

Γιατί οι γείτονες καταλήγουν συχνότερα στα δικαστήρια από τους αγνώστους;

Οι γειτονικές διαφορές αποτελούν μία από τις πιο χαρακτηριστικές και διαχρονικά συχνές κατηγορίες αστικών διαφορών στην Ελληνική νομική πραγματικότητα. Στην πράξη, συγκρούσεις που αφορούν καθημερινές ενοχλήσεις όπως θόρυβο, σκίαση, απορροή υδάτων, όρια χρήσης ακινήτων ή κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών οδηγούν συχνά σε δικαστική αντιδικία, παρότι εκκινούν από φαινομενικά περιορισμένης έντασης περιστατικά.

1. Η ΑΡΧΗ: Η ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΥΠΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ

Κατά το άρθρο 1000 ΑΚ, ο κύριος του πράγματος έχει κατ' αρχήν εξουσία χρήσης, κάρπωσης και διάθεσης αυτού. Η εξουσία αυτή δεν είναι απόλυτη, καθώς περιορίζεται από τα δικαιώματα τρίτων και τις αντίστοιχες διατάξεις του νόμου.

Κεντρική σημασία έχουν τα άρθρα 1003–1004 ΑΚ, τα οποία θεμελιώνουν την υποχρέωση ανοχής ορισμένων παρεμβολών από γειτονικά ακίνητα, εφόσον δεν υπερβαίνουν το μέτρο της συνήθους χρήσης και της κοινωνικά πρόσφορης συμβίωσης αλλά και δεν συνιστούν προσβολή της προσωπικότητας των γειτόνων ή τυχόν άλλων τρίτων.

2. Το κριτήριο του ανεκτού ορίου

Η διάκριση μεταξύ ανεκτής και μη ανεκτής ενόχλησης είναι αξιολογική και εξαρτάται από τις συνθήκες κάθε περίπτωσης (είδος περιοχής, ένταση και διάρκεια ενόχλησης, προσορισμός ακινήτων).

Στο ίδιο πλαίσιο κινούνται τα άρθρα 281 ΑΚ και 288 ΑΚ, τα οποία λειτουργούν ως διορθωτικοί μηχανισμοί για την αποτροπή καταχρηστικής άσκησης δικαιωμάτων και την επιβολή της καλής πίστης στις συναλλαγές.

Επί του πρακτέου, η Ελληνική Δικαιοσύνη έχει αποφανθεί πολλάκις για το ζήτημα αυτό και ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η απόφαση 43/2016 του Α1 Τμήματος του Αρείου Πάγου, όπου εξετάζεται το θέμα της υπαίτιας και παράνομης όχλησης με την εκπομπή καπνών και αιθάλης και της παρεμπόδισης της απόλαυσης της ωφέλειας του ζωτικού χώρου αλλά και το αν και κατά πόσον συνιστούν προσβολή της προσωπικότητας των κοινωνιών, γειτόνων και τρίτων, που βρίσκονται σε ορισμένη τοπική σχέση με το αντίστοιχο περιβαλλοντικό αγαθό (π.χ. αέρας). Μάλιστα, η ανωτέρω απόφαση τονίζει ότι στην έννοια του δικαιώματος επί της προσωπικότητας περιλαμβάνονται όλα τα άυλα αγαθά, τα οποία είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένα με το πρόσωπο και ανήκουν σ' αυτό,

