

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Συντομογραφίες	ix
Πρόλογος	xi
Περίληψη	xiii
Abstract	xvi

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

17

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις.....	17
2. Η συσχέτιση της ιδιοκτησίας με την προστασία και την αξιοποίηση των περιβαλλοντικών αγαθών	25
Α. Κύριοι όροι – εμβέλεια της έρευνας	25
Β. Αντικείμενο της έρευνας	33
3. Ερευνητικά ερωτήματα – συμβολή της έρευνας	37
4. Ερευνητικές ενότητες – διάγραμμα έρευνας	41

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Εισαγωγικές παρατηρήσεις	43
--------------------------------	----

Κεφάλαιο 1

Τα περιβαλλοντικά αγαθά χωρίς κυριότητα	45
---	----

1.1 Προσδιορισμός των περιβαλλοντικών αγαθών χωρίς κυριότητα.....

45

1.1.1. Κοινά σε όλους	45
1.1.2. Άυλα πολιτιστικά αγαθά	51
1.1.3. Τοπίο	51
1.1.4 Λοιπά περιβαλλοντικά αγαθά χωρίς κυριότητα	55

1.2. Νομικό καθεστώς των περιβαλλοντικών αγαθών χωρίς κυριότητα..

59

Κεφάλαιο 2

Καθορισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των περιβαλλοντικών αγαθών	63
--	----

2.1. Εμπράγματα δικαιώματα επί των περιβαλλοντικών αγαθών	63
2.1.1. Ο Αστικός κώδικας	64
Α. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	64
Β. Προσδιορισμός των πραγμάτων εκτός συναλλαγής	66
Γ. Διατήρηση και αποβολή του εκτός συναλλαγής χαρακτήρα	74
Δ. Ιδιαίτερα δικαιώματα επί των εκτός συναλλαγής πραγμάτων	79
1. Καθορισμός παραχωρούμενων δικαιωμάτων	79
2. Νομική φύση παραχωρούμενων δικαιωμάτων	83
2.1.2. Προϊσχύον δίκαιο: η ιστορική καταγωγή του γαιοκτητικού καθεστώτος της Ελλάδας	100
Α. Περιοχές υπό Οθωμανική κυριαρχία	101
1. Παλαιό Βασίλειο	101
2. Νέες Χώρες	105
3. Ειδικές περιπτώσεις	106
α. Θεσσαλία και Άρτα	106
β. Θράκη	108
γ. Δωδεκάνησα	109
Β. Περιοχές ημιαυτόνομες ή εκτός Οθωμανικής κυριαρχίας	110
1. Ημιαυτόνομες περιοχές	110
α. Κυκλάδες, Νήσοι Αιγαίου	110
β. Λέσβος, Χίος, Σάμος, Θάσος, Σαμοθράκη	112
γ. Κρήτη	113
δ. Μάνη	115
2. Ιόνια Νησιά.....	116
2.1.3. Ο δημόσιος ή ιδιωτικός χαρακτήρας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.....	117
2.2. Η κυριότητα των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου	119
2.2.1. Κυριότητα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου;	119
Α. Η θεωρία του «domaine public» στο γαλλικό δίκαιο	120
Β. Η θεωρία της «δημόσιας κτήσης» στο ελληνικό δίκαιο	128
2.2.2. Δημόσια και ιδιωτική περιουσία των ν.π.δ.δ.	130
Κεφάλαιο 3	
Η επιρροή της ιδιοκτησίας στην προστασία και αξιοποίηση των περιβαλλοντικών αγαθών	136
3.1. Προστασία και αξιοποίηση του περιβάλλοντος και ιδιοκτησιακό καθεστώς	137
3.2. Ο κοινωνικός χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας	140
3.2.1. Το δικαίωμα κυριότητας ως κοινωνικό δικαίωμα	141

