

## Τρ. ΔΠρΠειρ 2649/2009 (Τμ. 1ο)

### Θέμα : Αστική ευθύνη Δήμου.

### Μείωση αξίας ακινήτου από ανέγερση οικοδομής σε επαφή με κοινό όριο

#### Περίληψη :

Από την παράνομη συμπεριφορά των αρμοδίων πολεοδομικών οργάνων του εναγομένου, η οποία είχε ως συνέπεια την ανέγερση οικοδομής σε επαφή με το κοινό όριο ακινήτου των εναγόντων αντί σε απόσταση τουλάχιστον 2,5 μ. από αυτό και η οποία τελεί σε αντικειμενικό αιτιώδη σύνδεσμο προς το επικαλούμενο με την κρινομένη αγωγή ζημιόγono αποτέλεσμα της μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου των εναγόντων και προσβολής της προσωπικότητάς τους, οι ενάγοντες υπέστησαν ζημία, δυνάμει της οποίας δημιουργείται ευθύνη του εναγομένου ΝΠΔΔ προς αποζημίωση κατ' άρθρο 105-106 ΕισΝΑΚ.

Το έννομο συμφέρον προς άσκηση αγωγής δεν αναιρείται από μόνο το γεγονός, ότι ο ενάγων φέρεται να έχει παραβιάσει διάταξη της κειμένης νομοθεσίας. Ο εναγόμενος Δήμος παραβίασε τις διατάξεις των άρθρων 95 παρ. 5 του Συντάγματος και 50 παρ. 4 του ΠΔ 18/1989 , εφ' όσον όφειλε, συμμορφούμενος προς προγενέστερες σχετικές ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, να προβεί σε διακοπή των εργασιών ανέγερσης της ένδικης οικοδομής και να ανακαλέσει την οικοδομική άδεια αυτής και τις αναθεωρήσεις της. Από την κατά τα ανωτέρω παράνομη συμπεριφορά των αρμοδίων πολεοδομικών οργάνων του εναγομένου, η οποία είχε ως συνέπεια την ανέγερση οικοδομής σε επαφή με το κοινό όριο ακινήτου των εναγόντων αντί σε απόσταση τουλάχιστον 2,5 μ. από αυτό και η οποία τελεί σε αντικειμενικό αιτιώδη σύνδεσμο προς το επικαλούμενο με την κρινομένη αγωγή ζημιόγono αποτέλεσμα της μείωσης της εμπορικής αξίας του ακινήτου των εναγόντων και προσβολής της προσωπικότητάς τους, οι ενάγοντες υπέστησαν ζημία, δυνάμει της οποίας δημιουργείται ευθύνη του εναγομένου ΝΠΔΔ προς αποζημίωση κατ' άρθρο 105-106 ΕισΝΑΚ.

[...] 2. Επειδή με την κρινομένη αγωγή επιδιώκεται να αναγνωρισθεί η υποχρέωση των εναγομένων να καταβάλλουν στις ενάγουσες, νομιμότοκα από την επίδοση αυτής έως την ολοσχερή εξόφληση, αποζημίωση ανερχόμενη συνολικά στο ποσό των 50.000.000 δρχ. ή 146.735,14 ευρώ, για την αποκατάσταση της ζημίας και τη χρηματική ικανοποίηση της ηθικής βλάβης που υπέστησαν, από την υποβάθμιση της αξίας της κατοικίας τους στη Βούλα Αττικής και την προσβολή της προσωπικότητάς τους, εξ αιτίας της μη συμμόρφωσης των οργάνων των εναγομένων προς το περιεχόμενο των με αριθ. 1918/1995 και 2193/1998 αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας. Με τις αποφάσεις αυτές ακυρώθηκαν η με αριθ. .../1993 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου του εναγομένου Δήμου Βούλας καθώς και οι με αριθ. .../1994 πράξη αναθεώρησης, .../1996 ενημέρωση και .../10.5.1996 πράξη

