



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ**

**ΠΡΟΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ: «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική  
αναθεώρηση του 2001»**

Title: "The forced expropriation after the constitutional revision of 2001"

**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κ. ΑΝΔΡΕΑ Γ. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ**  
**ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟ ΜΑΘΗΜΑ: ΑΤΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ**  
**ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ**

**ΕΠΩΝΥΜΟ: ΜΑΛΛΙΑΡΟΠΟΥΛΟΥ**  
**ΟΝΟΜΑ: ΑΡΤΕΜΙΣ**  
**ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ: ΠΟΛΥΧΡΟΝΟΣ**  
**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: 1340200300264**  
**ΕΞΑΜΗΝΟ: Δ΄**  
**ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ: 2004-2005**  
**ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ: 2103625949**  
**6974647685**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u> .....	σελ. 2
1. <u>Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας</u> .....	σελ. 5
1.1. <u>Ιστορική ανασκόπηση του δικαιώματος</u> <u>της ιδιοκτησίας</u> .....	σελ. 5
1.2. <u>Έννοια και προστασία της ιδιοκτησίας</u> .....	σελ. 6
1.3. <u>Περιορισμοί και στέρηση της ιδιοκτησίας</u> .....	σελ. 12
2. <u>Η αναγκαστική απαλλοτρίωση</u> .....	σελ. 14
2.1. <u>Προσδιορισμός της έννοιας τα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης</u> <u>και διακρίσεις της</u> .....	σελ. 14
2.2. <u>Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης</u> .....	σελ. 15
2.2.1. <u>Δημόσια ωφέλεια</u> .....	σελ. 15
2.2.2. <u>Νομοθετικός καθορισμός της δημόσιας</u> <u>ωφέλειας</u> .....	σελ. 18
2.2.3. <u>καταβολή πλήρους αποζημίωσης – δικαστικός</u> <u>προσδιορισμός αυτής</u> .....	σελ. 19
2.3. <u>Διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης</u> .....	σελ. 24
2.4. <u>Ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης</u> .....	σελ. 31
3. <u>Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική αναθεώρηση</u> <u>του 2001</u> .....	σελ. 34
3.1. <u>Υποχρέωση αιτιολόγησης του τρόπου καταβολής της</u> <u>αποζημίωσης – άρθρο 17 παρ. 2 εδ. δ΄</u> .....	σελ. 34
3.2. <u>Κρίσιμος χρόνος ως προς τον υπολογισμό της αποζημίωσης –</u> <u>άρθρο 17 παρ. 2 εδ. γ΄</u> .....	σελ. 34

3.3.	<u>Τρόπος καταβολής της αποζημίωσης – αποζημίωση σε χρήμα και in natura, αποζημίωση – άρθρο 17 παρ. 2 εδ. ε΄</u> .....	σελ. 35
3.4.	<u>Δυνατότητα άμεσης εκτέλεσης εργασιών – άρθρο 17 παρ. 4 εδ. γ΄</u> .....	σελ. 36
3.5.	<u>το νέο δικονομικό πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης – άρθρο 17 παρ. 4 εδ. α΄</u> .....	σελ. 38
3.5.1.	<u>Απόψεις που συνηγορούν στην δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων</u> .....	σελ. 41
3.5.2.	<u>Απόψεις που συνηγορούν στην δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων</u> .....	σελ. 42
	<u>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ</u> .....	σελ. 43
	<u>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</u> .....	σελ. 45
	<u>SUMMARY</u> .....	σελ. 46
	<u>ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ</u> .....	σελ. 47
	<u>KEY-WORDS</u> .....	σελ. 47
	<u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u> .....	σελ. 48
	<u>ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΜΕ ΤΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΕΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ</u> .....	σελ. 54
	<u>ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ</u> .....	σελ. 55
	<u>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ</u> .....	σελ. 57

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία αυτή με θέμα «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001», έχει ως κύριο στόχο να διασαφηνίσει τις μεταβολές που επήλθαν στο θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος, τα κενά που καλύφθηκαν και τα ζητήματα που ουσιαστικά δεν εξομαλύνθηκαν.

Αρχικά θα γίνει μία προσπάθεια ιστορικής ανασκόπησης και εννοιολογικής προσέγγισης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ξεκινώντας από την κατοχύρωσή του ήδη στα πρώτα ελληνικά Συντάγματα και επισημαίνοντας την εισαγωγή περιορισμών και την δυνατότητα στέρησης της ιδιοκτησίας υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Στη συνέχεια θα αναλυθεί ο συνταγματικά κατοχυρωμένος θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ως περιορισμός της ιδιοκτησίας, με ειδικότερη αναφορά στις απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για την ύπαρξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, στα πέντε στάδια συντέλεσης της απαιτούμενης διαδικασίας καθώς και στην δυνατότητα ανάκλησης (ολικής και μερικής) υπό αυστηρά προσδιορισμένες συνθήκες και κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου.

Το τρίτο μέρος της εργασίας πραγματεύεται την αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001. Ειδικότερα παρουσιάζεται η υποχρέωση πλέον αιτιολόγησης του τρόπου καταβολής της αποζημίωσης, ο κρίσιμος χρόνος ως προς τον οριστικό υπολογισμό της αποζημίωσης εάν έχει προηγηθεί προσωρινός προσδιορισμός αυτής, η νέα δυνατότητα καταβολής *in natura* αποζημίωσης.

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται για τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είναι δυνατή η άμεση εκτέλεση των εργασιών της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πριν την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

Τέλος εξαιρετικής σημασίας και επιδεχόμενο πολλών αναλύσεων συνιστά το νέο δικονομικό πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης το οποίο συγχρόνως δημιουργεί εύλογα ερωτήματα ως προς την άμεση εφαρμογή της ενιαίας δικαιοδοσίας που αυτό προβλέπει.

## 1. Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας

### 1.1. Ιστορική ανασκόπηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας συμπεριλαμβάνεται ανάμεσα στα έμφυτα, αναπαλλοτριώτα και αιώνια δικαιώματα του ανθρώπου τα οποία προϋπάρχουν του κράτους και του φυσικού δικαίου που πηγάζει από αυτό και κατά συνέπεια επιβάλλεται ο σεβασμός του (Locke).

Η Διακήρυξη της Βιργινίας του 1776 (άρθρο 1) και η γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη το 1789 (άρθρο 2) υιοθέτησαν τον χαρακτηρισμό αυτό και η δεύτερη από αυτές όρισε στο άρθρο 17 ότι «επειδή η ιδιοκτησία είναι δικαίωμα απαραβίαστον και ιερόν, ουδείς δύναται να στερηθεί ταύτης, εκτός αν προφανώς απαιτεί τούτο δημοσία ανάγκη, νομίμως διαπιστωμένη, και υπό τον όρο δικαίας και προηγούμενης αποζημιώσεως». Στη συνέχεια τόσο η 5<sup>η</sup> τροπολογία του Συντάγματος των Ηνωμένων Πολιτειών, όσο και το γαλλικό Σύνταγμα του 1791, καθώς και η νεότερη διακήρυξη των δικαιωμάτων του 1793, αναγνώρισαν το απαραβίαστο της ιδιοκτησίας το οποίο κατοχυρώθηκε και στα Συντάγματα των άλλων κρατών του 19<sup>ου</sup> αιώνα.

Στα πλαίσια της εξέλιξης των κοινωνικοοικονομικών δεδομένων η προστασία της ιδιοκτησίας κατέστη ελαστικότερη και υιοθετήθηκε από τα Συντάγματα των κρατών της Δυτικής Ευρώπης, σύμφωνα με το υπόδειγμα του Συντάγματος της Βαϊμάρης; το οποίο ενώ στην παράγραφο 1 του άρθρου 153 διακηρύσσει ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την εγγύηση του Συντάγματος, στη συνέχεια (παρ. 3) ορίζει ότι «η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις, η δε χρήση αυτή δέον ταυτοχρόνως να εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον». Την ίδια σχεδόν διατύπωση υιοθέτησε και ο Θεμελιώδης Νόμος της Βόννης (άρθρο 14) καθώς και τα Συντάγματα ορισμένων κρατιδίων. Ανάλογη διάταξη υπάρχει 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 εξασφαλισθεί η κοινωνική της λειτουργία και να καταστεί προσιτή σε όλους».

Στη νεότερη εποχή η μαρξιστική κοσμοθεωρία αρνείται την ατομική ιδιοκτησία και σύμφωνα με τους θεμελιωτές της Κ. Μάρξ και Φ. Ένγκελς η ατομική ιδιοκτησία θα καταργηθεί από την εξέλιξη που θα οδηγήσει στην κατάργηση της κεφαλαιοκρατικής οργάνωσης της ανθρώπινης κοινωνίας, επειδή η ατομικά ιδιοκτησία και η κοινωνική ανισότητα είναι προϊόντα συγκέντρωσης του πλούτου σε λίγους και οδήγησε στη διάλυση της «κοινότητας» των πρωτόγονων ανθρώπων. Οι απόψεις αυτές υιοθετήθηκαν από τα κράτη του πρώην «υπαρκτού σοσιαλισμού», τα οποία αναγνωρίζουν την κρατική σοσιαλιστική ιδιοκτησία και ειδικότερα αντιτάσσουν στην ατομική ιδιοκτησία και ιδίως στα μέσα παραγωγής διάφορες μορφές κοινωνικοποίησης, όπως κολλεκτιβισμός, αυτοδιαχείριση, οι οποίες τονίζουν την κοινωνική φύση της ιδιοκτησίας. Έτσι, το Σύνταγμα της πρώην Σοβιετικής Ένωσης διακήρυσσε ρητά την κατάργηση της ιδιοκτησίας και αναγνώριζε την σοσιαλιστική ιδιοκτησία, που ανήκει είτε στο κράτος είτε συνεταιριστικές οργανώσεις (Κολχόζ). Η ιδιοκτησία στα μέσα παραγωγής συνιστά ιδιοκτησία της ΕΣΣΔ. Με την Περεστρόικα του Μ. Γκορμπατσόφ επιχειρήθηκε μια νέα θεώρηση της ατομικής ιδιοκτησίας και της συμμετοχής της στην παραγωγή και την ζωή, αλλά το πείραμα αυτό απέτυχε και παρέσυρε στη κατάρρευση ολόκληρο το ανατολικό σοσιαλιστικό σύστημα.

## 1.2. Έννοια και προστασία της ιδιοκτησίας

Κατά το άρθρο 17 Συντ. 1975/1986/2001, «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους» και, επίσης, «κανένας δε στερείται την

ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια .... πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση».

Είναι, συνεπώς, αναγκαίο να προσδιορισθεί καταρχήν το εννοιολογικό περιεχόμενο του όρου «ιδιοκτησία», ούτως ώστε να είναι διακριτά τα όρια της συνταγματικής προστασίας, αλλά και για να καταστεί εφικτός ο καθορισμός της οφειλόμενης πλήρους ως αποζημίωσης για την απαλλοτρίωσή της.

Με εξαίρεση το Σύνταγμα της Γ΄ Εθνικής Συνέλευσης της Τροιζήνος (1827), ο όρος «ιδιοκτησία» χρησιμοποιείται ανελλιπώς σε όλα τα ελληνικά Συντάγματα από το 1822 έως σήμερα, αλλά η έννοιά του δεν ορίζεται ούτε στο Σύνταγμα ούτε σε άλλο νομοθέτημα, με αποτέλεσμα η σχετική ευθύνη να επαφίεται στη θεωρία και τη νομολογία.

Παρά τις σοβαρές επικρίσεις από μέρους της θεωρίας, επί δεκαετίες υπήρξε κρατούσα στη ελληνική νομολογία η άποψη ότι, στην κατά το Σύνταγμα έννοια του όρου «ιδιοκτησία», περιλαμβάνονται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων, και όχι και τα πάσης ενοχικά δικαιώματα.

Σύμφωνα με την κρατούσα – μέχρι το 1998 – στη νομολογία άποψη<sup>1</sup> στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας εμπίπτουν μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων, δηλαδή η κυριότητα (άρθρο 999 ΑΚ), οι δουλείες, (άρθρο 1118 ,επ. ΑΚ), το ενέχυρο (1209 επ. ΑΚ) και η υποθήκη (άρθρο 1275 επ. ΑΚ). Η άποψη αυτή την οποία ενστερνίζεται και μέρος της θεωρίας<sup>2</sup> επικαλείται τη

---

<sup>1</sup> ΣτΕ 1907/80, 1503/82, ΑΠ 118/69,894/75.

<sup>2</sup> Μάνεσης / Μανιτάκης, Κρατικός παρεμβατισμός και Σύνταγμα, ΝοΒ 29, σελ. 1199, 1209, Βενιζέλος, Τα όρια της αναθεωρήσεως του Συντάγματος του 1975, 1984, σελ. 160 επ., Σγουρίτσας, Συνταγματικό δίκαιο, τ. Β΄ 1966, σελ. 170 επ. Η επέκταση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας και στα ενοχικά δικαιώματα είχε υποστηριχθεί ήδη τον περασμένο αιώνα και στις αρχές του εικοστού αιώνα από αστικολόγους, βλ. Κρασάς, Σύστημα αστικού δικαίου, τόμος Α, βλ. 133, και Ευκλείδης, Η Πολιτική Δικονομία, τ. α΄, σελ. 133, στους οποίους παραπέμπει ο Ν.Ν. Σαρίπολος, Das Staatsrecht des Königreichs Criechenland, 1909, σελ.31, υπρσ.3



βούληση του ιστορικού νομοθέτη ο οποίος περιόρισε τη συνταγματική προστασία μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα.<sup>3</sup> Άλλωστε η πρόταση για την αντικατάσταση του όρου «ιδιοκτησίας» από την έννοια «περιουσία» δεν έγινε δεκτή ούτε στη συνταγματική αναθεώρηση του 1911<sup>4</sup> ούτε στο Σύνταγμα του 1975.<sup>5</sup> Η διασταλτική ερμηνεία της έννοιας, της ιδιοκτησίας ώστε να υπαχθούν στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 τα ενοχικά και γενικά τα περιουσιακά δικαιώματα, αντιστρατεύεται το γράμμα και το πνεύμα του Συντάγματος και εξάλλου θα επέφερε «αναστάτωση στον θεσμό της απαλλοτριώσεως εξαιτίας ιδίως της πρόσθεσης της ταμειακής επιβαρύνσεως του Δημοσίου.<sup>6</sup> Αυτή η ερμηνευτική προσέγγιση επιχειρεί να δικαιολογήσει τη ratio του συνταγματικού αποκλεισμού των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων με επιχειρήματα που αρρύνονται «αφενός μεν από τη δημοσιονομική προστασία του κράτους, εφόσον η επέκταση του πεδίου εφαρμογής του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα δικαιώματα αυτά θα συνεπαγόταν ανυπολόγιστο εν πολλοίς δημοσιονομικό κόστος, αφετέρου δε από μια κοινωνικοκρατική αντίληψη, η οποία αντιμετωπίζει με εγγενή καχυποψία κάθε επέκταση της συνταγματικής προστασίας της καπιταλιστικής

---

<sup>3</sup> ΑΠ 363/1995, ΤοΣ 1996, σελ. 1050, ΣτΕ 2705/1991, βλ. ανάλυση της νομολογίας, Κ. Μποτόπουλου, Η προστασία της μετοχής, ΕλλΔνη 1994, σελ. 274 επ.

