

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
ΣΧΟΛΗ Ν.Ο.Π.Ε.  
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ**

**ΤΟΜΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ  
ΣΠΟΥΔΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2003-2004**

ΕΡΓΑΣΙΑ

**της Ειρήνης Α. Μονιού**

ΤΙΤΛΟΣ

« Η συνταγματική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 παρ.1)»

**Διδάσκων**

Καθηγητής κ. Ανδρέας Δημητρόπουλος

Αθήνα, Ιούνιος 2004

## ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ – «Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας»

### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

#### ΕΙΣΑΓΩΓΗ

##### 1. Γενική θεωρητική προσέγγιση του ζητήματος

###### I. Προστατευόμενο έννομο αγαθό

- A) Έννοια
- B) Καθ' ύλην περιεχόμενο
- Γ) Λειτουργικό περιεχόμενο

###### II. Συνταγματική προστασία

A) i. Αναφορά των εθνικών και διεθνών συνταγματικών διατάξεων

ii. Συνταγματική κατοχύρωση τόσο του θεσμού, όσο και του δικαιώματος

- B) Γενικό περιεχόμενο του δικαιώματος
- Γ) Διαστάσεις- Φορείς- Αποδέκτες

###### III. Οριοθέτηση- Περιορισμοί

- A) Γενική σχέση
- B) Ειδικές σχέσεις
- Γ) Ύπαρξη αιτιώδους συνάφειας

##### 2. Ειδικά ζητήματα- νομολογιακή προσέγγιση

#### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ιστορική αναδρομή στην έννοια της ιδιοκτησίας. Αόριστη νομική έννοια- ανάγκη προσδιορισμού της. Περιλαμβάνει εμπράγματα, ενοχικά δικαιώματα, δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας. Λειτουργικό περιεχόμενο της έννοιας. Εθνική και διεθνής κατοχύρωση της. Αποτελεί θεσμό και δικαίωμα. Απόλυτος χαρακτήρας. Διαστάσεις- φορείς- αποδέκτες. Οριοθέτηση- ειδικοί περιορισμοί. Οι συνταγματικώς επιτρεπόμενοι περιορισμοί είναι πάντα αιτιώδεις. Ειδικά ζητήματα- νομολογιακή προσέγγιση- συμπέρασμα



Historic throwback regarding the meaning of possessive. Not clear legal phrase- need of defining it. It concludes of substantial rights, property rights, rights of mental possessions. Functioning meaning. Its ethnic and international consolidation. Right and institution. Absolute character. Definitions- vehicles- recipients. Limitations and special restrictions. Constitutionally permitted restrictions are always causal. Special matters- court decisions- conclusion.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ- Ιστορική ανασκόπηση

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αναφαίρετο δικαίωμα του κάθε έλλογου όντος, είναι άμεσα συνυφασμένο με το ανθρώπινο στοιχείο. Στην πρότερη μορφή της ήταν κοινή, φυλετική, οικογενειακή, με την έννοια της κοινοκτημοσύνης. Σε μεταγενέστερες εποχές άρχισε ν' αποκτάει μια έννοια περισσότερο ατομική, καταλήγοντας υπόθεση ιδιωτική.

Χαρακτηριστικό της στενής σχέσης που θεωρούσαν ορισμένες κοινωνίες ότι συνδέει τον άνθρωπο με τα πράγματα που του ανήκουν είναι το γεγονός ότι σε κάποιες απ' αυτές, π.χ. στην αρχαία Ελλάδα, συνήθιζαν να τοποθετούν στον τάφο μαζί με το νεκρό κάποια πράγματα που του ανήκαν, όπως ήταν τα κτερίσματα των αρχαίων ελληνικών τάφων.

Στη ρωμαϊκή έννομη τάξη το περιεχόμενο της έννοιας της ιδιοκτησίας πήγαζε από την *patria potestas*, την απόλυτη δηλ. πατρική εξουσία πάνω στα πρόσωπα και τα πράγματα που ανήκαν στην υπό τον *pater familias* οικογένεια. Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας δε αποτελούσε εκείνη την εποχή το μόνο εμπράγματο δικαίωμα, ένα δικαίωμα μάλιστα απόλυτο, όχι όμως απεριόριστο, καθώς υπόκειτο σε περιορισμούς δημοσίου δικαίου ή ακόμα και σε θρησκευτικούς και υγειονομικούς, τους οποίους επέβαλαν οι Κήνσορες προς εξυπηρέτηση δημοσίου συμφέροντος κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων τους ως επιτηρητών των δημοσίων ηθών. Η έννοια ωστόσο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θα παραμείνει άγνωστη για πολλούς αιώνες ακόμα.

Στο Μεσαίωνα, η έννοια της ιδιοκτησίας προσαρμόζεται σε πολιτικές απαιτήσεις και καταλήγει να νοείται ως πολιτική εξουσία του φεουδάρχη ηγεμόνα (*imperium*).

Ωστόσο το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, στην πιο μεγαλειώδη του έννοια, αποκτά πλήρη θεωρητική και πρακτική τεκμηρίωση στην περίοδο του Διαφωτισμού και μέσα απ' τις προσεγγίσεις κορυφαίων φιλοσόφων όλων των εποχών, μεταξύ των οποίων του φιλοσοφικού θεμελιωτή της John Lock:

«Οτιδήποτε αποσπά ο άνθρωπος από τη φυσική του κατάσταση αναμειγνύοντας αυτό με το μόχθο του και συνδέοντας το έτσι με κάτι δικό του, το καθιστά με την ενέργεια αυτή ιδιοκτησία του... ο δικός μου μοχθος, που ...έβγαλε διάφορα αγαθά από την κατάσταση του κοινού κτήματος, έχει στεριώσει την ιδιοκτησία μου σε αυτά»<sup>1</sup>.

Η πλήρης ωστόσο απελευθέρωση της φεουδαρχίας απ' τα μεσαιωνικά δεσμά της, γίνεται με τη συμπερίληψή της στη Γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη (1789) ως θεμελιωδέστατου και αναπαλλοτρίωτου δικαιώματος. Σε αυτήν, άρθρο 17, οριζόταν ειδικότερα ότι «επειδή η ιδιοκτησία είναι δικαίωμα απαραβίαστον και ιερόν, ουδείς δύναται να στερηθεί ταύτης, εκτός αν προφανώς απαιτεί τούτο δημοσία ανάγκη, νομίμως διαπιστούμενη, και υπό τον όρο δικαίας και προηγούμενης αποζημιώσεως». Ακριβώς αυτό το απαραβίαστο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας έρχονται να κατοχυρώσουν τόσο τα συντάγματα των Ηνωμένων Πολιτειών<sup>2</sup> όσο και τα συντάγματα της Δυτικής Ευρώπης, κατά το ειδικότερο πρότυπο του συντάγματος της Βαϊμάρης<sup>3</sup> και του θεμελιώδους νόμου της Βόννης. Στα ίδια πλαίσια παρατηρούμε να κυμαίνεται η συνταγματική εξασφάλιση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και στο ιταλικό σύνταγμα του 1948, το οποίο στο άρθρο 42 παρ.2 ορίζει ότι «η ιδιωτική ιδιοκτησία αναγνωρίζεται και είναι εγγυημένη από το νόμο, ο οποίος καθορίζει τον τρόπο κτήσης, απόλαυσης και τους περιορισμούς, με σκοπό να εξασφαλιστεί η κοινωνική της λειτουργία και να καταστεί προσιτή σε όλους»

Τα Συντάγματα αυτά έχουν προετοιμάσει τη μεγάλη αλλαγή. Η ιδιοκτησία εκτός από ατομικό δικαίωμα, θεωρείται πλέον κοινωνικός θεσμός και υποβάλλεται σε δεσμεύσεις χάριν του κοινωνικού συνόλου. Θεμελιωτές της νέας αντίληψης της ιδιοκτησίας αποτελούν ο Κ. Μαρξ, Φ. Έγκελς, Ν. Λένιν, Π. Λαφάργκ, Γ. Πλεχάνωφ, που υποστηρίζουν ότι η «ατομική

---

<sup>1</sup> Τζων Λοκ, Δεύτερη πραγματεία περί κυβερνήσεως, 1690, μετάφραση Πασχάλης Μ. Κιτρομηλίδης, 1990.

<sup>2</sup> 5<sup>η</sup> Τροπολογία του Συντάγματος των ΗΠΑ

<sup>3</sup> άρθρο 153 παρ.3: «η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις, η δε χρήση αυτής δέον ταυτοχρόνως να εξυπηρετεί το δημόσιον συμφέρον»

ιδιοκτησία θα καταργηθεί από την εξέλιξη που θα οδηγήσει στην κατάργηση της κεφαλαιοκρατικής οργάνωσης της ανθρώπινης κοινωνίας<sup>4</sup>».

Σε μια εκ βάθους παρατήρηση του ο Αλ. Σβώλος το 1939 γράφει «η πολιτική δύναμις δια της οποίας προήχθη η εξέλιξις αυτή υπήρξεν, ως ευνόητον, η καθολική ψήφος. Εν ονόματι του κοινού συμφέροντος ώθησε την νομοθεσίαν προς τους ρυθμιστικούς της ιδιοκτησίας περιορισμούς και προς την επιβολή θυσιών εις τον ιδιοκτήτην, όχι βέβαια δια την πραγματοποίησιν του ιδανικού της ισότητος, αλλά τουλάχιστον δια την άμβλυσιν του εγωιστικού χαρακτήρα του δικαιώματος τούτου».

Σε συνταγματικές διατάξεις, όπως αυτές που προαναφέρθηκαν στηρίχθηκε η συνταγματικότητα εκτός από την περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, η οποία πολύ νωρίς είχε κατοχυρωθεί συνταγματικά και μιας μεγάλης σειράς άλλου είδους περιορισμών, επιβαλλομένων για λόγους κοινωνικούς. Προϋπόθεση για να είναι ανεκτοί αυτοί οι περιορισμοί αποτελούσε αυτή ακριβώς η εξελιγμένη αντίληψη σχετικά με την κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας. Μια αντίληψη που πέραν των άλλων αποτέλεσε και ερμηνευτικό κανόνα, ο οποίος επιβάλλει στο νομοθέτη να λαμβάνει υπόψιν τις κοινωνικές ανάγκες κάθε εποχής, προκειμένου να είναι σε θέση να προσδιορίζει κατάλληλα το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Κατά τη διαπίστωση της 17.11.1966 απόφασης του Γερμανικού Ομοσπονδιακού Δικαστηρίου, σημειώνεται ότι «Στο έργο του αυτό ο νομοθέτης κατευθύνεται προς τις κοινωνικές θεωρήσεις της εποχής του. Ο δεσμευόμενος απ' το θεμελιώδη νόμο νομοθέτης οφείλει επίσης να λαμβάνει υπόψιν τις θεμελιώδεις αξιακές αποφάσεις και δικαιικές αρχές του Συντάγματος».

Η ιδιοκτησία παραμένει δικαίωμα του ατόμου και κατά τούτο διατηρεί έναν αναπαλλοτρίωτο πυρήνα, τα όρια της όμως δεν περιορίζονται στη φυσική χρησιμότητα που έχει αυτή για τα άτομο, αλλά καθορίζονται με βάση τις ανάγκες της εκάστοτε κοινωνίας, όπως τις επιλαμβάνεται ο νομοθέτης. Αυτήν ακριβώς την ιδέα απηχεί και περιγράφει και το Ελληνικό Σύνταγμα, όπως θα

---

<sup>4</sup> Βλ. Απ. Γέροντας, Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, Διοικ. Δικ., εκδόσεις Σάκκουλα 2004, σελ. 348 επ.

δούμε κατωτέρω. Ιδέα η οποία αντικατοπτρίζεται και στον ελληνικό ΑΚ, που στο άρθρο 1000 αναφέρει τα εξής: «Ο κύριος του πράγματος δύναται, εφ' όσον δεν προσκρούει εις τον νόμο ή εις δικαιώματα τρίτων να διαθέτει τούτο κατ' αρέσκειαν και ν' αποκλείει πάσαν επ' αυτό ενέργειαν άλλου».