3.2.2. Έννομες συνέπειες της κυριότητας ως κοινωνικού δικαιώματος	143
3.2.3. Κοινωνικό δικαίωμα κυριότητας και κοινωνικό δικαίωμα στο περιβάλλον	145
A. Σύγκρουση του δικαιώματος κυριότητας με το δικαίωμα στο περιβάλλον	145
B. Συνέργεια του δικαιώματος κυριότητας και του δικαιώματος στο περιβάλλον	149
1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	149
2. Παθητική περιβαλλοντική λειτουργία του δικαιώματος κυριότητας	153
3. Ενεργητική περιβαλλοντική λειτουργία του δικαιώματος κυριότητας	157
4. Μεικτή περιβαλλοντική λειτουργία του δικαιώματος κυριότητας	160
3.3. Η απαλλοτρίωση ως μέσο προστασίας και αξιοποίησης των περιβαλλοντικών αγαθών	166
3.3.1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση	167
A. Περιπτωσιολογία	167
B. Κριτική αξιολόγηση	170
3.3.2. Η μετάθεση της κυριότητας με πρωτοβουλία του κυρίου	174
3.4. Η ιδιοκτησία ως μέσο παρεμπόμπουσας προστασίας του περιβάλλοντος	177
3.5. Ιδιοκτησία και σύγχρονες μέθοδοι προστασίας του περιβάλλοντος	180

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΙΑ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Εισαγωγικές παρατηρήσεις	183
Κεφάλαιο 1	
Κυριότητα και δικαίωμα κοινής χρήσης του περιβάλλοντος	185
1.1. Κυριότητα και κοινή χρήση	185
1.2. Κυριότητα και κοινή χρήση του περιβάλλοντος	187
1.2.1. Το αυτοτελές δικαίωμα χρήσης του περιβάλλοντος	187
1.2.2. Κοινοχρησία και δικαίωμα χρήσης του περιβάλλοντος	191
1.2.3. Κυριότητα, κοινοχρησία και δικαίωμα στο περιβάλλον	194

Κεφάλαιο 2	
Ιδιωτικά περιβαλλοντικά αγαθά και κοινοχρησία	197
2.1. Η ιδιωτική κτήση επί των περιβαλλοντικών αγαθών	197
2.2. Ιδιωτική κτήση και κοινή χρήση των περιβαλλοντικών αγαθών	200
2.2.1. Η κοινή χρήση του περιβάλλοντος ως λόγος περιορισμού των ιδιωτικών δικαιωμάτων	200
2.2.2. Η κοινή χρήση του περιβάλλοντος ως λόγος αναγνώρισης ιδιωτικών δικαιωμάτων	205
Α. Η εθνική στρατηγική για την προστασία του περιβάλλοντος	209
Β. Κίνητρα και ανταποδοτικά οφέλη	211
Κεφάλαιο 3	
Δημόσια περιβαλλοντικά αγαθά και κοινοχρησία	216
3.1. Η δημόσια κτήση επί των περιβαλλοντικών αγαθών	216
3.2. Η κοινή χρήση των δημοσίων περιβαλλοντικών αγαθών	217
3.2.1. Καθορισμός των δημοσίων κοινοχρήστων περιβαλλοντικών αγαθών	217
3.2.2. Παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων και κοινοχρησία	219
Κεφάλαιο 4	
Νομική φύση της κυριότητας των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών	222
4.1. Οι εξουσίες του κυρίου	222
4.2. Η προστασία των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών	226
4.2.1. Καθεστώς προστασίας και δικαίωμα ιδιοκτησίας	226
Α. Κατά το αστικό δίκαιο	226
Β. Κατά το ποινικό δίκαιο	229
4.2.2. Καθεστώς προστασίας και ευθύνη του κυρίου	231
4.3. Η οικονομική αποτίμηση των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών	232
4.3.1. Η αξία των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών	232
4.3.2. Η ζημία των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών	233
4.3.3. Η επιρροή της αξίας των κοινόχρηστων περιβαλλοντικών αγαθών στην ποινική προστασία τους	236