<sup>4</sup> Βλ. Σαρίπολος, Σύστημα συνταγματικού δικαίου, τ. Β' 1923, σελ. 235.

<sup>5</sup> Βλ. Πρακτικά υποεπιτροπών επί του Συντάγματος του 1975, σελ. 467, 478 και 481 (αγόρευση Αθ. Κανελλόπουλου). Το Σύνταγμα του 1952 περιείχε ερμηνευτική δήλωση στο άρθρο 17 που όριζε ότι «εν τω όρω ιδιοκτησία νοείται και η κινητή».

<sup>6</sup> ΣτΕ 598/1953 Ολ. «... οι μέτοχοι διαρκούσης της λειτουργίας της ανωνύμου εταιρείας μόνον ενοχικά δικαιώματα έχουν, άτινα δεν περιλαμβάνονται εις την εκ του άρθρου 17 του Συντάγματος προστασίαν, ορώσαν τα εμπράγματα δικαιώματα αποκλειστικώς, άλλωστε τα ενοχικά ταύτα δικαιώματα των μετόχων συνιστάμενα ιδία. εις την απόληψιν μερίσματος κατ' αναλογίαν του ποσοστού του κεφαλαίου όπερ η μετοχή παριστά, διατηρούνται ρητώς και μετά την συγχώνευσιν, εξ άλλου δε ως προς τα συγχωνευόμενας ανωνύμους εταιρείας, αίτινες είναι οι φορείς των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, δεν δύναται να νοηθή στέρησις της ιδιοκτησίας, αφ' ου δια της συγχωνεύσεως το σύνολον των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων αυτών, ήτοι αι νομικά καθόλου προσωπικότητες των συγχωνευόμενων εταιρειών, ενούμεναι απαρτίζουν το νομικόν πρόσωπον της ανωνύμου εταιρείας...».

περιουσίας, πολύ δε περισσότερο όταν η προστασία αυτή αποβαίνει σε βάρος του κοινωνικού συμφέροντος».<sup>7</sup>

Η άποψη αυτή έχει επικριθεί από το μεγαλύτερο μέρος της θεωρίας ως μη ανταποκρινόμενη στις σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες.<sup>8</sup> Όπως εύστοχα επισημαίνει η μειοψηφία στην απόφαση 1093/1987 του Συμβουλίου της Επικρατείας «η παραδεδομένη ερμηνεία του άρθρου 17 του Συντάγματος εκφράζει μεν παγίαν νομολογίαν του δικαστηρίου, καταγομένην όμως από παρωχημένην δομήν οικονομίας εις την οποίαν εδέσποζεν η έγγειος ιδιοκτησία. Η αναπροσαρμογή της ερμηνείας αυτής 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 τας συγχρόνους αντιλήψεις περί της προστασίας των δικαιωμάτων τούτων, όπως έχουν εκφρασθεί ιδίως εις τας Διεθνείς Συμβάσεις περί των ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και μάλιστα ρητώς εις το Πρώτον Πρωτόκολλον της Συμβάσεως της Ρώμης».<sup>9</sup>

Ο περιορισμός της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας στην κυριότητα και τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα προσανατολίζεται στη δομή και τις οικονομικές αξίες της προβιομηχανικής κοινωνίας, ενώ στη σύγχρονη εποχή οικονομικά πολύ σημαντικότερα είναι τα ενοχικά

---

<sup>7</sup> Α. Παπακωνσταντίνου, Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: μεταξύ δογματικής και συγχρόνων αναγκών (Παρατηρήσεις με αφορμή την ΑΠ 4312002), ΤοΣ 2002, σελ. 411 α., 4.14 επ., ο οποίος αναφέρει ότι τα νέα Συντάγματα των χωρών της Ανατολικής Ευρώπης διασφαλίζουν μια διευρυμένη προστασία της ιδιοκτησίας (σελ. 420 υποσ. 20).

<sup>8</sup> Βλ. ενδεικτικά, Κασσιμάτης, Η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας και η διεύρυνση αυτής, ΕΔΔ, 1975, σελ. 205 επ., Δαγτόγλου, Γενικό διοικητικό δίκαιο, 1997, σελ. 746 επ., του ίδιου, ΝοΒ 1979, σελ. 1410, του ίδιου, Ατομικά δικαιώματα, Β' 1991, σελ. 901 επ., Τάχος, Ελληνικό διοικητικό δίκαιο, 1992, σελ. 251 επ., Γεωργιάδης, Ζητήματα συνταγματικότητας του ν. 431/1976, ΤοΣ 1988, σελ. 482 επ. 487 επ., Δρόσος, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997, σελ. 105 επ., Παραράς, Σύνταγμα και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, 2001, σελ. 106 επ.

<sup>9</sup> ΕφΔΔ 1988, σελ. 94, υποσ. 8.

δικαιώματα, όπως η πνευματική, βιομηχανική, μετοχική ιδιοκτησία και γενικά δικαιώματα στα άυλα αγαθά, όπως τα δικαιώματα πελατείας, επωνυμίας, σήματος, εφευρέσεων.<sup>10</sup>

Η πραγματοπαγής αντίληψη περί ιδιοκτησίας της ελληνικής νομολογίας θεωρείται και νομικά ξεπερασμένη. Το άρθρο 1 παρ. 1 του πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που κυρώθηκε με το ν.δ. 53/1974 ορίζει ότι «παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του».<sup>11</sup> Η έννοια της περιουσίας σύμφωνα με τη νομολογία των Οργάνων της ΕΣΔΑ είναι ευρύτατη και περιλαμβάνει κάθε ιδιωτικό δικαίωμα το οποίο αναλύεται σε μια κληρονομίσιμη αξία, ή ακόμα και απλά οικονομικά συμφέροντα, όπως η άδεια πώλησης ποτών σε εστιατόριο.<sup>12</sup> Στην έννοια της περιουσίας υπάγονται και τα απορρέοντα από τη μετοχή ανώνυμης εταιρίας οικονομικού περιεχομένου δικαιώματα του μετόχου, καθώς και τα συνταξιοδοτικά δικαιώματα, εφόσον πρόκειται όχι απλά για μεταβολή του ύψους αλλά για πλήρη διακοπή καταβολής της

---

<sup>10</sup> Στη Γερμανία αναγνωρίζεται η συνταγματική προστασία όλων των περιουσιακής φύσεως δικαιωμάτων, στα οποία περιλαμβάνονται και τα συμμετοχικά και εταιρικά δικαιώματα, BVerfGE 24, 367, 25, 112, 31, 229/238, βλ. *Λιακόπουλος*, Η συνταγματική προστασία της βιομηχανικής ιδιοκτησίας, 1986, σελ. 25 επ.

<sup>11</sup> Βλ. *Γ. Μητσόπουλος*, Η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατ' άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που τόνιζε ότι «έδει ενταύθα να επισημανθεί ότι δεν έτυχε της δεούσης προσοχής υπό των ειδικών ασχοληθέντων με το ζήτημα η βασική παρατήρησις του *Κ. Τριανταφυλλοπούλου* (Κύρος νόμου κρίνοντος ωρισμένης διαφοράς, EEN 1953, σελ. 187) ότι ως προς την συνταγματικότητα της κρατούσης γνώμης καθ' ην τα ενοχικά δικαιώματα δύναται να καταλυθούν ή περιορισθούν δια νόμου δύναται να προστεθεί νυν το άρθρο 1 του πρώτου πρωτοκόλλου της συμβάσεως της Ρώμης του, έτους 1950 περί προασπίσεως των δικαιωμάτων του ανθρώπου, καθό η περιουσία παντός προσώπου φυσικού η νομικού είναι σεβαστή υπό του κράτους εις την περιουσίαν δε ανήκουν και τα ενοχικά δικαιώματα...», ΤοΣ 1987, σελ. 218 επ. Κατά τον *Γ. Μπαλή*, Γενικές αρχές 3<sup>η</sup> έκδοση σελ. 395 «περιουσία είναι το σύνολο εννόμων σχέσεων των δεκτικών χρηματικής αποτιμήσεως». Για το άρθρο 1 παρ. 1 βλ. αναλυτικά, Δρόσος, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997, σελ. 47επ.

<sup>12</sup> *Σαρμάς*, Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και της Επιτροπής, 1998, σελ. 454 επ., *Παραράς*, Σύνταγμα και ΕΣΔΑ. 1996, σελ. 374 επ.

σύνταξης.<sup>13</sup>

Η μεταστροφή της νομολογίας εμφανίζεται με την απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, η οποία αφορούσε τη συνταγματικότητα των διατάξεων του άρθρου 45 παρ. 1 Α και 3 του Ν. 2172/1993, με τις οποίες θεσπίζεται η απόσβεση συγκεκριμένων αξιώσεων των προσώπων που έχουν προσβληθεί στην ανθρώπινη αξία τους από τον τόπο και τα μέσα μαζικής ενημέρωσης μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού.<sup>14</sup>

Το Δικαστήριο έκρινε ότι με το άρθρο 1. του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης, για την προστασία των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών (ΕΣΔΑ), που κυρώθηκε (μαζί με τη σύμβαση) με το Ν.Δ. 53/1974 και έχει, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, αυξημένη έναντι των κοινών νόμων ισχύ, κατοχυρώνεται ο σεβασμός της περιουσίας του προσώπου, το οποίο μπορεί να τη στερηθεί μόνο για λόγους δημόσιας

---

<sup>13</sup> Στην έννοια της ιδιοκτησίας ανήκουν όχι μόνο τα επί της μετοχής, αλλά και τα εκ της μετοχής δικαιώματα, καθώς και τα δικαιώματα της πνευματικής βιομηχανικής ή εμπορικής ιδιοκτησίας, όλα δηλαδή τα οικονομικά αποτιμητά δικαιώματα. Δεν ανήκουν στην νομική έννοια της ιδιοκτησίας τα απλά οικονομικά συμφέροντα, οι απλές προσδοκίες κέρδους και η αποτίμησή τους στην αγορά, βλ. *Δαγτόγλου*, οπ. παρ., σελ. 750.

<sup>14</sup> Βλ. *Κασιμάτης*, Η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του ΑΠ. Οι βάσεις εφαρμογής της αρχής σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου και της ιδιοκτησίας, ΝοΒ 1999, σελ. 705 επ., *Ε. Κρουσταλάκης*, Συνταγματικές παράμετροι της προστασίας της προσωπικότητας κατά τα άρθρα 57 επ. ΑΚ. Με αφορμή την Ολ. ΑΠ 40/1998, ΚριτΕ 1999, σελ. 177 επ. 180 επ., *Θ. Μέλφου*, Η προστασία των ενοχικών δικαιωμάτων κατά το Σύνταγμα και την Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Σχόλια με αφορμή την ΑΠ 40/1998, ΤοΣ 2001, σελ. 87 επ. Η μεταστροφή της νομολογίας υπήρξε αποτέλεσμα της επίδρασης της απόφασης της 9.12.1994 του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, που αφορούσε την υπόθεση «Ελληνικά Διυλιστήρια Στραν και Στρατής Ανδρεάδης κατά του Ελληνικού Δημοσίου», βλ. *Ηλιοπούλου-Στράγγα*, Προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου με κάθε τίμημα; Ζητήματα σχετικά με την εκτέλεση των αποφάσεων του ΕυρΔΔΑ. Σκέψεις με αφορμή την καταδίκη της Ελλάδας στην υπόθεση Ανδρεάδη και Στραν ΑΕ, Δ 1996, σελ. 117 επ., Μπέης, Δ 1995; σελ. 239 επ., του ίδιου, ΕΕΕυρΔ 15/1995, σελ. 944, βλ. και ΕΣ Ολ. 2274/1997, ΕΔΚΑ 1998, σελ. 323 επ. Για τη νομολογία του ΕΔΑΔ, βλ. *Πετρόγλου*, Η έννοια της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ, ΕΔΚΑ, 1995, σελ. 513 επ., *Σαρμάς*, Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και της Επιτροπής, 1998, σελ. 459 επ.

ωφέλειας. Στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα δικαιώματα «περιουσιακής φύσεως» και τα κεκτημένα «οικονομικά συμφέροντα». Καλύπτονται έτσι τα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα και ειδικότερα απαιτήσεις, είτε αναγνωρισμένες με δικαστική ή διαιτητική απόφαση, είτε απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία, με βάση το ισχύον, έως την προσφυγή στο δικαστήριο, δίκαιο, ότι μπορούν να ικανοποιηθούν δικαστικά.<sup>15</sup>

Τα τελευταία χρόνια ο εθνικός δικαστής εφαρμόζει με συνέπεια, τις διατάξεις του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, υιοθετώντας τη συναφή νομολογία του ΕΔΑΔ. Έτσι, σύμφωνα με το σκεπτικό της ΑΠ 1465/2001 «η στέρηση των ενοχικών δικαιωμάτων χωρεί μόνο για λόγους δημόσιας ωφέλειας και προϋποθέτει την καταβολή προηγούμενης αποζημίωσης».

### 1.3. Περιορισμοί και στέρηση της ιδιοκτησίας

Στο Σύνταγμα προσδιορίζονται οι δημόσιοι σκοποί για τους οποίους δικαιολογούνται περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας με γενικό και ειδικό τρόπο.