## **I. Το προστατευόμενο έννομο αγαθό**

### *A) Έννοια*

Η ιδιοκτησία, όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, αποτελεί αντικείμενο προστασίας της έννομης τάξης. Εντούτοις δε καμιά διάταξη νόμου, συμπεριλαμβανομένου και του Συντάγματος και του ΑΚ, δεν υπάρχει συγκεκριμένος εννοιολογικός προσδιορισμός και οριοθέτηση της ιδιοκτησίας, είτε ως αντικειμένου έννομης προστασίας γενικά είτε ειδικότερα ως αντικειμένου συνταγματικής προστασίας. Για το λόγο αυτό στο σημείο αυτό καθίσταται αναγκαίο να ανατρέξουμε στις διαπιστώσεις της θεωρίας και της νομολογίας, προκειμένου να προσδιορίσουμε την έννοια της ιδιοκτησίας κατά τρόπο που ν' ανταποκρίνεται στη φύση, τα όρια και το περιεχόμενο της.

Στην προσπάθειά μας αυτή, θα έρθουμε αντιμέτωποι με την ανάγκη προσδιορισμού μιας αόριστης νομικής έννοιας<sup>5</sup>, της οποίας το περιεχόμενο κάθε φορά πρέπει να προσδιορίζεται συγκεκριμένα, μέσα στα πλαίσια που το Σύνταγμα και ο νομοθέτης (κοινός ή κανονιστικός) σε σύμπνοια με αυτό, είναι ελεύθερος να καθορίσει. Με αυτόν τον τρόπο θα προσδιορίσει κατά τρόπο ειδικό το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, δηλαδή την έκταση των εξουσιών που απορρέει απ' το δικαίωμα αυτό, δεν μπορεί όμως κατά τη θέσπιση ορίων και περιορισμών να υπερβεί ένα όριο, πέραν του οποίου πλήττεται ο πυρήνας του δικαιώματος σε σημείο που στην ουσία να αδρανοποιείται<sup>6</sup>. Στο ίδιο πλαίσιο κινείται και η γερμανική νομολογία: «αφού δεν υπάρχει απόλυτη έννοια της ιδιοκτησίας, εναπόκειται στο νομοθέτη να προσδιορίσει το περιεχόμενο και τα όρια της ιδιοκτησίας... ο νομοθέτης στο έργο του αυτό προσανατολίζεται απ' τις κοινές αντιλήψεις της εποχής του. Ο υποκείμενος στο Θεμελιώδη Νόμο νομοθέτης οφείλει επίσης να σεβαστεί τις βασικές αξιακές αποφάσεις και δικαιικές αρχές του Συντάγματος<sup>7</sup>».

---

<sup>5</sup> Γ. Μητσοπούλου, Οι αόριστες νομικές έννοιες στην αναίρετική διαδικασία, «Νέον Δίκαιον», τομ. Κ Π, 1965

<sup>6</sup> ΣτΕ 2701/1991 (Δ' Τμ.) Το Σ (1991), σελ. 587

<sup>7</sup> απόφ. της 17.11.1966 του Ομοσπονδιακού Συνταγματικού Δικαστηρίου, BverfGE 20, 355 επ.



Τα σταθερά στοιχεία της έννοιας της ιδιοκτησίας είναι τρία: α) το υποκειμενικό, β) το πραγματικό ή αντικειμενικό και γ) το εξουσιαστικό ή λειτουργικό. Αυτό δε το τρίτο στοιχείο είναι κι αυτό που προσδίδει στην ιδιοκτησία το χαρακτηριστικό της απολυτότητας, δηλαδή της έναντι και κατά πάντων κατευθύνσεώς της και είναι αυτό που προσεγγίζει περισσότερο τη νομική έννοια της ιδιοκτησίας. Μετά δε τη συνταγματική κατοχύρωση αυτής προστέθηκε και ένα τέταρτο στοιχείο, το εγγυητικό.

Ο όρος ιδιοκτησία δεν αποτελεί έννοια του ιδιωτικού δικαίου<sup>8</sup>, αλλά είναι συνταγματικό δημιούργημα, που δεν περιγράφει έναν ορισμένο τύπο νομικής εξουσιάσεως αγαθών, αλλά το σύνολο των νομικών τέτοιων τύπων. Πρόκειται δηλαδή για έναν όρο περιγραφικό, που αποτελεί συνάρτηση των εξελίξεων της οικονομικής και πολιτικής τάξης.

Όσον αφορά δε το περιεχόμενο της έννοιας γίνεται διάκριση στη θεωρία μεταξύ του καθ' ύλην και του λειτουργικού της περιεχομένου. Το μεν πρώτο περιλαμβάνει όλες τις ιδιοκτησιακές μορφές-περιουσιακά δικαιώματα, τα οποία προστατεύονται υπό την εγγύηση της ιδιοκτησίας, χωρίς όμως εντούτοις να διευκρινίζεται εάν αντιστοίχως περιλαμβάνει μόνο τα εμπράγματα ή και τα λοιπά περιουσιακά δικαιώματα, γεγονός που θα αποτελέσει αντικείμενο περαιτέρω σχολιασμού κατωτέρω.

Διαφορετική είναι η θεώρηση του δεύτερου, ήτοι του λειτουργικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας, του οποίου η φύση είναι δυναμική, όχι στατική, περιλαμβάνουσα α) ένα εξουσιαστικό στοιχείο και β) ένα εγγυητικό. Αυτά ακριβώς είναι και τα στοιχεία που του προσδίδουν ελαστικότητα, σε αντίθεση με το καθ' ύλην περιεχόμενο που προσδίδει στη έννοια μεταβλητότητα και δυνατότητα αναπροσαρμογής με βάση τη νέα κοινωνική πραγματικότητα.

---

<sup>8</sup> Στο ιδιωτικό δίκαιο εμφανίζεται η έννοια κυριότητα, η οποία δεν πρέπει να συγχέεται με την ιδιοκτησία, καθώς αποτελεί μορφή, νομικό τύπο αυτής.

*B) Καθ' ύλην περιεχόμενο*

### ΕΝΟΧΙΚΑ – ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Ένα ζήτημα, το οποίο είχε απασχολήσει από πάρα πολύ νωρίς τους κύκλους της θεωρίας και της νομολογίας ήταν το κατά πόσο η έννοια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριλάβει και ν' αναφέρεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα ή συμπληρωματικά και στα ενοχικά δικαιώματα<sup>9</sup>

Καταρχήν ξεκινάμε από την αντίληψη, η οποία δεν γεννά αμφιβολίες και η οποία αποτελεί την μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 90 στη νομολογία άποψη, ότι η συνταγματική προστασία αναφέρεται σε «κεκτημένα» εμπράγματα δικαιώματα (αν και όχι τόσο στον τρόπο και τη διαδικασία κτήσης αυτών). Όταν μιλάμε για εμπράγματα δικαιώματα εννοούμε όλα τα κατεξοχήν κατά το αστικό δίκαιο δικαιώματα, με κυρίαρχο το δικαίωμα κυριότητας (dominium) και τα επιμέρους αυτά δικαιώματα επί κινητών ή ακινήτων, δηλ. δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη. Ως τέτοια νοούνται τα δικαιώματα ανεμπόδιστης και αποκλειστικής χρήσης και κάρπωσης του πράγματος. Επίσης τα επιμέρους δικαιώματα συντήρησης, μετατροπής, μετακίνησης και διάθεσης του αντικειμένου, είτε γίνονται με δικαιοπραξία εν ζωή είτε αιτία θανάτου.

Εντούτοις οι εξελίξεις που έχουν σημειωθεί τόσο στην ελληνική, όσο και στη διεθνή πραγματικότητα έχουν σηματοδοτήσει την αφετηρία για μια νέα προσέγγιση της έννοιας της ιδιοκτησίας, η οποία δεν θα μπορούσε να περιοριστεί στα στεγανά μιας εμπραγματοποιημένης διάστασης. Τόσο το συνταγματικό και νομοθετικό πλαίσιο, όσο και ο σκοπός στον οποίο αποβλέπει η διάταξη επιτρέπουν και επιβάλλουν να εξαχθεί μια συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας, κατά πολύ ευρύτερη απ' τις προαναφερθείσες μορφές. Για το λόγο αυτό και μπροστά στις απαιτήσεις των νέων εποχών φαίνεται πλέον να υποχωρεί το ιστορικό επιχείρημα, ότι οποιαδήποτε διεύρυνση της έννοιας «θα επέφερε αναστάτωση στο θεσμό της απαλλοτριώσεως εξαιτίας ιδίως της πρόσθετης ταμειακής επιβαρύνσεως του Δημοσίου».

---

<sup>9</sup> Βλ. Ν. Σαρίπολος, Σύστημα του Συνταγματικού Δικαίου της Ελλάδος, Γ', 1923, 235 επ

Εξάλλου, ήταν ξεκάθαρο ότι η άποψη αυτή η οποία είχε επικριθεί από το μεγαλύτερο μέρος της θεωρίας είχε πάψει εδώ και καιρό να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Όπως εύστοχα είχε επισημάνει η μειοψηφία στην απόφαση 1093/1987 ΣτΕ «η παρατιδομένη ερμηνεία του άρθρου 17 Σ εκφράζει μεν πάγια νομολογία του δικαστηρίου, καταγόμενη όμως από την παρωχημένην δομήν οικονομίας εις την οποίαν εδέσποζεν η έγγειος ιδιοκτησία. Η αναπροσαρμογή της έννοιας επιβάλλεται όχι μόνον από την ουσιώδη μεταβολή των οικονομικών δεδομένων, η οποία προσέδωκε έκτοτε μείζονα σπουδαιότητα εις άλλα περιουσιακά δικαιώματα και ιδίως εις τας κινητάς αξίας, αλλά και από τις σύγχρονες αντιλήψεις περί της προστασίας των δικαιωμάτων και ιδίως εις τας κινητάς αξίας, αλλά και από τις σύγχρονες αντιλήψεις περί της προστασίας των δικαιωμάτων τούτων, όπως έχουν εκφραστεί ιδίως από τις Διεθνείς Συμβάσεις περί των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και μάλιστα ρητώς εις το Πρώτον Πρωτόκολλον της Συμβάσεως της Ρώμης<sup>10</sup>».

Έτσι η τάση να διευρυνθεί το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας και ο προέχων ρόλος που έχουν στη σύγχρονη εποχή δικαιώματα ενοχικά, όπως η πνευματική, βιομηχανική και μετοχική ιδιοκτησία και γενικά τα δικαιώματα επί άυλων αγαθών, όπως τα δικαιώματα πελετείας, επωνυμίας, σήματος ή εφευρέσεων οδήγησαν στο σημείο να περιλαμβάνονται πλέον σήμερα, κατά όμοιο τρόπο με τα εμπράγματα δικαιώματα, και τα κάθε είδους ενοχικά δικαιώματα. Υπέρ αυτού συνηγορεί τόσο το ελληνικό όσο και το κείμενο της ΕΣΔΑ. Το μεν πρώτο στα άρθρα 5 παρ. 1 και 3, 106 παρ. 2 ια 106 παρ.3 στεγάζει τις έννοιες οικονομική ελευθερία, ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία, εξαγορά επιχείρησης κάτω από ένα κοινό πλαίσιο, το οποίο φαίνεται να καλύπτει όλα τα οικονομικού περιεχομένου δικαιώματα. Έτσι γίνεται λόγος πλέον για μια διευρυμένη έννοια της ιδιοκτησίας, η οποία περιλαμβάνει εμπράγματα δικαιώματα, δικαιώματα ενοχικά, δικαιώματα που πηγάζουν από τη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας (π.χ. εμπορική φήμη), δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.

---

<sup>10</sup> Απ. Γέροντας

Έτσι η προστασία της περιουσίας της περιουσίας, νοούμενης πλέον επί του συνόλου εννόμων σχέσεων χρηματικής αποτίμησης, δεν ανταποκρίνονται μόνο στη διασφάλιση της θέσης του πολίτη απέναντι στο κράτος, αλλά και στην κοινωνική αποστολή της ιδιοκτησίας- περιουσίας.

Κατά όμοιο τρόπο και ουσιαστικά ανοίγοντας το δρόμο και στην ελληνική νομολογία προς αναγνώριση της ως άνω παραδοχής, το άρθρο 1 παρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ μιλάει για δικαίωμα σεβασμού περιουσίας. Άλλωστε σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.2 ΣυνθΕΚ η Ένωση σέβεται τα θεμελιώδη δικαιώματα, όπως κατοχυρώνονται με την ΕΣΔΑ, και όπως προκύπτουν από τις κοινές συνταγματικές παραδόσεις των κρατών μελών ως γενικές αρχές του κοινοτικού δικαίου. Την έννοια της περιουσίας την αντιμετωπίζει κατά τον ευρύ τρόπο που της αρμόζει, περιλαμβάνοντας σε αυτή κάθε ιδιωτικό δικαίωμα, ακόμα και αν αυτό αποτελεί απλό οικονομικό συμφέρον. Υπάρχει ήδη πλούσια νομολογία της ΕΣΔΑ που αποδέχεται και εφαρμόζει αυτή τη διευρυμένη έννοια της ιδιοκτησίας, προστατεύοντας κάτω απ' το νομικό της πλαίσιο όλα τα είδη περιουσιακών δικαιωμάτων (συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων μετοχών, τα συνταξιοδοτικά, κληρονομήσιμες αξίες).