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Εισαγωγικές παρατηρήσεις	241
 Κεφάλαιο 1	
Προστασία και αξιοποίηση των περιβαλλοντικών αγαθών:	
Η θέση της ιδιοκτησίας στην πολεοδομική και περιβαλλοντική	
νομοθεσία.....	243
 1.1. Χώρος, Περιβάλλον και Ιδιοκτησία.....	243
1.1.1 Αλληλεξάρτηση της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του Κράτους για τον	
χωρικό σχεδιασμό και την προστασία του περιβάλλοντος	243
1.1.2 Ιδιοκτησία και κανόνες δημοσίου δικαίου για τον χωρικό σχεδιασμό	
και την προστασία του περιβάλλοντος	250
 1.2. Προστασία και αξιοποίηση του χώρου και των περιβαλλοντικών	
αγαθών.....	253
1.2.1. Η επιρροή της διττής φύσης της Ιδιοκτησίας	253
1.2.2. Ο διττός ρόλος της Ιδιοκτησίας στη σύγχρονη νομοθεσία για τον	
χωρικό σχεδιασμό και την προστασία του περιβάλλοντος	255
 Κεφάλαιο 2	
Εργαλεία για τον χωρικό σχεδιασμό και την προστασία του	
περιβάλλοντος: Υποχρεώσεις και δικαιώματα των ιδιοκτητών.....	259
 2.1. Καθορισμός των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων των ιδιοκτητών.....	259
2.1.1 Γενικές παρατηρήσεις	259
2.2.2. Νομοθετικά εργαλεία	261
A. Υποχρεώσεις Ιδιοκτητών	262
1. Το ν.δ. της 17.7./16.8.1923	262
2. Η εισφορά σε γη και χρήμα	263
3. Το δικαίωμα προτίμησης	264
B. Δικαιώματα Ιδιοκτητών	265
1. Η ιδιωτική πολεοδόμηση	265
2. Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων	267
3. Δημιουργία κοινόχρηστων/κοινοφελών χώρων με ελεύθερη	
συναλλαγή	268
4. Ειδικές κατηγορίες πολεοδομικών σχεδίων	269

5. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης	272
6. Ο αστικός αναδασμός	275
7. Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας	276
2.2. Τα όρια του ρόλου της ιδιοκτησίας στη λειτουργία των εργαλείων της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του Κράτους για τον χώρο και το περιβάλλον	278
2.2.1. Διεύρυνση του ρόλου της ιδιοκτησίας	278
Α. Η εθνική εμπειρία	278
Β. Η διεθνής εμπειρία	283
Γ. Προοπτικές διεύρυνσης του ρόλου της ιδιοκτησίας	296
1. Ιδιοκτησία και χωρικός σχεδιασμός	296
2. Ιδιοκτησία και προστασία του δομημένου τοπίου	308
2.2.2. Περιορισμός του ρόλου της ιδιοκτησίας	310
Α. Η έλλειψη ολιστικής αντιμετώπισης των επιπτώσεων του σχεδιασμού	310
Β. Η χρήση των χωρικών σχεδίων ως αναπτυξιακών εργαλείων	313
Γ. Ο ρόλος της ιδιοκτησίας	317

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤ' ΙΔΙΑΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ

Εισαγωγικές παρατηρήσεις	327
Κεφάλαιο 1	
Φυσικό Περιβάλλον	329
1.1. Δασικά Οικοσυστήματα	329
1.1.1. Η ιδιοκτησία των δασικών οικοσυστημάτων	330
Α. Καθορισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώσ	330
Β. Η νομική φύση της κυριότητας των δασικών οικοσυστημάτων	338
1.1.2. Εξουσίες και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών	347
1.2. Παράκτια Οικοσυστήματα	353
1.2.1. Η ιδιοκτησία των παράκτιων οικοσυστημάτων	353
Α. Καθορισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώσ	353
Β. Η νομική φύση της κυριότητας των παράκτιων ζωνών	359
1. Η κοινοχρησία των παράκτιων ζωνών	359

