αυθαίρετη κατασκευή, κατά την έννοια του άρθρου 22 του ΓΟΚ, υπαγόμενη στο άρθρο 17 του ν. 1337/83, αποτελεί και η χωρίς άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας κατεδάφιση κατασκευής. Στην περίπτωση αυτή υποβάλλεται το πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου.

2. ΤΟ Π.Δ. 267/1998. ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 21.8.1998 ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.

α. Ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής των προστίμων της ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου ρυθμίζονται με το π.δ. 267/1998 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους του προστίμου αυτών». Για την εκτίμηση της συμβατικής αξίας (α) αυθαιρέτων κατασκευών ή εγκαταστάσεων και για τον εν συνεχεία υπολογισμό των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου καθορίζονται οι τιμές μονάδος ανά τ.μ. ορισμένων κατηγοριών οικοδομικών εργασιών ανάλογα με το είδος και τη χρήση αυτών. Με το άρθρο 3 του ως άνω π.δ/τος οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγοριοποιούνται ανάλογα με τη χρήση τους και με αντίστοιχες τιμές μονάδος βάσει των οποίων θα γίνεται ο καθορισμός του ύψους του προστίμου ανέγερσης. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτων ορίζεται ως ποσοστό (π) επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 2, σύμφωνα με τις επόμενες διακρίσεις. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 100.000 δρχ.

Έτσι, σύμφωνα με τα πιο πάνω το τελικό πληρωτέο ποσό του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτου προκύπτει με τον πολλαπλασιασμό της τιμής μονάδας της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου επί τα τετραγωνικά μέτρα του κτίσματος και εν συνεχεία επί τον συντελεστή Π.

Στη συνέχεια επιβάλλεται το πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτων της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν.1337/83. Το ύψος του προστίμου αυτού ορίζεται για κάθε χρόνο διατηρητέο ίσο προς το 10% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτό προσδιορίζεται σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 50.000 δραχμών. Κάθε χρόνο ο αναπροσδιορισμός και η βεβαίωση του προστίμου διατήρησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει.

Σε περίπτωση που το αυθαίρετο, για το οποίο έχει βεβαιωθεί πρόστιμο διατήρησης, κατεδαφισθεί από τον υπόχρεο ή νομιμοποιηθεί για οποιονδήποτε λόγο και με οποιονδήποτε τρόπο, άσχετο όμως από τους λόγους και τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση, που προβλέπουν οι διατάξεις περί αυθαιρέτων του Ν. 1337/83 και του Ν. 1512/85, ειδοποιείται αμέσως η αρμόδια οικονομική υπηρεσία από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη διαγραφή του τυχόν οφειλόμενου υπολοίπου του ετήσιου προστίμου διατήρησης.

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ποσού αυτού.

β. Σχετικά με τη διαδικασία επιβολής προστίμου αυθαιρέτου :

Για τις ως άνω κατασκευές που χαρακτηρίζονται ως αυθαίρετες μετά την 21.8.1998 για την επιβολή των προστίμων εφαρμόζεται η ως άνω διαδικασία να υποβάλει στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, των άρθρων 1 και 4 του π.δ. 267/1998. Η ως άνω έκθεση αυτοψίας περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και επιβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου. Επίσης, στην έκθεση περιλαμβάνεται σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα να υποβάλει στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης, της έκθεσης, ένσταση κατά της εκτιμηθείσας αξίας του αυθαιρέτου και του προστίμου το οποίο έχει επιβληθεί η αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους του προστίμου κατά τις διατάξεις της παρ. 6α του άρθρου 23 του ν. 2300/1995, Η ως άνω ένσταση θα εξετάζεται από την τετραμελή επιτροπή κρίσεων αυθαιρέτων κατασκευών. Αν παρέλθει άπρακτη η ως άνω τριακονθήμερη προθεσμία τα επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια ΔΥΟ φορολογίας Εισοδήματος των υποχρέων.

Κεφάλαιο 8ο

ΜΕΣΑ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. ΓΕΝΙΚΑ

Οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι δυσμενείς όχι μόνο για το περιβάλλον, που κακοποιείται βάνασα και εμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη του σχεδιασμού για τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος κατάλληλου για άνετη και δημιουργική διαβίωση των ανθρώπων. Για την καταπολέμηση και αποθάρρυνση της αυθαίρετης δόμησης, έχουν θεσπιστεί μερικά προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, εκτός από την επιβολή προστίμου και την κατεδάφιση, δηλαδή ορισμένες αστικές και ποινικές κυρώσεις των ιδιοκτητών αυθαιρέτων και όλων, όσοι συμμετέχουν στην αυθαίρετη δόμηση. Τα μέσα αυτά είναι δραστικά υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει η βούληση της διοίκησης και της κάθε κυβέρνησης για την εφαρμογή τους.

2. ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που αναφέρθηκαν (καταπολέμηση, αποθάρρυνση ανέγερσης αυθαιρέτου κ.λ.π.) ο νομοθέτης επιβάλλει, ως αστική κύρωση, την απαγόρευση μεταβίβασης των αυθαιρέτων κατασκευών πριν από την κατεδάφιση τους. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παραγρ. 1Ο του άρθρου 17 του ν.1337 /1983, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων κατασκευών. Η διάταξη αυτή αναφέρεται γενικά στη μεταβίβαση του αυθαιρέτου. Από τον πιο πάνω σκοπό της επιβολής των κυρώσεων κατά των

ιδιοκτητών αυθαιρέτων και από το συνδυασμό των διατάξεων του ως άνω άρθρου και ιδιαίτερα της παρ. 10 με την παραγρ. 12 του άρθρου αυτού η οποία αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο, προκύπτει ότι η διάταξη αυτή αναφέρεται μόνον στην "εν ζωή" και όχι και την "αιτία θανάτου" μεταβίβαση και μάλιστα αυτή που γίνεται με τη θέληση, και όχι αναγκαστικά του ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου.