Μη μπορώντας πλέον να αρνηθούν τις εξελίξεις τα ελληνικά δικαστήρια και ειδικά το ανώτατο δικαστήριο, ο ΑΠ, κατέληξε στην απόφαση 40/1998 Ολ. να παραδεχτεί ότι στην έννοια της ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα περιουσιακής φύσεως και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα. Κεντρική ιδέα του σκεπτικού της απόφασης αυτής ήταν η ανάγκη κατοχύρωσης του σεβασμού της περιουσίας του προσώπου, το οποίο μπορεί να τη στερηθεί μόνο για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Έτσι κάτω από την παραδοχή αυτή καλύπτονται πλέον κάθε είδους απαιτήσεις, είτε αναγνωρισμένες με δικαστική απόφαση ή απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία ότι θα ικανοποιηθούν (πχ από αδικοπραξία για καταβολή αποζημίωσης, χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης). Άλλωστε σε κάθε περίπτωση, και λόγω της υπεροχής, κατά τη μεγαλύτερη μερίδα των θεωρητικών, του κοινοτικού

δικαιώματος έναντι εθνικού, ακόμα και αν η ελληνική έννομη τάξη συνέχιζε ν' αρνείται την προστασία των δικαιωμάτων αυτών με βάση το άρθρο 17 του Συντάγματος, δεν θα μπορούσε ν' αποτρέψει την προστατευτική περιβολή του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου<sup>11</sup>.

Τέλος με την πρόσφατη απόφαση 43/2002 ΑΠ, η οποία αν και εμμένει στην παραδοσιακή αντίληψη ότι τα περιουσιακά ενοχικά δικαιώματα δεν περιλαμβάνονται στην έννοια της ιδιοκτησίας, που αναφέρεται στη συνταγματική διάταξη του άρθρου 17 Σ, εντούτοις διαπιστώνει ότι εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου, προκειμένου για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων. Συγκεκριμένα στην απόφαση αυτή ο ΑΠ κατέληξε ότι οι διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 15 ν.2556/1997, σύμφωνα με το οποίο οι προβλεπόμενες από το άρθρο 36 παρ.9 του Κανονισμού ΟΓΑ μισθολογικές προαγωγές των υπαλλήλων ΟΓΑ, φθάνουν μέχρι το βασικό μισθό ορισμένου βαθμού, αντίκεινται στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου στο μέτρο που συνεπάγονται απόσβεση περιουσιακών δικαιωμάτων που είχαν ήδη γεννηθεί<sup>12</sup>.

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Μετά από όσα αναφέρθηκαν γίνεται αντιληπτό ότι τα δικαιώματα που πηγάζουν από αυτή περιλαμβάνονται στην προστασία του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου και κατ' επέκταση στη συνταγματική προστασία του άρθρου 17. Στην ως άνω διαπίστωση είχε καταλήξει ο Ν. Σαρίπολος περίπου έναν αιώνα νωρίτερα, λέγοντας ότι «το Σύνταγμα γενικώς περί ιδιοκτησίας λέγον, ασφαρίζει ου μόνον την ακίνητην, αλλά και την κινητήν, έτι δε και τη διανοητικήν- αύται γαρ κατ' είδος μόνον διαφέρουσι, ουχί δε κατ' ουσίαν<sup>13</sup>».

---

<sup>11</sup> Καταδικαστικές αποφάσεις σε βάρος Ελλάδας για πλημμελή προστασία της ιδιοκτησίας κατά την ΕΣΔΑ: 24.6.1994 Παπαμιχαλόπουλος κατά Ελλάδα, Α260-Β, 9.12.1994 Ελ. Διυλιστήρια-Στραν/Ανδρεάδης, Α301-Β, 9.12.1996 Υποθ. Ιερών Μονών κατά Ελλάδα, 301-Α. Επίσης Κατηκαρίδης και Τσώμτσος κατά Ελλάδα.

<sup>12</sup> Απ.Γέροντας

<sup>13</sup> Ν.Ι.Σαρίπολου, Πραγματεία Συνταγματικού Δικαίου, τόμος Δ', σελ.436 επ.

### Γ) Λειτουργικό περιεχόμενο

Το λειτουργικό περιεχόμενο ενός ιδιοκτησιακού δικαιώματος (κυριότητα, επικαρπία, υποθήκη κτλ) συνίσταται από άποψη νομική, από διάφορες εξουσίες, οι οποίες συνοψίζονται στις εξής δύο κατηγορίες: 1) εξουσία χρήσεως ή απολαύσεως (*droit de jouir*) και 2) εξουσία διαθέσεως (*droit de disposer*) ή κατ' άλλους σε μία: αυτήν της εξουσίας διαθέσεως, η οποία περιλαμβάνει και την εξουσία χρήσεως.

Η δικαιολογητική βάση είναι ότι κάθε απώλεια του οικονομικού περιεχομένου και της οικονομικής αξίας αυτού καθιστά την ιδιοκτησία αδρανή και κενή περιεχομένου, αντικείμενη στη συνταγματική διάταξη.

Επιπλέον ειδικότερα δικαιώματα που περικλείονται μέσα στην έννοια της ιδιοκτησίας είναι:

- 1) Δικαίωμα διατηρήσεως της ιδιοκτησίας. Μονομερής στέρηση της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο υπό όρους που προβλέπει το Σύνταγμα στην αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- 2) Δικαίωμα συντηρήσεως της ιδιοκτησίας. Συχνά εκτελεστικοί νόμοι προβλέπουν υποχρέωση των πολιτών να διατηρούν την ιδιοκτησία τους κατά τρόπο ώστε να μην «αποτελεί κίνδυνο ανθρώπων, ξένων πραγμάτων, κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλει το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής της περιοχής.
- 3) Δικαίωμα μετατροπής / μεταποιήσεως του αντικειμένου της. Βέβαια το ίδιο το Σύνταγμα είναι δυνατό να προβλέπει κάποιες εξαιρέσεις απ' αυτό τον κίνδυνο, π.χ. απαγόρευση απαλλοτριώσεως μιας δασικής περιοχής.
- 4) Δικαίωμα μετακινήσεως μη ακινήτων αντικείμενων ιδιοκτησιών. Περιορισμό στο δικαίωμα αυτό αποτελεί η απαγόρευση εξαγωγής ορισμένων κειμηλίων / έργων τέχνης κτλ.

- 5) Δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος του κληρονομείν. Στην περίπτωση αυτή δεν μιλάμε για δικαίωμα εκ της ιδιοκτησίας, αλλά δικαίωμα προς ιδιοκτησία.

## II. Συνταγματική προστασία

### A) *ι. Αναφορά των εθνικών και διεθνών συνταγματικών διατάξεων*

Πριν ανατρέξουμε στον τρόπο θεώρησης και νομικής θεμελίωσης της έννοιας της ιδιοκτησίας απ' τις λοιπές κοινοτικές και διεθνείς έννομες τάξεις, χρήσιμο είναι να ξεκινήσουμε τη νομοθετική αναζήτησή μας απ' τον θεμελιώδη νόμο του ελληνικού κράτους, το Σύνταγμα του 1975/86/2001, παρατηρώντας ταυτόχρονα και την εξέλιξη της διάταξης, όπως αυτή σημειώθηκε μέσα απ' τα διάφορα ελληνικά συνταγματικά κείμενα.

Έτσι, στο άρθρο 17 του Συντάγματος καθιερώνεται ρητώς «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους». Παρόμοια θετική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας παρείχαν τα επαναστατικά συντάγματα. Ήδη το άρθρο σε' του Προσωρινού Πολιτεύματος της 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1822<sup>14</sup> που ψηφίστηκε στο Άστρος της Κυνουρίας απ' τη Β' Εθνική Συνέλευση, όριζε χαρακτηριστικά ότι «η ιδιοκτησία κάθε Έλληνα και κάθε ανθρώπου που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια τελεί υπό την προστασία των νόμων». Ομοίως και το άρθρο 12 του Πολιτικού Συντάγματος της Ελλάδας απ' τη Γ' Εθνική Συνέλευση στην Τροιζήνα το Μάιο του 1827 προέβλεπε ότι «τα κτήματα εκάστου εντός της Επικράτειας ευρισκομένου, είναι υπό την προστασία των νόμων». Ωστόσο, το άρθρο 17 του ίδιου Συντάγματος, ερχόταν να καθιερώσει συνταγματικά και τη στέρηση της ιδιοκτησίας, ορίζοντας ότι «η κυβέρνηση μπορεί ν' απαιτήσει την θυσίαν των κτημάτων τινάς δια δημόσιον όφελος, αποχρώντως αποδεδειγμένον, αλλά δια προηγούμενης αποζημιώσεως». Μάλιστα η διάταξη αυτή ήταν η πρώτη που έθεσε τον πυρήνα της συνταγματικής προστασίας και ρύθμισης στα ελληνικά πράγματα, με αποτέλεσμα οι διατάξεις που ακολούθησαν απ' το 1844 έως το 1952<sup>15</sup> απλώς ν' αναπτύξουν και να ρυθμίσουν λεπτομερέστερα τους τρόπους περιορισμού

<sup>14</sup> Κατά παρόμοιο τρόπο διατυπωμένο και το άρθρο 1 του Συντάγματος της Επιδαύρου (1822).

<sup>15</sup> Ιδιαίτερος σημαντική φαίνεται να είναι η διάταξη του άρθρου 17 του συντάγματος του 1944, το οποίο ήρθε να συμπληρώσει τις ρυθμίσεις του 1844 προσθέτοντας την εγγύηση ότι η «αποζημίωση ορίζεται πάντοτε δια της δικαστικής οδού», ενισχύοντας τη με ορισμένες ρυθμίσεις για την προσωρινή επίδικαση.



του συνταγματικώς προστατευόμενου αυτού δικαιώματος απ' τη δημόσια εξουσία.

Παρατηρώντας λοιπόν κανείς την εξέλιξη της κατά το Ελληνικό Σύνταγμα ιδιοκτησίας, διαπιστώνει τον ενιαίο κεντρικό πυρήνα, γύρω απ' τον οποίο ήρθε ν' αναπτυχθεί και ν' ανελιχθεί η συνταγματική της προστασία προσθέτοντας στις ρυθμίσεις της τα νέα δεδομένα που προέκυπταν απ' τη λειτουργία των συνταγματικών κανόνων στην πράξη, αλλά και από τη γενικότερη εξέλιξη των κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών συνθηκών. Σχολιάζοντας την εξέλιξη της συνταγματικής θέσης της ιδιοκτησίας απ' το Σύνταγμα του 1911 έως το τότε ισχύον Σύνταγμα του 1952, οι Αλέξανδρος Σβώλος και Γεώργιος Βλάχος ήρθαν να παρατηρήσουν ότι η εξέλιξη αυτή «συνίσταται εις την αύξηση και όχι την ελάττωση της προστασίας του δικαιώματος τούτου ούτω λ.χ. η προστασία επεξετάσθη και επί κινητών, η καταβλητέα εν περιπτώσει απαλλοτριώσεως αποζημιώσεως ωρίσθη «πλήρης», ως αρμόδια δια την επιδίκασιν της αποζημιώσεως ωρίσθησαν τα «τακτικά» δικαστήρια κλπ»<sup>16</sup>.

Σημαντική δε είναι και η ταυτόχρονη εξέλιξη που σημειώθηκε και στην ίδια την έννοια της ιδιοκτησίας<sup>17</sup>, η οποία «αν και δεν είναι ιδιαιτέρως εμφανής, καθώς ο όρος παρέμεινε στην ουσία αναλλοίωτος, είναι όμως ιδιαιτέρως σημαντική, ιδίως όταν το Σύνταγμα του 1975 για πρώτη φορά με ερμηνευτική δήλωση στο άρθρο ομίλησε και για ακίνητη ιδιοκτησία». Ομοίως σε μια γενικότερη και ευρύτερη έννοια της ιδιοκτησίας αποσκοπούσε και η εισαγωγή γενικών ρητρών στα άρθρα 5 παρ.1, 17 παρ.1 και 106 παρ.3.