2. Παράκτιες κοινόχρηστες ζώνες εκ φύσεως ή με απόφαση της Διοίκησης	363
3. Παλαιός αιγιαλός	373
1.2.2. Εξουσίες και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών	379
1.3. Υδατικοί Πόροι και Οικοσυστήματα	381
1.4. Γεώτοποι	387
Κεφάλαιο 2	
Πολιτιστικό Περιβάλλον	396
2.1. Η ιδιοκτησία των στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος	396
2.1.1. Καθορισμός του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των πολιτιστικών αγαθών	396
2.1.2. Η νομική φύση της κυριότητας των πολιτιστικών αγαθών	399
2.2. Περιορισμοί της ιδιοκτησίας των πολιτιστικών αγαθών	407
2.2.1. Πολιτιστικά αγαθά υπαγόμενα στην αρχαιολογική νομοθεσία	407
2.2.2. Λοιπά πολιτιστικά αγαθά	410
2.2.3. Περιορισμοί της ιδιοκτησίας σε μη κυρίους πολιτιστικών αγαθών	413
2.3. Αντισταθμιστικά μέτρα υπέρ των ιδιοκτητών	414
2.3.1. Πολιτιστικά αγαθά υπαγόμενα στην αρχαιολογική νομοθεσία	414
2.3.2. Λοιπά πολιτιστικά αγαθά	416
2.3.3. Κίνητρα	418
ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	421
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	447
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ	487

Κατά συνέπεια, η μεταβίβαση εκτός συναλλαγής πράγματος που ανήκει στη δημόσια κτήση νοείται μόνο από ένα δημόσιο νομικό πρόσωπο σε άλλο, διότι εν προκειμένω στην πραγματικότητα δεν πρόκειται για μεταβίβαση αλλά για «*ρύθμιση από την πολιτεία της δημόσιας κτήσης ανάλογα με τις ανάγκες της δημόσιας υπηρεσίας*»¹⁹⁵. Συγκεκριμένα, η μεταβίβαση των εκτός συναλλαγής πραγμάτων χωρεί μόνο μεταξύ φορέων της δημόσιας εξουσίας και μόνο εφ' όσον αυτή εξυπηρετεί τη βέλτιστη εξυπηρέτηση του δημοσίου σκοπού, κοινής χρήσης ή δημοσιολογικού, διότι μόνο υπό αυτή την έννοια η μεταβίβαση των εκτός συναλλαγής πραγμάτων είναι συμβατή με τον αναπαλλοτρίωτο χαρακτήρα τους, ο οποίος, και αν ακόμη δεν προβλεπόταν από το άρθρο 966 Α.Κ., θα απέρρεε από την ίδια τη φύση των πραγμάτων αυτών¹⁹⁶. Έτσι, στην περίπτωση που συνιστάται δημόσιος φορέας που έχει ως ειδικό αντικείμενο τη θεραπεία ενός δημοσιολογικού σκοπού, τα αφιερωμένα στον σκοπό αυτό πράγματα που προγενέστερα ανήκαν σε άλλα δημόσια νομικά πρόσωπα ευλόγως μεταβιβάζονται στον νέο φορέα, αφού κατ' αυτό τον τρόπο εκπληρώνεται καλύτερα ο δημοσιολογικός σκοπός των μεταβιβαζομένων πραγμάτων. Στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση υπό την έννοια του ιδιωτικού δικαίου αλλά για πράξη διαχείρισης από τη δημόσια εξουσία των δημοσίων πραγμάτων, όπως δηλαδή θα ίσχυε αν το εκτός συναλλαγής πράγμα μεταφερόταν από μία εσωτερική υπηρεσία χωρίς νομική προσωπικότητα σε άλλη εσωτερική υπηρεσία του αυτού νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου.