Επίσης, σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω διάταξη, δεν επιτρέπεται η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις αυθαίρετες κατασκευές ή στο οικόπεδο στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση, που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω, θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη. Η ακυρότητα είναι απόλυτη και μπορεί να την επικαλεστεί κάθε ένας που έχει έννομο συμφέρον. Η σχετική διάταξη της παρ. 10 του άρθρου 17 του ν. 1337/83 θεωρεί άκυρη κάθε μεταβίβαση, δηλαδή την εκποιητική δικαιοπραξία. Επίσης η διάταξη αυτή αναφέρεται στην παράγωγο κτήση κυριότητας.

Εκτός από την πιο πάνω ακυρότητα της σχετικής μεταβιβαστικής του αυθαιρέτου πράξης ή της συστατικής πράξης εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο αυθαίρετο δεν προβλέπεται άλλη κύρωση ιδιωτικού δικαίου. Έτσι, στην αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να συσταθεί, εκτός από την κλασική μορφή ιδιοκτησίας του Α.Κ. και οποιαδήποτε άλλη μορφή ιδιοκτησίας, ως λ.χ. οριζόντια ιδιοκτησία, κάθετη συνιδιοκτησία, πολυιδιοκτησία κ.λ.π., έστω και αν ακόμη και το οικόπεδο πάνω στο οποίο έχει ανεγερθεί το αυθαίρετο δεν πληροί τις προϋποθέσεις των πολεοδομικών διατάξεων ως προς την αρτιότητα κ.λ.π. Επιτρέπεται δηλαδή η σύσταση λ.χ. διαιρεμένης συνιδιοκτησίας σε ένα μη άρτιο οικόπεδο στο οποίο, στη συνέχεια, ανεγείρεται αυθαίρετο κτίριο. Οι διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου δεν επηρεάζονται από τις πολεοδομικές διατάξεις και αντίθετα η παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων δεν έχει επιπτώσεις στις διατάξεις ιδιωτικού δικαίου.

3. ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ

A.) Παλαιά αυθαίρετα

Για τα παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή, αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από την 31.1.1983, ασκείται ποινική δίωξη κατά των υπευθύνων, σύμφωνα με την παρ. 1 του α.ν. 410/1968, όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 651/1977.

Σύμφωνα με την παρ. αυτή οι κύριοι ή συγκύριοι, νομείς, κάτοχοι ακινήτων, πάνω στα οποία ανεγείρονται, από αυτούς, οποιασδήποτε φύσεως κτίσματα κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων ή καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας ή χωρίς τέτοια άδεια ή στα οποία τοποθετούνται μόνιμα ή προσωρινά περίπτερα ή λυόμενα, παραπήγματα και οποιοσδήποτε παρεμφερείς κατασκευές, τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι ενός έτους και με χρηματική ποινή. Επίσης τιμωρούνται, με τις ως άνω ποινές, οι τεχνικοί οποιασδήποτε κατηγορίας, οι εργολάβοι που αναλαμβάνουν την εκτέλεση των ως άνω έργων ή μέρος αυτών και οι τεχνικοί που εκπονούν μελέτες που αντίκεινται στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και εφαρμόζονται για την εκτέλεση τέτοιων εργασιών Σε περίπτωση οικοδόμησης με το σύστημα της αντιπαροχής, αντί των ως άνω κυρίων, τιμωρούνται οι κατασκευαστές. Όμως, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 9 του ν. 1512/1995 για όσα από τα ως άνω παλαιά αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 14-3-1983 δηλώθηκαν, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1337/83, εξαλείφεται το αξιόποينو και παύει οριστικά η ποινική δίωξη ως προς τους αυτουργούς και συμμετόχους των αξιόποινων πράξεων που αφορούν τα αυθαίρετα.

B.) Νέα αυθαίρετα

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 17 του ν.1337 /83 η κατασκευή αυθαιρέτου αποτελεί ποινικό αδίκημα και τιμωρείται ανεξάρτητα από το βαθμό υπαιτιότητας, δηλαδή αν γίνεται όχι μόνο από δόλο αλλά και από αμέλεια. Τα πρόσωπα που συμμετέχουν στην τέλεση του αδικήματος αυτού μπορεί να είναι αυτουργοί, συναυτουργοί ή συνεργοί. Ειδικότερα, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, για το αδίκημα αυτό ευθύνονται: α) ο ιδιοκτήτης ή πλείονες εξ αυθαιρέτου συνιδιοκτήτες, ο νομέας, ο επικαρπωτής και ο κατασκευαστής του αυθαιρέτου εφόσον αυτό, κατά την τελευταία περίπτωση, ανεγείρεται με το σύστημα της αντιπαροχής, β) ο μηχανικός, που συντάσσει τη μελέτη ή έχει την επίβλεψη του έργου και γ) ο εργολάβος κατασκευής του αυθαιρέτου.

Για την ποινική δίωξη των ανωτέρω προσώπων απαιτείται να έχει κινηθεί η διαδικασία διαπίστωσης και χαρακτηρισμού της κατασκευής ως αυθαιρέτου και να έχει συνταχθεί η ως άνω έκθεση αυτοψίας του αυθαιρέτου, η οποία στέλνεται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή. Όταν όμως πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές που εντοπίστηκαν την ώρα της κατασκευής (αυτόφωρη κατάληψη) δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη της έκθεσης αυτής, αφού το άρθρο 5 του π. δ/τος 267/1998 ορίζει ότι δεν έχουν εφαρμογή, στην περίπτωση αυτή, τα προηγούμενα άρθρα του που αφορούν τη σύνταξη έκθεσης αυθαιρέτου και την υποβολή ενστάσεων από τους ενδιαφερομένους.

