

**Ιάκωβος Γ. Μαθιουδάκης, ΝΟΜΙΜΗ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ, 2015, σ. 548, Εκδόσεις ANION.**

Ο Επίκουρος Καθηγητής του Διοικητικού Δικαίου της Νομικής Σχολής Θεσσαλονίκης Ιάκωβος Μαθιουδάκης δημοσίευσε το εξαιρετικά ενδιαφέρον βιβλίο «Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση». Όπως διευκρινίζεται και από τον υπότιτλο η μονογραφία διερευνά το δικαίωμα δόμησης μεταξύ των υπερνομοθετικών θεμελίων και των ρυθμίσεων του κοινού νομοθέτη για την άδεια και την αυθαίρετη δόμηση.

Το βιβλίο χωρίζεται σε τρία μέρη. Στο πρώτο μέρος εξετάζεται το δικαίωμα δόμησης με βάση τους κανόνες του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ. Συνταγματικό δικαίωμα δόμησης της εγγείου ιδιοκτησίας υφίσταται, επισημαίνει ο συγγραφέας, μόνον για όσα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως κατά την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές τυχόν απαγορεύσεις δόμησης γίνεται δεκτό ότι δεν προσβάλλουν τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας, πιθανώς, όμως, να παραβιάζουν το περιουσιακό δικαίωμα του ιδιοκτήτη, εφόσον αυτός είχε την δυνατότητα να οικοδομήσει το ακίνητό του και η δυνατότητα αυτή καταργήθηκε. Στο πρώτο αυτό μέρος απαντώνται κρίσιμα ερωτήματα του πολεοδομικού δικαίου, όπως ενδεικτικά, ποιά είναι η νομική φύση του δικαιώματος δόμησης, σε ποιες συνταγματικές βάσεις εδράζεται αυτό, εάν είναι συνταγματικά επιτρεπτή η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, εάν απορρέει από το Σύνταγμα η δέσμια αρμοδιότητα της διοίκησης για την έκδοση άδειας δόμησης, τα όρια των περιορισμών του δικαιώματος, το δικαίωμα αποζημίωσης για περιορισμούς και απαγορεύσεις δόμησης. Αυτοτελώς και με ενάργεια ερευνάται το δικαίωμα δόμησης υπό το πρίσμα του άρθρ. 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ

Το δεύτερο μέρος είναι αφιερωμένο στην άδεια δόμησης υπό το καθεστώς του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012) και του ν. 4030/2011. Εξετάζεται ενδελεχώς η άδεια δόμησης ως νομική κατηγορία διοικητική πράξη, διερευνάται δε η νομική της φύση και οι προϋποθέσεις έκδοσής της (αρμοδιότητα, αιτιολογία, δημοσιότητα κ.λπ.) καθώς και οι μεταβολές της (αναθεώρηση και ανάκληση), οι πολεοδομικοί κανόνες έκδοσης της άδειας. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει εδώ η αρνητική προϋπόθεση της αναστολής έκδοσης αδειών με την έκδοση σχετικής κανονιστικής πράξης καθώς και ο διοικητικός έλεγχος της δόμησης (με επίκεντρο την ιδιωτικοποίηση των ελέγχων).

Το τρίτο μέρος είναι αφιερωμένο στο θέμα της αυθαίρετης δόμησης. Αναλύεται διεξοδικά από τον συγγραφέα η έννοια του αυθαιρέτου καθώς και η διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου, οι κυρώσεις και οι εξαιρέσεις από τις κυρώσεις με παρουσίαση της εξελικτικής νομολογίας του ΣτΕ. Ειδικότερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι ειδικές διαδικασίες χαρακτηρισμού αυθαιρέτου (δάση, αιγιαλός) ενώ αντιμετωπίζονται και δικονομικά ζητήματα από τον χαρακτηρισμό. Πολύ χρήσιμο είναι ότι ο συγγραφέας στο τέλος και των τριών μερών καταγράφει συμπεράσματα. Το βιβλίο ολοκληρώνεται με έναν ιδιαίτερα διαφωτιστικό και μεστό επίλογο.

Το έργο του Ιάκωβου Μαθιουδάκη πρωτοπορεί ανανεώνοντας το πολεοδομικό δίκαιο και εμπλουτίζει την βιβλιογραφία του δημοσίου δικαίου. Το παρουσιαζόμενο βιβλίο του πάντα διεισδυτικού στις αναλύσεις του Ιάκωβου Μαθιουδάκη είναι πολύ χρήσιμο για κάθε Δικαστή και Δικηγόρο.

**Βασίλης Γ. Τζέμος**, Διδάκτωρ Δημοσίου και Ευρωπαϊκού Δικαίου (Freiburg), Σύμβουλος του ΑΣΕΠ, Πρόεδρος της Ένωσης Ελλήνων Δημοσιολόγων (ΕΕΔ).