

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΧΟΛΗ: Ν.Ο.Π.Ε.
ΤΜΗΜΑ: ΝΟΜΙΚΗ
ΤΟΜΕΑΣ: ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

**ΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ
«ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ»**

ΘΕΜΑ: «Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ»

ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ

**ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΑΝΩΛΑΡΟΣ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΑΜ 1340200200631
ΕΤΟΣ ΣΠΟΥΔΩΝ Δ΄**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΘΕΜΑ: Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Κοινωνική αναγκαιότητα του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.
2. Το Δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Διοικητική διαφορά ουσίας - Διατάξεις που αφορούν αυτή.

B. Η έννοια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

1. Τρόπος και χρόνος κήρυξης αυτής
2. Νομικό ή πραγματικό ελάττωμα
3. Αντικείμενο της απαλλοτρίωσης
4. Οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία
5. Νομή

Γ. Απαγορεύσεις απαλλοτρίωσης

1. Παραμεθόριες περιοχές
2. Ανεπίδεκτα απαλλοτρίωσης: Κοινόχρηστα πράγματα
3. Ιδιοκτησία Ν.Π.Δ.Δ.
4. Οδοί Κοινοτικές ή Δημοτικές
5. Άρθρο 28 ν. 1337/83
6. Διάκριση οδών
7. Ιδιωτικοί δρόμοι
8. Αιγιαλός-Παραλία
9. Ναοί-Ιερές Μονές-Άγιο Όρος
- 10.Κεφάλαια εξωτερικού
- 11.Αναγκαστική εξαγορά (κρατικοποίηση επιχειρήσεων – διαφορές από την αναγκαστική απαλλοτρίωση).

Δ. Αρμοδιότητα για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Αρμοδιότητα του Νομάρχη

Ε. Εξαιρέσεις στον τρόπο κήρυξης της απαλλοτρίωσης

1. Απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή σχεδίου πόλης
2. Χαρακτηρισμός χώρων για την ανέγερση δημοσίων κτιρίων
3. Απαλλοτριώσεις υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων

ΣΤ. Τι απαιτείται για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Δημοσίευση στο ΦΕΚ και δημοσιότητα

Ζ. Η αιτιολογία της απόφασης για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η. Τεχνικές προϋποθέσεις κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Κτηματολογικός πίνακας και διάγραμμα
2. Διάγραμμα οριζοντιογραφίας
3. Κτηματογράφηση
4. Σφάλματα, ελλείψεις, ανακρίβειες, διορθώσεις

Θ. Περιεχόμενα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Συστατικά, Παραρτήματα

1. Μνεία δικαιούχων
2. Χρόνος κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Ι. Αίτηση ακύρωσης στο ΣτΕ. Προθεσμία

1. Προσωρινή δικαστική προστασία – Αναστολή εκτέλεσης

Κ. Συνταγματικές εξαιρέσεις

1. Απαλλοτρίωση κατά ζώνες
2. Μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία
3. Οικιστικές περιοχές
4. Εισφορά σε είδος (γη) και χρηματική εισφορά

ΚΑ. Αποζημίωση. Πράξη εφαρμογής (άρθρ. 12 ν. 1337/83)

1. Επιτροπή προεκτίμησης
2. Αποβολή ιδιοκτήτη.

ΚΒ. Ανάκληση απαλλοτρίωσης

1. Ανάκληση κατά το ν.δ. 797/71
2. Μη καταβολή αποζημίωσης
3. Καθυστέρηση δικαστικού καθορισμού αποζημίωσης. Απαλλοτριώσεις μείζονος σημασίας
4. Διατήρηση της απαλλοτρίωσης, που ανακλήθηκε αυτοδίκαια
5. Αυτοδίκαιη ανάκληση εξαιτίας έλλειψης των προϋποθέσεων κήρυξης.
6. Δικαστική βεβαίωση της ανάκλησης
7. Νομιμοποιούμενοι ως διάδικοι

ΚΓ. Κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης μετά την ανάκληση

1. Ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης
2. Μη χρησιμοποίηση του απαλλοτριούμενου
3. Συνέπειες ανάκλησης συντελεσμένης απαλλοτρίωσης
4. Εξαιρέσεις στην ανάκληση – Ρυμοτομίες
5. Τρόπος ανάκλησης. Νομιμοποιούμενοι στην ανάκληση. Αρμόδιο Δικαστήριο
6. Αποζημίωση στην περίπτωση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης

ΚΔ. DE FACTO απαλλοτρίωση

ΚΕ. Πρόσφατη νομολογία σχετικά με την αναγκαστική απαλλοτρίωση – Δημιουργία γενικών αρχών στο δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

ΚΣΤ. Συμπεράσματα – Προτάσεις

A. Εισαγωγή

1. Κοινωνική αναγκαιότητα του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί νομικό θεσμό με τον οποίο γίνεται δυνατή η αναγκαστική (ακούσια) στέρηση της ιδιοκτησίας προσώπου (καθού η απαλλοτρίωση), με σκοπό την (κατά τη συνταγματική διατύπωση) εκτέλεση έργου «δημόσιας ωφέλειας», δηλαδή έργου, που επιβάλλεται από το γενικό συμφέρον ή το συμφέρον του κοινωνικού συνόλου.

Η στέρηση συντελείται υπέρ άλλου προσώπου (υπερού η απαλλοτρίωση), παλαιότερα κυρίως υπέρ του Κράτους και των ν.π.δ.δ., σήμερα, όμως και υπέρ των ιδιωτικών φορέων των έργων που πρόκειται να εκτελεστούν, με την προϋπόθεση ότι από το έργο αναμένεται ικανοποίηση συμφέροντος δημόσιου, γενικού, κοινωνικού σύμφωνα με την ελεύθερη, διακριτική εκτίμηση της διοίκησης.

Η κτήση της ιδιοκτησίας με την αναγκαστική απαλλοτρίωση έχει αντικείμενο τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες, κ.λπ.) και επιτυγχάνεται κατά πρωτότυπο¹ τρόπο, δηλαδή το απαλλοτριούμενο ακίνητο αποκτάται από το νέο κτήτορά του χωρίς τα βάρη του (υποθήκες, δουλείες, κατασχέσεις, διεκδικήσεις, μισθώσεις, κ.λπ.).

Η στέρηση της ιδιοκτησίας με αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται κατά συνταγματική επιταγή, «πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση», που καταβάλλεται από τον υπόχρεο αποζημίωσης, ο οποίος, όμως, δεν είναι πάντοτε ο υπερού η απαλλοτρίωση².

Η υλική, η ηθική, η πνευματική και η πολιτιστική ανάπτυξη του ανθρώπου, ως μέλους του κοινωνικού συνόλου, έχει τεθεί ως άμεσος στόχος του σύγχρονου κοινωνικού Κράτους Δικαίου. Η υλοποίηση των στόχων αυτών έχει καταστήσει αναγκαία τη συνεχή διεύρυνση της πρακτικής εφαρμογής του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, για

¹ Μπαλή, Εμπρ. Δ., έκδ. Δ', παρ. 74.

² Όπως στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, στις απαλλοτριώσεις για σχολικά κτίρια, στις απαλλοτριώσεις που διέπονται από το άρθρο 1 παρ. 1 ν. 653/77, κ.λπ.

την απόκτηση των αναγκαίων χώρων, που ανήκουν στην ατομική ιδιοκτησία, η οποία και παρεμβάλλει πολλαπλά εμπόδια αποσκοπώντας στην προάσπιση των συμφερόντων της.

Η κοινωνική αναγκαιότητα του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θα καταστήσει ακόμη περισσότερο ευρεία την εφαρμογή της, αλλά και απαραίτητη, εξαιτίας της ανάγκης διάσωσης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και της βελτίωσης της ποιότητας της ζωής, θέματα που έχουν αναχθεί με συνταγματικές διατάξεις (άρθρ. 21 παρ. 3, 4, άρθρ. 24, άρθρ. 117 παρ. 3,4) σε έναν από τους πρώτους στόχους του σύγχρονου Κράτους¹.