Η δυνατότητα περιορισμού του δικαιώματος της ιδιοκτησίας θεμελιώνεται στο άρθρο 106 παρ. 3 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο επιτρέπεται η αναγκαστική συμμετοχή του κράτους στην επιχείρηση. Παρομοίως, ίδια δυνατότητα – αν και δεν υφίσταται ειδική μνεία στο

---

<sup>15</sup> Βλ. επίσης ΑΠ 43/2002, ΤοΣ 2002, σελ. 445 επ. Ο κοινός νομοθέτης δεν έχει τη δυνατότητα να αποσβέσει περιουσιακά ενοχικά δικαιώματα, αν δεν συντρέχουν αποχρώντες προς τούτο λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή ωφελείας, η συνδρομή των οποίων υπόκειται στον έλεγχο των δικαστηρίων, αφού διαφορετικά η έναντι του κοινού νομοθέτη προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων θα έμενε χωρίς πρακτικό αποτέλεσμα, βλ. αναλυτικά *Α. Παπακωνσταντόπου*, Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: μεταξύ νομικής δογματικής και συγχρόνων αναγκών (Παρατηρήσεις με αφορμή την ΑΠ 43/2002), ΤοΣ 2002, σελ. 411 επ.

Σύνταγμα – ισχύει και για το άρθρο 17 παρ. 2.

Όσον αφορά τη στέρηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, αυτή επέρχεται κυρίως όταν υπάρχει δημόσια ωφέλεια όπως ορίζεται στο άρθρο 17 παρ. 2 και η οποία εξυπηρετείται με τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσης της ιδιοκτησίας. Σε ένα δεύτερο επίπεδο στέρηση έχουμε στην περίπτωση των επιχειρήσεων μονοπωλιακού χαρακτήρα ή ζωτικής σημασίας για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου ή σε επιχειρήσεις με σκοπό την παροχή υπηρεσιών στο κοινωνικό σύνολο, δηλαδή όσον αφορά την περίπτωση εξαγοράς επιχειρήσεων ή αναγκαστικής συμμετοχής του κράτους σ' αυτές, κατά το άρθρο 106 παρ. 3 του Συντάγματος.

Οι παραπάνω δύο σκοποί δικαιολογούν την στέρηση της ιδιοκτησίας γεγονός το οποίο επιβάλλει τη συσταλτική ερμηνεία τους. Άρα μόνον αυτοί οι δύο σκοποί δικαιολογούν την στέρηση της ιδιοκτησίας.<sup>16</sup> Κοινό στοιχείο και των δύο σκοπών είναι η πλήρης αποζημίωση του ιδιοκτήτη.

Ενδεικτική είναι η απόφαση 1094/1987 της Ολομέλειας του ΣτΕ, η οποία αφορά την περίπτωση προβληματικών επιχειρήσεων που τίθενται υπό του Οργανισμού Ανασυγκροτήσεως Επιχειρήσεων (ΟΑΕ). Στην εν λόγω απόφαση μεταξύ των άλλων ορίζονται τα εξής: «... δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συντρέχει περίπτωση καταστρατήγησης του άρθρου 106 (§3-5 του Σ). Οι διατάξεις αυτές δεν αποκλείουν στο νομοθέτη θα θεσπίσει είτε μέτρα εποπτείας μιας οικονομικής δραστηριότητας, είτε μέτρα για την άσκηση οικονομικής πολιτικής που να εξυπηρετεί τα συμφέροντα της εθνικής οικονομίας και το γενικότερο δημόσιο συμφέρον, δηλαδή μέτρα που είναι ηπιότερα των εθνικοποιήσεων και που μπορούν να ληφθούν στο πλαίσιο των γενικών διατάξεων του Συντάγματος .... υπό την επιφύλαξη του νόμου και της οποίας μόνο ο πυρήνας προστατεύεται συνταγματικά».<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Δρόσος Γ., Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, σελ. 158.

<sup>17</sup> ΣτΕ (ολομ.) 1094/1987, Υπόθεση προβληματικών επιχειρήσεων – ΟΑΕ.

## 2. Αναγκαστική απαλλοτρίωση

### 2.1. Προσδιορισμός της έννοιας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και διακρίσεις της

Αναγκαστική απαλλοτρίωση με την ευρεία έννοια του όρου θα μπορούσε να οριστεί ως η οποιαδήποτε στέρηση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας ή άλλο μέτρο, το οποίο επιφέρει ισοδύναμο αποτέλεσμα, που επέρχεται με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας. Σε αυτή υπάγονται τόσο η αναγκαστική απαλλοτρίωση με τη στενή έννοια του όρου, δηλαδή η απαλλοτρίωση που ορίζεται από τις συνταγματικές διατάξεις (άρθρο 17 παρ. 2-7 Σ), όσο και η ονομαζόμενη *de facto* απαλλοτρίωση.<sup>18</sup>

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση με τη στενή έννοια του όρου ορίζεται ως η αφαίρεση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας για λόγους δημόσιας ωφέλειας, η οποία καθορίζεται από το νόμο καθώς και έναντι πλήρους αποζημιώσεως, η οποία προσδιορίζεται δικαστικώς<sup>19</sup> από τα αρμόδια δικαστήρια.

Η *de facto* απαλλοτρίωση θα πρέπει να νοηθεί η απώλεια του οικονομικού προορισμού και συνεπώς της οικονομικής αξίας του πράγματος με την αναίρεση της δυνατότητας χρήσης και κάρπωσής του από τον ιδιοκτήτη σύμφωνα με τον προορισμό του και χωρίς να έχει προηγηθεί η νόμιμη ύπαρξη και συντέλεση της απαλλοτρίωσης.<sup>20</sup> Η διάταξη 17 παρ. 2 Σ αποκλείοντας ρητά τη στέρηση της ιδιοκτησίας εφόσον δεν συντρέχουν οι θεσπιζόμενες από αυτή προϋποθέσεις, απαγορεύει την *de facto* απαλλοτρίωση. Υποστηρίζεται ότι στις εν λόγω περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δύναται να αξιώνει την αποκατάσταση της ζημίας του βασιζόμενος στο συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 105

---

<sup>18</sup> Π.Δ. Δαγτόγλου, Ατομικά Δικαιώματα, τ. Β', 1991, σελ. 919.

<sup>19</sup> Κ. Χ. Χρυσόγono, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, 2002, σελ. 361.

<sup>20</sup> Α. Χ. Γέροντα, Δημόσιο Οικονομικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2002, σελ. 426.

ΕισΝΑΚ και 17§1-2 Σ. Επιπροσθέτως μπορεί να ζητηθεί και η άρση της προσβολής για το μέλλον. Συνεπώς, στην de facto απαλλοτρίωση τα δικαστήρια εκ των υστέρων καλούνται να διαπιστώσουν τον απαλλοτριωτικό χαρακτήρα της κρατικής παρέμβασης και να επιδικάσουν τη σχετική αποζημίωση.

## 2.2. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

### 2.2.1. Δημόσια ωφέλεια

Η “δημόσια ωφέλεια” που μπορεί, κατά το άρθρο 17 παρ. 2 Σ, θα θεμελιώσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι έννοια ποιοτικά όμοια με το “γενικό συμφέρον” του άρθρου 17 παρ. 1 Σ. Επειδή όμως δεν αρνείται στην οριοθέτηση αλλά φτάνει ως την άρση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι πιο έντονη από το γενικό συμφέρον καθώς αυτή συνιστά περιορισμό του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

Η έννοια της δημόσιας ωφέλειας συνιστά αόριστη νομική αξιολογική έννοια και συνεπώς μεταβάλλεται ανάλογα με τις επικρατούσες πολιτικές, οικονομικές, κοινωνικές συνθήκες.

Όταν η συγκεκριμενοποίηση της δημόσιας ωφέλειας γίνεται από τη Διοίκηση, τότε συνιστά άσκηση διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης και συνεπώς ελέγχεται από τα διοικητικά δικαστήρια ως προς την τήρηση των ορίων της. Το Σύνταγμα (άρθρο 17 παρ. 2) ορίζει ότι η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι προσηκόντως αποδεδειγμένη, πράγμα που σημαίνει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να στοχεύει αμέσως στη δημόσια ωφέλεια<sup>21</sup> και να συμβάλλει άμεσα και σημαντικά στην προαγωγή της

---

<sup>21</sup> Δημόσια ωφέλεια δεν σημαίνει ωφέλεια του δημοσίου, πρέπει αντιθέτως να νοηθεί ως ταυτόσημη προς το έντονο δημόσιο συμφέρον. βλ. *Δαγτόγλου*, οπ. παρ., σελ. 553. *Τάχος*, Διοικητικό οικονομικό δίκαιο, 1985. σελ. 164, *Χρυσόγονος*, οπ. παρ., σελ. 364 επ.



εθνικής οικονομίας ή άλλου δημοσίου συμφέροντος.<sup>22</sup> Η δημόσια ωφέλεια προκύπτει και από συνταγματικές διατάξεις, που αναφέρονται στη μέριμνα του κράτους για την απόκτηση κατοικίας από τους αστέγους (άρθρο 21 παρ 4), στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 1) στην εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και της οικονομικής ανάπτυξης (άρθρο 106 παρ. 1).

Η δημόσια ωφέλεια δεν σημαίνει απαραίτητα ωφέλεια του δημοσίου, αλλά είναι δυνατόν να αναφέρεται και σε ωφέλεια ιδιωτών. Το στοιχείο της δημόσιας ωφέλειας συντρέχει «οσάκις εξυπηρετείται το γενικότερο κοινωνικόν συμφέρον, όταν ωφελείται το κοινωνικόν σύνολον. Τοιαύτη ωφέλεια δύναται να υπάρξη όταν η αναγκαστική απαλλοτρίωση ενεργείται όχι μόνον υπέρ του κράτους, αλλά και υπέρ τρίτων, αρκεί να συντρέχει και δι' αυτούς το γενικότερο κοινωνικόν συμφέρον. Αλλά δεν αποτελεί δημοσίαν ωφέλειαν η εκ της απαλλοτριώσεως απλή αύξησης της περιουσίας ή των εσόδων του κράτους, εφόσον δεν συνδυάζεται προς εξυπηρέτησιν του κοινωνικού συμφέροντος».<sup>23</sup> Σύμφωνα με το Συμβούλιο της Επικρατείας, «δημόσια ωφέλεια, επιτρέπυσα την αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν ιδιωτικών κτημάτων εις τας εκάστοτε υπό του κοινού νομοθέτου καθοριζόμενας περιπτώσεις υπάρχει και οσάκις προβλέπεται υπό τούτου η επιβολή απαλλοτριώσεως υπέρ ιδιώτου, εφ' όσον ο σκοπός της εντάσσεται εις την εξυπηρέτησιν του γενικωτέρου δημοσίου συμφέροντος».<sup>24</sup> Ειδικότερα με αφετηρία τη συνταγματικά κατοχυρωμένη στο άρθρο 25 παρ. 1 εδ. γ' αρχή της αναλογικότητας είναι εξαιρετικά χρήσιμο να εξετασθεί η επιλογή

---

<sup>22</sup> ΣτΕ 1449/79. Από τις αρχές του αιώνα η έννοια της δημόσιας ωφέλειας έχει διευρυνθεί εντυπωσιακά, ώστε να συμπεριλάβει δραστηριότητες από τις 02[0(ες το κράτος άλλοτε απείχε. με αποτέλεσμα η αναγκαστική απαλλοτρίωση να εξελιχθεί σε μέσο κοινωνικής αναδιάρθρωσης, βλ. *Αλιβιζάτος*, Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, ΕΔΔ 1993, σελ. 8, *Διατόγλου*, οπ. παρ., σελ. 733.

<sup>23</sup> Βλ. *Σγουρίτσας*, Συνταγματικό Δίκαιο, Β' 1966, σελ. 112 εχ.. ΣτΕ 3451/1998

<sup>24</sup> ΣτΕ 1449/79

συγκεκριμένου ακινήτου προς απαλλοτρίωση υπό το πρίσμα των τρίτων εκφάνσεων της αρχής αυτής, δηλαδή να εξετασθεί αν πληρούνται η αρχή της καταλληλότητας, της αναγκαιότητας και της στάθμισης μεταξύ της απορρέουσας δημόσιας ωφέλειας και του προκληθέντος κόστους στον διοικούμενο.

Όταν η απαλλοτρίωση γίνεται υπέρ ιδιωτών, η διοίκηση οφείλει να παρακολουθεί και να ελέγχει αν και κατά πόσο η απαλλοτρίωση συμβάλλει πραγματικά στην προαγωγή της εθνικής οικονομίας. Επειδή η κήρυξη απαλλοτρίωσης υπέρ ιδιωτών εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης,<sup>25</sup> πρέπει να ελέγχεται από τα δικαστήρια αν κατά κοινή πείρα και αντικειμενική εκτίμηση ο συγκεκριμένος σκοπός προωθεί τη γενικότερη ωφέλεια του κοινωνικού συνόλου. Αν συνεπώς δεν επιτυγχάνεται ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας, η διοίκηση οφείλει ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προθεσμία<sup>26</sup> να προβεί στην ανάκληση της απαλλοτρίωσης και στην επιστροφή του απαλλοτριωθέντος στον δικαιούχο. Σε καμιά περίπτωση η «ασφάλεια και βεβαιότητα των εννόμων σχέσεων»<sup>27</sup> δεν μπορεί να διεκδικήσει την υπεροχή απέναντι, στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, όταν, μάλιστα το απαλλοτριωθέν διευρύνει την ατομική περιουσία του τρίτου, υπέρ του οποίου κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση. Όταν το απαλλοτριωθέν δεν χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο και ειδικό σκοπό, τότε η αναγκαστική απαλλοτρίωση καθίσταται εκ των υστέρων αντισυνταγματική.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> *Τάχος*, Ελληνικό διοικητικό δίκαιο, 1988, σελ. 468, βλ. άρθρο 3 του Ν.Δ. 916/71 και άρθρο 3 παρ. 3 του Β.Δ. 107/1973.

<sup>26</sup> Σύμφωνα με τον *Δαγτόγλου*, οπ. παρ., «είναι συνταγματικά απαράδεκτο (ασυμβίβαστο με το κράτος δικαίου) να απαιτεί ο νόμος μόνο από τους ιδιώτες να αποκαταστήσουν την συνταγματική νομιμότητα και' να εξαιρεί από την θεμελιώδη αυτή υποχρέωση το κράτος», (σελ. 555).

<sup>27</sup> *Παραράς*, οπ. παρ., σελ. 283, *Δαγτόγλου*, οπ. παρ., σελ. 555.