Στο σημείο αυτό και κλείνοντας της εισαγωγική καταγραφή των διαφόρων συνταγματικών διατάξεων που κατοχύρωναν μέσα στο πέρασμα των χρόνων την ιδιοκτησία, οφείλουμε ν' αναφέρουμε ότι συναφείς με το άρθρο 17 του παρόντος Συντάγματος και με την εν γένει προστασία της ιδιοκτησίας εμφανίζονται και οι διατάξεις των άρθρων 18, 24, 105 παρ. 2, 106, 107, 109,

<sup>16</sup> Σβώλου – Γ. Βλάχου, Γνωμοδότησις, 3 ΝοΒ (1955), σελ. 103.

<sup>17</sup> Κασμάτης, Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας, 17 επ., σύμφωνα με τον οποίο η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας πρέπει να εξετάζεται αυτοτελώς από την προστασία των περιορισμών της

117, μερικές απ' τις οποίες αναφέρονται άμεσα, ενώ άλλες έμμεσα στην ως άνω έννοια, αποβλέποντας εντούτοις όλες στον ίδιο σκοπό, την προστασία της.

Όσον αφορά δε τώρα τα διεθνή κείμενα, κατοχύρωση της ιδιοκτησίας περιέχει και η Οικουμενική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, στο άρθρο 17 και το Πρώτο Πρωτόκολλο της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των δικαιωμάτων του ανθρώπου, μόλις στο άρθρο 1. Συγκεκριμένα αναφέρεται «παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται να στερηθή της ιδιοκτησίας του ειμή δια λόγους δημόσιας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέση εν ισχύι τους Νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων, εισφορών ή προστίμων»<sup>18</sup>. Αντιθέτως το Διεθνές Σύμφωνο περί ατομικών και πολιτικών δικαιωμάτων δεν κάνει καμία αναφορά στην ιδιοκτησία.

Τέλος, αξίζει να γίνει μνεία και στον τρόπο, με τον οποίο αντιμετωπίζει την προστασία της ιδιοκτησίας το άρθρο 222 της ΣυνθΕΚ, ορίζοντας ότι «η παρούσα συνθήκη δεν προδικάζει με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη». Είναι λοιπόν εμφανές ότι η εν λόγω διάταξη περιέχει μια επιφύλαξη υπέρ των κρατών μελών, στην εξουσία των οποίων εναπόκειται η ρύθμιση του καθεστώτος ιδιοκτησίας, του καθορισμού δηλ. του περιεχομένου και των περιορισμών της ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

---

<sup>18</sup> Παρατίθεται η διατύπωση του αυθεντικού κειμένου του άρθρου στην αγγλική: "Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The ore preceding possessions shall not however in any way impair the right of a state to enforce such laws as it ... necessary to control the use of a property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions".

ii. *Συνταγματική κατοχύρωση τόσο του θεσμού, όσο και του δικαιώματος*

### Η ιδιοκτησία ως θεσμός

Η ιδιοκτησία στο Σύνταγμα νοείται τόσο ως θεσμός, όσο και ως δικαίωμα. Άλλωστε δεν θα μπορούσε να γίνει διαφορετικά αφής στιγμής ο νομικός θεσμός της ιδιοκτησίας αποτελεί προϋπόθεση προκειμένου για την κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Ειδικά αν σκεφτούμε ότι η μορφή της ιδιοκτησίας των οικονομικών αγαθών αποτελεί ουσιώδες στοιχείο και χαρακτηριστικό του όλου οικονομικο-πολιτικού καθεστώτος μιας χώρας «θα ήταν παράδοξο να υποστηρίξουμε ότι με την συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας προστατεύεται μεν ο συγκεκριμένος φορέας του δικαιώματος, η νομοθετική εξουσία όμως θα ηδύνατο να άρει γενικώς τον ιδιοκτησιακόν θεσμόν, αν καταργούσε ex nunc πάσαν θεσμικήν βάση και πάσαν νομικήν δυνατότητα κτήσεως<sup>19</sup>». Βέβαια οφείλουμε να παρατηρήσουμε ότι μέχρι το 1952 τα ελληνικά συντάγματα δεν παρείχαν πραγματική βάση της εγγυήσεως της ιδιοκτησία ως θεσμού.

Κατά τα προσδιοριζόμενα στη γερμανική νομολογία: «το δικαίωμα αυτό δεν θα απολάμβανε αποτελεσματικής προστασίας, αν ο νομοθέτης είχε τη δυνατότητα να τοποθετήσει στη θέση της ατομικής ιδιοκτησίας κάτι που δεν αξίζει πλέον να αποκαλείται «ιδιοκτησία» (etwas Setzon Komte, was den Namen «Eigentum» nicht mehr verdient). Έτσι κατ' αυτόν τον τρόπο το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας μέσα στα συνταγματικό πλαίσιο, έρχεται να προστατέψει μια ιδιοκτησιακή σχέση, υφιστάμενη και έχουσα προσδιορισμένη και συγκεκριμένη υπόσταση, χωρίς την ύπαρξη της οποίας το εν λόγω δικαίωμα θα στερείτο πρακτικού περιεχομένου.

Το Σύνταγμα «κατοχυρώνει την ύπαρξιν κανόνων ιδιωτικού δικαίου, οι οποίοι καθιστούν δυνατήν και ρυθμίζουν την διατήρησιν, κτήσιν, εκμετάλλευσιν και συναλλακτικήν χρησιμοποίησιν ατομικών περιουσιακών

---

<sup>19</sup> Βλ. Γ. Κασιμάτη

δικαιωμάτων, ως δια την ιδιωτικήν διαμόρφωσιν του βίου και την αυτόνομον ιδιωτικήν οικονομική διαχείρισιν<sup>20</sup>.

Βασική συνέπεια της συνταγματικής κατοχύρωσης του θεσμού της ιδιοκτησίας, αποτελεί το γεγονός ότι μ' αυτόν τον τρόπο το Σύνταγμα επιτάσσει στο νομοθέτη όταν θέτει κανόνες σχετιζόμενους με την έννοια και φύση της ιδιοκτησίας, να μην θεσπίζει διατάξεις που να στερούν από την ιδιοκτησία το ουσιώδες περιεχόμενό της. Αντίθετα σκοπός του πρέπει να είναι σε κάθε περίπτωση η διασφάλιση των νομικών δυνατοτήτων απολαύσεως του αντικειμένου και ελεύθερης διαθέσεως αυτού.

«Εκ της εγγυήσεως ταύτης συνάγεται ότι α) ο κοινός νομοθέτης δύναται απεριορίστως να τροποποιεί και να καταργεί τους ισχύοντας τύπους ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων-ακόμη και αυτή την κυριότητα και β) ο κοινός νομοθέτης υποχρεούται να προβλέπει τρόπους κτήσεως της ιδιοκτησίας ή να επιτρέπει τη διαμόρφωσιν των μ' ένα minimum ιδιοκτησιακών εξουσιών του ιδιοκτησιακού φορέως, οι οποίοι θα επαρκούν δια τη δημιουργία ατομικής ιδιοκτησίας κατά τη συνταγματικήν και έννομον τάξιν, ως αυτή θα είναι διαμορφωμένη εξελικτικώς κατά τον χρόνον της ισχύος των».

### Η ιδιοκτησία ως δικαίωμα

Η συνταγματική κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ως ατομικού δικαιώματος προϋποθέτει την ύπαρξη μιας εξουσιαστικής σχέσης ανάμεσα σε ένα υποκείμενο (τον φορέα του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας) και ένα αγαθό με οικονομική αξία (σχέση ιδιοκτησίας) και θεμελιώνει αξίωση έναντι της δημόσιας εξουσίας και των ιδιωτών να μην επεμβαίνουν στην ιδιοκτησιακή σχέση πέρα απ' τα επιτρεπόμενα συνταγματικά όρια.

---

<sup>20</sup> P. Badura, Θεμελίωση δικαιώματος του οικονομικού συνταγματικού δικαίου, σελ. 839.

Άλλωστε απ' όσα αναφέρθηκαν παραπάνω καθίσταται σαφές ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας δεν θα είχε λόγο ύπαρξης αν αποτελούσε απλώς ένα θεσμό και δεν συνδεόταν με ένα φορέα που έχει το δικαίωμα. Άλλωστε το συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, «δεν έχει ίδιον ουσιαστικόν περιεχόμενον». Έτσι μόνον ο κατά το δίκαιον δικαιούχος ιδιοκτησίας καθίσταται δικαιούχος και του αντίστοιχου δικαιώματος της ιδιοκτησίας<sup>11</sup>.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε συμπερασματικά ότι το Σύνταγμα δεν προστατεύει την ιδιοκτησία σε αμυντικό πλαίσιο, αλλά και στην κοινωνική διάστασή της, καθιστώντας επιτακτική την περιφρούρησή της μέσω θετικών ενεργειών της κρατικής εξουσίας. Έτσι σε περίπτωση που απειλείται αδικαιολόγητα το συνταγματικώς προστατευόμενο αγαθό της ιδιοκτησίας θεσπίζεται όχι απλώς δυνατότητα, αλλά και υποχρέωση των αστυνομικών (δημοσίων) αρχών να επέμβουν προς προάσπιση του εν λόγω αγαθού. Σε αντίθετη δε περίπτωση θεμελιώνεται ευθύνη του Δημοσίου για παράνομη παράλειψη σε περίπτωση που συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις των άρθρων 105-106 ΕισΝΑΚ<sup>12</sup>.

## *B) Γενικό περιεχόμενο του δικαιώματος*

### *Δικαίωμα ή ελευθερία*

Σύμφωνα με τα όσα γίνονται δεκτά στην κλασική νομική θεωρία ατομικά δικαιώματα και ατομικές ελευθερίες είναι όροι συνώνυμοι. Τα ατομικά δικαιώματα αποτελούν μερικότερες μορφές ενός γενικότερου δικαιώματος, του δικαιώματος της ελευθερίας, νοούμενης ως ελευθερία δημοσίου δικαίου απέναντι στο κράτος. Όσον αφορά το ειδικότερο δικαίωμα της ιδιοκτησίας μπορεί μεν να μην απαντάται σε κανένα κείμενο ο όρος

<sup>11</sup> Βλ. Κασιμάτη, Η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας, σελ. 212.

<sup>12</sup> Βλ. Χρυσόγονο Κ., Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, 2004

ελευθερία της ιδιοκτησίας, όμως όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω πρόκειται για μια διάσταση μέσα στην οποία περικλείονται τα επιμέρους δικαιώματα. Σε αυτή τη βάση γίνεται αντιληπτό ότι είναι συνταγματικά κατοχυρωμένη η ελευθερία της ιδιοκτησίας τόσο στη θετική της μορφή ( ακώλυτη απόλαυση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μου), όσο και στην αρνητική της (όριο της το σημείο που περιορίζει την ελευθερία του άλλου).

### Απόλυτος ή μη χαρακτήρας

Στα πρώτα Συντάγματα, η ιδιοκτησία περιγραφόταν κατά τρόπο απόλυτο, με αποτέλεσμα να λαμβάνει και περιεχόμενο αντίστοιχο. Στη συνέχεια, ευτυχώς, αμβλύθηκε αυτός ο απόλυτος χαρακτήρας, παρά το γεγονός ότι στη ..διατύπωση παραμένει η φράση ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους».Α με διπλό τρόπο: 1) καθ' ο μέρος απαγορεύεται η κατάχρηση του δικαιώματος και 2) ορίζοντας ότι τα δικαιώματα, τα εκ της ιδιοκτησίας, δεν δύνανται να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος.

### *Γ) Διαστάσεις- Φορείς- Αποδέκτες*

#### ΦΟΡΕΙΣ

Φορέας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μπορεί να είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, Έλληνας ή αλλοδαπός, καθώς το Σύνταγμα δεν προβαίνει σε καμία σχετική διάκριση. Ίσως για τους αλλοδαπούς να τίθενται κάποιοι επιπλέον περιορισμοί, για λόγους εθνικής ασφάλειας, όμως αυτοί, όπως και κάθε άλλο στοιχείο που αφορά μη ημεδαπό, τίθενται υπό τον όρο της αμοιβαιότητας και βεβαίως της αναλογικότητας. Μάλιστα η προστασία των αλλοδαπών ενισχύεται και από τις κοινοτικές αρχές περί απαγόρευσης των διακρίσεων και περιορισμού της ελευθερίας εγκαταστάσεως.