2. Το δικαίο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Διοικητική διαφορά ουσίας

Το απαλλοτριωτικό δικαίο οφείλει να στοχεύει στις δύο γενικές αρχές του δικαίου, την αρχή της δικαιοσύνης και την αρχή της ασφάλειας του δικαίου.

Το ισχύον Σ.² προβλέπει το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τον οποίο ρυθμίζει με λεπτομέρειες η ισχύουσα νομοθεσία.

Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια, που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε, αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωσης, που να ανταποκρίνεται στην αξία, την οποία είχε το απαλλοτριούμενο, κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο, για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο (Συντ. άρθρ. 17 παρ. 1).

Με την αναθεώρηση του 2001 προστίθεται νέο εδάφιο στο άρθρο 17 παρ. 2 με το οποίο επιδιώκεται επιτάχυνση της διαδικασίας, αλλά και δικαιότερη αποζημίωση. Με τη νέα ρύθμιση μεταβάλλεται ο κρίσιμος

¹ Κ. Χορομίδη, Το δικαίο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού (1994) παρ. 8, σελ. 99 επομ.

² Στο ισχύον Σ. ρυθμίζεται κυρίως στο άρθρ. 17 παρ. 2-6. Ειδικές διατάξεις περιέχουν τα άρθρ. 18, 24, 105-107, 109 και 117.

χρόνος, κατά τον οποίο υπολογίζεται η αποζημίωση. Αν μετά τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης μεσολαβήσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους για τον οριστικό προσδιορισμό της, τότε ο υπολογισμός της γίνεται σύμφωνα με την αξία, που έχει το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο του οριστικού προσδιορισμού. Με τη νέα ρύθμιση καθιερώνεται η ειδική αιτιολόγηση στην απόφαση κήρυξης, της δυνατότητας κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η υποχρέωση αυτή συμβάλλει στο να καταστεί περισσότερο ορθολογική η σχετική με την κήρυξη απαλλοτριώσεων δράση της διοίκησης. Ο συντακτικός νομοθέτης εισάγει επίσης τη δυνατότητα *in natura* αποζημίωσης με τη συναίνεση πάντοτε του δικαιούχου. Μορφές εις είδος αποζημίωσης είναι η παραχώρηση κυριότητας ή δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Με την αναθεώρηση διατηρήθηκε αμετάβλητη η ρύθμιση του άρθρ. 17 παρ. 3, κατά την οποία, η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

Αρμόδιο Δικαστήριο

Η αρμοδιότητα του δικαστηρίου ορίζεται από το άρθρο 17 παρ. 3 εδ. α, το οποίο και αναθεωρήθηκε. Το Σύνταγμα του 1986 όριζε ότι η αποζημίωση ορίζεται πάντοτε από τα πολιτικά δικαστήρια. Μετά την αναθεώρηση η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις, που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες. Η ενοποίηση της δικαιοδοσίας θα συμβάλει σημαντικά στην επιτάχυνση της εκδίκασης των διαφορών και στην ομοιόμορφη στάση της νομολογίας.

Η αποζημίωση μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί, κατά την κρίση του δικαστηρίου, να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος.

Καταβολή αποζημίωσης

Το άρθρο 17 παρ. 4 εδ. β, περιέχει παλαιότερο βασικό για την προστασία των ιδιοκτητών κανόνα. «Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη». Με την προσθήκη νέου εδαφίου γ' εισάγεται σημαντική εξαίρεση από τον παραπάνω κανόνα. Με τη νέα ρύθμιση επιτρέπεται ουσιαστικά η κατάληψη του απαλλοτριούμενου και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης. Η εξαίρεση ισχύει μόνο σε περιπτώσεις εκτέλεσης έργων γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας και μόνο μετά από ειδική απόφαση δικαστηρίου.

Η αποζημίωση, που ορίστηκε, καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά, η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως. Η αποζημίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος (Συντ. άρθρ. 17 παρ. 4). Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο, που απαλλοτριώθηκε, έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης (Συντ. άρθρ. 17 παρ. 5)¹.

Ο κοινός νομοθέτης, συμπληρωματικά, αφενός με ειδικά θεσμικά νομοθετήματα (αν. 1731/39, όπως κωδικοποιήθηκε με το Β.Δ. 30-4-1953, το ν.δ. 797/1971 και το ν. 2882/2001 Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.) και αφετέρου με πληθώρα διατάξεων εγκατεσπαρμένων σε διάφορους νόμους (ν.δ. 17/1-16/8/1823, ν. 4857/30, ν. 5269/31, ν. 690/48, ν. 653/77, ν. 947/79), θέσπισε ουσιαστικές διατάξεις και ειδικές διαδικασίες για την εκπλήρωση του στόχου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η δίκη για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης από αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι συνέπεια έννομης σχέσης δημοσίου δικαίου μετά από νόμιμη ενέργεια της διοίκησης.

¹ Δημητρόπουλος Ανδρέας, Συνταγματικά Δικαιώματα, Ειδικό Μέρος, 1α' έκδ. 2005, σελ. 356

Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης περιέχει τόσο συνταγματικούς, όσο και κοινούς κανόνες ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου, είναι, δε, δίκαιο εξαιρετικό, με τις εξής δύο αρχές:

Πρώτη: Ο κανόνας στο σύστημα του Ελληνικού δικαίου είναι η προστασία της ιδιοκτησίας από την έννομη τάξη. Κατ'εξαιρεση ο νομοθέτης υποβάλλει την ιδιοκτησία σε ορισμένη θυσία (στέρηση), που προδιαγράφεται από το Σύνταγμα. Για τη νομότυπη μάλιστα μεθόδευση της στέρησής του, που γίνεται με την καταβολή αποζημίωσης, θεσπίζει τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Δεύτερη: Κατά ρητή συνταγματική επιταγή, τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας δεν μπορούν να ασκηθούν σε βάρος του γενικού συμφέροντος (άρθρ. 17 παρ. 1 Συντ.).

Σύμφωνα με τις παραπάνω αρχές, σε περίπτωση αμφιβολίας, οι διατάξεις του απαλλοτριωτικού δικαίου πρέπει, γενικά, να ερμηνεύονται υπέρ του ιδιοκτήτη, ο οποίος θίγεται. Ειδικότερα, όσον αφορά τα θέματα της αποζημίωσης του ιδιοκτήτη, που θίγεται, ο οποίος κατά κανόνα σήμερα είναι μικροϊδιοκτήτης, η ερμηνεία των σχετικών διατάξεων επιβάλλεται να προσανατολίζεται με επιείκεια προς τη «μείζονα» συνταγματική διάταξη της «πλήρους αποζημίωσης». Αντίθετα, ως προς τα θέματα του αντικειμένου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και την έννοια της δημόσιας ωφέλειας, η ερμηνεία των σχετικών διατάξεων επιβάλλεται να προσανατολίζεται με βάση το σύγχρονο κοινωνικό κριτήριο του γενικού συμφέροντος.

B. Η έννοια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί νόμιμο τρόπο για να στερηθεί κάποιος ακούσια την ιδιοκτησία του, πράγμα, που κατά συνταγματική ρύθμιση επιτρέπεται, όταν συντρέχει «δημόσια ωφέλεια που

έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωση...»¹.

Η διοικητική πράξη, με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση είναι επαχθής ατομική πράξη γενικού περιεχομένου. Αποτελεί σύνολο ατομικών πράξεων, η κάθε μία από τις οποίες αφορά συγκεκριμένο ακίνητο. Η αμφισβήτηση της κυριότητας του ακινήτου και η τυχόν επιδικία αυτού δεν εμποδίζει την αναγκαστική απαλλοτρίωση².

Στο σώμα της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης πρέπει να περιέχονται τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία του απαλλοτριούμενου κατά θέση και έκταση³. Η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης πρέπει να είναι σύμφωνη με το νόμο, που ισχύει, κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ.