<sup>28</sup> Βλ. Κ. Χορομίδης, *Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης – Δημόσια ωφέλεια – συντέλεση -ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εκτέλεση έργου με αντιπαροχή*, ΝοΒ 1996, σελ. 949 επ., κατά τη οποια «η κήρυξις αναγκαστικής απαλλοτριώσεως απαιτείται ως μέτρο επαχθές... να αιτιολογείται πλήρως από της απόψεως της

### 2.2.2. Νομοθετικός καθορισμός της δημόσιας ωφέλειας

Το άρθρο 17 παρ. 2 Σ στο πρώτο εδάφιο του προβλέπει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο για «δημόσια ωφέλεια που έχει αποδεχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως νόμος ορίζει».

Ο νόμος αυτός μπορεί να είναι είτε τυπικός, είτε κανονιστική διοικητική πράξη, που εκδίδεται μετά από ειδική και συγκεκριμένη εξουσιοδότηση νόμου. Ο κοινός, λοιπόν, νομοθέτης ή κανονιστικώς δρώσα δημόσια διοίκηση, πριν από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να έχουν καθορίσει ότι για την εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού είναι δυνατή η απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας. Ο σκοπός, όμως, αυτός πρέπει να είναι πάντοτε σκοπός δημόσιας ωφέλειας, ήτοι αρκεί να ορίζεται στον νόμο ότι για το συγκεκριμένο σκοπό χωρεί απαλλοτρίωση.<sup>29</sup> Εφόσον η συγκεκριμενοποίηση της δημόσιας ωφέλειας γίνεται από τη διοίκηση, τότε συνιστά άσκηση διακριτικής ευχέρειας και συνεπώς ελέγχεται από τα δικαστήρια ως προς την τήρηση των άκρων ορίων της.<sup>30</sup>

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να προβλέπονται από τον κανόνα δικαίου κατά τρόπο γενικό και αφηρημένο, αλλά συγχρόνως με σαφήνεια και με ακριβή οριοθέτηση οι περιπτώσεις που συνιστούν δημόσια ωφέλεια. Πρόκειται για την επονομαζόμενη «αρχή της ειδικότητας»<sup>31</sup>, άμεση συνέπεια της οποίας είναι διάταξη νόμου, η οποία επαναλαμβάνει την σχετική συνταγματική διάταξη χωρίς να εξειδικεύει τον ειδικό σκοπό<sup>32</sup> ή η οποία περιέχει την αόριστη ρήτρα «σε κάθε άλλη παρόμοια περίπτωση»<sup>33</sup>

---

εξυπηρετήσεως του επιδιωκόμενου στόχου εις την συγκεκριμένην περίπτωσιν και της ανάγκης προσαρμογής εις το μέτρον τούτο, ενόψει των υφισταμένων συνθηκών της περιοχής εις την οποία κείται το υπό απαλλοτρίωση ακίνητο». Η απόφαση αυτή απέρριψε ως λόγο ανάκλησης κηρυχθείσας απαλλοτρίωσης και κήρυξις νέας στην ίδια περιοχή και για τον ίδιο σκοπό, το γεγονός ότι «έπληττε ακίνητα τα οποία απετέλουν τη μοναδική περιουσία των ιδιοκτητών των και εδημιούργει κοινωνικόν πρόβλημα»

<sup>29</sup> Π. Παραρά, Σύνταγμα και Ευρωπαϊκή Σύμβαση, σελ. 109.

<sup>30</sup> Α.Χ. Γέροντα, Δημόσιο Οικονομικό Δίκαιο, σελ. 428.

<sup>31</sup> Π. Παραρά, Σύνταγμα και Ευρωπαϊκή Σύμβαση, σελ. 110

<sup>32</sup> Α.Χ. Γέροντα, Δημόσιο Οικονομικό Δίκαιο, σελ. 429

<sup>33</sup> Δ. Φιλίππου, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ των Ο.Τ.Α., 1994, σελ. 45 επ.

να μην μπορεί να θεμελιώσει την κήρυξη της απαλλοτριώσης.

Ο προσήκων τρόπος απόδειξης της δημόσιας ωφέλειας που επιτάσσει το Σύνταγμα, σημαίνει αφ' ενός ότι η πράξη πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη, αφ' ετέρου πρέπει να στοχεύει στη δημόσια ωφέλεια. Υποστηρίζεται ότι, όπως και στις εκ του νόμου αιτιολογητές πράξεις, η αιτιολογία οφείλει κατ' αρχήν να υπάρχει στο ίδιο σώμα της πράξης · τυχόν έλλειψή της καθιστά την πράξη ακυρωτέα για παράβαση ουσιώδους τύπου περί τη διαδικασία, ενώ η προσφυγή στα στοιχεία του φακέλου είναι δυνατή μόνο συμπληρωματικά.<sup>34</sup> Αξιοσημείωτο είναι εν τούτοις ότι η νομολογία του ΣτΕ<sup>35</sup> αρκείται στο να προκύπτει η αιτιολογία είτε από την πράξη κήρυξης είτε από τα στοιχεία του φακέλου.

### 2.2.3. Καταβολή πλήρους αποζημίωσης – δικαστικός προσδιορισμός αυτής

Κατά τα διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος η καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο συνιστά απαραίτητη προϋπόθεση για τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης.

Ως πλήρης αποζημίωση κατά τη νομολογία θεωρείται εκείνη με την οποία ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωμένου μπορεί να το αντικαταστήσει με άλλο ισάξιο<sup>36</sup>, δηλαδή πρέπει να επαρκεί για την αγορά άλλου ανάλογου

---

<sup>34</sup> Κ.Χ. Χρυσογόνο, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, σελ. 366

<sup>35</sup> ΣτΕ 4672/1983, 39/2003.

<sup>36</sup> ΑΠ 1459/1970, ΝοΒ 1970, σελ. 1301, 1221/1975, ΝοΒ 1976, σελ. 185, 714/1978, 1108/1981, ΝοΒ 1982, σελ. 658, βλ. περαιτέρω αναλυτική νομολογία, Γ. Χορομίδης, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, 2000, σελ. 289 επ. Η νομολογία δεν περιέλαβε στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης την δαπάνη για την αποκατάσταση κάθε άλλης θετικής ή αποθετικής ζημίας, η οποία συνδέεται αμέσως με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, όπως τα διαφυγόντα κέρδη των επιχειρήσεων που στεγάζονται σε αυτό, την αποζημίωση για δαπάνες μεταφοράς και μετεγκατάστασης ή την αποζημίωση για κάλυψη φόρου μεταβίβασης και των, αμοιβών συμβολαιογράφου (ΑΠ 122912001). Επίσης έχει κριθεί ότι δεν οφείλεται αποζημίωση εάν ανυψώθηκε η υποβαθμίσθηκε η οδός με την κατασκευή ανισόπεδου κόμβου που συνεπάγεται τον αποκλεισμό της πρόσβασης του απομένοντος τμήματος, προς την οδό (ΕφΑθ 3941/1998, ΕλλΔνη 1998, σελ. 1648) ή αν τα φώτα προσέγγισης του αεροδρομίου, που τοποθετήθηκαν στον απαλλοτριωθέν, ενοχλούν τους ενοίκους του απομένοντος (ΑΠ 628/1986, 1088/1990).

πράγματος και να καλύπτει και τυχόν θετική ζημία. Η αποζημίωση περιλαμβάνει και τη μείωση της αξίας του μέρους του ακινήτου που απομένει μετά την απαλλοτρίωση<sup>37</sup>, καθώς και όσες επωφελείς δαπάνες έγιναν από τον ιδιοκτήτη πριν από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, όχι όμως και την αποθετική ζημία (διαφυγόν κέρδος).<sup>38</sup> Η αποζημίωση δεν υπόκειται κατά το Σύνταγμα σε κανένα φόρο, κράτηση ή η τέλος και αυτό ισχύει και για την καταψηφιστική αγωγή του δικαιούχου κατά του υποχρέου για την καταβολή της αποζημίωσης, η οποία δεν υπόκειται σε τέλος δικαστικού ενσήμου.<sup>39</sup>

Όσον αφορά το ζήτημα της αμοιβής του πληρεξουσίου δικηγόρου του δικαιούχου της αποζημίωσης, η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι αντίκειται στο Σύνταγμα η παρακράτηση της αμοιβής του δικηγόρου του καθ' ου η απαλλοτρίωση (ΑΠ 13, 19/00). Σύμφωνα δε με την απόφαση ΑΠ 176/02, η πλήρης αποζημίωση στην αναγκαστική απαλλοτρίωση περιλαμβάνει και την αμοιβή του πληρεξουσίου δικηγόρου. Ειδικότερα, η δικαστική δαπάνη πρέπει να προσδιορίζεται σε τέτοιο ύψος, ώστε να καλύπτει το ύψος της νόμιμης αμοιβής του δικηγόρου του καθ' ου η απαλλοτρίωση, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον Κώδικα περί Δικηγόρων.

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου προστατεύει το θεσμό της αποζημίωσης σε περίπτωση στέρησης της

---

<sup>37</sup> Η αποζημίωση παρέχεται μόνο όταν η μείωση ή εκμηδένιση της αξίας του εναπομείναντος τμήματος του ακινήτου του καθού η απαλλοτρίωση είναι αποτέλεσμα της κατάτμησης, ΑΠ 488/1995, 455/1998, 1905/1999. Η ρύθμιση του άρθρου 13, παρ. 4 του ν. 2882/2001 (βλ. και την αντίστοιχη του ν.δ. 797/1971) είναι δικονομική και η παράβασή της δεν ιδρύει λόγο αναίρεσης, ούτε συναρτάται με τη συνταγματική διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 για τη στέρηση της ιδιοκτησίας για δημόσια ωφέλεια, ΑΠ 100/2002.

<sup>38</sup> ΑΠ 559/1965, ΝοΒ 1965, σελ. 507 επ., 505/1975, 739/1976. Αντίθετος Δαγτόγλου, οπ. παρ., σελ. 780.

<sup>39</sup> ΕφΑθ 8681/2000. Κατά την ΣτΕ 1673/1993 κρίθηκαν αντισυνταγματικές και οι διατάξεις σχετικά με την παρακράτηση της αμοιβής του δικηγόρου του καθ' ου η απαλλοτρίωση από τη αποζημίωση.

ιδιοκτησίας, Συγκεκριμένα, δεν ανέχεται τη φαλκίδευση της αποζημίωσης με μεθοδεύσεις που την περιορίζουν ή την καταργούν. Παράλληλα, δίνει ιδιαίτερη σημασία τόσο στην καθυστέρηση καταβολής της αποζημίωσης. Κατά το σύστημα της «αυτοαποζημίωσης» του ν. 653/97 κάθε ιδιοκτήτης οικοπέδου ομόρου σε υπό κατασκευή εθνικό οδό, τεκμηριώνεται, αμαχήτως, ότι αντλεί οικονομικό όφελος από το γεγονός ότι το ακίνητό του κείται, μετά την απαλλοτρίωση, στην «όχθη» της νέας εθνικού οδού (ΑΠ 14/91, 577/98). Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου έκρινε ότι «το εν λόγω σύστημα είναι υπερβολικά αυστηρό και δεν υπολογίζει καθόλου την ποικιλία των καταστάσεων, επιβάλλονται έτσι στον ιδιοκτήτη ένα ειδικό και εξαιρετικό βάρος το οποίο, από μόνο του θα μπορούσε να καταστήσει νόμιμη την πιθανότητα εισπράξεως της επίδικης αποζημίωσης» (ΕΔΔΑ, 15.11.1996, Καρύδης, Τσώμτσος κατά Ελλάδα 25.3.1999. Παπαχελάς κατά Ελλάδα). Η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 2 του νέου Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεων ορίζει ότι «όπου κατά τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται αυτοαποζημίωση του καθ' ου η απαλλοτρίωση, εάν μετά τον επερχόμενο συμψηφισμό παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή του υπολοίπου τούτου τη' δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης για την παρακατάθεση αυτού ή την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής του». Η διάταξη αυτή καθιερώνει και πάλι αμάχητο τεκμήριο, καθώς ο ιδιοκτήτης ωφελείται με βάση τις ισχύουσες διατάξεις και όχι μετά από δικαστική κρίση». Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος η αποζημίωση μπορεί, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου (*in natura* αποζημίωση).<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Η περίπτωση της *in natura* αποζημίωσης προβλέπεται για τις απαλλοτριώσεις που αναφέρονται στη διαρρύθμιση ή την αναμόρφωση οικιστικών περιοχών, και για την

Με τη διάταξη αυτή η δυνατότητα αντικατάστασης της αποζημίωσης με χορήγηση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι συνταγματικά συμβατή.<sup>41</sup>

Κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου είναι ο χρόνος της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και στην περίπτωση της απευθείας αίτησης περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης ο χρόνος της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.<sup>42</sup> Η ratio της νέας διάταξης είναι ότι ο κρίσιμος χρόνος του καθορισμού της αποζημίωσης δεν πρέπει να είναι κατ' ανάγκην ο χρόνος της πρώτης συζήτησης, αλλά εκείνος που βρίσκεται εγγύτερα στο χρόνο της καταβολής.<sup>43</sup>

Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου λαμβάνεται υπόψη και η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου. Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής.

Στις περιπτώσεις που οι ιδιοκτήτες των μη απαλλοτριούμενων ακινήτων ωφελούνται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, το σύνταγμα

---

εκτέλεση πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων, Γεραπετρίτης, Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος, ΔτΑ 10/2001, σελ. 405, 407 επ.

<sup>41</sup> Βλ. ν. 3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες ρυθμίσεις»

<sup>42</sup> Βενιζέλος, Το αναθεωρητικό κεκτημένο, οπ. παρ. σελ. 176 επ.

<sup>43</sup> Κοντιάδης Ξ., Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001, 2002, σελ. 434.

προβλέπει την υποχρεωτική συμμετοχή στη δαπάνη του Δημοσίου αυτών που ωφελούνται από την εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας (άρθρο 106 παρ. 6).

Αν απαλλοτριωθεί τμήμα ακινήτου με αποτέλεσμα η αξία του τμήματος που απομένει στον ιδιοκτήτη να μειωθεί ή το τμήμα αυτό να γίνει άχρηστο για τη χρήση που προορίζεται με την απόφαση προσδιορισμού της αποζημίωσης για το απαλλοτριούμενο τμήμα προσδιορίζεται και ιδιαίτερη αποζημίωση για το τμήμα που απομένει στον ιδιοκτήτη, η οποία καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο.