συνέχισης εργασιών του ως άνω Πολεοδομικού Γραφείου, με τις οποίες είχε επιτραπεί η ανέγερση γειτονικής οικοδομής σε επαφή με το κοινό όριο του οικοπέδου των εναγουσών, κατά παράβαση των διατάξεων της παρ. 3 περ. α' του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985. Η αγωγή αυτή αρμόδια εισάγεται στο Δικαστήριο αυτό, δεδομένου ότι οι ενάγουσες, ιδιοκτήτριες του ομόρου ακινήτου, που θίγονται από την ανέγερση του ενδίκου ακινήτου, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινομένη αγωγή, ο δε ισχυρισμός του εναγομένου Δήμου Βούλας ότι δεν έχουν έννομο συμφέρον, διότι οι ίδιες είχαν ανεγείρει παράνομα κτίσματα και κατασκευές, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, διότι κατά την έννοια του άρθρου 71 παρ. 1 του Ν 2717/1999 (ΦΕΚ Α' 97), το έννομο συμφέρον προς άσκηση αγωγής δεν αναιρείται από μόνο το γεγονός ότι ο ενάγων φέρεται να έχει παραβιάσει διάταξη της κειμένης νομοθεσίας (πρβλ. ΣτΕ Ολ 3095/2001 ). Περαιτέρω, από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η Νομαρχία Πειραιά, καθώς και η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής, δεν νομιμοποιούνται παθητικά στην παρούσα δίκη, αφού δεν προκύπτει ότι όργανά τους εξέδωσαν πράξεις που να βρίσκονται σε αιτιώδη σύνδεσμο με το ζημιογόνο αποτέλεσμα και επομένως η αγωγή ως προς αυτές πρέπει να απορριφθεί, ως απαράδεκτη, λόγω ελλείψεως παθητικής νομιμοποίησης. Κατά τα λοιπά, η κρινομένη αγωγή έχει ασκηθεί νομότυπα, είναι τυπικά δεκτή και πρέπει να εξετασθεί στην ουσία. [...]

5. Επειδή από τον συνδυασμό των προμνημονευομένων διατάξεων \* συνάγονται τα ακόλουθα: Η Διοίκηση μετά την έκδοση ακυρωτικής απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας επί αιτήσεως ακυρώσεως, υποχρεούται να συμμορφωθεί προς αυτήν και μάλιστα, όχι μόνο να θεωρήσει ως ανίσχυρη και μη υφισταμένη στον νομικό κόσμο την ακυρωθείσα διοικητική πράξη, αλλά να προβεί σε θετικές ενέργειες για την αναμόρφωση της νομικής κατάστασης που προέκυψε αμέσως ή εμμέσως από την ακυρωθείσα πράξη, ανακαλούσα ή τροποποιούσα τις σχετικές στο μεταξύ εκδοθείσες πράξεις ή εκδίδουσα άλλες με αναδρομική ισχύ, για να αποκαταστήσει τα πράγματα στη θέση, στην οποία θα ευρίσκοντο, αν από την αρχή δεν είχε εκδοθεί η ακυρωθείσα πράξη. Το ειδικότερο περιεχόμενο και η έκταση των υποχρεώσεων της Διοίκησης προσδιορίζονται από το αντικείμενο της απαγγελλομένης ακύρωσης, δηλαδή από το είδος και τη φύση της ακυρουμένης πράξεως καθώς και από την κρίση ή τις κρίσεις πάνω στα ζητήματα που εξήτασε και για τα οποία απεφάνθη το δικαστήριο στο αιτιολογικό της απόφασής του, δημιουργώντας δεδουλευμένο ως προς αυτά στη συγκεκριμένη περίπτωση (βλ. ΣτΕ 3531/1999 , 5907/1995, 3739/1988, ΔΕφΑθ 1258/1993 ). Κατ' ακολουθίαν αυτών, εφ' όσον το Δημόσιο, οι ΟΤΑ και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου δεν προβούν διά των οργάνων τους στις ανωτέρω θετικές ενέργειες, προκειμένου να συμμορφωθούν προς το περιεχόμενο ακυρωτικής απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, εγκαθιδρύεται κατ' άρθρο 105 και 106 ΕισΝΑΚ υποχρέωση αποκατάστασης κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας που προκλήθηκε από την ανωτέρω παράλειψη των εν λόγω οργάνων, που όφειλαν να ενεργήσουν στα πλαίσια δημόσιας εξουσίας που τους έχει ανατεθεί, εκτός αν η παράλειψη αυτή οφείλεται σε παράβαση διάταξης που υπάρχει για χάρη του γενικού συμφέροντος. Επίσης τα δικαστήρια ουσίας δύνανται επί πλέον να επιδικάσουν εύλογη χρηματική ικανοποίηση υπέρ αυτού που υπέστη προσβολή του ως άνω ατομικού δικαιώματος, κατ' ανάλογο εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα (πρβλ. ΣτΕ 2463/1998 ) και δη του άρθρου 932 ΑΚ , σύμφωνα με το οποίο σε περίπτωση αδικοπραξίας, ανεξάρτητα από την αποζημίωση για την περιουσιακή ζημία, το δικαστήριο μπορεί να επιδικάσει εύλογη, κατά την κρίση του,

χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, ιδίως σε εκείνον που υπέστη προσβολή της υγείας, της τιμής ή της αγνείας του ή στερήθηκε την ελευθερία του. [...]

7. Επειδή με τα παραπάνω δεδομένα και σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στη μείζονα σκέψη ως προς την έννοια των διατάξεων των άρθρων 95 παρ. 5 του Συντάγματος και 50 παρ. 4 του ΠΔ 18/1989, το Δικαστήριο κρίνει ότι ο εναγόμενος Δήμος παραβίασε τις διατάξεις αυτές, εφ' όσον όφειλε συμμορφούμενος προς τις με αριθ. 1918/1995 και 2193/1998 ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, να προβεί σε διακοπή των εργασιών ανέγερσης της ένδικης οικοδομής και περαιτέρω, να ανακαλέσει την οικοδομική άδεια αυτής, καθώς και τις αναθεωρήσεις της. Εν όψει αυτών, από την ως άνω παράνομη συμπεριφορά των αρμοδίων οργάνων του εναγομένου, η οποία είχε ως συνέπεια την ανέγερση της ένδικης οικοδομής σε επαφή με το κοινό όριο του ακινήτου των εναγουσών και όχι σε απόσταση τουλάχιστον 2,5 μ. από αυτό και η οποία (παράνομη συμπεριφορά) τελεί σε αντικειμενικό αιτιώδη σύνδεσμο προς το επικαλούμενο με την κρινομένη αγωγή ζημιολόγο αποτέλεσμα (μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου τους, προσβολή της προσωπικότητάς τους), αυτές (οι ενάγουσες) υπέστησαν ζημία και συνεπώς, δημιουργείται ευθύνη του εναγομένου ΝΠΔΔ κατά τις διατάξεις των άρθρων 105 και 106 του ΕισΝΑΚ, όσα δε περί του αντιθέτου υποστηρίζει το τελευταίο, με το από 5.12.2001 υπόμνημα του κατά της υπό κρίση αγωγής, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.