Μια άλλη κατηγορία υπευθύνων , είναι τα αστυνομικά όργανα καθώς και οι αρμόδιοι υπάλληλοι των πολεοδομικών υπηρεσιών και δασικών υπηρεσιών, εφόσον από δόλο παραβαίνουν τα καθήκοντά τους σχετικά με την εφαρμογή της νομοθεσίας για τα αυθαίρετα ή της αντίστοιχης δασικής νομοθεσίας στην περιοχή ευθύνης τους.

Όλοι οι ανωτέρω υπεύθυνοι (ιδιοκτήτες, μηχανικοί, υπάλληλοι κ.λπ.), τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών ή με χρηματική ποινή από 500.000 δρχ. - 5.000.000 δρχ. ανάλογα με την αξία του αυθαιρέτου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αν η πράξη της αυθαίρετης κατασκευής έχει γίνει από αμέλεια, οι ως άνω υπεύθυνοι της πρώτης κατηγορίας, δηλαδή ιδιοκτήτες, μηχανικοί και εργολάβοι, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης μέχρι 1 έτος ή με χρηματική ποινή από 200.000 δρχ. μέχρι 2.000.000 δραχμές. Η διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 1337/83, όπως ισχύει, είναι γενική και αφορά όλα τα νέα αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που κατασκευάζονται μετά την 31-1-1983, οπουδήποτε και αν αυτά βρίσκονται, δηλαδή εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923.

4. ΑΛΛΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Ο νόμος, εκτός από τις αστικές και ποινικές κυρώσεις, προβλέπει και μερικές άλλες, όπως την απαγόρευση σύνδεσης αυθαιρέτου με δίκτυα υποδομής, δηλαδή με κάθε είδους δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών και παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Επίσης, προβλέπεται η κατάσχεση υλικών, μηχανημάτων, οχημάτων και εργαλείων που χρησιμοποιούνται για αυθαίρετες κατασκευές, καθώς και η σφράγιση κτιρίου ή χώρου λόγω αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης.

5. Η ΝΕΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΩΣ ΤΡΟΠΟΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί ένα νέο τρόπο αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης, αλλά και τρόπο είσπραξης των σχετικών εισφορών και προστίμων από τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων.

Το Κτηματολόγιο εισήχθη και λειτουργεί στη χώρα μας, με τους ν. 2503/1995 και

2664/1998, προκειμένου να «νοικοκυρευτούν» όλα τα ακίνητα (αγροτικά, αστικά, δασικά κ.λ.π.) με την αντικατάσταση του ξεπερασμένου και ανεπαρκούς συστήματος των μεταγραφών. Το Κτηματολόγιο στηρίζεται, στα ίδια τα ακίνητα. Αντικείμενό του είναι κάθε εδαφική έκταση και οι πραγματοποιούμενες ή πραγματοποιηθείσες σε αυτή οικοδομικές εργασίες, οι οποίες έχουν αυτοτελή ιδιοκτησιακή υπόσταση (κτίρια, διαμερίσματα κ.λ.π.). Αντικείμενο, δηλαδή, του Κτηματολογίου είναι και οι αυθαίρετες κατασκευές. Σύμφωνα με τους νόμους 2503/95 και 2664/98, κάθε ιδιοκτήτης εδαφικής έκτασης ή κατασκευής (νόμιμης ή αυθαίρετης) υποχρεούται να υποβάλλει σχετική δήλωση για την ένταξή της στο Κτηματολόγιο.

Ως προς την αυθαίρετη κατασκευή, παρέχεται η ευκαιρία στον ιδιοκτήτη να εντάξει την κατασκευή αυτή στο Κτηματολόγιο και να λάβει το πιστοποιητικό νομιμότητας, προκειμένου να καταστεί δυνατή η σύσταση οποιασδήποτε μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας της κυριότητας του αυθαιρέτου. Έτσι, π.χ. αν ο ιδιοκτήτης δεν εντάξει το αυθαίρετό του στο σύστημα του Κτηματολογίου, εκτός από τις συνέπειες που προβλέπουν οι ως άνω νόμοι για τα μη εντασσόμενα σε αυτό ακίνητα (νόμιμα ή παράνομα), αυτό δεν θα μπορεί να πωληθεί, δωριθεί κ.λ.π. Σχετικά με τα αυθαίρετα, δήλωση ιδιοκτησίας για την ένταξη στο κτηματολόγιο, θα πρέπει να υποβάλει κάθε ιδιοκτήτης, αν η κατασκευή του αντίκειται σε οποιαδήποτε διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, ή έχει ανεγερθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αδειας οικοδομής. Αν ο ιδιοκτήτης ανεγείρει αυθαίρετη κατασκευή πάνω σε νόμιμη κατασκευή (π.χ. με υπέρβαση της άδειας οικοδομής) θα πρέπει, για να αποφύγει τις συνέπειες, να δηλώσει ολόκληρη την (νόμιμη και παράνομη) επιφάνεια που έχει δομηθεί. Με την κτηματογράφηση της κάθε περιοχής και τη σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων και με τη σχετική δήλωση ιδιοκτησίας, θα καταστεί δυνατός ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες θα υποστούν τις συνέπειες που προβλέπονται στο ν. 1337/1983, δηλαδή την επιβολή των προστίμων κατασκευής και διατήρησης, ώστε η αδυναμία του κράτους να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά την αυθαίρετη δόμηση, εξελίσσεται σε κερδοφόρα "επιχείρηση" είσπραξης χρημάτων.