Όσον αφορά τα φυσικά / νομικά πρόσωπα, έχει γίνει δεκτό ότι φορέας του δικαιώματος ιδιοκτησίας δεν μπορεί να είναι το Δημόσιο, παρά μόνο για την ιδιωτική του περιουσία. «Η ουσιαστική διαφορά ανάμεσα στην ιδιοκτησία του Κράτους και την ιδιοκτησία των ιδιωτών εγγυάται καταρχήν μια ευρεία εξουσία διάθεσης, που μόνο στη συνέχεια και υπό ορισμένες προϋποθέσεις υπόκειται σε ειδικούς περιορισμούς. Αντίθετα η ιδιοκτησία του Κράτους υπόκειται εξ αρχής σε γενικούς περιορισμούς διάθεσης που ήδη σε αφηρημένο επίπεδο, αποκλείουν την ύπαρξη μιας νομικής θέσης συγκρίσιμης με την εξουσία διάθεσης των ιδιωτών. Ατομική ιδιοκτησία κατά κυριολεξία το Κράτος δεν μπορεί ποτέ να αποκτήσει<sup>21</sup>».

Κατά ανάλογη άποψη δεν χωρεί προστασία του άρθρου 17 για τη δημόσια περιουσία των ν.π.δ.δ., παρά μόνο σε περίπτωση που η σύσταση και η δράση τους αποτελεί εκδήλωση της συνταγματικά προστατευόμενης ελευθερίας του φυσικού προσώπου. Ως τέτοια νοείται αυτή που περιλαμβάνει πράγματα που εξυπηρετούν τους σκοπούς του ν.π.δ.δ. προσπορίζοντας του απλώς οικονομικά οφέλη, σε αντίθεση με τη δημόσια περιουσία που περιλαμβάνει όσα πράγματα έχουν κατασκευαστεί ή διαμορφωθεί αποκλειστικά για την άμεση και αποκλειστική εξυπηρέτηση της λειτουργίας μιας δημόσιας υπηρεσίας και συνεπώς τίθενται εκτός συναλλαγής.

Στις αποφάσεις 3096/2001 ΣτΕ και 1760/2000 ΕφΘεσ/νικής επιβεβαιώνεται η άποψη περί μη κατοχύρωσης δικαιώματος ιδιοκτησίας των ν.π.δ.δ. Στην μεν πρώτη τονίζεται ότι η περιουσία των ν.π.δ.δ. δεν αποτελεί ατομική ιδιοκτησία, αλλά τους παραχωρείται προς εξυπηρέτηση των δημοσίων σκοπών που εξυπηρετούν, ως παρακολούθημα της αποστολής τους. Η δεύτερη επεκτείνει τη θέση αυτή και σε ν.π.δ.ι., στα οποία όμως ανατίθεται δημόσιος σκοπός (ειδικός κρατικός σκοπός ή άσκηση συγκεκριμένης δημόσιας υπηρεσίας), «καθόσον και τα νομικά αυτά πρόσωπα ασκούν λειτουργική αρμοδιότητα της δημόσιας διοίκησης, τελούν υπό την εξάρτηση και εποπτεία του κράτους και ανεξαρτήτως του νομικού χαρακτηρισμού τους ως πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου αποτελούν όπως τα ν.π.δ.δ., δημόσια νομικά πρόσωπα.

---

<sup>21</sup> Απ. Γέροντας

Διάφορη είναι η αντιμετώπιση του όλου ζητήματος σε περιπτώσεις που αφορούν την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, δηλ. τα περιουσιακά εκείνα στοιχεία, τα οποία σύμφωνα με την πρόσφατη 17/2002 απόφαση του ΑΠ, μόνο έμμεσα μπορεί να εξυπηρετούν με τη χρήση τους δημοτικούς ή κοινοτικούς σκοπούς. Κατά τη μάλλον κρατούσα στη θεωρία άποψη τα δημόσια νομικά πρόσωπα του κράτους αποτελούν τα «ακίνητα ή ενσώματα αντικείμενα, που είναι προορισμένα για την άμεση εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, δηλ. πέρα από τα κοινόχρηστα, τα μέσα παροχικής διοίκησης, τα μέσα ασφαλείας και τάξης και τα μέσα στέγασης και λειτουργίας δημοσίων υπηρεσιών.

Συμπερασματικά υποστηρίζεται ότι αντικείμενο εκτέλεσης δεν μπορεί να καταστούν, εκτός από τα κοινά σε όλους και τα κοινόχρηστα, ούτε τα πράγματα και τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία που είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών. Για το λόγο αυτό η ιδιωτική περιουσία του κράτους και των λοιπών δημοσίων νομικών προσώπων διέπεται καταρχήν από το ιδιωτικό δίκαιο, δηλ. τους κανόνες που ισχύουν για ανάλογα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε ιδιώτες. Επομένως «η ιδιωτική περιουσία απολαμβάνει της προστασίας του άρθρου 17 Σ και υπόκειται τόσο στην αναγκαστική εκτέλεση, όσο και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τους ορισμούς της ως άνω διάταξης<sup>22</sup>.

Φορείς δικαιωμάτων ιδιοκτησίας μπορεί να είναι και ν.π.δ.δ. σωματειακού χαρακτήρα, όπως επίσης και τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα.

Τέλος ως προς τα ν.π.ι.δ., γίνεται δεκτό ότι έχουν ιδιωτική δική τους περιουσία, η οποία προστατεύεται από τη στιγμή που η κρατική εξουσία επιλέγοντας να τα περιβάλλει με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, τους προσδίδει και τους κινδύνους που μπορεί να συνεπάγεται η λειτουργία κατά τους κανόνες αυτούς.

---

<sup>22</sup> ΑΠ 21/2001, άρθρο 4 ν. 3068/2002



### ΑΠΟΛΕΚΤΕΣ

Μετά τη συνταγματική καθιέρωση της τριτενέργειας δεν τίθεται θέμα αμφιβολίας ότι στρέφεται και κατά των ιδιωτών, υποχρεώνοντας το κράτος όχι μόνο να σεβαστεί το ίδιο την ιδιοκτησία, αλλά και να την προστατεύσει με θετικές ενέργειες. Στην πράξη βέβαια το ζήτημα της τριτενέργειας του δικαιώματος αυτού δεν έχει απασχολήσει ιδιαίτερα την ελληνική νομολογία, αφού το αστικό και ποινικό δίκαιο παρέχουν πλήρη και επαρκή προστασία στον ιδιοκτήτη έναντι προσβολών που δέχεται από τρίτους στη σφαίρα της εξουσίας του.

### ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ

Καταρχήν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι δικαίωμα αποθετικό/αμυντικό, δηλ. συνιστά αξίωση της ελευθερίας του ατόμου έναντι του κράτους. Η συνταγματική κατοχύρωση του αποσκοπεί κατεξοχήν στην προστασία του προστατευόμενου αγαθού από κρατικές προσβολές και συνιστά άμυνα του ιδιώτη κατά της επεκτατικής παρεμβατικής κρατικής δραστηριότητας. Ο τρόπος με τον οποίο ο νομοθέτης θέλησε να τονίσει τον αμυντικό χαρακτήρα του δικαιώματος, είναι με το να τοποθετήσει υπό την προστασία του κράτους. «Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους». Εδώ η προστασία του κράτους διαφέρει από αυτήν του άρθρου 21 παρ.1, καθώς η μεν πρώτη αποτελεί ένα συνδυασμό ατομικού δικαιώματος και θεσμικής εγγυήσεως, ενώ η δεύτερη διακηρύσσει μια σειρά κοινωνικών δικαιωμάτων.

### III. Οριοθέτηση- Περιορισμοί

#### A) Γενική σχέση<sup>23</sup>

Όπως σε όλα τα δικαιώματα, έτσι και στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας διακρίνουμε τόσο τη γενική, όσο και τη θεσμική εφαρμογή αυτού στην πράξη. Με τον όρο «γενική εφαρμογή» εννοούμε την εφαρμογή του γενικού περιεχομένου του δικαιώματος, στο πεδίο της γενικής κυριαρχικής ή κοινωνικής σχέσης δηλ, τόσο αυτής που αφορά τη σχέση κράτους- πολίτη (γενική κυριαρχική), όσο και τη σχέση πολιτών μεταξύ τους (γενική κοινωνική σχέση). Σε όσες περιπτώσεις γίνεται λόγος για εφαρμογή των θεμελιωδών δικαιωμάτων, πλαίσιο αναφοράς πρέπει να είναι πάντα το γενικό τους περιεχόμενο. Μέσα στα όρια αυτά γίνονται αντιληπτές οι δεσμεύσεις, οριοθετήσεις και περιορισμοί των ατομικών δικαιωμάτων. Για το λόγο αυτό νοείται σε συνάφεια με το γενικό περιεχόμενο των δικαιωμάτων και η οριοθέτηση τους. Κανένα δικαίωμα δεν είναι γενικό και αόριστο. Αντίθετα έχουν περιεχόμενο ορισμένο και συγκεκριμένο. Διαφορετικά δεν θα είχαν οντότητα και τρόπο ύπαρξης στον πραγματικό και νομικό κόσμο. Αυτό όμως που πρέπει να γίνει αντιληπτό είναι ότι ο τρόπος χάραξης της διάστασης και των ορίων της κάθε έννοιας σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί περιορισμό του δικαιώματος, αλλά αντίθετα προσδιορισμό αυτού. Η οριοθέτηση διαφέρει σημαντικά από τον περιορισμό και αποτελεί τον τρόπο για να συλλάβουμε το δικαίωμα στην πλήρη διάσταση και εφαρμογή του και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να περιορίσει αυτό. Η διάκριση αυτή βέβαια δεν είναι ιδιαίτερα ξεκάθαρη στους κύκλους της θεωρίας με αποτέλεσμα συχνά να δημιουργούνται προβλήματα σύλληψης της έννοιας

#### ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ της ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Αναφερόμενοι στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, ερχόμαστε να παρατηρήσουμε ότι η συνταγματική διάταξη αναφέρει ρητώς «...τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή (την ιδιοκτησία) δεν μπορεί να

<sup>23</sup> Ανδρ. Δημητρόπουλος, Συνταγματικά Δικαιώματα, 1<sup>η</sup> έκδ., Απρίλιος 2004

ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Το γενικό ή αλλιώς κοινωνικό ή δημόσιο συμφέρον αποτελεί κατά τα προλεχθέντα οριοθέτηση της έννοιας της ιδιοκτησίας. Με αυτό τον τρόπο καθίσταται δυνατή η συγκεκριμενοποίηση της περιορισμένης δυνατότητας εκμετάλλευσης του πλήρους δικαιώματος χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας. Προϋπόθεση ωστόσο είναι αν και δεν αναγράφεται κατά τρόπο ρητό, πέρα από την εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος και η ύπαρξη σχετικού τυπικού νόμου ή κανονιστικής κατόπιν νομοθετικής πράξης εξουσιοδότησης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ότι σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να εξαφανίζεται ή να αδρανοποιείται η ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της<sup>24</sup>.

Η ύπαρξη του γενικού συμφέροντος, η συγκεκριμενοποίηση της έννοιας του οποίου δημιουργεί ακόμα προβλήματα στις τάξεις της θεωρίας και της νομολογίας, έρχεται να εξυπηρετήσει την επιταγή που προτάσσει το άρθρο 25 παρ. 1 Σ, όταν μιλάει για αναγνώριση και προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ανθρώπου προς το σκοπό της πραγματοποίησης της κοινωνικής προόδου. Για το λόγο αυτό και πρέπει να γίνεται δεκτό όχι ως περιορισμός του ατομικού δικαιώματος, αλλά ως μέσο βελτίωσης της παραγωγικότητας αυτού μέσα από το συγκερασμό των κοινών συμφερόντων, που θα οδηγήσει στην ικανοποίηση και των επιμέρους ατομικών.

Όσον αφορά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, ως γενικό συμφέρον ερμηνεύεται στις περισσότερες περιπτώσεις ως περιβαλλοντικό. Για το λόγο αυτό υπάρχει σωρεία αποφάσεων<sup>25</sup> ειδικά στο χώρο του πολεοδομικού δικαίου, όπου το δικαίωμα της ιδιοκτησίας έρχεται να υπαναχωρήσει μπροστά στο ειδικότερο δικαίωμα της προστασίας του περιβάλλοντος, όπως αυτό συγκεκριμενοποιείται μέσα από τις επιταγές του άρθρου 24 Σ.