Ειδικότερα, ο εναγόμενος Δήμος ισχυρίζεται κατ' αρχήν ότι οι ενάγουσες είχαν ανεγείρει στο οικοπέδο τους παράνομα κτίσματα και κατασκευές και συγκεκριμένα: α) είχαν κατασκευάσει αυθαίρετες αποθήκες σε επαφή με το οπίσθιο όριο του οικοπέδου τους, όπως προκύπτει από την προσαγομένη με αριθ. .../24.1.1995 έκθεση αυτοψίας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Βούλας, β) είχαν επεκτείνει αυθαίρετα τους χώρους του Α' ορόφου κατά 3,00 x 3,60 μ. και γ) είχαν διανοίξει στη βόρεια όψη του Α' ορόφου του κτιρίου παράθυρο διαστάσεων 1,70 x 1,00 μ. και είχαν τοποθετήσει σιδερένια κλίμακα με διάμετρο 1,20 μ. στη βόρεια πλάγια πλευρά του κτιρίου, όπως προκύπτει από την προσαγομένη με αριθ. .../1995 συμπληρωματική αυτής της .../1995 έκθεση αυτοψίας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Βούλας και επομένως, δεν είχε τηρηθεί κατά την ανέγερση του δικού τους ακινήτου η κατά τον ΓΟΚ/1973 απόσταση, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει υποχρέωση να αφαιρεθεί απόσταση από την όμορη οικοδομή, η οποία τότε ανεγείρεται ελεύθερα.

Οι ισχυρισμοί αυτοί του εναγομένου πρέπει να απορριφθούν, διότι αντικείμενο της παρούσας δίκης δεν είναι, αν νόμιμα ή όχι τοποθετήθηκε το όμορο ακίνητο ελεύθερα μέσα στο γειτονικό οικόπεδο, θέμα που έχει άλλωστε κριθεί με δύναμη δεδικασμένου από το Συμβούλιο της Επικρατείας με τις με αριθ. 1918/1995 και 2193/1998 αποφάσεις του, αλλά η συμμόρφωση ή όχι του εναγομένου με το περιεχόμενο των αποφάσεων αυτών.

Περαιτέρω, προβάλλει ότι η συγκεκριμένη τοποθέτηση του ομόρου κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο των εναγουσών ωφέλησε και το όμορο κτίσμα των εναγουσών, αλλά και όλο το οικοδομικό τετράγωνο σε σχέση με κάθε άλλη τοποθέτησή του και για τον λόγο αυτό οι ενάγουσες δεν δικαιούνται αποζημίωσης. Αυτό, ισχυρίζεται ότι προκύπτει και από το με αριθ. .../24.4.1996 πρακτικό γνωμοδότησης της Β' βάθμιας ΕΠΑΕ, που ενέκρινε την τοποθέτηση αυτή, σύμφωνα με το οποίο: α) η κάλυψη που πραγματοποιείται στο οικόπεδο είναι μόλις 29,2% αντί της επιτρεπόμενης 40%, β) η

ένδικη οικοδομή έχει τοποθετηθεί σε βάθος 16,00 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή, ενώ η όμορος οικοδομή των εναγουσών σε βάθος μόνο 9,00 μ., αυτό δε έχει ως αποτέλεσμα να μην μειώνεται ο φωτισμός των χώρων του ομόρου, τα οποία κύρια φωτίζονται από ανατολή και δύση με σημαντική οπισθοχώρηση από την οικοδομική γραμμή, να δημιουργεί ελεύθερο χώρο που προσθέτει και στην ποιότητα του οικοδομικού τετραγώνου και στην εικόνα από τον δρόμο, λόγω της διακοπής της συνέχειας της οικοδομικής γραμμής και λόγω της δημιουργίας πνεύμονα πρασίνου επ' ωφελεία και των γειτονικών και των έναντι ιδιοκτησιών.

Ο ισχυρισμός αυτός του εναγομένου πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, δεδομένου ότι η ύπαρξη ωφέλειας από τη μεριά των εναγουσών δεν αναιρεί τον τυχόν παράνομο χαρακτήρα της μη συμμόρφωσης των οργάνων του εναγομένου προς το ακυρωτικό αποτέλεσμα των αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, σε κάθε όμως περίπτωση μπορεί η ωφέλεια αυτή να συνεκτιμηθεί κατά τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης.