Επομένως, με το Κτηματολόγιο, παρέχεται η ευκαιρία στο μεν ιδιοκτήτη να κατοχυρώσει το αυθαίρετό του στο δε κράτος να εισπράξει σημαντικά χρηματικά ποσά. Τα ποσά αυτά θα πρέπει να διατεθούν για αναπλάσεις υποβαθμισμένων και πολεοδομικά προβληματικών περιοχών και όχι, όπως στο παρελθόν, για αμφίβολης ποιότητας μελέτες «επιχείρησης πολεοδομικής ανασυγκρότησης» με τις οποίες τίθεται σε δοκιμασία ολόκληρο πολεοδομικό σύστημα και υφίστανται μεγάλη ταλαιπωρία οι ιδιοκτήτες ακινήτων.

Κεφάλαιο 9ο

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται ρητά στο άρθρο 17 του Συντάγματος, όπου ορίζεται ότι “η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους”. Σύμφωνα με την έως τώρα νομολογία η προστατευόμενη έννοια της ιδιοκτησίας περιλαμβάνει μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα και όχι τα ενοχικά δικαιώματα και τα δικαιώματα επί άυλων αγαθών (πρόκειται για εννοιολογικό προσδιορισμό της έννοιας της ιδιοκτησίας).

Η κατοχύρωση της προστασίας της ιδιοκτησίας στο αρ. 17 του Σ. περιλαμβάνει τις ελευθερίες διατήρησης, συντήρησης, χρήσης και κάρπωσης και διάθεσης του αντικειμένου της ιδιοκτησίας.

Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα (δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου). Περιορισμοί μπορούν να τεθούν ως προς τους αλλοδαπούς, όταν πρόκειται για απόκτηση ακινήτου σε “παραμεθόρια περιοχή”.

Η ιδιοκτησία, όπως όλα τα συνταγματικά δικαιώματα, έχει αμυντικό και προστατευτικό περιεχόμενο. Ως προς το αμυντικό, παρουσιάζεται ως εξουσία άμεση και απόλυτη, που σημαίνει ότι μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ακινήτου δεν παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου, αλλά και ότι ο ιδιοκτήτης μπορεί να

ενεργήσει κατά παντός που παρεμποδίζει την εξουσία του πάνω στο ακίνητο. Το προστατευτικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας στρέφεται προς το κράτος και αξιώνει από αυτό όχι μόνο να σέβεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αλλά και να το προστατεύει.

Η ιδιοκτησία, στη σύγχρονη έννομη τάξη του κοινωνικού ανθρωπισμού, δεν είναι απεριόριστη. Η εξουσία αυτή του ατόμου πάνω στα πράγματα δεν επιτρέπεται να οδηγεί στην κυριαρχία του σε άλλους ανθρώπους. Στο αρ. 17 παρ. 1 του Σ υπάρχει η ρητή επιφύλαξη του γενικού συμφέροντος : “...τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος...”. Εδώ θεμελιώνεται η κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας από την οποία προκύπτουν διάφοροι περιορισμοί. Μέσα σε αυτά τα πλαίσια, είναι θεμιτή η στέρηση της ιδιοκτησίας ή η απαγόρευση δόμησης οικοπέδου ή καλλιέργειας αγρού, για δημόσια ωφέλεια, αφού βέβαια προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, όπως ορίζει το αρ. 17 παρ. 2 του Σ, αναφερόμενο στην αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Άλλοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας είναι οι περιορισμοί δόμησης π.χ. σχετικά με τον αριθμό των ορόφων ή το ανώτατο ύψος κλπ. Οι περιορισμοί αυτοί προβλέπονται από το νόμο και μεταβάλλονται τοπικά και χρονικά, εκφράζοντας ταυτόχρονα και τη μεταβλητικότητα της ιδιοκτησίας.

Παλαιότερα, η ιδιοκτησία είχε ατομικιστικό και αντικοινωνικό περιεχόμενο, γεγονός που εμπόδιζε την πολιτεία να επέμβει και να διευθετήσει τη γη υπέρ του κοινωνικού συνόλου. Η σύγχρονη, όμως, αντίληψη της ιδιοκτησίας ως κοινωνικής λειτουργίας, που καθιερώνεται και στο Σ, επιδρά ευνοικά και στον πολεοδομικό σχεδιασμό κάνοντας ευκολότερη την επέμβαση της Πολιτείας για διευθέτηση της γης υπέρ του κοινωνικού συνόλου.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η αναφερόμενη στο “πολεοδομικό κεκτημένο” νομολογία του ΣτΕ, κατά την οποία ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις πολεοδομικές διατάξεις μόνο προς την κατεύθυνση της ακόμη περισσότερης προστασίας του περιβάλλοντος και εξασφάλισης ευνοικότερων συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Η αντίληψη αυτή απορρέει από το αρ. 24 του Σ., όπου γίνεται λόγος για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και προς το σκοπό της οποίας είναι θεμιτοί θεσπιζόμενοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας.

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας προϋποθέτει ιδιοκτησία που αποκτήθηκε νόμιμα. Για το λόγο αυτό, έλλειψη προϋπόθεσης που απαιτεί ο ν. 1577/85ΓΟΚ κατά την κατασκευή ενός κτίσματος, χαρακτηρίζει αυτό ως αυθαίρετο. Ο χαρακτηρισμός κτίσματος ως αυθαίρετου, δεν αντίκειται στο αρ.17 του Σ., εφόσον αυτός δεν εξαφανίζει ούτε αδρανοποιεί το δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της. Ο χαρακτηρισμός αυτός αποτελεί θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας που επιβάλλεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για την εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, δηλ. της προστασίας του περιβάλλοντος και της αισθητικής των οικισμών.