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν είναι αναγκαία η προηγούμενη ακρόαση του ιδιοκτήτη κατά το άρθρο 20 παρ. 2 Συντ., διότι, όπως έγινε δεκτό, η διοικητική κρίση για την κήρυξη εξαρτάται από αντικειμενικά δεδομένα και δεν μπορεί να επηρεαστεί από προηγούμενη ακρόαση των ενδιαφερομένων⁴.

Πριν από την έκδοση της πράξης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, απαιτείται να έχει εκδοθεί απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων για το σκοπούμενο έργο (βλ. άρθρο 3 παρ. 1, 2, 4 ν. 1650/1986), εφόσον αυτό μπορεί να έχει επιπτώσεις στο περιβάλλον. Ως έναρξη του έργου κατά το άρθρο 4 παρ. 1 ν. 1650/1986, θεωρείται όχι μόνο η υλική ενέργεια εκτέλεσης του έργου, αλλά και η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης, η οποία αποτελεί έναρξη προϋπόθεσης για την έναρξη κατασκευής του έργου, όπως η πράξη κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης⁵.

¹ (Άρθρο 17 παρ. 2 Συντ. 1975, άρθρο 17 Συντ. 1952, άρθρο 19 Συντ. 1927). Ως de facto απαλλοτρίωση, κατά τον Δαγτόγλου, πρέπει να εννοήσουμε τη διαρκή στέρηση των εξουσιών της ιδιοκτησίας χωρίς τη νομική κάλυψη, χωρίς δηλαδή την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (π.χ. κατάληψη ακινήτου και δημιουργία δημόσιας οδού με εκτέλεση τεχνικού έργου).

² ΣτΕ 2980/83

³ ΣτΕ 2970/83

⁴ ΟλΣτΕ 2594/77, ΤοΣ 1977.643 (μειοψηφία).

⁵ ΣτΕ 3541/96, ΕΔΔΔ 1996.578

Για τη νομική της φύση υποστηρίχθηκαν διάφορες θεωρίες. Ο χαρακτηρισμός της νομικής φύσης της απαλλοτρίωσης έχει σημασία για τη συμπληρωματική εφαρμογή ανάλογων κανόνων δικαίου στα θέματα, που δεν παρέχει λύση το δίκαιο της απαλλοτρίωσης.

Ορθότερη θεωρείται η άποψη που δέχεται την αναγκαστική απαλλοτρίωση ως *obligatio ex lege*, η οποία ιδρύεται σύμφωνα με τα παραπάνω με μονομερή πράξη εξουσίας (*imperium*) της πολιτείας και ολοκληρώνεται με διαδικασία, στην οποία συμμετέχει η διοικητική αρχή για την έρευνα του στοιχείου της δημόσιας ωφέλειας και η δικαστική αρχή για τον καθορισμό της αποζημίωσης και την αναγνώριση των δικαιούχων.

1. Τρόπος και χρόνος κήρυξης

Σύμφωνα με το ν.δ. 797/71, η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρύσσεται με διοικητική πράξη του αρμόδιου οργάνου, σύμφωνα με το νόμο. Απαιτείται, δηλαδή, κοινή Υπουργική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υπουργού που είναι αρμόδιος στον τομέα, στον οποίο αποσκοπεί η απαλλοτρίωση ή απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ή απόφαση επιτροπής Υπουργών ή απόφαση του Νομάρχη. Η οποιαδήποτε πάντως απόφαση θα πρέπει να δημοσιευθεί στο ΦΕΚ τεύχος Δ, καθώς η δημοσίευση αποτελεί συστατικό στοιχείο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης¹.

Χρονικό σημείο κήρυξης της απαλλοτρίωσης είναι η ημερομηνία της δημοσίευσης της απόφασης, που κηρύσσει την απαλλοτρίωση, στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΦΕΚ). Εάν πρόκειται για ρυμοτομικό σχέδιο, ως ημερομηνία κήρυξης θεωρείται η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος έγκρισης ή τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου².

¹ ΣτΕ 2436/83

² ΟλΣτΕ 3178/74, ΝοΒ 1975.986, ΟλΑΠ 1021/80, ΝοΒ 1981.339

2. Νομικό ή πραγματικό ελάττωμα

Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με την ορθή άποψη¹ συνιστά νομικό ελάττωμα του πράγματος (άρθρ. 514 ΑΚ), που προκαλείται από νομική ενέργεια της πολιτείας και οδηγεί με τη συντέλεσή της στη στέρηση της ιδιοκτησίας από το νόμο.

Υποστηρίχθηκε, όμως και η άποψη ότι συνιστά πραγματικό ελάττωμα. Το πραγματικό ελάττωμα αναφέρεται στη φυσική κατάσταση του πράγματος και το κάνει μειονεκτικό².

Σύμφωνα με τρίτη άποψη, η κήρυξη της απαλλοτρίωσης μέχρι τη συντέλεσή της συνιστά πραγματικό ελάττωμα (άρθρ. 534 ΑΚ) και μετά από αυτή νομικό ελάττωμα, χωρίς να παρεμποδίζεται η μεταβίβαση της κυριότητας μέχρι τη συντέλεση. Με όλες, όμως, τις εκδοχές, αποτελεί επαχθές μέτρο, που λαμβάνεται αναγκαστικά. Γι'αυτό ακριβώς το λόγο και η αιτιολογία της υπουργικής απόφασης για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης επιβάλλεται από τη φύση της πράξης, καθώς αποτελεί επαχθές μέτρο, που επιφέρει στέρηση της ιδιοκτησίας του και πρέπει με την αιτιολογία να παρέχεται η ευχέρεια ελέγχου της ουσιαστικής νομιμότητας του περιεχομένου της πράξης και της ορθής άσκησης της διακριτικής εξουσίας³.

3. Αντικείμενο της απαλλοτρίωσης

Υλικό αντικείμενο της απαλλοτρίωσης είναι τα εμπράγματα δικαιώματα στα ακίνητα ή η εξουσία σε αυτά (δουλεία, χρήση, κάρπωση, κ.λπ.). Αντικείμενο της απαλλοτρίωσης μπορεί να είναι και η κατάργηση εξουσίας στο πράγμα (π.χ. δουλεία)⁴.

¹ ΑΠ 2039/90, ΕΕΝ 1991.778, ΑΠ 392/70, ΝοΒ 1970.1177, ΠρΑθ 22628/64, ΕΕΝ 1965.77, ΣτΕ 1862/78, ΝοΒ 1979.1535, Κ. Καυκά, Ενοχ. Δικ. (έκδ. Δ') στο άρθρ. 515 παρ. 2, Π.

Κορδογιαννόπουλου, Η ρυμοτομία το επαχθέστερον βάρος της ιδιοκτησίας, ΕΕΝ 1968.427

² Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Ενοχικό Δικ. Άρθρ. 514, 21, 22 σελ. 47.

³ Μ. Στασινόπουλου, Μαθήματα Διοικητικού Δικαίου, σελ. 238, Θ. Τσάτσου, Η αίτησις ακυρώσεως (1971), σελ. 233 επομ., ΟλΣτΕ 289/71, 534/71, ΝοΒ 1971.1032, ΣτΕ 2660/69, ΝοΒ 1970.484, Ν.Σ.Κ. 855/66 ΝοΒ 1967.542

⁴ 1. Η κατάργηση δουλείας κατ'εφαρμογή του άρθρ. 100 ΓΟΚ συνιστά αναγκαστική απαλλοτρίωση, ΕφΑθ 31/82, ΤοΣ1982.266.

2. Η αναδρομική ανάκληση χαρακτηρισμού κτιρίου ως έργου τέχνης με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού αίρει την ιδιότητά του αυτή και νομίμως κηρύσσεται αναγκαστικώς απαλλοτριωτέο το κτίριο, ΣτΕ 880/921, ΕΔΔΔ 1992.585

Ως ακίνητο πράγμα πρέπει να εννοήσουμε το αυθύπαρκτο τμήμα του εδάφους, που είναι επιδεικτικό εξουσίας. Αυθύπαρκτο κατά το νόμο πράγμα είναι η συνεστημένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία¹, που μπορεί να αποτελούν αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Λόγω της γενικά αποδεκτής αρχής της εδαφικότητας ή χωρητικότητας και επειδή η πράξη της διοίκησης για την απαλλοτρίωση αποτελεί πράξη δημοσίου δικαίου και γενικότερα ο νόμος για την απαλλοτρίωση αποτελεί άσκηση της κυριαρχικής εξουσίας, η απαλλοτρίωση ως πολιτειακή πράξη πρέπει να αφορά πράγματα, που βρίσκονται μέσα στην Ελληνική Επικράτεια. Διαφορετικά θα είναι ανίσχυρη ως ανεκτέλεστη, επειδή δεν μπορεί η πολιτεία, που εξέδωσε την πράξη της απαλλοτρίωσης, να επιβάλλει τη θέλησή της μέσα στα εδαφικά όρια άλλης πολιτείας².