8. Επειδή τέλος, ως προς το ύψος της οφειλομένης αποζημίωσης, το Δικαστήριο, λαμβάνοντας υπ' όψη και εκτιμώντας ελεύθερα τα προαναφερθέντα προσκομισθέντα στοιχεία και ειδικότερα, την από 4.3.1999 τεχνική έκθεση της Αρχιτέκτονος Κ, κρίνει ότι κατ' αρχήν η αξία των μονοκατοικιών με κήπο, άνω της δεκαετίας, στην περιοχή Νέα Κάλυμνος του Δήμου Βούλας διαμορφώνονταν την κρίσιμη περίοδο κατά μέσο όρο στις 400.000 δρχ. ανά τ.μ. κατοικίας και επομένως, η αξία μια διώροφης κατοικίας άνω της δεκαετίας, επιφάνειας 254,26 τ.μ. με υπόγειο 84,50 τ.μ. και κήπο 430 τ.μ. στην περιοχή αυτή ανέρχονταν στις 101.704.000 δραχμές. Περαιτέρω, ότι η υποβάθμιση που προκλήθηκε από την ανέγερση της ένδικης οικοδομής στο κοινό όριο των δύο ιδιοκτησιών και όχι σε απόσταση 2,5 μ. τουλάχιστον από αυτό, επιφέρει πράγματι μείωση της αγοραστικής αξίας του ακινήτου των εναγουσών, η οποία συνεκτιμωμένης της ωφέλειας που προκλήθηκε στο ακίνητο αυτό από την μικρότερη κάλυψη της επιφάνειας του γειτονικού ακινήτου σε σχέση με την επιτρεπόμενη και από την οπισθοχώρησή του από την οικοδομική γραμμή κατά 7,00 μ. πίσω από την όμορη οικοδομή των εναγουσών, που επιτρέπει τον αερισμό, ηλιασμό και φωτισμό αυτής, ανέρχεται σε 10%. Εν όψει των ανωτέρω, το Δικαστήριο κρίνει ότι το σύνολο της αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 10.170.400 δρχ. ή 29.847,10 ευρώ (400.000 δρχ. x 254,26 τ.μ. x 10%). Εξ άλλου, λαμβάνοντας υπ' όψη ότι οι ενάγουσες υπέστησαν αναστάτωση και στεναχώρια από την παράνομη ως άνω ενέργεια του εναγομένου, δικαιούνται να λάβουν το ποσό των 340.750 δρχ. ή 1.000 ευρώ, ως εύλογη χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Επομένως, το σύνολο της αποζημίωσης και της χρηματικής ικανοποίησης ανέρχεται στο ποσό των 10.511.150 δρχ. ή 30.847,10 ευρώ, το οποίο αναγνωρίζει ότι ο εναγόμενος Δήμος Βούλας πρέπει να τους καταβάλει νομιμότοκα από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση, κατά μερική παραδοχή αυτής. [...]

[Δέχεται εν μέρει την αγωγή.]

\* Άρθρα 95 παρ. 5 Συντ. , 1, 5-6 ΠΔ της 23.11.1990 (ΦΕΚ Δ' 694), 3 και 9 Ν 1577/1985 (ΓΟΚ/1985) (ΦΕΚ Α' 210, όπως τροπ. με άρθ. 1 παρ. 4α' Ν 1772/1988 , ΦΕΚ Α' 91), 1 ΥΑ 31252/1530/1987 (ΦΕΚ Δ' 482), 50 παρ. 4 ΠΔ 18/1989 (ΦΕΚ Α' 8), 259 ΠΚ , 105-106 ΕισΝΑΚ.

Δημοσίευση :

Αστική ευθύνη Δήμου – Μείωση αξίας ακινήτου από ανέγερση οικοδομής σε επαφή με κοινό όριο. Δ' ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ, ΙΙΙ. Χωροταξία – Πολεοδομία – Δόμηση, Οικοδομές, σ. 370 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΙΚΑΙΟ 2/2010, Απρίλιος – Μάιος – Ιούνιος .