Με την αναθεώρηση του 2001 προβλέπεται η δυνατότητα της κατάληψης ακινήτου πριν την καταβολή αποζημίωσης και τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, πράγμα που ανατρέπει την θεμελιώδη αξία της προστασίας του πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ότι πριν από την καταβολή της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη, δηλαδή όχι μόνο η κυριότητα, αλλά και η νομή με την οποία ασκείται η κυριότητα.<sup>44</sup> Ειδικότερα η συνταγματική διάταξη προβλέπει ότι προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει.<sup>45</sup> Η σχετική νομοθετική ρύθμιση θα πρέπει να διασφαλίζει πλήρως την αποπληρωμή της αποζημίωσης υπέρ του δικαιούχου, στο ύψος που θα ικανοποιεί την έννοια της πλήρους

<sup>44</sup> Βλ. σχετικά Δαγτόγλου, Γενικό διοικητικό δίκαιο, 197, σελ. 786.

<sup>45</sup> Κοντιάδης, οπ. παρ. σελ. 440 επ. Κατά τον Χρυσόγono, Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα, 2002, σελ. 372



αποζημίωσης, το δε εύλογο τμήμα της αποζημίωσης θα πρέπει να δικαιολογεί σε κάθε περίπτωση την κατάληψη του ακινήτου.

### 2.3. Η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης διακρίνεται σε πέντε στάδια:

- i) απόφαση της διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση μιας νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση,
- ii) αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης,
- iii) κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης,
- iv) προσδιορισμός της απαλλοτρίωσης, και
- v) συντελεστή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την καταβολή της αποζημίωσης.

i) Η διοίκηση οφείλει να εξετάσει την ανάγκη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή να προβεί στην έρευνα αν η εξυπηρέτηση της δημόσιας ωφέλειας είναι δυνατή με την προσφυγή σε λιγότερα επαχθή μέτρα. Με βάση τη συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας η επιλογή του συγκεκριμένου ακινήτου πρέπει να ανταποκρίνεται στα κριτήρια της καταλληλότητας και αναγκαιότητας του μέτρου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και κατά πόσο ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας επιβάλλει τη συγκεκριμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση<sup>46</sup> η δε τήρηση αυτής της αρχής πρέπει να προκύπτει από την αιτιολογία που συνοδεύει την πράξη απαλλοτρίωσης.

ii) Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης μπορεί να ενεργείται και διοικητικώς, εφόσον έχει προσδιοριστεί δικαστικώς ή εξωδίκως η τιμή μονάδας. Η διοικητική αναγνώριση χωρεί εφόσον η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί με απόφαση του Γενικού Γραμματέα

---

<sup>46</sup> Βλ. Σαμαράς, Η συνταγματική και διοικητική νομολογία του ΣτΕ, 1990, σελ. 714., βλ. Δαγτόγλου, Γενικό διοικητικό δίκαιο, 1997, σελ. 774

περιφέρειας. Υπόχρεο προς πληρωμή είναι το δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και η αξιούμενη αποζημίωση με βάση την προσδιορισθείσα τιμή μονάδας δεν υπερβαίνει το ποσό των 2.000.000 δρχ. Η διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων γίνεται από επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και αποτελείται από έναν εφέτη ως Πρόεδρο, έναν πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και από το Διευθυντή Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (άρθρο 27 παρ. 2 του ν. 2882/2001). Η επιτροπή εκτιμά όλα τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί και τις βεβαιώσεις των αρμοδίων αρχών και εκδίδει την απόφαση μέσα σε ένα μήνα από την περιέλευση σε αυτήν όλων των σχετικών στοιχείων.

iii) Για την έκδοση της απόφασης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτούνται α. κτηματολογικό διάγραμμα το οποίο εικονίζει την απαλλοτριούμενη έκταση και τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν, β. κτηματολογικός πίνακας ο οποίος εμφανίζει τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, καθώς και όλα τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών και λοιπών συστατικών που τυχόν υπάρχουν σε κάθε ιδιοκτησία και γ. την τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου.

Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας συντάσσονται υποχρεωτικά με βάση τις τελευταίες αποτυπώσεις των ιδιοκτησιών από δημόσια αρχή. Τα στοιχεία αυτά μπορεί να συναχθούν και μετά από προηγούμενη έγκαιρη πρόσκληση των ιδιοκτητών να παραδώσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας τους, ενώ η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης γίνεται με δικαστική απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού (άρθρο 26 του ν. 2882/2001).

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, καθώς και η σύσταση

εμπραγμάτου δικαιώματος σε βάρος αυτού, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, για δημόσια ωφέλεια, κηρύσσεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο ή το μεγαλύτερο μέρος αυτού. Η απόφαση αυτή' εκδίδεται μετά από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του Νομού, ενώ αντίγραφο της απαλλοτριωτικής πράξης και δύο αντίτυπα του οικείου κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα, αποστέλλονται στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργείο (άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2882/2001).

Αν η έκταση είναι μεγαλύτερη από 100.000 τ.μ., η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίοι είναι αρμόδιοι και για τυχόν συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις ανεξαρτήτως εμβαδού.

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, κατά την κρίση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση μπορεί να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή ο αρμόδιος Υπουργός μπορεί να προσφύγει και στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου, η οποία μπορεί να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης (άρθρο 2 παρ. 1). Αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μπορεί επίσης να γίνει ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου, εφόσον συμφωνεί η αρχή που έχει τη διαχείρισή του (άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2882/2001).

Η απόφαση για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί διοικητική πράξη, η οποία πρέπει να είναι ρητή, σαφής και να

συνοδεύεται από ειδική αιτιολογία,<sup>47</sup> δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και θεωρείται ότι κηρύχθηκε με τη δημοσίευση αυτή (άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2882/2001).<sup>48</sup>

iv) Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια και σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου αρμόδιο είναι το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής. Μετά την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 15 επιτροπή προβαίνει οίκοθεν ή ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου, η οποία υποβάλλεται στον Πρόεδρο αυτής σε εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης κατά το άρθρο 13 παρ. 4 ιδιαίτερης αποζημίωσης. Η επιτροπή μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που έχουν υποβληθεί στον Πρόεδρο, καταρτίζει μέσα σε τριάντα ημέρες από τη λήψη της πράξης ορισμού του εμπειρογνώμονα, έκθεση στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η κατάσταση του απαλλοτριωμένου και των συστατικών του, καθώς, και τις ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία του ακινήτου καθώς και το ύψος της οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης (άρθρο 15 παρ. 3). Η έκθεση της επιτροπής υποβάλλεται στο αρμόδιο δικαστήριο ως στοιχείο της προδικασίας της δίκης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνώμοδότηση. Για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης του άρθρου 13 παρ. 4, η επιτροπή επιλαμβάνεται μόνον ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> ΣτΕ 2952/1975 Ολ., ΤοΣ 1976, σελ. 345. Ανυπόστατη η πράξη κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αν δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκδόσεως της ΣτΕ 3852/2000, Διδ 2002, σελ. 598 επ.

<sup>48</sup> Γέροντας. Λύτρας, Παυλόπουλος, Σιούτη, Φλογαΐτης, Διοικητικό Δίκαιο, 2004, σελ. 378.

<sup>49</sup> Κ. Χορομίδης, ΕλλΔνη, 2002, σελ. 359. Χρυσογόνος, Η ενσωμάτωση της ΕΣΔΑ στην εθνική έννομη τάξη, 2001, σελ. 274 επ.

Ο νέος Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων εναρμονίζεται απόλυτα με τις σχετικές συνταγματικές διατάξεις, που επιβάλλουν την επίσπευση των απαλλοτριωτικών δικών και ειδικότερα προσανατολίζεται στη σύντμηση των δικαστικών προθεσμιών για τον προσδιορισμό δικασίμου της αίτησης προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης, του περιορισμού της συζήτησης σε μία δικάσιμο και την έκδοση της απόφασης μέσα σε τριάντα ημέρες από τη συζήτηση.

Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης προκαλείται ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου που κατατίθεται στο γραμματέα του δικαστηρίου και γίνεται είτε προσωρινά από το μονομελές πρωτοδικείο και οριστικά από το εφετείο απόφασης του μονομελές πρωτοδικείου δεν επιτρέπεται ένδικα μέσα, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 2882/2001 κατά της απόφασης του εφετείου επιτρέπεται μόνο το ένδικο μέσο' της αναίρεσης κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ.

Διάδικοι στην δίκη προσδιορισμού αποζημίωσης είναι α. Ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση, β. ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και γ. όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο (ο καθ' ου). Από τη δίκη του καθορισμού της αποζημίωσης αποκλείεται κάθε τρίτος που συνδέεται με τον ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου όχι με εμπράγματο αλλά με ενοχικό δεσμό όπως είναι ο μισθωτής ή και ο απλός κάτοχος του ακινήτου.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του νόμου, το δικαστήριο, κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό (δικαστικός συμβιβασμός) μεταξύ των διαδίκων. Εάν επιτευχθεί ο συμβιβασμός συντάσσεται πρακτικό και με την υπογραφή του από τους διαδίκους περατώνεται η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης με την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος. Η παρακατάθεση της αποζημίωσης

που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την ίδια αίρεση.

ν) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαιούχο της πλήρους αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση έχει κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Αν το απαλλοτριωμένο ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη, κατάσχεση ή διεκδίκηση, η κατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων είναι υποχρεωτική.<sup>50</sup> Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων αποδίδει στο δικαιούχο το ποσό που κατατέθηκε αφού προσκομισθεί η τελεσίδικη αναγνωριστική απόφαση, μπορεί όμως με δική του ευθύνη να καταβάλει την αποζημίωση στο δικαιούχο και πριν από τη δικαστική αναγνώρισή του (άρθρο 8 του ν. 2882/2001). Με την καταβολή της αποζημίωσης στο δικαιούχο που έχει αναγνωρισθεί δικαστικώς, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση και ευθύνη απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο διεκδικητή ή δικαιούχο. Με την ευθύνη επιφορτίζεται εκείνος που έχει εισπράξει την αποζημίωση.

Στην περίπτωση που την υποχρέωση προς καταβολή της αποζημίωσης έχει το Δημόσιο, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή του αληθινού δικαιούχου. (άρθρο 7 του νόμου 2882/2001)

Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει υπό την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος. Η παρακατάθεση της αποζημίωσης επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την παραπάνω αίρεση. (άρθρο 23 του νόμου 2882/2001).

---

<sup>50</sup> Κ. Χορομίδης, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2001, σελ. 1329 επ.

Η απαλλοτριώση συντελείται και με την καταβολή της αποζημίωσης σε είδος, εφόσον ο δικαιούχος συναινεί σε αυτό με ειδική έγγραφη δήλωσή του. Η ανεπιφύλακτη παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος εξομοιώνεται με την έγγραφη συναίνεση. Αποζημίωση σε άλλο πλην της κυριότητας επί ακινήτου είδος ή με τη μορφή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου επιτρέπεται, μόνο αν οι παραχωρήσεις αυτές προβλέπονται και ρυθμίζονται με ειδική διάταξη.

Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης η αξίωση για την είσπραξη της αποζημίωσης, που έχει προσδιορισθεί προσωρινώς ή οριστικώς, παραγράφεται μετά δεκαετία από την κατάληψη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε. Αν ο προσδιορισμός της οριστικής αποζημίωσης γίνει μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης και την κατάληψη του ακινήτου, η αξίωση για την είσπραξη της τυχόν διαφοράς μεταξύ οριστικής και προσωρινής αποζημίωσης παραγράφεται μετά δεκαετία από τη δημοσίευση της απόφασης που καθορίζει την οριστική τιμή. (Άρθρο 10 του ν. 2882/2001)

Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης κάθε νομέας ή κάτοχος του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε υποχρεούται να παραδώσει αυτό ελεύθερο στον υπέρ ου η απαλλοτριώση μέσα σε δέκα μέρες από την έγγραφη πρόσκληση αυτού, στην οποία αναφέρεται συνοπτικά ο τρόπος της συντέλεσης. Αν ο νομέας ή ο κάτοχος δεν παραδώσει το ακίνητο ελεύθερο, το αρμόδιο δικαστήριο μπορεί να διατάξει την παράδοση σύμφωνα με ειδική διαδικασία ή να χορηγήσει προθεσμία μέχρι τριάντα ημέρες από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.

Μετά την συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης κάθε εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου οποιουδήποτε τρίτου, είτε αυτός έλαβε μέρος είτε όχι, ακόμη και εάν δεν κλητεύτηκε στη δίκη για τον καθορισμό της αποζημίωσης, μετατρέπεται σε ενοχική αξίωση επί της αποζημίωσης που παρακατατέθηκε ή κατά εκείνου που εισέπραξε την

αποζημίωση ή κατά του υπέρ ου εκδόθηκε το χρηματικό ένταλμα πληρωμής.

#### 2.4. Ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 1 του νόμου 2882/2001, η αρχή που κήρυξε την αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί με απόφασή της να προβεί στην ανάκλησή της, ολικώς ή μερικώς, πριν συντελεστεί, τηρώντας τη διαδικασία που ορίζεται για την κήρυξή της.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, αν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κήρυξη της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή στην περίπτωση που αυτή δεν καθορισθεί εξωδίκως. Η αίτηση θεωρείται απαράδεκτη αν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής, σε κάθε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης. Η πράξη ανάκλησης της απαλλοτρίωσης εκδίδεται μέσα σε τέσσερις μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Είναι δυνατό συντελεσμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ΟΤΑ Α΄ και Β΄ βαθμού, επιχειρήσεων που ανήκουν στο Δημόσιο και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οργανισμών κοινής ωφέλειας μπορεί να ανακληθεί ολικώς ή μερικώς εφόσον η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας και αποδέχεται την ανάκληση ο καθ΄ ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης. Το απαλλοτριωμένο ακίνητο μπορεί να διατεθεί ελεύθερα, αν ο καθ΄ ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση ή δεν απαντήσει μέσα



σε τρεις μήνες από τη λήψη της σχετικής πρόσκλησης.

Αν το απαλλοτριωμένο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε πραγματικά για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε και στη συνέχεια έπαψε για οποιονδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται, τότε θεωρείται ότι έχει εκπληρωθεί ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και δεν, είναι δυνατή η ανάκληση αυτής. Στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μπορεί να διατεθεί ελεύθερα.