Η κατασκευή που έχει ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση της άδειας, αρκεί για τον χαρακτηρισμό της ως αυθαίρετης και συνεπώς για την κατεδάφισή της. Δυνατή βέβαια είναι και η εξαίρεση καυασκευής από την κατεδάφιση, υπό ορισμένες προϋποθέσεις όπως η ένταξη αυθαιρέτων σε πολεοδομικά σχέδια ή η εντός σχεδίων πόλεων ανέγερση αυθαιρέτων προ του 1923 κλπ.

Οι αυθαίρετες κατασκευές, οπουδήποτε και αν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, σε δομήσιμους ή μη δομήσιμους χώρους, έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς του αρ. 24 του Σ, εφόσον εμποδίζουν την ορθολογική ανάπτυξη και το σχεδιασμό των περιοχών της χώρας και καθιστούν δυσμενέστερους τους όρους διαβίωσης των πολιτών.

Οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι δυσμενείς όχι μόνο για το περιβάλλον, που κακοποιείται βάνουσα εμποδίζοντας και την ορθολογική ανάπτυξη του σχεδιασμού αλλά και για την δημιουργία ενός περιβάλλοντος κατάλληλου για άνετη και δημιουργική διαβίωση των ανθρώπων. Για την καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης, έχουν θεσπιστεί, εκτός από την επιβολή προστίμου και την κατεδάφιση, και άλλες κυρώσεις, αστικές και ποινικές.

Συμπερασματικά, παρατηρούμε ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας που κατοχυρώνεται στο αρ.17 του Σ, προστατεύεται ως θεσμός αλλά και ως υποκειμενικό δικαίωμα με απόλυτη ενέργεια, που στρέφεται τόσο κατά του κράτους όσο και έναντιον κάθε ιδιωτικής εξουσίας. Προυπόθεση, όμως, της συνταγματικής προστασίας είναι η νόμιμη απόκτηση της ιδιοκτησίας. Δεν επιτρέπεται, σε καμία περίπτωση, η εξουσία αυτή του ατόμου πάνω στο πράγμα να μετατρέπεται σε εξουσία πάνω σε άτομα ή να ασκείται σε βάρος του γενικού ή δημοσίου συμφέροντος. Άλλωστε, η εξουσία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, όπως και όλων των συνταγματικών δικαιωμάτων, σταματά εκεί που ξεκινούν τα δικαιώματα των άλλων και εκεί που ορίζει το Σύνταγμα. Κάθε περιορισμός προς το σκοπό διαφύλαξης τόσο των δικαιωμάτων των άλλων όσο και του γενικού συμφέροντος είναι, συνεπώς, θεμιτός.

Κεφάλαιο 10ο

ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ

Επειδή τα αυθαίρετα αποτελούν ένα μείζον πρόβλημα της σημερινής ελληνικής

πραγματικότητας και ιδιαίτερα στην περιοχή της Αθήνας, αξίζει να αναφερθούν ορισμένες περιπτώσεις όπου η απλή καταπάτηση και η μη συμμόρφωση με το νόμο, οδήγησαν σε ένα περίπλοκο συνδιασμό ατομικών, κοινωνικών, πολιτικών δικαιωμάτων με διαφθορά, με προσβολή ακόμα και του δικαιώματος του πράττειν κατά βούλησιν, καθώς και του υπέρτερου αγαθού, αυτού της ίδιας της ζωής.

1. ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ 11 ΜΑΙΟΥ 2004

“Καταδίκη δικηγόρου για καταπάτηση δασικής έκτασης 1200 στρεμ. Που ανήκαν στη μονή Πεντελης. Το ποινικό τμήμα του Αρείου Πάγου, επικύρωσε την ποινή του Εφετείου Αθηνών. Όπως έκρινε το Ανώτατο Δικαστήριο με την 976/2004 απόφασή του, η καταδικαστική απόφαση του Εφετείου 1826/2002 έχει την απαιτούμενη από το Συντάγμα ειδική και εμπειριστατωμένη αιτιολογία.

2.

Διαμαρτυρίες κατοίκων σε οικισμό στην περιοχή του Μαραθώνα. Ένας ολόκληρος οικισμός θεωρείται αυθαίρετος ακόμα, με αποτέλεσμα το Δασαρχείο, πιστεύοντας ότι καταπατούν δασική περιοχή, να μην επιτρέπει την παροχή ηλεκτροδοτήσεως. Συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων, ομοίες με αυτές τριτοκοσμικών χωρών.

3.

Η μέχρι τώρα νομολογία δεν νομιμοποιούσε τα υπόγεια χαρακτηρίζοντας τα αυθαίρετα. Χαρακτηριστική η εγκύκλιος 80168/14978/148/19.11.86 “Χρήση Α’ υπογείου κτιρίων σαν καταστημάτων”. Τα άρθρα 22 και 102 του ΓΟΚ/73 έχουν καταργηθεί μετά την έκδοση του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210Α/18-12-85) και σύμφωνα με αυτόν δεν επιτρέπεται η χρήση του Α’ υπογείου των κτιρίων για κύρια χρήση (δηλαδή και για καταστήματα). Πριν λίγες ημέρες νομιμοποιήθηκε και η χρήση υπογείου.

4. ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ 19 ΜΑΙΟΥ 2004

“Ανέρχεται με τρόπο εντυπωσιακό στην επικαιρότητα η υπόθεση της αυτοκτονίας της Ρουμπίνης Σταθέα, διευθύντριας της Κτηματικής Υπηρεσίας Ανατολικής Αττικής. Εισαγγελικό πόρισμα καταλογίζει ευθές ευθύνες στον τότε γενικό γραμματέα του υπουργείου Οικονομικών, για άσκηση πιέσεων στη Σταθέα προκειμένου να ανασταλούν πρωτόκολλα κατεδάφισης που την οδήγησαν στην αυτοκτονία. Το όλο ζήτημα αφορούσε αναστολές πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαίρετων κτισμάτων στη παραλιακή λεωφόρο Σουνίου. Σύμφωνα με το εισαγγελικό πόρισμα καλούνται τα αρμόδια όργανα του κοινοβουλίου να αποφασίσουν ανά στοιχειοθετούνται ή όχι ευθύνες σε βάρος πολιτικών προσώπων. Το πόρισμα της εισαγγελέως καταλογίζει ευθύνες και σε υπαλλήλους του Δημοσίου που δεν εκτέλεσαν πρωτόκολλα κατεδάφισης τα οποία είχαν <ξεχάσει> στα συρτάρια για αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα”.

Κεφάλαιο 11ο

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

1. ΣτΕ 4592/1977(Τμ.Δ'): «Υπόθεση τοποθεσίας Αναλήψεως-Κανονίου Κέρκυρας». Πραγματικά περιστατικά: Οι αιτούντες ζήτησαν να ακυρωθεί το π.δ 1/5.4.1976 «περί των όρων και περιορισμών δομήσεως σε περιοχές εκτός της πόλεως Κερκύρας και συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των ισχυόντων τοιούτων του εγκεκριμένου σχεδίου αυτής», ΦΕΚ 104δ', με το οποίο επιβάλλονταν δυσμενέστεροι όροι δομήσεως και χρήσεως στη συγκεκριμένη περιοχή αφού χαρακτηρίστηκε ως τόπος ιστορικός και ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους.

Νομικό Ζήτημα: Είναι συνταγματικά επιτρεπτή η επιβολή δυσμενέστερων όρων δόμησης σε μία περιοχή σύμφωνα με το άρθρο 17 του Σ και τα άρθρα 4 παρ. 1 και 25 παρ. 3 του Σ;

Απόφαση: Το δικαστήριο έκρινε ότι η επιβολή δυσμενέστερων όρων δόμησης i) εφόσον δεν θίγουν τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, δεν αποτελεί συνταγματικά ανεπίτρεπτο περιορισμό της ιδιοκτησίας, αφού η περιοχή ορίστηκε ως τόπος ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, ii) δεν προσβάλλει το άρθρο 4 παρ. 1 του Σ επειδή οι συνθήκες της περιοχής δικαιολογούν την άνιση αλλά μη υπερβαίνουσα τα ανεκτά όρια μεταχείριση, iii) το άρθρο 25 παρ. 3 του Σ, περί απαγόρευσης της

καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος δεν αναφέρεται στον τρόπο άσκησης της κανονιστικής εξουσίας της Διοίκησης, αλλά στον τρόπο άσκησης των ατομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων.

2. ΣτΕ 2040/1977(Ολομέλεια): «Υπόθεση καταστημάτων στη Διονυσίου Αρεοπαγίτου».

Πραγματικά περιστατικά: Ο αιτών προσέβαλε ένα π.δ. της 25.6.76(στηριζόμενο στο ν.δ 17.8.23), σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται η ανέγερση καταστημάτων στην οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου και επιτρέπεται η χρήση των οικοδομών μόνο ως κατοικιών, επικαλούμενος τα άρθρα 17, 5 και 22 του Σ,

Νομικό Ζήτημα: Είναι συνταγματικά επιτρεπτή η απαγόρευση ανέγερσης καταστημάτων σε μία περιοχή;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η χρήση των οικοδομών στην οδό η χρήση των οικοδομών στην οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου μόνο ως κατοικιών, αποτελεί θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας, αφού το αρ.17 του συντάγματος δεν εμποδίζει τη νομοθετική εξουσία να θεσπίσει περιορισμούς επί τη βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και για χάρη του γενικού συμφέροντος. Παράλληλα, τα άρθρα 5 και 22 του Συντάγματος περί ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας και του δικαιώματος της εργασίας αντίστοιχα, δεν αποκλείουν την από τη νομοθετική εξουσία θέσπιση περιορισμών σχετικά με τον τρόπο ή τον τόπο άσκησης ορισμένης δραστηριότητας ή ορισμένου επαγγέλματος, εφόσον οι περιορισμοί αυτοί δικαιολογούνται για λόγους δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος.

3. ΣτΕ 1518/80 (Τμ. Δ'): "Υπόθεση όρους Υμηττού"

Πραγματικά περιστατικά: Οι αιτούντες ζήτησαν να ακυρωθεί το από 31-8-78 π.δ. "περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού", ΦΕΚ 544 Δ' 20-10-78, στο μέτρο που περιλαμβάνει την περιοχή των αγροτεμαχίων τους.

Νομικό Ζήτημα: Είναι συνταγματικά επιτρεπτοί οι περιορισμοί ιδιοκτησίας που τίθενται για διαφύλαξη ορισμένου χώρου;

Απόφαση: Το δικαστήριο έκρινε ότι οι περιορισμοί είναι σύμφωνοι με το άρθρο 24 παρ.1 του Σ, που αφορά στην προστασία του περιβάλλοντος και δεν προσβάλλουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας του άρθρου 17, αφού η περιοχή δεν προοριζόταν για οικιστική χρήση και αφού τέτοιου είδους περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι θεμιτοί για λόγους υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής της πόλης, εφόσον δεν καθίσταται αδρανής η ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της.