Κατά μία άποψη, το αναπαλλοτρίωτο των κοινοχρήστων πραγμάτων, εφ' όσον διακηρύσσεται από τις διατάξεις περί εκτός συναλλαγής πραγμάτων του Αστικού Κώδικα που έχουν νομοθετική ισχύ, δύναται να αρθεί με νεότερη νομοθετική διάταξη που να επιτρέπει την απαλλοτρί-

¹⁹⁵ Σ. Παππάς σε Α. Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος, όπ. π., σελ. 103, αρ. 33. Στην ίδια κατεύθυνση ιδ. Π. Δαγτόγλου, όπ. π., σελ. 681, αρ. 1228, ο οποίος υποστηρίζει ότι η ιδιότητα ενός πράγματος ως *res extra commercium* απαγορεύει κατ' αρχήν τη μεταβίβασή του, ωστόσο δεν καταλαμβάνεται από την απαγόρευση η μεταβίβαση που οφείλεται στη διάλυση, συγχώνευση ή ίδρυση νέων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

¹⁹⁶ Σ. Παππάς σε Α. Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος, όπ. π., σελ. 103, αρ. 34.

ωση¹⁹⁷. Εντούτοις, το δικαίωμα ελεύθερης χρήσης των κοινοχρήστων πραγμάτων κατοχυρώνεται απ' ευθείας από το άρθρο 5 παρ. 1 του Συντάγματος περί του δικαιώματος της προσωπικότητας¹⁹⁸ αλλά και από το άρθρο 5 παρ. 4 του Συντάγματος, στο πλαίσιο της ελευθερίας κίνησης¹⁹⁹. Εξ άλλου, το δικαίωμα χρήσης των κοινοχρήστων πραγμάτων αποτελεί έκφανση του δικαιώματος επί της προσωπικότητας, στο πλαίσιο προστασίας της αξίας του ανθρώπου, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 του Συντάγματος²⁰⁰. Η ως άνω συνταγματική προστασία της κοινής χρήσης δεν εκτείνεται στα πράγματα που εξυπηρετούν δημοσιολογικό σκοπό²⁰¹.

Κατά συνέπεια, η με οποιοδήποτε τρόπο επέμβαση στο κατά τα ανωτέρω πολλαπλώς κατοχυρωμένο συνταγματικώς δικαίωμα της κοινής χρήσης δεν αρκεί να προβλέπεται με ειδικό μεταγενέστερο νόμο που κατισχύει των γενικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα, αλλά επιβάλλεται προσθέτως να εξασφαλίζει τη διατήρηση του συνταγματικώς κατοχυρωμένου προορισμού του δημοσίου πράγματος ως κοινοχρήστου, επομένως, αφού τα εκτός συναλλαγής πράγματα αποσκοπούν στην άμεση και αποκλειστική εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, η τυχόν μεταβίβαση, έστω με νόμο, της κυριότητας δημοσίου κοινοχρήστου πράγματος νοείται μόνο στην περίπτωση που η μεταβίβαση αυτή εξυπηρετεί την εκπλήρωση του σκοπού της κοινής χρήσης. Αυτή άλλωστε είναι η αληθής

¹⁹⁷ Π. Δαγτόγλου, όπ. π., σελ. 652, αρ. 1168, Ι. Καρακωστας, όπ. π., σελ. 285.

¹⁹⁸ Σ. Παππάς σε Α. Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος, όπ. π., σελ. 182, αρ. 51. Ολ ΣτΕ 891/2008, ΣτΕ 1036/2004.

¹⁹⁹ Π. Δαγτόγλου, Ατομικά Δικαιώματα, 2012, αρ. 466.

²⁰⁰ Α. Τάχος, Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο, 2008, σελ. 1049. ΑΠ 872/2001, ΝοΒ 2002, σελ. 972.

²⁰¹ Παρά ταύτα, υποστηρίχθηκε ότι και τα πράγματα αυτά απολαύουν συνταγματικής προστασίας, διότι τα άρθρα 966 και 971 Α.Κ. ερμηνεύονται υπό το φως των διατάξεων των άρθρων 25 και 106 του Συντάγματος με τα οποία κατοχυρώνεται το κοινωνικό κράτος, δεδομένου του χαρακτήρα τους ως πραγμάτων της δημόσιας κτήσης και του προορισμού τους για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών (ιδ. μειοψ. στην ΕλΣυν 1204/2014). Εξ άλλου, ο αναπαλλοτρίωτος χαρακτήρας των πραγμάτων δημοσιολογικού σκοπού επιβάλλεται, πέραν του άρθρου 966 Α.Κ., από την ίδια τη φύση τους, επομένως η μεταβίβασή τους δεν είναι – ακόμη και δια νόμου – νοητή πριν την αποκαθιέρωσή τους (Ε. Δωρής, Τα δημόσια κτήματα, 1980, Τόμος Α, σελ., 415. Ιδ. ανωτέρω, σελ. 74 επ.).