Η πράξη της διοίκησης πρέπει να προσδιορίζει σαφώς το αντικείμενο της απαλλοτρίωσης.

Η πολιτεία επιτυγχάνει τη χρησιμοποίηση των κινητών για δημόσια ανάγκη κυρίως με το θεσμό της επίταξης, η οποία αποτελεί την προσωρινή χρήση και κάρπωση κινητών ή ακινήτων, που επιβάλλεται αναγκαστικά από το Κράτος ή από τρίτους.

Από το νόμο προβλέπεται κατ'εξαίρεση η απαλλοτρίωση κινητών για λόγους δημόσιας ωφέλειας ή η εφαρμογή της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στις περιπτώσεις:

α) του ν. 730/43 για την αναγκαστική απαλλοτρίωση καπνών,

β) του ν. 3523/56 άρθρ. 3, υπέρ της ΔΕΗ, σε περιπτώσεις απαλλοτρίωσης εγκαταστάσεων παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας,

γ) του άρθρου 25 παρ. 2 του ν.δ. 3384/55, με το οποίο επιβάλλεται η υποχρεωτική μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου λεωφορείου μετά από καθορισμό του τιμήματος από τον Πρόεδρο Πρωτοδικών, κατά τη διαδικασία καθορισμού προσωρινής αποζημίωσης.

¹ ΑΠ 149/81, ΕΕΝ 1981.910

² Π. Κορδογιαννόπουλου, Το δικ. αναγκ. απαλλ. μετά το ν.δ. 797/71, σελ. 16

Επίτευξη του σκοπού της απαλλοτρίωσης επέρχεται:

α) Κατά κανόνα με τη στέρση της ιδιοκτησίας, δηλαδή με τη μεταβολή του φορέα της κυριότητας του απαλλοτριούμενου πράγματος (όταν ο υπερού η απαλλοτρίωση απολαμβάνει το σύνολο των ωφελειών του πράγματος) και

β) κατ'εξίρεση με τη σύσταση συγκεκριμένου εμπράγματος δικαιώματος τρίτου στο πράγμα, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο για λόγους δημόσιας ωφέλειας (σύσταση δουλείας διέλευσης ηλεκτροφόρων καλωδίων της ΔΕΗ, κατά το άρθρο 14 παρ. 1 α.ν. 1672/71, δουλείας υπέρ των Δήμων και των Κοινοτήτων κατά το άρθρο 210 ν.δ. 2888/54, δουλείας υπέρ του Οργανισμού Ύδρευσης Θεσσαλονίκης κατά το άρθρο 10 α.ν. 1563/39, δουλείας του μη υψούν, για λόγους προβολής αρχαιολογικών μνημείων, κ.λπ.).

Δεν αποτελούν αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τα εμπράγματα δικαιώματα της υποθήκης και του ενέχυρου (άρθρα 1209, 1257ΑΚ), διότι η αναγκαστική σύστασή τους δεν οδηγεί σε δημόσια ωφέλεια, εφόσον η προνομιακή εξασφάλιση της πληρωμής, που παρέχεται με αυτά, μπορεί να επιτευχθεί και με άλλους τρόπους. Εξάλλου, η υποθήκη και το ενέχυρο δεν συγκαταλέγονται στα εμπράγματα δικαιώματα που προστατεύει το Σύνταγμα, γιατί δεν είναι αυτοτελή εμπράγματα δικαιώματα, που παρέχουν εξουσία χρήσης και κάρπωσης του πράγματος¹.

4. Οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία

Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μπορεί να είναι και η οριζόντια ή η κάθετη συνιδιοκτησία.

Η διαιρετή κυριότητα αποτελεί δικαίωμα εμπράγματο, αυτοτελές, μεταβιβάσιμο και οικονομικά ελεύθερα εκμεταλλεύσιμο χωρίς τη σύμπραξη τρίτου. Ο ιδιοκτήτης έχει κατά τις γενικές διατάξεις περί κυριότητας «απάσας τας εκ της κυριότητος πηγαζούσας εξουσίας».

¹ Α. Καραγιαννόπουλου, Η κατά το Σύνταγμα προστασία του εμπράγματος δικαιώματος της υποθήκης, ΝοΒ 1971.1212, Π. Κορδογιαννόπουλου, Το δικ. αναγκ. απαλλ. μετά το ν.δ. 797/71, σελ. 20

5. Νομή

Η νομή δεν είναι εμπράγματο δικαίωμα, δεν αποτελεί αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Γ. Απαγορεύσεις απαλλοτρίωσης

Αντικείμενο απαλλοτρίωσης αποτελούν και τα πράγματα που δεν μπορούν να εκποιηθούν ελεύθερα χωρίς τη συνδρομή ορισμένων ουσιαστικών προϋποθέσεων και χωρίς τις νόμιμες διατυπώσεις (πτωχευτικά, πράγματα ανηλίκων, ανικάνων, κληροδοτήματα, κ.λπ.).

Η ύπαρξη όρου σε διαθήκη ή δωρεά για το αναπαλλοτρίωτο υπέρ κοινωφελούς σκοπού δεν συνεπάγεται την αδυναμία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του πράγματος¹.

Τα δάση μπορούν να απαλλοτριωθούν μόνο υπέρ του Δημοσίου (άρθρο 117 παρ. 4 Συντ.).

Οι δασικές εκτάσεις, που καταστράφηκαν από πυρκαϊά, δεν αποβάλλουν το δασικό χαρακτήρα τους και μπορούν να απαλλοτριωθούν μόνο υπέρ του Δημοσίου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αν δεν μεταβάλλεται η δασική τους μορφή.

1. Παραμεθόριες περιοχές

Με τις διατάξεις του ν. 1366/38 απαγορεύεται η σύναψη εμπράγματων δικαιοπραξιών στις παραμεθόριες περιοχές χωρίς προηγούμενη άδεια της διοικητικής αρχής, ώστε να εξυπηρετηθεί η κρατική ασφάλεια με την ασφαλή επιτήρηση για αμυντικούς λόγους της παραμεθόριας περιοχής. Η απαγόρευση αυτή δεν αντίκειται στις συνταγματικές αρχές του σεβασμού της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 συντ.), της ισότητας (άρθρο 4 Συντ.), της ελεύθερης επιλογής του τόπου

¹ ΣτΕ 1158/1988, ΕλλΔνη 1990,216

της εγκατάστασης (άρθρο 5 παρ. 4 Συντ.), της οικονομικής ελευθερίας (άρθρο 5 παρ. 1 συντ.) ούτε της προστασίας της ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 3 α.ν. 1366/38, στην έννοια της «παραχωρήσεως», που αναφέρεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, περιλαμβάνεται και η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων, που βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές υπέρ φυσικού ή νομικού προσώπου.

Η απαλλοτρίωση στις περιπτώσεις αυτές προϋποθέτει με ποινή απόλυτης ακυρότητας, βεβαίωση του Υπουργού Γεωργίας, που εκδίδεται με πρόταση της επιτροπής του άρθρου 2 παρ. 2 του ίδιου νόμου, ότι δεν υφίστανται αντιρρήσεις, που υπαγορεύονται από λόγους κρατικής ασφάλειας.

2. Ανεπίδεκτα απαλλοτρίωσης: Κοινόχρηστα πράγματα. Ιδιοκτησία Ν.Π.Δ.Δ.