Αντίστοιχα συντελεσμένη απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, ανακαλείται υποχρεωτικώς ύστερα από αίτηση του καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη, η οποία υποβάλλεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από την παρέλευση πενταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον μέσα στην πενταετή αυτή προθεσμία το απαλλοτριωμένο δεν χρησιμοποιήθηκε για την εκπλήρωση του σκοπού της απαλλοτρίωσης ή δεν έχει εκτελεσθεί προς τούτο μέρος των απαιτούμενων εργασιών το οποίο υπερβαίνει κατ' αξίαν, το ένα τρίτο.<sup>51</sup>

Η απαλλοτρίωση μπορεί να ανακληθεί και πριν την παρέλευση της πενταετίας, αν η αρμόδια υπηρεσία διαπιστώσει ότι η πραγματοποίηση του σκοπού κατέστη ανέφικτη και ο καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης δηλώσει ότι επιθυμεί την ανάκληση. Αν ο ιδιοκτήτης αυτός δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση, ή δεν απαντήσει μέσα σε τρεις μήνες από τη λήψη της σχετικής πρόσκλησης, δεν μπορεί μεταγενεστέρως να ασκήσει το, δικαίωμα για ανάκληση, αν το απαλλοτριωμένο ακίνητο δεν χρησιμοποιηθεί μέσα στην πενταετή προθεσμία. Η ανάκληση μπορεί να γίνει οποτεδήποτε, εφόσον συναινούν ο υπέρ και ο καθ' ου η απαλλοτρίωση (εκούσια ανάκληση). (Άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 2882/2001)

Η ολική ή μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης γίνεται, με απόφαση της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από επιστροφή στον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης της αποζημίωσης που

---

<sup>51</sup> ΣτΕ 164/2000, 1364/2000, 44/2003

καταβλήθηκε, αναπροσαρμοσμένης. Ο καθορισμός της επιστρεπτέας αποζημίωσης γίνεται α. με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, αν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο ή για την κήρυξή της έχει συμπράξει ο Υπουργός Οικονομικών και β. με απόφαση της αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση σε κάθε άλλη περίπτωση. (άρθρο 12 παρ. 3 του ν. 2882/2001)

Πριν από την παρέλευση ενός έτους από την ανάκληση ή την άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν επιτρέπεται, χωρίς συναίνεση του ιδιοκτήτη, κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό. Η διοίκηση όμως δεν κωλύεται να προχωρήσει σε προκαταρκτικές ενέργειες για την κήρυξη της νέας απαλλοτρίωσης. Οι προθεσμίες για την κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης δεν ισχύουν, όταν πρόκειται για απαλλοτριώσεις προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, για την ανέγερση νοσοκομείων και σχολικών, για ανοικοδόμηση οικισμών που έχουν πληγεί από θεομηνίες, καθώς και για στρατιωτικούς ή αρχαιολόγους σκοπούς και για τις λοιπές απαλλοτριώσεις υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ΟΤΑ Α΄ και Β΄ βαθμού, οργανισμών κοινής ωφέλειας, κοινωφελών ιδρυμάτων και δημοσίων επιχειρήσεων, αν η ανάκληση ή άρση της απαλλοτρίωσης αφορά τμήμα μόνο της έκτασης το οποίο δεν υπερβαίνει το 20% του συνολικού εμβαδού αυτής.

Αν η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης ακυρωθεί δικαστικώς ή ανακληθεί διοικητικώς ως παράνομη, επιτρέπεται η κήρυξη απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό, με τις νόμιμες προϋποθέσεις και διαδικασία, χωρίς χρονικούς περιορισμούς.

### 3. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001.

#### 3.1. Υποχρέωση αιτιολόγησης του τρόπου καταβολής της αποζημίωσης – άρθρο 17 παρ. 2 εδ. δ΄

Η πρώτη σε σημασία μεταβολή που επέρχεται με την αναθεώρηση στην παράγραφο 2 του άρθρου 17 (εδάφιο δ΄) έγκειται στην εκ του Συντάγματος υποχρέωση της διοίκησης να αιτιολογεί ειδικά στην πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης τον τρόπο κάλυψης της δαπάνης της αποζημίωσης. Η ειδική αυτή υποχρέωση αιτιολογίας ελέγχεται δικαστικά, χωρίς να απαιτείται η μεσολάβηση σχετικού εκτελεστικού νόμου.

Η συγκεκριμένη διάταξη επιχειρεί να εκλογικεύσει τη δράση της διοίκησης και να αποτρέψει την έκδοση πράξεων κήρυξης απαλλοτριώσεων οι οποίες στη συνέχεια δεν μπορούν να συντελεστούν λόγω δημοσιονομικών ή άλλων αδυναμιών εύρεσης των αναγκαίων πόρων. Για την εκπλήρωση λοιπόν του σκοπού αυτού, η αιτιολογία του τρόπου κάλυψης της αποζημίωσης πρέπει να είναι πράγματι ειδική (με αναφορά π.χ. σε σχετικές εγγραφές του κρατικού προϋπολογισμού ή διαφόρων συγχρηματοδοτούμενων – από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως το Γ΄ Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης – προγραμμάτων). Η γενική και αόριστη αναφορά σε προβλεπόμενα κονδύλια είναι προφανές ότι δεν αρκεί και συνιστά καταστρατήγηση του Συντάγματος.

#### 3.2. Κρίσιμος χρόνος ως προς υπολογισμό της αποζημίωσης – άρθρο 17 παρ. 2 εδ. γ΄

Η δεύτερη πρόσθετη εγγύηση υπέρ της ιδιοκτησίας στην αναθεωρημένη διατύπωση της παραγράφου 2 του άρθρου 17 (εδάφιο γ΄) αφορά τον κρίσιμο για τον υπολογισμό της αποζημίωσης χρόνο, όταν προηγείται, σύμφωνα με την κλασική διάκριση, ο προσωρινός και έπεται ο

οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης. Μέχρι την αναθεώρηση, κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου ήταν σε κάθε περίπτωση ο χρόνος της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Μετά την αναθεώρηση του 2001, αν μεταξύ της συζήτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό και της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης μεσολαβήσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους, για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

### 3.3. Τρόπος καταβολής της αποζημίωσης

- αποζημίωση σε χρήμα και in natura αποζημίωση – άρθρο 17 παρ. 2 εδ. ε΄

Σύμφωνα με το καινοτόμο αυτό εδάφιο, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, η πλήρης και δικαστικά προσδιορισμένη αποζημίωση μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου (του δημοσίου, του υπέρ ου η απαλλοτρίωση κ.ο.κ.) ή τη μορφή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου (ιδιοκτησίας του ίδιου ιδιοκτήτη ή άλλου με τον οποίο αυτός συμβάλλεται ή συνδέεται).

Είναι προφανές ότι η in natura καταβολή της αποζημίωσης, εφόσον μάλιστα εξαρτάται από τη συναίνεση του δικαιούχου, δεν ήταν αναγκαίο να προβλεφθεί και συνταγματικά, καθώς μπορούσε ούτως ή άλλως να ρυθμιστεί και στο επίπεδο του κοινού νόμου. Η νέα αυτή συνταγματική διάταξη έχει άρα σημασία ιδίως ως προς το έμμεσο κανονιστικό της περιεχόμενο, δηλαδή ως προς τη συνταγματική αναγνώριση και «υποδοχή» θεσμών, όπως η παραχώρηση της κυριότητας άλλου ακινήτου μέσα από μηχανισμούς παρόμοιους με αυτόν μιας «τράπεζας γης» ή μέσα από την αξιοποίηση προς το σκοπό αυτό της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου (που διαχειρίζεται η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου). Ακόμη

σημαντικότερη είναι, από την άποψη αυτή, η συνταγματική αναγνώριση της δυνατότητας παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Το άλλο αυτό ακίνητο μπορεί – όπως είδαμε – να ανήκει στην κυριότητα του δικαιούχου της αποζημίωσης ή τρίτου με τον οποίο ο δικαιούχος συνδέεται ή συμβάλλεται. Το δικαίωμα δε που παραχωρείται μπορεί να είναι είτε εμπράγματο (π.χ. επικαρπία ή οίκηση), είτε ενοχικό (π.χ. μακρά εμπορική μίσθωση), είτε δημοσίου δικαίου (π.χ. πολεοδομικού και οικοδομικού χαρακτήρα). Η τελευταία αυτή περίπτωση περιλαμβάνει προφανώς τη δυνατότητα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης ως μορφή της σε είδος αποζημίωσης, εφόσον φυσικά αυτό δεν προσκρούει, υπό τις συγκεκριμένες κάθε φορά συνθήκες, σε άλλες συνταγματικές διατάξεις.<sup>52</sup>

Οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την χορήγηση *in natura* αποζημίωσης εξειδικεύεται στο άρθρο 2 παρ. 2 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων («ΚΑΑΑ», Ν. 2882/2001, ΦΕΚ Α' 17/06.02.2001)

#### 3.4. Δυνατότητα άμεσης εκτέλεσης εργασιών – άρθρο 17 παρ. 4 εδ. γ'

Σύμφωνα με την ειδική ρύθμιση του εδαφίου β' της παραγράφου 4 του άρθρου 17: «Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη». Με την αναθεώρηση προστέθηκε επόμενο- τρίτο- εδάφιο σύμφωνα με το οποίο: «Προκειμένου να εκτελεσθούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας [και μόνον αυτά, άρα όχι απλώς έργα κοινής ωφέλειας, στα οποία αναφέρεται η παράγραφος 6 του άρθρου 17], είναι δυνατόν ... να επιτρέπεται η πραγματοποίηση [εκτέλεση] εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης...». Για να γίνει όμως αυτό πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

---

<sup>52</sup> Β. ΣΚΟΥΡΗ, Χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο, 1991, σελ. 177 επ.

Πρώτον, το έργο να είναι γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας.

Δεύτερον, να έχει εκδοθεί ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό (αν έχει ζητηθεί τέτοιος) προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Τρίτον, να έχει καταβληθεί ήδη εύλογο τμήμα της αποζημίωσης. Είναι δε προφανές ότι το εύλογο αυτό τμήμα θα έχει καθοριστεί από το δικαστήριο. Θα μπορούσε δε θεωρητικά αυτό από μόνο του να συνιστά επαρκή αποζημίωση με κριτήριο το προστατευτικό πλαίσιο της ιδιοκτησίας που θεσπίζει η ΕυρΣΔΑ, προβλέποντας την καταβολή εύλογης και όχι πλήρους αποζημίωσης.<sup>53</sup>

Τέταρτον, να έχει παρασχεθεί πλήρης εγγύηση υπέρ του δικαιούχου, όπως αυτή θα οριστεί από το δικαστήριο και με βάση την προσωρινά προσδιορισμένη αποζημίωση ή την πιθανολόγηση για το ύψος της μέλλουσας να προσδιοριστεί αποζημίωσης. Η όλη διαδικασία θα καθοριστεί βέβαια λεπτομερέστερα από τον σχετικό εκτελεστικό νόμο, υπέρ του οποίου επιφυλάσσεται η διάταξη.

Σε αντιστάθμισμα τέλος των εγγυήσεων με τις οποίες περιβάλλεται ο δικαιούχος της αποζημίωσης, η νέα αυτή διάταξη προβλέπει *in fine* ότι η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλογικά και στις περιπτώσεις αυτές. Αυτό σημαίνει ότι το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του να υποχρεώσει το δικαιούχο της αποζημίωσης να παράσχει για την άμεση είσπραξη του εύλογου τμήματος της αποζημίωσης ανάλογη εγγύηση, όπως θα οριστεί ειδικότερα από το νόμο.

Νομοθετική αιτία της νέας αυτής ρύθμισης είναι η αποφυγή της προσφυγής σε άλλες διαδικασίες, όπως αυτή της επίταξης των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων, προκειμένου να καταστεί εφικτή η εκτέλεση

---

<sup>53</sup> Γ. ΚΑΣΙΜΑΤΗ, Η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, σε: του ίδιου, Μελέτες ΙΙΙ, 1974-1999. θεμελιώδη δικαιώματα και κοινωνικό κράτος, 2000, σελ. 180 επ.

εργασιών για έργα που έχουν γενικότερη σημασία για την οικονομία της χώρας.

Το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 2985/2002, ορίζει ότι σε κάθε περίπτωση, το εύλογο τμήμα που θα πρέπει να κατατεθεί πριν από την κατάληψη του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 70% κατά το οικείο σύστημα προσδιορισμένης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, άλλως της εκτιμώμενης αποζημίωσης.

Φαίνεται πάντως ότι ο λόγος στον οποίο στηρίχτηκε η νέα ρύθμιση είναι συγκυριακός και συνίσταται στην τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004. Με τον τρόπο αυτό συνταγματικό καθεστώς της απαλλοτρίωσης καθίσταται η βασική αρένα μιας ιδιότυπης συνταγματικής μετεξέλιξης της έννοιας του δημοσίου συμφέροντος σε «εθνικό συμφέρον» με μετάβαση από το σημαντικό προς το επείγον.<sup>54</sup>

Προκειμένου να καλυφθούν οι σχετικές επιφυλάξεις ως προς το σκοπό που εξυπηρετείται με τις απαλλοτριώσεις για την εκτέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, κυρίως λόγω του προσωρινού τους χαρακτήρα ο οποίος δεν δικαιολογεί απόλυτα την προοπτική της διαρκούς στέρησης της ιδιοκτησίας, ο νόμος 2730/1999 ανήγαγε την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 σε «μια ευκαιρία ικανοποίησης πάγιων σκοπών δημοσίου συμφέροντος ...» καθώς ικανοποιούνται παράλληλα και ισότιμα τόσο ο βραχυπρόθεσμος σκοπός της διεξαγωγής των Αγώνων, όσο και μακροπρόθεσμες κοινωνικές ανάγκες που εκτείνονται στο μετά την τέλεση των Αγώνων διάστημα.<sup>55</sup>

### 3.5. Το νέο δικονομικό πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης – άρθρο 17 παρ. 4 εδ. α΄

Μέχρι την αναθεώρηση του Συντάγματος του 1975, αρμόδια

<sup>54</sup> Γεραπετρίτης Γ., Επισκόπηση του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 του Συντάγματος, Ιούνιος 2004, σελ. 17.

<sup>55</sup> Γιαννακούρου / Τραβά, Ολυμπιακοί Αγώνες και δίκαιο, 2001, σελ. 257 επ.