Πέραν όμως από την προστασία του περιβάλλοντος το δημόσιο συμφέρον είναι δυνατό να κατατείνει προς την προστασία και άλλων εννόμων αγαθών, όπως πχ η δημόσια υγεία, η δημόσια τάξη, η ανάπτυξη της εθνικής

---

<sup>24</sup> ΣτΕ 4050/1976, Ολ. Το Σ 1977, σελ.157, ΑΠ 226/1999, Ελ.Δνη 1999, σελ.1072.

<sup>25</sup> βλ. παρακάτω Παράρτημα Νομολογίας

οικονομίας, η άσκηση κοινωνικής πολιτικής κ.ο.κ.<sup>26</sup>. Έτσι και πάλι καθίσταται δυνατό να υποχωρεί το άρθρο 17 μπροστά στην ειδικότερη κατά το άρθρο 21 προστασία της οικογένειας.

Επίσης στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι μπορεί η έννοια του δημοσίου συμφέροντος έτσι όπως περιγράφεται στο Σ να είναι ακαθόριστη και ρευστή, όμως είναι ανάγκη σε κάθε περίπτωση που γίνεται επίκληση αυτής να συγκεκριμενοποιείται κατά τρόπο ώστε να έχει ως σημείο αναφοράς το συμφέρον, το αναγόμενο σε συγκεκριμένο και όχι σε αόριστο αριθμό ανθρώπων.

Επιπρόσθετα παρατηρούμε ότι μια συμπεριφορά ενός φορέα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας που θα κατευθυνόταν προς καταστρατήγηση του δημοσίου συμφέροντος αντιβαίνει και προς το άρθρο 25 παρ. 3 σε περίπτωση που γίνεται κατά τρόπο καταχρηστικό. Εντούτοις η τυχόν αντίθεση του τρόπου άσκησης των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία στο γενικό συμφέρον και η συνακόλουθη καταχρηστικότητα δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να φτάσει μέχρι του σημείου να οδηγήσει σε ολοκληρωτική στέρηση αυτής.

#### ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Ειδικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας αποτελούν και οι κατηγορίες περιπτώσεων που αναφέρονται στις παραγράφους του άρθρου 18 Σ, στους οποίους θα προσπαθήσουμε να αναφερθούμε εν συντομία:

α) ιδιαίτερες κατηγορίες πραγμάτων – άρθρο 18 παρ.1 και 2. Αποτελούν ειδικότερες διατάξεις έναντι του άρθρου 17, με τις οποίες καταλείπεται στον κοινό νομοθέτη πλήρης ελευθερία για τη θέσπιση ενός πλαισίου προστασίας, τόσο του υπόγειου πλούτου, όσο και των λιμνοθαλασσών και μεγάλων λιμνών κατά παρέκκλιση των προστατευτικών της ιδιοκτησίας διατάξεων του άρθρου 17 Σ.

β) επίταξη πραγμάτων (18 παρ3) με την έννοια της προσωρινής προσβολής της ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό η διοικητική πράξη με την οποία

---

<sup>26</sup> βλ. Γεωργιάδη- Σταθόπουλο, ΑΚ, V, 1985, σελ.319 επ

κηρύσσεται θα πρέπει να αναφέρει σαφώς συγκεκριμένη χρονική διάρκεια και η επίταξη θα μπορεί να παραταθεί μόνο με έκδοση όμοιας πράξης. Η επίταξη προϋποθέτει ύπαρξη άμεσης κοινωνικής ανάγκης, η οποία πρέπει να είναι έκτακτη, επείγουσα και πρόσκαιρη προς θεραπεία της οποίας κηρύσσεται το έκτακτο μέτρο της επίταξης.

γ) άλλη στέρηση της ελεύθερης χρήσης της ιδιοκτησίας (18 παρ.5). πρόκειται για μέτρα λιγότερο επαχθή από την επίταξη. Ο νόμος οφείλει εδώ να ορίσει ο ίδιος τους υποχρέους και τη διαδικασία καταβολής του ανταλλάγματος, το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες.

δ) αγροτικός αναδασμός και άλλοι ειδικοί περιορισμοί (18 παρ ;;;), δηλ. υποχρεωτική συνένωση και αναδιανομή αγροτικών εκτάσεων για την ορθολογικότερη συγκρότηση της αγροτικής ιδιοκτησίας.

Ειδικές περιπτώσεις στέρησης της ιδιοκτησίας χωρίς καταβολή της κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 17 πλήρους αποζημίωσης προβλέπουν οι παράγραφοι 6,7,8 του άρθρου 18.

### ΘΕΣΜΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Ως θεσμικό περιεχόμενο νοείται το περιορισμένο περιεχόμενο που αποκτούν τα θεμελιώδη δικαιώματα εφαρμοζόμενα μέσα σε ένα συγκεκριμένο θεσμό, σε μια συγκεκριμένη έννομη σχέση. Όπως αντιληφθήκαμε μέσα από την οριοθέτηση του δικαιώματος, ο νομοθέτης ήρθε να προσδιορίσει το έννομο αγαθό της ιδιοκτησίας κατά τρόπο ώστε να γίνει σαφές μέχρι ποίου σημείου μπορεί να φτάσει η ακώλυτη άσκηση και απόλαυση του. Στα πλαίσια όμως της θεσμικής εφαρμογής αυτού είναι δυνατόν να εντοπίζονται κάποιοι περιορισμοί του γενικού αμυντικού περιεχομένου του δικαιώματος.

Ένα τέτοιο περιορισμό συνιστά η υπό τις προϋποθέσεις της παρ.2 του άρθρου 17 στέρηση της ιδιοκτησίας με τη μορφή της αναγκαστικής

απαλλοτριώσης. Η αναγκαστική απαλλοτριώση αποτελεί νόμιμο τρόπο για να στερηθεί κάποιος ακούσια την ιδιοκτησία του, γεγονός που συνταγματικά επιτρέπεται σε περιπτώσεις που συντρέχει «δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχτεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντα αφού έχει προηγηθεί πλήρης αποζημίωση».

Το πώς, υπό ποιες προϋποθέσεις και σε ποιες περιπτώσεις μπορεί να κηρυχθεί νόμιμη αναγκαστική απαλλοτριώση αποτελεί αντικείμενο σχετικής ειδικότερης εργασίας. Αυτό που θα προσπαθήσουμε στην παρούσα φάση είναι να προσεγγίσουμε την έννοια σε ένα γενικότερο πλαίσιο.

Η αναγκαστική απαλλοτριώση αποβλέπει στη δυναμική απόκτηση του πράγματος με την άσκηση κυριαρχικής εξουσίας της πολιτείας. Σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί αντικείμενο πώλησης, αλλά ούτε και μορφή αναγκαστικής εκτέλεσης. Αντικείμενο αυτής είναι η ιδιοκτησία αφεαυτή ανεξάρτητα από το φορέα της και επιφέρει στέρηση της ιδιοκτησίας του ιδιώτη. Η στέρηση αυτή είναι κατά κύριο λόγο μονομερής και συντελείται με απόφαση της πολιτείας ανεξάρτητα από τη βούληση του ιδιοκτήτη, ο οποίος αποστερείται οριστικά του δικαιώματος κυριότητας επί αυτής. Κατά το νόμο «η αναγκαστική απαλλοτριώση παντός επ' αυτού υπάρχοντος κτίσματος μονίμου κατασκευής, δέντρου ή φυτείας, ως και πάντων των κατά το άρθρο 953 ΑΚ συστατικών του πράγματος, έστω κι αν αυτά δεν περιελήφθησαν ρητώς εις την περί κηρύξεως της απαλλοτριώσεως απόφασιν<sup>27</sup>».

Η διαφορά μεταξύ των εις την παράγραφο 1 περιορισμών της ιδιοκτησίας και της αναγκαστικής απαλλοτριώσης δεν έγκειται στη νομιμότητα των πρώτων, γιατί και η απαλλοτριώση εφόσον πληρούνται οι ειδικότερες προϋποθέσεις της είναι κι αυτή νόμιμη. Οι περιορισμοί όμως της ιδιοκτησίας προσδιορίζουν το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας και γι' αυτό και δεν γεννούν καταρχήν υποχρέωση αποζημίωσης εκτός βέβαια αν ρητά το προβλέπει ο νόμος. Αντιθέτως η αναγκαστική απαλλοτριώση αποτελεί προσβολή αυτού του πυρήνα του δικαιώματος, το Σ δε την επιτρέπει σε περιπτώσεις που το απαιτεί το δημόσιο συμφέρον, αλλά πάντα έναντι αποζημίωσης του ιδιοκτήτη.

---

<sup>27</sup> άρθρο 3 ν.δ.797/1971

Η παρ.2 του άρθρου 17 αποκλείει ρητά τη στέρηση της ιδιοκτησίας αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που η ίδια καθορίζει, απαγορεύοντας έτσι την de facto απαλλοτρίωση, δηλ. την απώλεια του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και των παρεπομένων αυτής, χωρίς να έχει προηγηθεί νόμιμη κήρυξη και συντέλεση της.

Ως προϋποθέσεις κήρυξης της νόμιμης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης το Σ έχει ορίσει τις εξής: δημόσια ωφέλεια, νομοθετική πρόβλεψη και καταβολή πλήρους αποζημίωσης. Εν συντομία:

Δημόσια ωφέλεια: Αποτελεί αόριστη αξιολογική έννοια, εντονότερη από αυτή του γενικού συμφέροντος, η οποία αντιδιαστέλλεται προς την καθαρά ιδιωτική ωφέλεια. Το Σ ορίζει ότι και αυτή πρέπει να είναι προσηκόντως αποδεδειγμένη και απολύτως δικαιολογημένη. Ειδικότερα πρέπει να λειτουργεί πάντα μέσα στα πλαίσια της αρχής της αναλογικότητας και να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση ειδικότερων αποστολών του κράτους, αλλά και να χρησιμοποιείται για το σκοπό αυτό. Εάν δεν συμβεί αυτό η αναγκαστικά απαλλοτρίωση καθίσταται αντισυνταγματική και είναι αναγκαία η ανάκληση της.

Νομοθετική πρόβλεψη: τη δημόσια ωφέλεια πρέπει να την προσδιορίζει ο νόμος, είτε αυτός είναι τυπικός, είτε κανονιστική πράξη, εκδιδόμενη ύστερα από νομοθετική εξουσιοδότηση, που να προβλέπει κατά τρόπο σαφή και ακριβώς ορισμένο τις περιπτώσεις οι οποίες συνιστούν δημόσια ωφέλεια και δικαιολογούν την κήρυξη απαλλοτρίωσης.

Αποζημίωση: αποτελεί προϋπόθεση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Ως πλήρης αποζημίωση νοείται μια ισάξια με την αντικειμενική αξία του πράγματος καταβολή, περιλαμβάνουσα τη μείωση της αξίας μέρους του κτήματος που μένει μετά την απαλλοτρίωση, καθώς και όσες επωφελείς δαπάνες έγιναν από τον ιδιοκτήτη πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, όχι όμως και τα τυχόν διαφυγόντα κέρδη<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> ΑΠ 149/1992, ΝοΒ 1993, σελ. 485 επ., ΑΠ 559/1965, ΝοΒ 1965, σελ 527

Η κατά το 17 αποζημίωση οφείλει καταρχήν να είναι χρηματική. Εξαίρεση μπορεί να γίνει δεκτή μετά την αναθεώρηση μόνο εφόσον συναινεί ο καθού η απαλλοτρίωση και υπάρχει σχετική νομοθετική πρόβλεψη.

Κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης αποτελεί ο χρόνος της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό ή τον απευθείας οριστικό προσδιορισμό της, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν ύστερη μεταβολή αυτής. Το Σ δεν ορίζει ρητά ποιος είναι ο υπόχρεος προς καταβολή της.