όπως είναι και η κοινωνική ατομικότητα του ανθρώπου. Από τα ανωτέρω απορρέει και το δικαίωμα χρήσεως των κοινόχρηστων πραγμάτων, όπως είναι και ο ατμοσφαιρικός αέρας, η απόλαυση του οποίου ελεύθερου από ρύπους είναι και αυτή μία έκφανση του δικαιώματος επί της προσωπικότητας. Εάν η εκπομπή είναι τόσο ισχυρή ώστε να απειλεί και την υγεία των κοινωνιών, τότε επέρχεται προσβολή και ως προς μία επιπλέον έκφανση του γενικού δικαιώματος της προσωπικότητας εκείνης που αφορά το ειδικότερο δικαίωμα στην υγεία. Πλέον τούτου το δικαίωμα του ανθρώπου στη χρήση και την απόλαυση της ωφέλειας του ζωτικού χώρου του, αποτελεί την ιδιωτικού δικαίου έκφανση της κατοχύρωσης από το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος, του κοινωνικού δικαιώματος στο περιβάλλον, που τριτενεργεί στις ιδιωτικές έννομες σχέσεις μέσω των διατάξεων των άρθρων 57 και 967 επ. Α.Κ. Η αξίωση που απορρέει από την προσβολή του πιο πάνω δικαιώματος συνίσταται, εκτός των άλλων, στην άρση της τελευταίας και την παράλειψή της στο μέλλον, εφόσον υπάρχει βάσιμη απειλή επικείμενης προσβολής (προληπτική αξίωση για παράλειψη).

3. Η γειτονία ως διαρκής σχέση

Η γειτονία δεν αποτελεί μεμονωμένη έννομη σχέση αλλά διαρκή κατάσταση συνύπαρξης. Η επαναληπτικότητα των επαφών ενισχύει τη συσσώρευση εντάσεων, με αποτέλεσμα η αρχική αφορμή να υποχωρεί και να κυριαρχεί η προσωπική αντιπαράθεση, ιδίως στις περιπτώσεις που προσβάλλονται έννομα αγαθά, ουσιαστικά εμποδίζοντας φυσικά πρόσωπα από το να κάνουν ελεύθερη χρήση των ακινήτων τους.

4. Από τη νομική διαφορά στην κλιμάκωση

Οι διαφορές γειτονίας συχνά μετατρέπονται από νομικά ζητήματα σε συγκρούσεις με προσωπικό και ψυχολογικό φορτίο, όπου η έννοια της ανοχής μετατοπίζεται από το αντικειμενικό στο υποκειμενικό επίπεδο.

Η αντιδικίες μεταξύ γειτόνων, αν και βασίζονται σε σαφές νομικό υπόβαθρο, είναι δύσκολο να καταλήξουν σε ένα αποτέλεσμα που θα ικανοποιεί τα μέρη, καθώς, ανεξαρτήτως των δικαστικών αποφάσεων που θα εκδοθούν, η διαφορά παραμένει κατά βάση προσωπική και οι σχέσεις μεταξύ των μερών – γειτόνων αναγκαστικά θα διαρρηχθούν. Το φαινόμενο της ύπαρξης αποφάσεων ασφαλιστικών μέτρων αλλά και πολλαπλών εκκρεμών ποινικών υποθέσεων για τις γειτονικές διαφορές είναι συχνό αλλά και ψυχοφθόρο για τους εμπλεκόμενους, καθώς επί σειρά ετών βρίσκονται σε μόνιμη αντιδικία με τους γείτονες τους και, πρακτικά, δεν μπορούν να χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία τους κατά το δοκούν.

Επίλογος

Το δίκαιο των γειτονικών σχέσεων, ιδίως μέσω των άρθρων 1003 επ. ΑΚ και των γενικών ρητρών των άρθρων 281 και 288 ΑΚ, επιχειρεί να εξισορροπήσει αντικρουόμενα συμφέροντα και να διασφαλίσει ένα πλαίσιο εύλογης κοινωνικής συμβίωσης, πλην όμως,

κάτι τέτοιο δεν είναι πάντοτε εφικτό, καθώς οι σχέσεις μεταξύ των γειτόνων είναι καθημερινές, υπόκεινται σε χρόνια τριβή και οι παραβιάσεις των σχέσεων αυτών μπορεί να διαταράσσουν σε πολύ μεγάλο βαθμό την καθημερινότητα μίας γειτονιάς.