δικαστήρια για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης ήταν κατά παρέκκλιση των περί διάκρισης των δικαιοδοσιών διατάξεων του άρθρου 94 του Συντάγματος τα πολιτικά δικαστήρια και αυτό ανάγονταν σε ιστορικούς λόγους, γιατί παλαιότερα μόνο αυτά απολάμβαναν προσωπικής και λειτουργικής ανεξαρτησίας. Η νομιμότητα της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης ελέγχεται ακυρωτικά από το Συμβούλιο της Επικρατείας, σύμφωνα με τη συνταγματική διάταξη του άρθρου 95 παρ. 1 περ. α' αφού πρόκειται για εκτελεστή πράξη διοικητικής αρχής.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 4 του συντάγματος ο καθορισμός της αποζημίωσης ανατίθεται στο αρμόδιο δικαστήριο, που προσδιορίζεται κατά το άρθρο 94 του Συντάγματος, όπως αυτό έχει αναθεωρηθεί, χωρίς βέβαια να αποκλείεται η συναινετική επίλυση των σχετικών διαφορών με συμβιβασμό, διαιτησία ή με τη μορφή της διοικητικής προεκτίμησης.<sup>56</sup> Απαγορεύονται όμως οι νομοθετικές παρεμβάσεις με τη μορφή αμάχητων τεκμηρίων ή ο καθορισμός ανώτατου ορίου αποζημίωσης που φαλκιδεύουν την έννοια της πλήρους αποζημίωσης<sup>57</sup>, ενώ αποκλείεται ο καθορισμός της αποζημίωσης από τα διοικητικά όργανα.

Ο δικονομικός χώρος της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συνιστά την κατεξοχήν αρένα πολυδιάσπασης και σύνθετης ερμηνευτικής προσέγγισης. Εκτός από την κατανομή της δικονομικής ύλης ανάμεσα σε δύο διαφορετικές δικαιοδοσίες, υφίσταται πολυμέρεια και ανάμεσα στις ίδιες τις δικαιοδοσίες. Στην πολιτική δικαιοσύνη εμπλέκεται το αρμόδιο κατά τόπον πρωτοδικείο και το Εφετείο, ενώ στη διοικητική δικαιοσύνη η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, ενώ η ανάκληση μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης παλινδρομεί ανάμεσα στο τριμελές

<sup>56</sup> Χορομίδης, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, 1997, σελ. 677, Δαγτόγλου, Ατομικά δικαιώματα, Β', 1991, σελ. 955.

<sup>57</sup> Χρυσογόνος, Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα, 2002, σελ. 373.



διοικητικό εφετείο και στο τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, η δε αγωγή αποζημίωσης από παράνομη πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης υπάγεται στη δικαιοδοσία του διοικητικού πρωτοδικείου. Αυτή η διάσπαση και η αποδεδειγμένη στη πράξη χρονοτριβή στην επίλυση των ζητημάτων της απαλλοτρίωσης είχε ως αποτέλεσμα αφενός την καθυστέρηση στην απονομή της δικαιοσύνης και αφετέρου την υπέρμετρη οικονομική επιβάρυνση των ενδιαφερόμενων.

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης από τα πολιτικά δικαστήρια είχε οδηγήσει στη διάσπαση της δικαστικής προστασίας και στην ταλαιπωρία χρονικά και οικονομικά του πολίτη και την αδυναμία διάπλασης ενιαίας νομολογίας και με τη νέα συνταγματική διάταξη μπορεί κατά παρέκκλιση από τη διάταξη του άρθρου 94, να προβλεφθεί από το νόμο η εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας για όλες τις υποθέσεις που σχετίζονται με την απαλλοτρίωση και να εισαχθούν κανόνες σχετικοί με την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των αντίστοιχων δικών. Στη νέα διατύπωση αναφέρεται και η μεταβατική διάταξη που τέθηκε ως παρ. 7 του άρθρου 117, σύμφωνα με την οποία η ισχύς της παρ. 4 του άρθρου 17 αρχίζει με τη θέση σε ισχύ του σχετικού εκτελεστικού νόμου και' πάντως από 1.1.2002, από την ημερομηνία αυτή οι διατάξεις οι σχετικές με τον καθορισμό της αποζημίωσης για απαλλοτρίωση υπάγονται στη δικαιοδοσία και την αρμοδιότητα των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων κατά το άρθρο 95.<sup>58</sup> Αν και με τη συνταγματική αναθεώρηση διαφάνηκε η προτίμηση προς τη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων, με την πράξη νομοθετικού περιεχομένου της 21.12.2001, η οποία κυρώθηκε με το ν. 2990/2002, διατηρήθηκε το υφιστάμενο καθεστώς και σύμφωνα με το προοίμιο της πράξης αυτής, αν 'εντός της συνταγματικά προβλεπόμενης στο άρθρο 117 παρ. 4 προθεσμίας δεν οριζόταν διαφορετικά «ο προσδιορισμός της αποζημίωσης θα ανήκει ως διοικητική διαφορά στα τακτικά διοικητικά

---

<sup>58</sup> Βενιζέλος, Το αναθεωρητικό κεκτημένο, 2002, σελ. 180 επ.

δικαστήρια ενώ για τα λοιπά ζητήματα, όπως η αναγνώριση των δικαιούχων, θα αποφασίζουν τα πολιτικά δικαστήρια. Έτσι, στο πλαίσιο αυτό η πρώτη παράγραφος της πράξης ορίζει ότι ο, προσδιορισμός της αποζημίωσης, για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου υπάγεται λόγω της συνάφειάς του με τη διαδικασία της αναγνώρισης δικαιούχων στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/200).<sup>59</sup>

### 3.5.1. Απόψεις που συνηγορούν στην ιδιοκτησία των πολιτικών δικαστηρίων.

Οι υπερασπιστές των πολιτικών δικαστηρίων βασίζονται στη σκέψη ότι η δικαιοδοσία αυτή λειτουργεί θετικά στην προστασία της ιδιοκτησίας και στην ταχύτητα συντέλεσης της απαλλοτρίωσης γεγονός στο οποίο συμβάλλει η πιο άμεση σχέση και η μεγαλύτερη εμπιστοσύνη του λαού στα πολιτικά δικαστήρια για την επίλυση προσωπικών περιοριστικών διαφορών.<sup>60</sup>

Η διαφορά του προσδιορισμού της αποζημίωσης και αναγνώρισης των δικαιούχων αναφέρεται στην εκτίμηση της αξίας περιουσιακών αντικειμένων ελεύθερα διαθέσιμων και στη διάγνωση της κυριότητας και των άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που στη φύση τους συνιστούν αντικείμενα ιδιωτικής διαφοράς και όχι διαφοράς ουσίας.

Το κριτήριο της ιδιωτικής φύσης στη διαφορά είναι εντόνως ισχυρότερο του οργανικού κριτηρίου δηλαδή του δημοσίου χαρακτήρα του

---

<sup>59</sup> Γεραπετρίτης, Η δικονομία της απαλλοτρίωσης: Συνταγματική λογική και προοπτική της «ενιαίας δικαιοδοσίας», ΔιΔ 2003, σελ. 11 επ. 36 επ. Αντίθετα ο Β. Καράκωστας, σε: Δικαιοσύνη και Αναθεωρημένο Σύνταγμα, 2001, υποστηρίζει την αποκλειστική αρμοδιότητα των διοικητικών δικαστηρίων (σελ. 37 επ.μ, 45 επ), του ίδιου, Αναθεωρημένο Σύνταγμα, κατανομή δικαιοδοσίας-αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, Δ. 32, σελ. 885 επ.

<sup>60</sup> Κ. Χορομίδης, Αρμενόπουλος 2001, σελ. 36 επ.

οργάνου κήρυξης της απαλλοτρίωσης για να μη θεωρήσουμε τη διαφορά και δημοσίου δικαίου.

Είναι γεγονός ότι η διοίκηση έχει εμποδιστεί στη δράση της να επισπεύσει τη συντέλεση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, λόγω καθυστέρησης της δίκης καθορισμού της αποζημίωσης, με συνέπεια τεράστια ζημιά του κοινωνικού συνόλου. Έτσι λοιπόν, υπάρχει η αντίληψη ότι η μετάθεση της αρμοδιότητας στα διοικητικά δικαστήρια θα επιβραδύνει την εκδίκαση των υποθέσεων και η βραδύτητα αυτή αδιαμφισβήτητα δεν συμπλέει με τη δημόσια δράση, με την ανάγκη προγραμματισμένης και έγκαιρης έναρξης δημοσίων έργων.

### 3.5.2. Απόψεις που συνηγορούν στην δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων.

Οι υπέρμαχοι της δικαιοδοσίας των διοικητικών δικαστηρίων υποστηρίζουν ότι οι διαφορές που προκύπτουν από την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι διοικητικές διαφορές · ακόμα και ο προσδιορισμός του ύψους της αποζημίωσης. Έτσι λοιπόν, όλη η διαδικασία συμπεριλαμβανομένης της κτηματογράφησης, του κτηματολογικού πίνακα, την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης, γίνεται χάριν δημόσιας ωφέλειας, όπως ορίζει το Σύνταγμα και κατά συνέπεια συνιστά την κατ' εξοχήν ύλη του διοικητικού και γενικότερα του δημοσίου δικαίου.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσης ως συνταγματικά κατοχυρωμένης περιορισμός του δικαιώματος ιδιοκτησίας είναι εύλογο να προσαρμόζεται στις εκάστοτε οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες. Επομένως οι παρεμβάσεις του συντακτικού νομοθέτη κατά την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 ήταν επιβεβλημένες και συνίστανται στις εξής:

Στο άρθρο 17 παρ. 2 εδ. δ' του Συντάγματος προβλέπεται η υποχρέωση αιτιολόγησης του τρόπου καταβολής της αποζημίωσης στις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις γεγονός το οποίο συνιστά σημαντικό στοιχείο εκλογίκευσης του θεσμού αυτού. Έτσι λοιπόν, θεμελιώνεται η δυνατότητα ακύρωσης αναιτιολόγητων πράξεων επιβολής απαλλοτριώσης.

Στο άρθρο 17 παρ. 2 εδ. γ' του Συντάγματος ορίζεται ως κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημίωσης, ο χρόνος τα συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό αυτής εάν μεταξύ της συζήτησης για τον προσωρινό και για τον οριστικό υπολογισμό της αποζημίωσης έχει μεσολάβησει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους. Το μέτρο αυτό συνιστά θετική εγγύηση υπέρ της ιδιοκτησίας και προσαρμόζει το ποσό της αποζημίωσης στις εκάστοτε πραγματικές συνθήκες.

Στο άρθρο 17 παρ. 2 εδ. ε' παρέχεται η δυνατότητα καταβολής *in natura* αποζημίωσης με τη συναίνεση του δικαιούχου, γεγονός το οποίο καταπολεμά την μη καταβολή αποζημίωσης λόγω έλλειψης οικονομικής ρευστότητας και συμβάλλει έτσι στην επιτάχυνση και στην ομαλή συντέλεση της διαδικασίας της απαλλοτριώσης.

Στο άρθρο 17 παρ. 4 εδ. δ' ανατρέπεται ο κανόνας της προτέρας πλήρους καταβολής αποζημιώσεως και επιτρέπεται η άμεση εκτέλεση των εργασιών εφ' όσον το κράτος καταβάλλει ένα εύλογο τμήμα της

αποζημίωσης και εγγυηθεί την ολοσχερή καταβολή της. Η διάταξη αυτή είναι προφανές ότι θεσπίστηκε επί τη ευκαιρία της τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα ώστε να διευκολυνθεί η τέλεση των απαιτούμενων δημοσίων έργων η οποία όπως υποστηρίχθηκε από τη νομοθεσία και τη νομολογία αποτελεί συγχρόνως ικανοποίηση πάγιων αναγκών δημοσίου συμφέροντος.

Τέλος, στο άρθρο 17 παρ. 4 εδ. α' αναφέρεται το νέο δικονομικό πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με βάση το οποίο ο χαρακτηρισμός μιας διαφοράς ως ιδιωτικής ή διοικητικής εναπόκειται ουσιαστικά στον κοινό νομοθέτη ενώ συγχρόνως αναδεικνύεται η προβληματική γύρω από την προοπτική της ενιαίας δικαιοδοσίας. Μέσω της μεταγενέστερης της αναθεώρησης του Συντάγματος πράξης νομοθετικού περιεχομένου της 21.12.2001 η οποία προφανώς αναιρεί την δυνατότητα ενιαίας δικαιοδοσίας, δημιουργούνται εύλογα ερωτήματα σχετικά με το τί μεσολάβησε και οδήγησε στην επαναφορά της κατάτμησης της δικαιοδοσίας για λόγους «ασφάλειας δικαίου» καθώς σχετικά με την αναγωγή του ζητήματος της αναγνώρισης των δικαιούχων σε κεντρικό άξονα ο οποίος παρασύρει και τις υπόλοιπες δίκες στη δίκη του δικαιοδοσία. Σε κάθε περίπτωση το σύστημα ρύθμισης της αρμοδιότητας στο δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης προκαλεί έως και σήμερα σύγχυση στον εφαρμοστή του δικαίου.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Γεραπετρίτης Γ., Η δικονομία της απαλλοτρίωσης: Συνταγματική λογική και προοπτική της “ενιαίας δικαιοδοσίας”, σελ. 19

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συνιστά περιορισμό του δικαιώματος της ιδιοκτησίας το οποίο κατοχυρώθηκε με τη Γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και στον ελληνικό χώρο αποτέλεσε αντικείμενο προστασίας από τα πρώτα επαναστατικά συντάγματα. Το ισχύον Σύνταγμα για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης προϋποθέτει την ύπαρξη σκοπού δημόσιας ωφέλειας και την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο-ιδιοκτήτη. Με τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001 επήλθαν οι εξής μεταβολές:

- i) υποχρέωση αιτιολόγησης του τρόπου καταβολής της αποζημίωσης
- ii) καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης κατά τη συζήτηση οριστικού προσδιορισμού αυτής
- iii) παροχή δυνατότητας καταβολής in natura αποζημίωσης
- iv) δυνατότητα άμεσης εκτέλεσης εργασιών
- v) προοπτική ενιαίας δικαιοδοσίας.