έννοια του άρθρου 968 Α.Κ., που παρέχει ρητώς τη δυνατότητα στον νομοθέτη να ορίζει ως φορείς της κυριότητας επί κοινοχρήστων πραγμάτων τρίτους και όχι το Δημόσιο. Η διάταξη αυτή είναι προφανές ότι δεν παρέχει στον νομοθέτη τη δυνατότητα να καθορίζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των κοινοχρήστων πραγμάτων κατά το δοκούν, αλλά παρέχει τη δυνατότητα εισαγωγής εξαιρέσεων στον κανόνα της κυριότητας του Δημοσίου επί των κοινοχρήστων πραγμάτων, εφ' όσον αυτό εξυπηρετεί την εκπλήρωση του δημοσίου σκοπού της κοινής χρήσης²⁰².

Εν πάση περιπτώσει, και σε πλήρη ευθυγράμμιση με τη συνταγματική προστασία της κοινοχρησίας, κρίνεται ότι επί των κοινοχρήστων πραγμάτων, τα οποία αποτελούν εκτός συναλλαγής πράγματα, δεν χωρεί εκποίηση, ανταλλαγή ή συμβιβασμός εκ μέρους του Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α., αλλά επιτρέπεται μόνο η παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων, εάν αυτά δεν αναιρούν την κατά τον προορισμό του πράγματος κοινοχρησία και εφ' όσον η παραχώρηση προβλέπεται από ειδική διάταξη νόμου²⁰³. Επομένως, αφού για την έγκυρη παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων απαιτούνται σωρευτικώς η ύπαρξη ειδικής διάταξης νόμου και η μη αναίρεση του κοινόχρηστου χαρακτήρα, η ειδική διάταξη νόμου, ως πρώτη προϋπόθεση, δεν δύναται με το περιεχόμενό της να εξουδετερώνει τη δεύτερη προϋπόθεση, αντιθέτως το περιεχόμενο της ειδικής νομοθε-

²⁰² Τέτοια εξαίρεση συνιστά η διάταξη του άρθρου 28 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α' 33/1983) σύμφωνα με την οποία ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο. Εν προκειμένω τα παραπάνω πράγματα καθίστανται κοινόχρηστα είτε ως αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη είτε ως αποτέλεσμα πραγματικής κατάστασης που διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο με την ανοχή του ιδιοκτήτη (ΑΠ 311/2004 Ελ.Δνη 2005, σελ. 1125, ΑΠ 705/1996 Ελ.Δνη 1997, ΣτΕ 744/1987, ΝοΒ 1987, σελ. 1710). Σε αμφότερες τις περιπτώσεις τα πράγματα αυτά, καθιστάμενα κοινόχρηστα, θα έπρεπε να ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, τόσο κατ' άρθρο 968 Α.Κ. όσο και κατ' άρθρο 972 Α.Κ., ως αδέσποτα ακίνητα, όμως ο νομοθέτης προέκρινε την κυριότητα του οικείου Δήμου, διότι ο Δήμος θεωρήθηκε εν τοις πράγμασι καταλληλότερος για να διασφαλίσει την κοινοχρησία των πλατειών, δρόμων και λοιπών κοινοχρήστων χώρων που εντάσσονται στο ρυμοτομικό του σχέδιο.

²⁰³ ΣτΕ 2756/2015, ΝοΒ 2015, σελ. 1833, ΣτΕ 1637/2007, Ε.Δ.Α.Δ. 2010, σελ. 484, Εφθράκης 197/2015, ΝοΒ 2017, σελ. 1619.