Αντικείμενα της απαλλοτρίωσης μπορούν να είναι μόνο τα πράγματα, που είναι αντικείμενα ιδιωτικού δικαιώματος, ανεξάρτητα από τον κύριό τους, νομικό ή φυσικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό, Δημόσιο, Δήμο, Κοινότητα, Μονή ή και ξένο κράτος¹.

Πράγματα, που ανήκουν σε ξένα κράτη, βάσει της αρχής της αμοιβαιότητας και δυνάμει κανόνων διεθνούς δικαίου, μπορούν να εξαιρεθούν από την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Τα δημόσια πράγματα δεν μπορούν να απαλλοτριωθούν, γιατί δεν επιδέχονται ιδιωτική κτήση² και κατά συνέπεια είναι πράγματα εκτός συναλλαγής. Αυτά είναι τα κοινά τοις πάσι, τα κοινής χρήσης και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών (άρθρο 966 ΑΚ), επειδή αυτά από τον προορισμό τους, εξυπηρετούν σκοπούς δημόσιους, εκτός αν με προηγούμενη πράξη

¹ ΣτΕ 1366/1983, ΤοΣ 1983.624, Π. Δαγτόγλου, Η απαγόρευση απόκτησης από αλλοδαπούς κυριότητας σε παραμεθόριες περιοχές κατά το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό δίκαιο, Ελλ.Επ.Ευρ.Δικ 1986.557 επομ.

² Τα κοινόχρηστα πράγματα δεν μπορεί να καταστούν αντικείμενο δουλείας, εκτός αν υπάρχει παραχώρηση από το νόμο ή την αρχή (ΑΠ 768/1980, ΝοΒ 1981.44).

της διοίκησης έχει αποκλειστεί ή έχει μεταβληθεί ο προορισμός του, οπότε μπορούν να αποκτηθούν ιδιωτικά δικαιώματα και να απαλλοτριωθούν¹.

3. Ιδιοκτησία Ν.Π.Δ.Δ.

Τα ν.π.δ.δ., ως αποκεντρωμένες κατά το αντικείμενο και τον τόπο δημόσιες υπηρεσίες, εξυπηρετούν πρακτικούς σκοπούς, έχουν, δε, περιουσία την οποία μπορούμε να διακρίνουμε σε «δημόσια» και «ιδιωτική». Η πρώτη εξυπηρετεί ευθέως τους δημόσιους σκοπούς ίδρυσης και λειτουργίας τους (π.χ. κοινόχρηστα). Η δεύτερη εμμέσως.

Αναγνώριση της διάκρισης της περιουσίας των ν.π.δ.δ. σε δημόσιας και ιδιωτικής έχουμε ευθέως και από τη διάταξη του άρθρου 117 παρ. 4 Συντ., που ορίζει ότι «αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών ή δασικών εκτάσεων, που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, επιτρέπεται μόνο υπέρ του Δημοσίου, σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17 Συντ....).

Ζήτημα τίθεται ποία είναι η έκταση της συνταγματικής προστασίας της «ιδιωτικής» ιδιοκτησίας του ν.π.δ.δ., αυτής που δεν εξυπηρετεί ευθέως δημόσιους σκοπούς (οικόπεδα, κληροδοτήματα, ανταλλάξιμα κτήματα, παλιός αιγιαλός, κεφάλαια, κ.λπ.). Αντίθετα, με την παρακάτω άποψη της ΟΛΣΤΕ, η οποία δεν φαίνεται να διακρίνει την ιδιοκτησία ν.π.δ.δ. σε «δημόσια» κτήση και ιδιωτική, υποστηρίζεται κατά Χορομίδα ότι η ιδιωτική περιουσία των ν.π.δ.δ. απολαμβάνει της προστασίας του άρθρου 17 Συντ».²

Η ΟΛΣΤΕ 283/1995, Δ 26, 865, δέχεται ότι «ο νομοθέτης ιδρύοντας νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, είναι ελεύθερος να προβαίνει στην αναδιοργάνωσή τους ή την αναδιarrύθμιση των πόρων τους, με σκοπό την προσαρμογή τους, μέσα στα γενικότερα πλαίσια της κρατικής οργάνωσης, προς τις συνθήκες και τις ανάγκες, που επικρατούν κάθε φορά. Τούτο, δε, επειδή η περιουσία αυτή έχει αναγνωρισθεί, στα πιο πάνω νομικά πρόσωπα, όχι με την έννοια της ατομικής ιδιοκτησίας, αλλά με το σκοπό να

¹ Γνμδ Ν.Σ.Κ. 711/1965, ΝοΒ 1966.91, Η. Κυριακόπουλου, Ελλ. Διοικ. Δικ., τομ. Γ', σελ. 253 επομ., Εφαθ 3240/1983, Ελλ.Δ/νη 1984.160, Εφαθ 4116/1977, ΝοΒ 1977.1373.

² Βελισσάριος Καρακώστας Δ26, 865 επομ., Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Τόμος Β', 1991, σελ. 912 επομ.), Χορομίδης, Το Δικ. Αναγκ. Απαλλοτριώσεων, παρ. 33, σελ. 213).

εξυπηρετούνται με αυτή ή με τους πόρους από αυτή, οι κρατικοί σκοποί για την εξυπηρέτηση των οποίων έχουν συσταθεί τα νομικά αυτά πρόσωπα. Συνεπώς, δεν συντρέχει για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου η προστασία του άρθρου 17 του Συντ., ούτε εμποδίζεται η ρύθμιση της τύχης της περιουσίας τους από άλλες συνταγματικές διατάξεις».

Κατά την ίδια απόφαση της ΟλΣτΕ η νομοθετική ρύθμιση, που γίνεται στα πλαίσια της κυβερνητικής πολιτικής, για νέα ρύθμιση των πόρων του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, του οποίου η ίδια η ίδρυση ήταν ελεύθερη επιλογή του νομοθέτη, δεν αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντ.

4. Οδοί Κοινοτικές ή Δημοτικές

Κοινής χρήσης εκτός συναλλαγής (άρθρ. 966, 967 ΑΚ) είναι και οι δημοτικές και κοινοτικές οδοί, οι οποίες ανήκουν κατά κυριότητα στο Δήμο ή την Κοινότητα.

Για να είναι ορισμένος ο ισχυρισμός ότι κάποιος δρόμος είναι δημοτικός ή κοινοτικός, πρέπει να καθορίζεται ο νόμιμος τρόπος με τον οποίο αποκτήθηκε η ιδιότητα του κοινόχρηστου¹

5. Άρθρο 28 ν. 1337/19

Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και υπόλοιποι χώροι κοινής χρήσης, που έχουν σχηματιστεί με οποιονδήποτε τρόπο, ακόμη και με παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι, που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση, όμως, που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλης και προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις εφαρμόζεται το άρθρο 28 ν. 1337/1983 και απαιτείται: α) Να πρόκειται για ιδιωτικούς κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πλατείες, κ.λπ.), δηλαδή για χώρους που σχηματίζονται με την ιδιωτική πρωτοβουλία. Συνεπώς, το άρθρο αυτό δεν έχει εφαρμογή για τους εγκεκριμένους από το

¹ ΑΠ 242/1994, ΕΕΝ 1995.210

σχέδιο πόλης (δημόσιους) κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους οφείλεται αποζημίωση, λόγω της ρυμοτομίας του, κατά τις σχετικές διατάξεις (άρθρο 32 επ., ν.δ. 1923 και άρθρο 6 ν. 5269/31) και β) οι ιδιωτικοί αυτοί δρόμοι να βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια.

6. Διάκριση οδών

Οι οδοί διακρίνονται σε Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές. Η διάκριση αυτή έχει κυρίως σημασία για την υποχρέωση κατασκευής και συντήρησής τους. Τα σχετικά με τη διαίρεση και τον χαρακτηρισμό των οδών ρυθμίζονται από τα άρθρα 1, 2, 3 και 4 του ν. 3155/1955 «περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών».

Η κατασκευή οδών κάθε κατηγορίας, κατά το άρθρο 23 ν.δ. 25.11.1929 «περί κωδικοποιήσεως των περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών κειμένων διατάξεων», θεωρείται ως έργο δημόσιας ωφέλειας και χαρακτηρίζεται ως τέτοιο με την απόφαση της αρμόδιας αρχής για την κατασκευή του.