### *Γ) Ύπαρξη αιτιώδους συνάφειας*

Το αν σε συγκεκριμένο θεσμό θα εφαρμοστεί το γενικό ή θεσμικό περιεχόμενο του δικαιώματος και ο καθορισμός αυτού, το μέτρο δηλ της θεσμικής εφαρμογής του θα καθοριστεί βάση του δεσμού αιτιώδους συνάφειας και θεσμού<sup>29</sup>. Ο κανόνας που εφαρμόζεται είναι ο εξής: 1) εφόσον δικαίωμα και θεσμός δεν συνδέονται με δεσμό αιτιώδους συνάφειας, τότε επιβάλλεται η εφαρμογή του γενικού περιεχομένου του δικαιώματος, δηλ. η εφαρμογή όλης της έκτασης του περιεχομένου του. Σε αυτές τις περιπτώσεις απαγορεύεται οποιοσδήποτε περιορισμός. 2) αντίθετα αν μεταξύ δικαιώματος και θεσμού υπάρχει αιτιώδης συνάφεια, τότε επιβάλλεται ο περιορισμός του γενικού αμυντικού περιεχομένου, εφαρμόζεται δηλαδή το περιορισμένο θεσμικό περιεχόμενο στο μέτρο που επιβάλλεται από την αιτιώδη συνάφεια.

Όσον αφορά την ιδιοκτησία γίνεται αντιληπτό ότι στο μέτρο που συζητάμε για τους συνταγματικά επιτρεπόμενους περιορισμούς, αυτοί είναι πάντα αιτιώδεις, δηλ. περιορισμοί επιβαλλόμενοι από την αιτιώδη συνάφεια, τη φυσική σχέση δικαιώματος και θεσμού. Έτσι εν προκειμένω το αντικειμενικό στοιχείο περιβάλλον (όπως αυτό συγκεκριμενοποιεί την έννοια δημόσιο συμφέρον) αποτελεί περιεχόμενο τόσο του νομικού μορφώματος, του θεσμού της ιδιοκτησίας, όσο και της συγκεκριμένης πραγματικότητας που κλείνει μέσα του ο θεσμός και αποτελεί έκφραση και περιεχόμενο του, δηλ της

---

<sup>29</sup> βλ. Ανδρ. Δημητρόπουλος



απόλαυσης του συγκεκριμένου ατομικού δικαιώματος. Για το λόγο αυτό και κάθε περιορισμός που ανάγεται στην προστασία του περιβάλλοντος υπηρετεί την αρχή του αιτιώδους των περιορισμών και καθιστά θεμιτό και συνταγματικά ανεκτό τον περιορισμό της ιδιοκτησίας. Αναλόγως και για κάθε περιορισμό που κατατείνει προς το σκοπό της επίταξης της αναγκαστικής απαλλοτριώσης.

#### ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

«Ειδική κυριαρχική σχέση είναι η ειδική σχέση εξουσίασης, στην οποία βρίσκεται πρόσκαιρα ή για περισσότερο χρόνο ο πολίτης και ένεκα της οποίας έχει αυξημένες έναντι του Κράτους υποχρεώσεις<sup>30</sup>». Αυτού του είδους οι σχέσεις δεν επηρεάζουν σε κάτι το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

---

<sup>30</sup> βλ. Ανδρέας Δημητρόπουλος

## 2. Ειδικά ζητήματα- νομολογιακή προσέγγιση

### Ιδιοκτησία και περιβάλλον

Η προστασία του περιβάλλοντος, θεωρείται μετά την κατοχύρωση της στο άρθρο 24 Σ συνταγματική αξία, την οποία το κράτος έχει υποχρέωση να εξασφαλίζει. Σύμφωνα με την παγιωθείσα πλέον νομολογία «η προστασία του περιβάλλοντος έχει αναχθεί σε συνταγματική αξία και σε υποχρέωση του κράτους και κατά συνεκδοχή απευθύνονται επιταγές στον κοινό νομοθέτη να θεσπίσει τα αντίστοιχα και πρόσφορα κατά την κρίση του μέτρα, μέσα στα όρια που διαγράφουν οι ανάγκες για τη διαφύλαξη και προστασία του αγαθού αυτού και σταθμίζοντας παράλληλα και τα άλλα συνταγματικώς προστατευόμενα δικαιώματα καθώς και το δημόσιο συμφέρον»<sup>31</sup>. Με αυτό τον τρόπο καθίσταται σαφές ότι το άρθρο 24 δεν περιορίζεται απλώς στο να εξαγγείλει μια κατευθυντήρια οδηγία, αλλά επιβάλλει άμεσα στη διοίκηση να λάβει τα κατάλληλα μέτρα ή να απέχει από τυχόν ενέργειες, οι οποίες θα δυσχέραιναν την υλοποίηση της ως άνω επιταγής.

Τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος είναι σε μεγάλο βαθμό μέτρα προορισμού της οικονομικής δραστηριότητας και της ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό οι περισσότερες δικαστικές αποφάσεις που αποφαίνονται επί θεμάτων προστασίας του περιβάλλοντος θίγουν κατά τρόπο περισσότερο ή λιγότερο επαχθή την ιδιοκτησία.

Η νομολογία ταλανίστηκε αρκετά πριν καταλήξει σε ξεκάθαρη άποψη για τη σχέση των δυο άρθρων. Έχουν διατυπωθεί διάφορες απόψεις, όπως ότι το άρθρο 24 περιέχει περιορισμούς που καταρχήν μπορεί να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς που επιτρέπει το άρθρο 17<sup>32</sup>, ή

<sup>31</sup> ΣτΕ 4959/1995 (Ολ), ΚΒ', το Σ 1996,σελ. 819

<sup>32</sup> ΣτΕ 3146/1986 (Ολ), 811/1987

ότι περιλαμβάνει περιορισμούς που είναι απλώς ανεκτοί από το Σύνταγμα<sup>33</sup>, ή ότι το άρθρο 24 υπερισχύει του άρθρου 17<sup>34</sup>. Ωστόσο η πλέον επικρατούσα άποψη, την οποία υιοθετεί η νομολογία στις περισσότερες αποφάσεις είναι ότι οι σχέσεις των δυο άρθρων είναι σχέσεις γενικής διάταξης (άρθρο 17) προς ειδική (άρθρο 24).

Για να γίνει αμεσότερα αντιληπτός ο τρόπος που η νομολογία του ΣτΕ αντιμετωπίζει το ζήτημα θα αναφερθούμε εν συντομία σε ορισμένες αποφάσεις, που φαίνεται να δίνουν ξεκάθαρες απαντήσεις.

- Αποφ. 361/1988 Δ'Τμήμα- αφορά τη σχέση ανάμεσα στο δικαίωμα στο πολιτιστικό περιβάλλον και στο δικαίωμα στην ιδιοκτησία, ερμηνεύοντας μεταξύ άλλων και την ειδικότερη σε αυτές τις σχέσεις διάταξη του άρθρου 24 παρ.6. Το ΣτΕ σε αυτήν την απόφαση έκρινε ότι η προστασία των μνημείων και των λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της χώρας «συνίσταται στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων, τόσο των παραπάνω μνημείων, όσο και του χώρου που τα περιβάλλει συνεπάγεται τη δυνατότητα επιβολής των αναγκαίων μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας. Οι περιορισμοί αυτοί που ρυθμίζονται αποκλειστικά από το παραπάνω άρθρο 24 του Σ μπορεί να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας που επιτρέπει το άρθρο 17 Σ, στη διαμόρφωση του περιεχομένου της σχετικής εξουσίας του νομοθέτη. Δεν μπορούν όμως να επεκτείνονται σε τρόπο που θίγουν το ελάχιστο ανεκτό όριο των εξουσιών της ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώνεται εν όψει του σκοπού του άρθρου 24 του Σ και της φύσεως του προστατευόμενου αγαθού. Τότε δημιουργείται κατά την παράγραφο 6 του άρθρου αυτού υποχρέωση αποζημιώσεως του θιγομένου ιδιοκτήτη που θα καθορίσουν τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια».

---

<sup>33</sup> ΣτΕ 2674/1986 (Δ'Τμ)

<sup>34</sup> ΣτΕ 1239/1982 (Δ'Τμ)

- ΣτΕ 3984/1980 κρίνει ότι συνιστά θεμιτό περιορισμό ο χαρακτηρισμός τμήματος της Μυτιλήνης ως παραδοσιακού και πενήντα πέντε κτιρίων ως διατηρητέων και ο καθορισμός ειδικών για την περιοχή και τα κτίρια όρων και περιορισμών δομήσεως διαφόρων των κοινών ακόμα και αν αυτοί οδηγούν στην απαγόρευση ανέγερσης πολυκατοικίας εφόσον ούτε εξαφανίζεται η ιδιοκτησία, ούτε καθίσταται αυτή αδρανής ως προς τον προορισμό της. Αν όμως οι περιορισμοί και οι όροι δόμησης συνεπάγονται «την ουσιώδη δέσμευση της ιδιοκτησίας τέτοια που να πλήττει τον πυρήνα του δικαιώματος αυτού που προστατεύεται από το α. 17 του Συντάγματος, γεννάται η υποχρέωση του Κράτους να αποζημιώσει τον θιγόμενο ιδιοκτήτη έστω και αν δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο σχετικός ειδικός νόμος, τον οποίο προβλέπει το α. 24 παρ. 6 του Συντάγματος. Η υποχρέωση αυτή απορρέει από το ίδιο το Σύνταγμα».<sup>35</sup>
- Απόφαση 1099/1987 ΣτΕ «Στο άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 ορίζονται τα εξής: "1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Το Κράτος υποχρεούται να λαμβάνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα προς διαφύλαξη αυτού... 6. Τα μνημεία και οι παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία τελούν υπό την προστασία του Κράτους. Νόμος θέλει ορίσει τα αναγκαία προς πραγματοποίηση της προστασίας ταύτης περιοριστικά της ιδιοκτησίας μέτρα, ως και τον τρόπον και το είδος της αποζημιώσεως των ιδιοκτητών". Με τις διατάξεις αυτές του Συντάγματος καθιερώνεται ειδικώς, για πρώτη φορά, αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία της κληρονομιάς αυτής που συνίσταται στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων τόσο των παραπάνω μνημείων όσο και του χώρου που τα περιβάλλει, συνεπάγεται την δυνατότητα επιβολής των αναγκαίων μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας. Οι περιορισμοί αυτοί που ρυθμίζονται αποκλειστικά από το

<sup>35</sup> Βλ. απόφαση ΣτΕ 2801/1991

παραπάνω άρθρο 24 του Συντάγματος μπορεί να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας που επιτρέπει το άρθρο 17 του Συντάγματος, στη διαμόρφωση του περιεχομένου της σχετικής εξουσίας του Νομοθέτη. Δεν μπορεί όμως 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 παρ. 6 του άρθρου αυτού, υποχρέωση αποζημίωσης του θιγομένου ιδιοκτήτη που θα καθορίσουν τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια. Σύμφυτη με την έννοια της κρατικής προστασίας των μνημείων και λοιπών στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως αναλύθηκε πιο πάνω, είναι η δυνατότητα επιβολής στους ιδιοκτήτες και νομείς των όχι μόνο των πιο πάνω περιορισμών αλλά και της υποχρέωσης να τα αποκαταστήσουν στην αρχική των μορφή, όταν έχει φθαρεί από τον χρόνο, ή από ανθρώπινες ενέργειες ή από άλλα οποιαδήποτε περιστατικά όπως επίσης και η δυνατότητα επιβολής υποχρεώσεων να τα διατηρήσουν αναλλοίωτα. Χωρίς τη δυνατότητα αυτή η κρατική προστασία των εν λόγω μνημείων θα έχανε την αποτελεσματικότητά αν μη και το νόημά της αφού η ενδεχόμενη αδράνεια ή η αμέλεια του ιδιοκτήτη θα είχε σαν αποτέλεσμα να μην αντιμετωπίζεται έγκαιρα η φθορά των χαρακτηριστικών τους στοιχείων που προκαλεί ο χρόνος με συνέπεια την καταστροφή τους. Τις δαπάνες για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών επωμίζεται ο ιδιοκτήτης ή νομέας των εν λόγω ακινήτων εφ' όσον δεν υπερβαίνουν ένα εύλογο κατά την κρίση του δικαστού όριο. Οσάκις όμως 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 το δικαστή. Πράγματι, εφ' όσον η διατήρηση αναλλοίωτης της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν είναι υπόθεση που ενδιαφέρει μόνο τους ιδιοκτήτες των προστατευόμενων μνημείων και κτιρίων αλλά και το κοινωνικό σύνολο, και μάλιστα τόσο την γενιά που

υπάρχει όσο και τις επερχόμενες, τότε όταν η δαπάνη για την ανακατασκευή ή επισκευή τους συνεπάγεται υπέρμετρη για τον ιδιοκτήτη επιβάρυνση, ανακύπτει υποχρέωση του Δημοσίου ή των άλλων αρμόδιων φορέων για συμμετοχή σ' αυτήν δεδομένου ότι κατά την παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους».