## SUMMARY

The statute of forced expropriation constitutes a limitation of the property's right which was consolidated by the French Declaration of Human Rights. In Greece, property has been an article of protection since the first revolutionary constitutions. The Constitution in force provides the declaration of the forced expropriation only under the conditions of public utility and full compensation to the person entitled. The changes that have taken place since the constitutional revision in 2001 are:

- a) obligation to justify the way to pay the compensation
- b) specification of the amount during the trial for the definite determination of the compensation
- c) possibility to give indemnity "in natura"
- d) possibility to execute the works directly
- e) perspective of united jurisdiction

## **ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ**

- ιδιοκτησία
- δημόσια ωφέλεια
- αποζημίωση
- αναγκαστική απαλλοτρίωση
- ενιαία δικαιοδοσία
- συνταγματική αναθεώρηση

## **KEY-WORDS**

- property
- public utility
- indemnity/compensation
- forced expropriation
- united jurisdiction
- constitutional revision



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αδάμος Α., Η αναγκαστική απαλλοτρίωσις, Νδικ. 9, σελ. 348 επ.
- Αλιβιζάτος Ν., Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, ΕΔΔ, 1993, σελ. 8 επ.
- Αλιβιζάτος Ν. / Παυλόπουλος Π., Η συνταγματική προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, ΝοΒ 36, σελ. 1583 επ.
- Ανθόπουλος Χ., Το πρόβλημα της λειτουργικής δέσμευσης των θεμελιωδών δικαιωμάτων, 1993.
- Βενιζέλος Ε., Μαθήματα συνταγματικού δικαίου, 1991. Το αναθεωρητικό κεκτημένο. Το συνταγματικό φαινόμενο στον 21<sup>ο</sup> αιώνα και η εισφορά της αναθεώρησης του 2001, 2002.
- Οι εθνικοποιήσεις στη Γαλλία, Δίκαιο και Πολιτική, 1/1982, σελ. 183 επ.
- Βλαχόπουλος Σ., Ιδιωτικοποίηση: Το συνταγματικό πλαίσιο μιας πολιτικής απόφασης, 1999.
- Βροντάκης Μ, Το ζήτημα της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας των δημόσιων νομικών προσώπων, Τιμ. Τόμος ΣτΕ 1929-1979, τ. 11, 1982, σελ. 397 επ.
- Γεραπετρίτης Γ., Η δικονομία της απαλλοτρίωσης: Συνταγματική λογική και προοπτική της ενιαίας δικαιοδοσίας, Διδ 2003, σελ. 11 επ.
- Γέροντας Α., Δημόσιο οικονομικό δίκαιο, 2002. Δίκαιο δημοσίων έργων. Η διοικητική σύμβαση δημοσίου έργου, 2000.
- Γέροντας Αγ., Το νομικό καθεστώς των παραδοσιακών οικισμών και των διατηρητέων κτιρίων, ΕφΔΔ, 2001, σελ. 305 επ.
- Γέροντας Α., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Π., Σιούτη Γ., Φλογαΐτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, 2004, σελ. 367 επ.
- Γέροντας Α., Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική

- αναθεώρηση του 2001, σελ. 54 επ.
- Γεωργιάδης Α., Εμπράγματο δίκαιο Ι, 1991. Ζητήματα συνταγματικότητας του ν. 431/1976, ΤοΣ 1988, σελ. 251 επ. Ζητήματα συνταγματικότητας του άρθρου 45 παρ. 3 του ν. 2172/1993, Δ 26, σελ. 231 επ.
  - Γεωργακόπουλος Κ., Επίτομο Συνταγματικό Δίκαιο, 12<sup>η</sup> έκδοση, 2001, σελ. 603 επ.
  - Γιαννούρου Γ. / Τροβά Ε., Ολυμπιακοί αγώνες και δίκαιο, 2001. Δαγτόγλου Πρ., Γενικό διοικητικό δίκαιο, 1997. Ατομικά δικαιώματα, 1991), σελ. 391 επ. Η συνταγματική προστασία της μετοχής, ΝοΒ 1979, σελ., 1409 επ. Αρμόδια δικαστήρια για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης επί κρατικοποίησης επιχείρησης, κατά το άρθρο 106 παρ. 4 του Συντάγματος, σε: «Χαριστήριο» Μ. Παπαχατζή, 1989, σελ. 833 επ.
  - Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα - Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου, 2004, σελ. 352 επ.
  - Δρόσος Ι, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997.
  - Δεκλερής Μ, Ο δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος. Ένα εγκόλπιο βιωσίμου αναπτύξεως, 1996.
  - Δωρής Φ., Αναδασμός και εμπράγματες σχέσεις, ΝοΒ 25, σελ. 447 επ.
  - Ευστρατίου Π. Μ, Οι νέες αρμοδιότητες των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων σε θέματα πολεοδομικού και οικοδομικού δικαίου, ΕλλΔνη, 2003, σελ. 34 επ. Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, ΕφΔΔ, 2003, σελ. 27 επ.
  - Καϊδατζής Α., Ιδιοκτησιακά δικαιώματα των δημόσιων νομικών προσώπων: τρεις ερμηνευτικές εκδοχές για τη συνταγματική τους

- προστασία, ΤοΣ 2002, σελ. 29 επ.
- Καρακώστας Β., Αναθεωρημένο Σύνταγμα. Κατανομή δικαιοδοσίας αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, Δ 32, σελ. 885 επ.
  - Κασιμάτης Γ., Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας, 1972. Η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας και η διεύρυνσις αυτής, ΕΔΔ 1974, σελ. 205 επ. Η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του ΑΠ. Οι βάσεις εφαρμογής της αρχής σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου και της ιδιοκτησίας, ΝοΒ 1999, σελ. 705 επ.
  - Κασιμάτης Γ. / Παυλόπουλος Π., Οι νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, Διδ 1993, σελ. 925 επ.
  - Κοντιάδης Ξ., Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001, 2002.
  - Κοτσίρης Α., Σκέψεις σχετικά με τον ουσιαστικό πυρήνα της μετοχικής ιδιοκτησίας, Αρμ. 40, σελ. 661 επ.
  - Κρουσταλάκης Ε., Συνταγματικές παράμετροι της προστασίας της προσωπικότητας κατά τα άρθρα 57 επ. ΑΚ. Με αφορμή την Ολ. ΑΠ 40/1998, ΚριτΕ 1999, σελ. 177 επ.
  - Λιακόπουλος Α., Η συνταγματική προστασία της βιομηχανικής ιδιοκτησίας, 1986.
  - Μάνεσης Α., Αυτοδιοίκηση ανάκληση αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σε: Συνταγματική Θεωρία και Πράξη, 1980, σελ. 730.
  - ΜαριάΑ., Η νομική Προστασία των δασών, 1998.
  - Μέλφου Θ., Η προστασία των ενοχικών δικαιωμάτων κατά το σύνταγμα και την ΕΣΔΑ. Σχόλιο με αφορμή την ΑΠ 4011998, ΤοΣ 2001, σελ. 87 επ.
  - Μπαλής Γ., Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, Μελέται Αστικού Δικαίου, 1934, σελ. 382 επ.

- Μπαλουκτής Σ., Το δίκαιον των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, 1988.
- Μητσόπουλος Γ., η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατ' άρθρον 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Συμβάσεως της Ρώμης «δια την προστασίαν των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών, ΤοΣ 1987, σελ. 217 επ.
- Μποτόπουλος Κ., Η προστασία της μετοχής, ΕλλΔνη, 1994, σελ. 274 επ.
- Παπακωνσταντίνου Α., Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: μεταξύ δογματικής και σύγχρονων αναγκών, ΤοΣ 2002, σελ. 411 επ. Η σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και το σύνταγμα, Νόμος και Φύση, 1999, σελ. 47 επ.
- Παπαντωνίου Ν., Γενικές αρχές του αστικού δικαίου, 1983.
- Παπαϊωάννου Κ., Απαλλοτριώσεις υπέρ δήμων και κοινοτήτων, 1964.
- Παραράς Π., Σύνταγμα 1975- Corpus I, 1982. Σύνταγμα και ΕΣΔΑ, 2001.
- Πετρόγλου Ι, Η έννοια της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ΕΔΚΑ 1995, σελ. 513 επ.
- Σανσονέτης Μ, Ζητήματα προσδιορισμού δίκαιης ικανοποίησης, ΤοΣ 2002, σελ. 363 επ.
- Σαρίπολος Μ, Σύστημα συνταγματικού δικαίου, τ. β', 1923.
- Σαρμάς Ι., Η συνταγματική και διοικητική νομολογία του ΣτΕ, 1990. Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και της Επιτροπής, 1998.
- Σβώλος Α., Η ιδιοκτησία κατά τα Συντάγματα της τελευταίας εικοσαετίας (1919-1939), Αρχεῖον Ἰδιωτικῆς Δικαίου, 1942.

- Σγουρίτσας Γ., Συνταγματικόν δίκαιον, Τ. Β΄, τ. Β΄ 1966.
- Σκουρής Β., Χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο, 1991.
- Σπηλιωτόπουλος Ε., Η συνταγματική προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων – Σχόλια στις ΣτΕ 542/1999, ΔτΑ 9/2001, σελ. 135 επ., Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος, Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία του περιβάλλοντος, 2003.
- Τάκης Α., Μερικές ενοχές για τα ενοχικά δικαιώματα, ΤοΣ 1996, σελ. 911 επ.
- Τάχος Α., Ελληνικό διοικητικό δίκαιο, 2000.
- Τσουλούφης Ε., Επισκόπησις του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, Δ/νη, 1976, σελ. 624 επ.
- Τούσης Α., Περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, 1952.
- Τροβά Ε., Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το σύνταγμα του 1975/1986, 1992.
- Τσάτσος Θ., Η συνταγματική προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων, 1928.
- Φιλαρέτος Γ., Αναγκαστική Απαλλοτριώσις, αστική ρυμοτομία, Εφημερίς της ελληνικής και γαλλικής νομολογίας, 1915, σελ. 320 επ.
- Φιλίππου Δ., Η αναγκαστική απαλλοτριώση και άλλες επεμβάσεις στην ιδιοκτησία των ΟΤΑ, 1994.
- Φιλίππου / Ροΐλος, Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, 1998.
- Χορομίδης Γ., ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, σε: Ζητήματα από τον νέο κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, 2002. Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, 2000.

- Χορομίδης Κ., Η ιδιοκτησία και το Σύνταγμα, Αρμ. 1974/ σελ. 771 επ. Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, 2002. Ζητήματα. αναγκαστικής απαλλοτρίωσης-Δημόσια ωφέλεια-συντέλεση-ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης-εκτέλεση έργου με αντιπαροχή, ΝοΒ 1996, σελ. 949 επ. Η ανάγκη προσαρμογής του νέου κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων στο αναθεωρημένο σύνταγμα Δ 33. σελ. 82 επ. Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ΕλλΔνη, 2002, σελ. 350 επ. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2004.
- Χουβαρδάς Γ., Ο θεσμός της ιδιοκτησίας υπό το πρίσμα των συγχρόνων περί κοινωνικής αποστολής αντιλήψεων και ο θεσμός της απαλλοτριώσεως εις το σύγχρονον δημοκρατικόν κράτος, ΕΕΝ, 1965, σελ. 864 επ.
- Χρυσογονος Κ., Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα, 2002. Η ενσωμάτωση της ΕΣΔΑ στην εθνική έννομη τάξη, 2001. Η απαγόρευση της αναγκαστικής εργασίας και η επίταξη προσωπικών υπηρεσιών, 1992.

**ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΜΕ ΤΟ ΣΧΕΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΗΣ ΣΤΟ  
ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:**

- Βλασερού Ελένη – Περιορισμοί της ατομικής ιδιοκτησίας, Ιούνιος 2004
- Βορρά Αργυρώ – Η αναθεώρηση του 2001, Ιανουάριος 2004
- Γεραπετρίτης Γ. – Η Δικονομία της απαλλοτρίωσης: Συνταγματική λογική και προοπτική της «ενιαίας δικαιοδοσίας», Ιούνιος 2004
- Γεραπετρίτης Γ. – Επισκόπηση του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 του Συντάγματος, Ιούνιος 2004
- Καραμάνου-Μαλαμάτη Ειρήνη – Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001, Δεκέμβριος 2004
- Παπαρηγορίου Βλάσιος – Πολεοδομία, Περιβάλλον, Απαλλοτρίωση στο αναθεωρημένο Σύνταγμα, Κώδικας Πολεοδομικής Νομοθεσίας και Κώδικας Απαλλοτριώσεων, Ιούλιος 2004
- Παπασιδέρη Άννα – Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, Μάιος 2004
- Ρεντζέπερης Δημήτρης – Αναθεώρηση του Συντάγματος 2001, Ιούνιος 2004
- Στουραΐτου Παρασκευή – Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, Ιούνιος 2004.

## ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

### Συμβούλιο της Επικρατείας

- 1907/1980, Υπόθεση Ναού Ποσειδώνος στο Σούνιο
- 1094/1987, Υπόθεση Προβληματικών επιχειρήσεων – ΟΑΕ
- 2705/1991, Υπόθεση ιχθυοτροφείου Αμβρακικού Κόλπου
- 39/2005, Υπόθεση Εθνικής Λεωφόρου Ελευσίνας

### Άρειος Πάγος

- 714/1974, Υπόθεση αντισυνταγματικότητας του άρθρου 14 του Α.Ν. 1731/1939
- 1108/1981, Υπόθεση ΝΔ 797/1971
- 363/1995, Υπόθεση οδοιπορικών εξόδων λιμενικού σώματος
- 40/1998, Υπόθεση MEGA CHANNEL
- 455/1998, Υπόθεση Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.)
- 1905/1999, Υπόθεση οικισμού Τραγάνας νομού Φθιώτιδος
- 43/2002, Υπόθεση Οργανισμού Γεωργικών Ασφαλίσεων (Ο.Γ.Α)

### Ηλεκτρονικές διευθύνσεις

- [www.lawnet.gr](http://www.lawnet.gr)
- [www.pomida.gr](http://www.pomida.gr)
- [argo.ent.gr](http://argo.ent.gr)
- [www.dsalib.gr](http://www.dsalib.gr)



## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

- Συμβούλιο της Επικρατείας : ΣτΕ
- Άρειος Πάγος : ΑΠ
- Το Σύνταγμα (περιοδικό) : ΤοΣ
- Νομικό Βήμα (περιοδικό) : ΝοΒ
- Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό) : ΕλλΔνη
- Βλέπε : Βλ.
- Όπου παραπάνω : όπ.παρ.
- παρ. : παράγραφος
- εδ. : εδάφιο