Ειδικές διατάξεις για τη δημιουργία οδών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων εντός ρυμοτομικού σχεδίου, περιέχει το ν.δ. 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων και κοινοτήτων κ.λπ.», στο κεφάλαιο Γ' άρθρο 30 επ., κεφ. Δ' άρθρ. 42 επ., καθώς και άλλοι νόμοι, που εκδόθηκαν για συμπλήρωση ή τροποποίηση του πιο πάνω διατάγματος. Κατά συνέπεια, υπάρχει νόμιμος λόγος για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με σκοπό την κατασκευή τους.

Με το άρθρ. 24 ν. 1337/1983, θεωρήθηκε ότι εξυπηρετεί επίσης τη δημόσια ωφέλεια η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για τη δημιουργία οδών προσπέλασης προς την παραλία και τον αιγιαλό και τη δημιουργία αναγκαίων χώρων στάθμευσης οχημάτων.

7. Ιδιωτικοί δρόμοι

«Ιδιωτικοί» κοινόχρηστοι χώροι. Η δημιουργία ιδιωτικών δρόμων και πλατειών στις οργανωμένες ιδιωτικές ρυμοτομίες αποτελεί

απόδειξη της αδυναμίας της έγκαιρης πολιτειακής παρέμβασης και δυναμική επέμβαση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

Η παρέμβαση της πολιτείας είναι αναπόφευκτη, όταν δημιουργείται κοινωνικό πρόβλημα, η θεραπεία του οποίου είναι δυσχερής, επειδή επιβάλλονται για την εξασφάλιση στοιχειωδών οικιστικών περιβαλλοντικών προϋποθέσεων σοβαρές παρεμβάσεις με σημαντικές αποζημιώσεις για την αστική ιδιοκτησία.

Μόνο η κατάληψη και η χρησιμοποίηση ιδιωτικού ακινήτου για δημόσιο δρόμο, χωρίς την κήρυξη και τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, δεν το καθιστά κοινόχρηστο πράγμα. Η κατάληψη είναι παράνομη και παρέχει δικαίωμα αποζημίωσης και διεκδίκησης¹.

Η χρησιμοποίηση του ρυμοτομούμενου από γείτονες ή γενικά από δημότες δεν το καθιστά κοινόχρηστο, ούτε αποτελεί απόδειξη παραίτησης από την κυριότητα ή εγκατάλειψης, έτσι ώστε να γίνει κοινόχρηστο. Για την παραίτηση από την κυριότητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ενδεχομένως, στην πιο πάνω περίπτωση να υπάρχει θέμα δημιουργίας δουλείας οδού, θέμα, όμως, χρησικτησίας δεν τίθεται, διότι οι δημότες δεν ασκούν νομή για λογαριασμό του Δήμου.

Τμήμα κοινοτικής οδού δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί για την κατασκευή άλλης οδού (εθνικής ή επαρχιακής), καθώς από το νόμο και χωρίς άλλη ενέργεια μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό.

Συνεπώς, οι διοικητικές πράξεις, με τις οποίες κοινόχρηστες οδοί, δηλαδή πράγματα εκτός συναλλαγής, κηρύσσονται ως απαλλοτριωτέα, δεν είναι νόμιμες και κατά συνέπεια δεν είναι νόμιμη η αίτηση καθορισμού αποζημίωσης και αναγνώρισης δικαιούχων. Όλα αυτά, βέβαια, ισχύουν όταν το απαλλοτριούμενο προορίζεται για κάποιο άλλο σκοπό κοινής χρήσης και δεν πρόκειται με την απαλλοτρίωση να περιέλθει στην ιδιωτική περιουσία τρίτου.

Τα όσα εκτέθηκαν, κατά τον Α. Δημητρόπουλο² ισχύουν μόνο για τα κοινόχρηστα πράγματα και όχι για την ιδιωτική περιουσία των παραπάνω

¹ ΑΠ 677/1978, ΑΠ 126/1976, ΝοΒ 1977.889, ΑΠ 447/1976, Εφ. Αθ. 1989/1980 και άρθρ. 23 παρ. 2 και 3 π.δ. 25/28.11.1929

² Α. Δημητρόπουλος, Συνταγματικά Δικαιώματα, Ειδικό μέρος Ια', Εκδ. 2005, σελ. 357 επ.

ν.π.δ.δ., η οποία μπορεί να απαλλοτριωθεί υπέρ τρίτων, εφόσον αποζημιωθεί νόμιμα.

8. Αιγιαλός – Παραλία

Ο αιγιαλός αποτελεί βασικό στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, ευπαθές τμήμα του οικοσυστήματος, χρησιμεύει, δε, στην επαφή του ανθρώπου με τη θάλασσα, διευκολύνοντας την πρόσβαση προς αυτήν για την απόλαυση της χρήσης της και την εκμετάλλευσή της.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 α.ν. 2344/1940 «τμήματα ιδιωτικών τυχόν κτημάτων, χαρακτηρισθέντα υπό της κατ'άρθρ. 3 επιτροπής, ως μη τοιαύτα, αλλά ως ανήκοντα εις τον αιγιαλόν, θεωρούνται ως κηρυχθέντα απαλλοτριωτέα αναγκαστικώς υπέρ του Δημοσίου, ίνα περιληφθούν εις τον αιγιαλόν, άμα τη δημοσιεύσει διά της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως της εκθέσεως της επιτροπής, μετά διαγράμματος κατά τα εν άρθρω 3 οριζόμενα».

Ο αιγιαλός δεν περιλαμβάνεται στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, αλλά ανήκει στη δημόσια κτήση. Λόγω, λοιπόν, του κοινόχρηστου προορισμού του δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί με απόφαση των αρμοδίων Υπουργών, εφόσον με την απαλλοτρίωση θα περιέλθει στην ιδιωτική περιουσία του υπερού η απαλλοτρίωση. Με πράξη της αρχής (άρθρ. 970 ΑΚ) μπορούν να παραχωρηθούν μόνο ορισμένα ιδιωτικά δικαιώματα στον αιγιαλό, χωρίς, όμως, να αποκλείουν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.

Η ιδιότητα του κοινόχρηστου –κρίθηκε ότι- δεν αναιρείται από την επιβολή εισιτηρίου, το οποίο θεωρείται ότι επιβάλλεται όχι για τη χρήση του κοινόχρηστου, αλλά για τις πρόσθετες εξυπηρετήσεις, που παρέχονται σ'αυτό¹.

Σε περίπτωση παρακώλυσης ή αποβολής από τη χρήση του αιγιαλού, που αποτελεί κοινόχρηστο πράγμα, εκτός από το Δημόσιο, τους Δήμους ή Κοινότητες, κάθε τρίτος μπορεί να αξιώσει την άρση του παράνομου αποκλεισμού και γενικότερα της προσβολής του κοινόχρηστου προορισμού

¹ Η απόφαση ΣτΕ 2696/1980, ΕΔΔΔ 1981.228 δέχθηκε ότι η περιφραγή του αιγιαλού αποτελεί αναίρεση της κοινής χρήσης.

του πράγματος, με την ενάσκηση ιδιόρρυθμου δικαιώματος, που απορρέει από την προσωπικότητα του ανθρώπου και προστατεύεται με το άρθρο 57 ΑΚ.

Η καθιέρωση πράγματος ως κοινής χρήσης δημιουργεί εξουσία του ατόμου για χρήση του πράγματος, η οποία αποτελεί ιδιόμορφο (*sui generis*) δικαίωμα, που ανήκει στην προσωπικότητα του ανθρώπου. Η εξουσία αυτή δεν αποτελεί ενάσκηση νομής¹.