Επίσης την ίδια γραμμή ακολουθεί το Στε και σε νεότερες αποφάσεις:

- 1822/2002 ΣτΕ- η υπόθεση αφορά αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών στην περιοχή του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και του Πειραιά και στο παραδοσιακό τμήμα της οδού Πειραιώς. Στη σκέψη 9 το Δικαστήριο αφού παραθέτει τις διατάξεις των άρθρων 24 και 17 Σ αναφέρει: «Κατά την έννοια των ανωτέρω συνταγματικών διατάξεων η ιδιοκτησία προστατεύεται ως δικαίωμα ενόψει του προορισμού της, ο οποίος περιλαμβάνει το φάσμα των δυνατοτήτων χρήσεως γης. Ο καθορισμός αυτός του προορισμού της ιδιοκτησίας γίνεται από τις συνταγματικές διατάξεις και από το νομοθέτη ή κατ' εξουσιοδότησή του από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σ. Βασικός διαχωρισμός του προορισμού της ακίνητης περιουσίας περιέχεται στην παρ.2 του άρθρου 24 Σ, η οποία αναφερόμενη στην υπό τη ρυθμιστική αρμοδιότητα του κράτους αναγνώριση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση των πόλεων και των οικιστικών περιοχών θέτει τον κανόνα ότι μόνο κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να δομηθεί η μη αστική γη και μάλιστα καταρχήν για χρήσεις υποβοηθητικές του κυρίου προορισμού της. Επιτρέπεται δε: α) η μεταβολή του προορισμού της ιδιοκτησίας, εφόσον τούτο επιβάλλεται από το Σ ή γίνεται βάση νομίμων εν γένει κριτηρίων, όπως των χωροταξικών, οπότε και προβλέπεται εν όψει του είδους και των επιπτώσεων της μεταβολής, η δυνατότητα χορηγήσεως αποζημίωσης ή πωλήσεως ή απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας καθώς και β) η θέσπιση περαιτέρω δευτερογενών ρυθμίσεων αναγόμενων σε περιορισμούς των εξουσιών που πηγάζουν από τον καθορισμό του προορισμού της ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι είναι συναφείς με αυτόν και ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται η ιδιοκτησία ή δεν καθίσταται αδρανής σε σχέση

με τον προορισμό της. Όπως δε η μεταβολή του προορισμού, έτσι και η θέσπιση των ανωτέρω περιορισμών είναι δυνατή και στην περίπτωση που τούτο επιβάλλεται για συνταγματικούς σκοπούς, οπότε και πρέπει να είναι συναφείς προς αυτούς. Τέτοιοι συνταγματικοί σκοποί είναι οι πολεοδομικοί, που περιλαμβάνουν τη βελτίωση και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης εντός των οικιστικών περιοχών, ταυτοχρόνως δε και την προστασία και την ανάδειξη τους στην περίπτωση που αυτές αποτελούν εν ταυτώ και παραδοσιακές περιοχές.

#### Ιδιοκτησία- ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία

Στη θεωρία γίνεται λόγος για «ελευθερία του εμπορίου και της βιομηχανίας», η οποία έγκειται στο δικαίωμα να ιδρύει κανείς, να διατηρεί και να εκμεταλλεύεται, χωρίς εμπόδια διοικητικής ή συντεχνιακής μορφής επιχειρήσεις ιδιωτικές εμπορικού ή βιομηχανικού χαρακτήρα<sup>36</sup>. Μέσα λοιπόν στη γενικότερη έννοια της οικονομικής ελευθερίας κατοχυρώνεται και μια ειδικότερη ελευθερία, αυτή που γνωρίσαμε ως ελευθερία χρήσεως και διαθέσεως της ιδιοκτησίας.

Η διάταξη του άρθρου 106 παρ.2 επιδιώκει ένα διπλό σκοπό:α) αφενός να θέσει όρια στον κρατικό παρεμβατισμό, ο οποίος σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συνίσταται σε μέτρα που καταπνίγουν την ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία, β) αφετέρου η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία δεν επιτρέπεται να αναπτύσσεται σε βάρος της ελευθερίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας ή σε βλάβη της εθνικής οικονομίας. Το Σ όμως αρκείται σε αυτόν τον αρνητικό (αποθετικό- υποχρέωση αποχής) περιορισμό και δεν επιβάλλει θετικές υποχρεώσεις στην ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία, αναλόγως με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ.1 που κατοχυρώνει την ιδιωτική ιδιοκτησία.

---

<sup>36</sup> Αρ. Μάνεσης, Ατομικές ελευθερίες, 1982, σελ. 168 επ

Απόφαση 613/2002 ΣτΕ Ολ., που αφορούσε αίτηση ακυρώσεως κατά αποφάσεως Γενικού Γραμματέα ΠΕΧΩΔΕ, με την οποία εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και λειτουργία εγκαταστάσεων παραγωγής χρυσού στη Χαλκιδική, στη σκέψη 7 «Επειδή με τις ανωτέρω διατάξεις το φυσικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό προκειμένου να εξασφαλιστεί η οικολογική ισορροπία και η διαφύλαξη των φυσικών πόρων προς χάρη και των επομένων γενεών. Όπως προκύπτει εξάλλου από την προαναφερθείσα συνταγματική διάταξη, ο συνταγματικός νομοθέτης δεν αρκέστηκε στην πρόβλεψη δυνατότητας να θεσπίζονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά επέβαλε στα όργανα του κράτους που έχουν σχετική αρμοδιότητα να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για τη διαφύλαξη του προστατευόμενου αγαθού και ειδικότερα να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά, διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό και στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά την λήψη εξ' άλλου των μέτρων αυτών τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής εξουσίας οφείλουν κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως ερμηνευόμενης εν όψει και των άρθρων 106 και 22 παρ.1 να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με τους σκοπούς της οικονομικής αναπτύξεως, της αξιοποίησεως του εθνικού πλούτου, της ενισχύσεως της περιφερειακής αναπτύξεως του εθνικού πλούτου, της ενισχύσεως της περιφερειακής αναπτύξεως και της εξασφαλίσεως εργασίας στους πολίτες, δηλ σκοπούς για τους οποίους λαμβάνεται πρόνοια στο Σ και συγκεκριμένα στα προαναφερόμενα άρθρα 106 και 22 παρ.1. Η επιδίωξη όμως των σκοπών αυτών και η στάθμιση των προστατευόμενων αντίστοιχων έννομων αγαθών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της πολιτείας να μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη, στην οποία απέβλεψε ο



συντακτικός, αλλά και ο κοινός νομοθέτης. Κατά τη στάθμιση εξάλλου αυτή σε συμμόρφωση προς την αρχή της προλήψεως και προφυλάξεως στον τομέα της προστασίας του περιβάλλοντος, που απορρέει από τις ανωτέρω διατάξεις, τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας πρέπει να λαμβάνουν υπόψιν προεχόντως την ύπαρξη ιδιαίτερου κινδύνου για το φυσικό περιβάλλον από την κατασκευή και λειτουργία συγκεκριμένου έργου ή την ανάπτυξη συγκεκριμένης δραστηριότητας και να μην παρέχουν τη σχετική έγκριση αν διαπιστώσουν αιτιολογημένα ότι ο κίνδυνος αυτός στον οποίο περιλαμβάνεται και ο επαπειλούμενος από ενδεχόμενη πλημμέλεια του έργου, υπερακοντίζει προδήλως τα προσδοκώμενα οφέλη από τη λειτουργία του.

Αναγκαστική εξαγορά (κρατικοποίηση) επιχειρήσεων-  
Εξυγίανση προβληματικών επιχειρήσεων

Με την επιφύλαξη της προστασίας που παρέχεται στο άρθρο 107 ως προς την επανεξαγωγή κεφαλαίων του εξωτερικού, μπορεί να ρυθμίζονται με νόμο τα σχετικά με την εξαγορά επιχειρήσεων ή την αναγκαστική συμμετοχή σε αυτές του κράτους και άλλων δημοσίων φορέων (106 παρ.3). Επίσης δυνατό κατά το Σ είναι και η αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων που έχουν ζωτική σημασία για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου. Ειδικές διατάξεις ρυθμίζουν τα θέματα τα σχετικά με το τίμημα. Καθιερώνεται όπως και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση η αρχή του δικαστικού καθορισμού του τιμήματος της εξαγοράς ή του ανταλλάγματος της αναγκαστικής συμμετοχής του κράτους ή άλλων δημοσίων φορέων, το οποίο τίμημα πρέπει να είναι πλήρες.

Ο ν. 1386/1983 ήρθε να ενισχύσει υπερχρεωμένες ιδιωτικές επιχειρήσεις των οποίων κινδύνευε η επιβίωση. Προβλέπεται αναγκαστική αύξηση κεφαλαίου και μετοχοποίηση των οφειλών της επιχείρησης, η οποία συνδέεται με το σκοπό επιβίωσης της επιχείρησης

και χάριν του δημοσίου συμφέροντος, γι' αυτό και δεν αντίκειται στο  
Σύνταγμα.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η ιδιοκτησία ως δικαίωμα, ως θεσμός και ως ελευθερία προσδιορίζει την ανθρώπινη ύπαρξη. Η πορεία του ανθρώπου μέσα στο χρόνο μαρτυρά την ανάγκη ύπαρξης μιας κοινής βάσης που θα έχει ως αφητηρία το «έχειν» και το «αποκτάν». Και αυτό γιατί η μοίρα του ανθρώπου θα είναι πάντοτε συνδεδεμένη, άλλοτε περισσότερο και άλλοτε λιγότερο με τα πράγματα, τα υλικά αντικείμενα που την συνπροσδιορίζουν.

Ένας μεγάλος πολιτικός επιστήμονας<sup>37</sup>, γράφοντας το 1925 παρατήρησε τα εξής:

*«Υπάρχει μια μεγάλη τάξη ανθρώπων που διαβιοί σε παρασιτική απραξία, και της οποίας τα γούστα απαιτούν την υποταγή του κεφαλαίου και εργασίας στην ικανοποίηση ζήτησης που δεν σχετίζεται με τις ανθρώπινες ανάγκες (...). Οι άνθρωποι αρχίζουν ίσως να αποκτούν περιουσία για να διαφυλάξουν τις ζωές τους από την ανάγκη, αλλά συνεχίζουν να την αποκτούν λόγω των διακρίσεων που συνεπάγεται η κατοχή της. Ικανοποιεί τη ματαιοδοξία τους και το πάθος τους για εξουσία- τους επιτρέπει να προσαρμόσουν τη θέληση της κοινωνίας στη δική τους θέληση».*

Πρόκειται λοιπόν για ένα αγαθό πολύτιμο, ένα δικαίωμα απαραβίαστο, που όμως η διαχείρισή του χρειάζεται σύνεση και μέτρο. Διαφορετικά υπάρχει κίνδυνος να επιβεβαιωθούν όσοι μιλούν για ελευθερία της ιδιοκτησίας, που απέληξε τελικά να αποτελεί ιδιοκτησία της ελευθερίας.

---

<sup>37</sup> Harold Laski, A Grammar of politics, 1925, σελ. 179

## Βιβλιογραφία

- Κ. Απ. Γέροντας, Διοικητικό Δίκαιο, Σάκκουλας, 2004
- Γεωργόπουλος, Επιτ.Συνταγμ.Δικαίου, Αθήνα, Σάκκουλας, 1991, σελ 456 επ
- Π.Δ.Δαγτόγλου, Ατομ.Δικαιώματα Β΄, Αθήνα-Κομοτηνή, Σάκκουλας, 1991
- Ανδρ. Δημητρόπουλος, Συνταγματικά Δικαιώματα, Παραδόσεις συνταγματικού δικαίου, τόμος ΙΙΙ, ι΄ έκδοση, Αθήνα 2004
- Γ. Δρόσος, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, Νομική βιβλιοθήκη, Αθήνα 1997
- Γ. Κασιμάτης, Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας, Δοκίμιον συνταγματικής θεωρήσεως, 1972
- Γ. Κασιμάτης-Πρ. Παυλόπουλος, Οι νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, Ελ.Δνη 1993
- Αρ.Μάνεσης, Ατομ.Ελευθερίες, Αθήνα, 1982, σελ.108 επ
- Κ. Χορομίδης, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, Γ΄έκδ. Συμπληρωμένη, Θεσ/νίκη 1997
- Κ.Χρυσόγονος, Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα, Αθήνα, Σάκκουλας 2002