4. ΣτΕ 3440/1979 (Τμ. Β'): "Υπόθεση παιδικής χαράς"

Πραγματικά περιστατικά: Ο αιτών ζητά την ακύρωση του π. δ. 10.1/13.2.1979 περί τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, επειδή στο χώρο κατοικίας του θα γίνει παιδική χαρά.

Νομικό Ζήτημα: Αποτελεί η μετατροπή μίας οδού σε παιδική χαρά στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας των παροδίων ιδιοκτητών ακινήτων;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η μετατροπή μιας οδού σε παιδική χαρά αποτελεί θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας, αφού η τελευταία σε καμία περίπτωση δεν εξαφανίζεται με το να μην υπάρχει πρόσοψη ακινήτου σε δρόμο κυκλοφορίας οχημάτων, ενώ η διοίκηση έχει την εξουσία να δημιουργεί παιδικές χαρές είτε με τη ρυμοτόμηση ακινήτων είτε με τη μετατροπή κοινόχρηστων χώρων σε χώρους παιδικής χαράς, επιλέγοντας τον πλέον συμφέροντα τρόπο.

5. ΣτΕ 2138/1999(Τμ. Ε') : «Υπόθεση εισφοράς γης για τη δημιουργία κοινόχρηστων

χώρων στην κοινότητα Γέρακα Αττικής».

Πραγματικά περιστατικά: Ο αιτών ζητά την ακύρωση της υπ' αριθμόν 9019/Τ-633/3.4.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και της υπ' αριθμόν 46963/2834/2.7.1990 απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ περί ακύρωσης προηγούμενης προσφυγής του για μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήματα.

Νομικό ζήτημα: Σε ποιο μέτρο είναι επιτρεπτές οι διατάξεις του ν. 1337/1983 περί εισφοράς γης και υπολογισμού των ποσοστών της εισφοράς;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η σύμφωνα με το ν.1337/1983 υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων, που βρίσκονται σε οικιστική περιοχή, να εισφέρουν σε γη προκειμένου να εξασφαλισθούν οι απαιτούμενες εκτάσεις για τους κοινόχρηστους χώρους αποτελεί περιορισμό της ιδιοκτησίας συνταγματικά θεμιτό, αφού τα απορρέοντα από την ιδιοκτησία δικαιώματα δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του δημοσίου συμφέροντος. Όμως η υποχρέωση εισφοράς γης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εύλογα όρια, τα οποία προκύπτουν από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 17 και 24 παρ. 3 και 5. Κριτήριο για την ανεύρεση αυτών των ορίων είναι η αντιστοιχία των ποσοστών οφειλόμενης εισφοράς σε γη «...αφενός προς το μέγεθος της αυξήσεως της αξίας των ιδιοκτησιών και αφετέρου προς τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων, αναγκαίων για τη διαμόρφωση συνθηκών ικανοποιητικών για τη διαβίωση των κατοίκων».

6. ΣτΕ 4091/1984(Τμ. Δ'): «Υπόθεση κατεδάφισης κτισμάτων στο Λυκαβηττό».

Πραγματικά περιστατικά: Ο αιτών, επικαλούμενος τα αρ.5 και 25 του Σ, ζητά την ακύρωση της πράξης 2636/19.11.1981 του Αναπληρωτή Νομάρχη Αθηνών σύμφωνα με την οποία καλείται να απομακρύνει τα πράγματά του από τα αυθαίρετα κτίσματα, προκειμένου αυτά να κατεδαφιστούν.

Νομικό ζήτημα:Μπορεί να προσκρούει η κατεδάφιση κτισμάτων στο άρθρο 5 του Σ., που αναφέρεται στην ελευθερία άσκησης του επαγγέλματος καθώς και στο αρ.25 παρ. 3 του Σ, που αναφέρεται στην καταχρηστική άσκηση των ατομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων;

Απόφαση:Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η παραπάνω πράξη δεν προσκρούει στο άρθρο 5 του Σ. αφού είναι απόλυτα θεμιτή η κατεδάφιση κτισμάτων, τα οποία έχουν ανεγερθεί σε δασικές περιοχές, ανεξάρτητα από το είδος της χρήσεώς των. Επιπλέον, το άρθρο 25 παρ. 3 του Σ αναφέρεται στην άσκηση των ατομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων και όχι στην κανονιστική εξουσία της Διοίκησης. Συνεπώς, η εδώ προσβαλλόμενη πράξη της Διοίκησης δεν προσκρούει στο αρ.25 παρ. 3 του Σ, εφόσον διατάχθηκε σε εφαρμογή διοικητικού νόμου.

7. ΣτΕ 1785/2001(Τμ. Ε'): «Υπόθεση κατεδάφισης κτίσματος σε δασική έκταση, στο Κορωπί».

Πραγματικά περιστατικά:Ο αιτών ζητά την ακύρωση της υπ'αριθμ.978/1999 οριστικής απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών περί χρηματικής αποζημίωσης λόγω ανέγερσης κτίσματος σε δασική έκταση στο Κορωπί(ν. 1892/1990).