9. Ναοί – Ιερές Μονές – Άγιο Όρος

Χώροι αφιερωμένοι στη θεία λατρεία, δηλαδή οι ιεροί ναοί, οι μονές και τα νεκροταφεία, θεωρούνται ως πράγματα εκτός συναλλαγής, επειδή εξυπηρετούν θρησκευτικό σκοπό (άρθρο 966 ΑΚ) και γι' αυτό το λόγο είναι ανεπίδεκτα απαλλοτρίωσης. Η υπόλοιπη κτηματική περιουσία των ναών και των μονών είναι καταρχήν δεκτική απαλλοτρίωσης. Τα σχετικά με τους ναούς διέπονται από τις διατάξεις του ν. 220/40 «περί ιερών ναών και εφημερίων».

Στην κατηγορία των πραγμάτων, που θεωρούνται αναπαλλοτρίωτα από το νόμο, περιλαμβάνονται οι ναοί κάθε κατηγορίας (άρθρο 1 α.ν. 220/1940). Την ίδια προστασία απολαμβάνουν και οι ναοί των άλλων γνωστών θρησκειών.

Απαγορεύσεις υπάρχουν και για την απαλλοτρίωση των μοναστηριακών κτημάτων. Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 8 του Συντ., εκτός από τις Μονές του Αγίου Όρους, το αναπαλλοτρίωτο επεκτάθηκε και στα τμήματα της περιουσίας των Πατριαρχείων Αλεξανδρείας, Αντιοχείας, Ιεροσολύμων και της Ιεράς Μονής του Σινά², που βρίσκονται στην Ελληνική Επικράτεια.

¹ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Γεν. Αρχαί, άρθρ. 57 ΑΚ, σελ. 101 αριθμ. 7, Α. Τούση, Εμπράγματων Δίκαιον, παρ. 61

² Με την ΑΠ 1305/88, ΝοΒ 1989.430, ΕΕΝ 1989.662 κρίθηκε ότι δεν επιτρέπεται κατά το άρθρο 18 παρ. 6 Συντ. η απαλλοτρίωση της περιουσίας της Ιεράς Μονής Σινά, που κείται στην Ελλάδα. Αν, όμως, η περιουσία της απαλλοτριώθηκε πριν το 1975, η αποζημίωσή της υπόκειται σε παραγραφή και ότι δεν είναι αντισυνταγματική η διάταξη του άρθρου 39 παρ. 1 α.ν. 1731/1939. Με τη διάταξη αυτή, οι Μονές που βρίσκονται στην Ελλάδα και είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, έχουν διαφορετική ρύθμιση με τη Μονή Σινά, που είναι εκτός Ελλάδας και είναι νομ. προσ. ιδιωτ. δικαίου. Κρίθηκε, επίσης, ότι δεν παραβιάζεται από την παραπάνω διάκριση η αρχή της ισότητας (άρθρ. 4 παρ. 1 Συντ.).

Απαγορεύεται η απαλλοτρίωση των ακινήτων των Ιερών Μονών του Αγίου Όρους, είτε αυτά βρίσκονται στην περιοχή του Αγίου Όρους, οπότε το αναπαλλοτρίωτο καθιερώνεται και με ρητή συνταγματική διάταξη, είτε εκτός αυτής, επειδή θεωρούνται πράγματα θείου δικαίου, το αναπαλλοτρίωτό τους θεσπίζεται από το άρθρο 181 του Καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους.

Κατά μία άλλη άποψη, είναι έγκυρη η απαλλοτρίωση των ακινήτων των Ιερών Μονών του Αγίου Όρους, που βρίσκονται εκτός της χερσονήσου του Άθω, καθώς η διάταξη του άρθρου 181 του Καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους αφορά μόνο την ακίνητη περιουσία, που βρίσκεται στη χερσόνησο του Άθω. Το αντίθετο θα αποτελούσε ανυπέρβλητο κώλυμα για την εκτέλεση των έργων δημόσιας ωφέλειας, με τρόπο μάλιστα που αντιβαίνει στον κοινωνικό προορισμό της ιδιοκτησίας (*faction sociale*). Γι'αυτό και ο νόμος ρητά προέβλεπε και μάλιστα κατά προτίμηση, την απαλλοτρίωση μοναστηριακών κτημάτων (άρθρ. 13 παρ. 7 ν. 4377/1929).

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 38 παρ. 1^ο ν.δ. 2185/1952 «περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κτημάτων προς αποκατάστασιν ακτημόνων», εξαιρούνται από την απαλλοτρίωση και αναγκαστική μίσθωση, σύμφωνα με το άρθρο 104 Συντ., η αγροτική περιουσία των Ιερών Μονών, που εξαρτώνται από το Οικουμενικό Πατριαρχείο Κων/λεως α) Αγίου Όρους, β) Αγίας Αναστασίας Φαρμακολύτριας Χαλκιδικής, γ) Βλατάδων Θεσσαλονίκης, δ) Αγίου Ιωάννου Θεολόγου Πάτμου και ε) των υπόλοιπων Πατριαρχικών Σταυροπηγιακών Μονών στη Δωδεκάνησο κ.λπ.).

Οι παραπάνω διατάξεις αντιστρατεύονται τις σύγχρονες αντιλήψεις για την ιδιοκτησία, οι οποίες τη θέλουν να κυριαρχείται από την υποχρέωση προαγωγής του κοινωνικού συνόλου, χωρίς να ζημιώνεται βέβαια ο ιδιοκτήτης, στον οποίο εξασφαλίζει το Σύνταγμα πλήρη αποζημίωση.

Κατά τον Χορομίδη Κων/νο και Κονιδάρη Ιωάννη θα ήταν ορθότερη η πληρέστερη νομοθετική εξασφάλιση της ταχείας λήψης της πλήρους αποζημίωσης από τις Ιερές Μονές, αντάλλαγμα που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί το ίδιο επωφελώς από τις Ιερές Μονές για την εκπλήρωση των σκοπών τους. Σε αντίθετη περίπτωση, η απαγόρευση της απαλλοτρίωσης

της ιδιοκτησίας τους μπορεί να δυσχεράνει υπέρμετρα την εκτέλεση έργων σημαντικής δημόσιας ωφέλειας (αδυναμία χαράξεων δημοσίων οδών ευρείας κυκλοφορίας, λόγω παρεμβολής σημαντικού μοναστηριακού κτήματος, αποκατάσταση ακτημόνων κ.λπ.¹).

10. Κεφάλαια εξωτερικού (α.ν. 2687/1953)

Το Ελληνικό Κράτος, στην προσπάθειά του να στηρίξει την πολιτική της οικονομικής του ανασυγκρότησης μετά τον εμφύλιο πόλεμο, περιέλαβε ως παραχώρηση-εγγύηση της επενδυτικής εισφοράς του ξένου κεφαλαίου στην Ελλάδα και το αναπαλλοτρίωτο της ιδιοκτησίας του.

Σύμφωνα με το άρθρο 107 Συντ., εξαιρούνται από την απαλλοτρίωση λόγω συνταγματικής προστασίας, τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων, που λειτουργούν με επενδύσεις κεφαλαίων από το εξωτερικό.

Για το αναπαλλοτρίωτό τους και την αδυναμία επίταξής τους, όρισε ο α.ν. 2687/1953 στο άρθρο 11 (παρ. 1 και 2).

Η ΟλΣτΕ 58/77 (κατά πλειοψηφία)² δέχεται κατά την ερμηνεία του άρθρου 11 του 2687/1953 ότι η απαγόρευση κάθε αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων, που αποκτήθηκαν με κεφάλαια εξωτερικού, αφορά την εκτέλεση κοινών έργων «δημόσιας ωφέλειας», όχι, όμως, και την εκτέλεση των έργων εκείνων, που έχουν από τη φύση τους γενικότερη σημασία για το κοινωνικό σύνολο ή συνδέονται με υπέρτατα εθνικά συμφέροντα (όπως αυτά που αφορούν την εθνική άμυνα της χώρας ή γενικά αυτά που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του εθνικού πλούτου)³.

¹ Κονιδάρη Ιωάννη, Γνωμοδότηση. Αναγκαστική απαλλοτρίωση Μοναστηριακών Ακινήτων, ΝοΒ 2002, 658 επ., Χορομίδης Κων/νος, Γνωμοδότηση, Δυνατότητα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης των Μοναστηριακών Κτημάτων ΝοΒ 2002, 665 επ.