Νομικό ζήτημα:Αντίκειται η διάταξη του αρ.114 παρ. 5 του ν. 1892/1990 στα αρ.24 παρ.1 και 117 παρ. 3 του Σ;

Απόφαση:Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η επιβολή της αποζημίωσης εξυπηρετεί το δημόσιο σκοπό της προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας και γίνεται κατά ειδική διοικητική διαδικασία. Το Σύνταγμα θεσπίζει την υποχρέωση του Κράτους να προστατεύει τα δάση και τις δασικές εκτάσεις από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσεώς τους(αρ. 24 παρ. 1) και να απομακρύνει κάθε κατασκευή που αποκλείει ή

περιορίζει την κατά προορισμό χρήση τους(αρ.117 παρ.3) και γι' αυτό επιτρέπει την καθιέρωση νομοθετικού συστήματος προστασίας του δάσους που επιβάλλει στον αυθαιρετήσαντα διοικητικές ή άλλες κυρώσεις.

8. ΣτΕ 2780/1987(Τμ. Δ'): «Υπόθεση Ρίκκας ΕΠΕ».

Πραγματικά περιστατικά: Η αιτούσα εταιρία ζητά την ακύρωση της υπ' αριθμ. 9421/16.10.1986 ανακλητικής απόφασης του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ της υπ' αριθμ.8267/22.9.1986 απόφασης του νομάρχη Δωδεκανήσου που εξαιρεί από την κατεδάφιση «μανδρότοιχο και περίφραξη» της αιτούσης.

Νομικό ζήτημα: Αποτελεί περιορισμό της ιδιοκτησίας η κατεδάφιση κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί σε κοινόχρηστους χώρους;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η εξαίρεση κτίσματος από την κατεδάφιση δεν ισχύει για ακίνητα που βρίσκονται σε χώρους που χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι, αφού για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά το αρ.16 παρ. 1 του ν. 1337/83, προϋπόθεση αποτελεί το γεγονός ότι τα κτίσματα βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους, οι οποίοι δεν χαρακτηρίζονται ως τέτοιοι. Το άρθρο 17 του Σ. ορίζει ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας προστατεύεται από το Κράτος, αλλά σε καμιά περίπτωση τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

9. ΣτΕ 1751/1977(Ολομέλεια) «Υπόθεση κτίσματος ανεγειρόμενου στην Καστέλλα»

Πραγματικά περιστατικά: Οι αιτούντες ζητούν την ακύρωση του υπ' αριθμ.23-6/14-7-1973 προεδρικού διατάγματος «περί τροποποιήσεως ενίων ορίων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων τινών του ρυμοτομικού σχεδίου Πειραιώς στην Καστέλλα».

Νομικό ζήτημα: Είναι συνταγματικός ο περιορισμός των όρων δόμησης σε ορισμένη περιοχή;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι η συνταγματική κατοχύρωση και προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας κατά το αρ. 17 του Συντάγματος δεν εμποδίζει τη νομοθετική εξουσία να θεσπίζει περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας(και της κυριότητας) εφόσον δεν καθίσταται αυτό αδρανές. Ο καθορισμός του ανώτατου ύψους της συγκεκριμένης οικοδομής σε έναν όροφο(4 μέτρα) δεν μπορεί να θεωρηθεί αθέμιτος περιορισμός της ιδιοκτησίας(ανεξάρτητα από την ύπαρξη, στο παρελθόν, ευμενέστερων όρων) εν όψει της μορφολογίας του εδάφους και του σκοπού της εξασφάλισης της θέας προς το λιμάνι, δηλ. για λόγους πολεοδομικούς και αισθητικούς.

10. ΣτΕ 2611/2000(Τμ.Ε') «Υπόθεση εξαίρεσης μέρους κτίσματος από την κατεδάφιση στην Ύδρα»

Πραγματικά περιστατικά: Ο αιτών ζητά την ακύρωση της υπ' αριθμ.17366/603/10-4-1998 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού, σύμφωνα με την οποία εξαιρείται από την κατεδάφιση μέρος κτίσματος που περιήλθε στην κυριότητά του.

Νομικό ζήτημα: Είναι επιτρεπτή η εξαίρεση κτίσματος από την κατεδάφιση για λόγους δημοσίου συμφέροντος;

Απόφαση: Το δικαστήριο αποφάσισε ότι τα κτίσματα που ανεγείρονται στην Ύδρα υπάγονται και στις διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, εφόσον η Ύδρα χαρακτηρίζεται ως ιστορικός τόπος και ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η εξαίρεση μέρους του κτίσματος από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή, εφόσον με την κατεδάφιση αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου, το οποίο έχει κτιστεί με τα πρότυπα της Ύδρας και εναρμονίζεται με το περιβάλλον. «...Οι διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και

συγκεκριμένα στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, του οποίου η διαφύλαξη αποτελεί υποχρέωση της διοικήσεως κατά ρητή συνταγματική επιταγή...(αρ. 24 του Σ)».

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΔΑΓΤΟΓΛΟΥ Π.Δ.
«Συνταγματικό δίκαιο – Ατομικό Δικαιώμα Β'» (1991)
2. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΑΝΔΡΕΑΣ
«Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου ΙΙΙ» (2001)
3. ΚΑΣΙΜΑΤΗΣ Γ.
«Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας» (1972)
4. ΣΚΟΥΡΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
«Χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο» (1991)
5. ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ : INTRACOM – ΝΟΜΟΣ
<http://lawdb.intrasoftnek.com>
6. ΤΖΙΚΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ ΑΛΙΚΗ
«Τεχνικό Δίκαιο (Πολεοδομικό – Δομικό Δίκαιο)» Ά Μέρος (1985)

7. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
«Χωροταξία και Πολεοδομία» Τεύχος Β – Θεσμοί (1984)

8. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
«Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (1988)

9. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
«Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων» (1993)
ν.2242/3-10-94. Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού
Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις .
Φ.Ε.Κ . 162 Α

10. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
«Το δίκαιο της δόμησης, τόμος Β – Αυθαίρετη Δόμηση» (1999)