² ΟλΣτΕ 58/1977, ΕΕΝ 1977.580, Γ. Χατζόπουλου, ΕΔΔΔ 1977.298, Π. Δαγτόγλου, Γεν. Δικ., τομ. β³ 1978.105.

³ Γ. Κασιμάτη, εκτενείς παρατηρήσεις στην ΟλΣτΕ 58/1977, ΤοΣ 1977.625. Υποστηρίζει ότι ως βάση για τη λύση του προβλήματος, που δημιουργείται από τη συνταγματική προστασία των κεφαλαίων εξωτερικού, μπορούμε να θέσουμε τη διάταξη του άρθρου 25 παρ. 3 Συντ., σύμφωνα με την οποία «καταχρηστική άσκηση δικαιώματος δεν επιτρέπεται».

11. Αναγκαστική εξαγορά (κρατικοποίηση) επιχειρήσεων

Το 1975 συνταγματοποιήθηκε, για πρώτη φορά, ο θεσμός της κρατικοποίησης επιχειρήσεων. Στο ισχύον Σύνταγμα προβλέπονται έτσι δύο «παράλληλοι θεσμοί» με πολλές μεταξύ τους ομοιότητες και διαφορές. Με την επιφύλαξη της προστασίας, που παρέχεται από το άρθρο 107 του Συντ., ως προς την επανεξαγωγή κεφαλαίων εξωτερικού, μπορεί να ρυθμίζονται με νόμο τα σχετικά με την εξαγορά επιχειρήσεων ή την αναγκαστική συμμετοχή σ'αυτές του κράτους ή άλλων δημόσιων φορέων (Συντ. άρθρ. 106 παρ. 3). Το άρθρο 106 αναφέρεται στην αναγκαστική εξαγορά, την πραγματοποιούμενη, δηλαδή, χωρίς και παρά ή οπωσδήποτε ανεξάρτητα από τη θέληση του κυρίου της επιχείρησης. Η αντίθετη προς την αναγκαστική «εκούσια εξαγορά», η πραγματοποιούμενη κατά τους κανόνες του ελεύθερου εμπορίου, δεν εμπίπτει στο ρυθμιστικό αντικείμενο αυτών των διατάξεων. Το Σύνταγμα προβλέπει ολική ή μερική αναγκαστική εξαγορά. Στην περίπτωση, όμως, της αναγκαστικής εξαγοράς, μέτοχος, εταίρος ή κύριος επιχείρησης, της οποίας ο έλεγχος περιέρχεται στο κράτος ή σε φορέα που ελέγχεται απ' αυτό, εξαιτίας αναγκαστικής συμμετοχής, δικαιούται να ζητήσει την εξαγορά της συμμετοχής του στην επιχείρηση, όπως ο νόμος ορίζει (Συντ. άρθρ. 106 παρ. 5). Η αναγκαστική εξαγορά είναι δυνατή κατά το Σύνταγμα καταρχήν υπέρ του Κράτους. Στην περίπτωση αυτή γίνεται λόγος για κρατικοποίηση (ή και σπανιότερα για εθνικοποίηση) επιχειρήσεων. Αναγκαστική εξαγορά είναι, επίσης, δυνατή υπέρ οποιουδήποτε άλλου «δημόσιου φορέα» (Συντ. άρθρ. 106 παρ. 3), δηλαδή φορέα ελεγχόμενου από το Κράτος (Συντ. άρθρ. 106 παρ. 5). Είναι, κατά συνέπεια, δυνατή η εξαγορά υπέρ Δήμου ή Κοινότητας (δημοτικοποίηση επιχείρησης). Με τον όρο δημόσιος φορέας δεν εννοούνται μόνο τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, αλλά γενικά τα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, ανεξάρτητα από την ειδικότερη νομική τους μορφή. Δεν είναι πάντως δυνατή η αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων υπέρ ιδιώτη. Στο σημείο αυτό βρίσκεται μια σημαντική διαφορά της αναγκαστικής εξαγοράς επιχειρήσεων από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία συντελείται και υπέρ ιδιωτών. Η απαγόρευση της υπέρ ιδιωτών αναγκαστικής εξαγοράς, δημιουργεί συνταγματικά

προβλήματα στην αποκρατικοποίηση των επιχειρήσεων, που κρατικοποιήθηκαν κατά τη διαδικασία του άρθρου 106.

Στο Σύνταγμα ορίζονται περιοριστικά, μεν, αλλά με ευρεία διατύπωση τρεις λόγους, τους οποίους οφείλει να εξειδικεύσει και να ρυθμίσει με λεπτομέρεια ο κοινός νομοθέτης: α) Είναι καταρχήν δυνατή η εξαγορά των επιχειρήσεων εκείνων που έχουν χαρακτήρα μονοπωλίου. Όπως προκύπτει από την ίδια τη λεκτική διατύπωση, ο συντακτικός νομοθέτης δεν αναφέρεται μόνο στα κατά κυριολεξία μονοπώλια, αλλά και στις μονοπωλιακές καταστάσεις και τα ολιγοπώλια. Οι μονοπωλιακές και ολιγοπωλιακές καταστάσεις στην οικονομία θεωρούνται ότι νοθεύουν το οικονομικό σύστημα του ελεύθερου ανταγωνισμού. Η αναγκαστική εξαγορά των μονοπωλίων αποτελεί συνταγματική δυνατότητα διορθωτικής επέμβασης του Κράτους υπέρ του συστήματος της αγοράς, β) Είναι, επίσης, δυνατή, κατά το Σύνταγμα, η αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων που έχουν ζωτική σημασία για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου. Ο σκοπός της κρατικής οικονομικής επέμβασης είναι η ενίσχυση της εθνικής οικονομίας μέσα από την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου και γ) Κατά τον τρίτο και ευρύτερο όλων λόγους, είναι τέλος δυνατή η κρατικοποίηση των επιχειρήσεων, που έχουν ως κύριο σκοπό την παροχή υπηρεσιών στο κοινωνικό σύνολο.

Ειδικές διατάξεις ρυθμίζουν σχετικά με το τίμημα θέματα: α) Καθιερώνεται –όπως και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση- η αρχή του δικαστικού καθορισμού του τιμήματος της εξαγοράς ή του ανταλλάγματος της αναγκαστικής συμμετοχής του κράτους ή άλλων δημόσιων φορέων, β) Το τίμημα πρέπει να είναι πλήρες. Πλήρες είναι το τίμημα εκείνο που ανταποκρίνεται στην αξία της επιχείρησης που εξαγοράζεται. Στην αξία, πάντως, αυτή δεν περιλαμβάνεται η αξία που οφείλεται στον τυχόν μονοπωλιακό χαρακτήρα της επιχείρησης¹.

¹ Α. Δημητρόπουλος, Σύνταγματικά Δικαιώματα, Ειδικό μέρος Ια' έκδ. 2005, σελ. 357 επ.

Δ. Αρμοδιότητα για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται με πράξη της διοίκησης, το νόμιμο της οποίας κρίνεται σύμφωνα με το νόμο που ισχύει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της πράξης. Αρμόδια πολιτειακά όργανα για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης είναι ο αρμόδιος, ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης, Υπουργός και ο Υπουργός των Οικονομικών, οι οποίοι προβαίνουν στην κήρυξη της απαλλοτρίωσης με κοινή πράξη τους, που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Όταν η απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ νομικών προσώπων (οργανισμών, δημοσίων επιχειρήσεων, κοινωφελών ιδρυμάτων), ως αρμόδιος ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης Υπουργός θεωρείται ο Υπουργός, που έχει την εποπτεία της λειτουργίας τους.

Σε περίπτωση ιδιωτικών επιχειρήσεων η αρμοδιότητα κάποιου Υπουργού θεμελιώνεται ανάλογα με τη δημόσια ωφέλεια, στην οποία αποβλέπει η συγκεκριμένη απαλλοτρίωση.

1. Αρμοδιότητα του Νομάρχη

Με την παρ. 3 του άρθρου 1 ν.δ. 797/1971, για λόγους αποκέντρωσης στην περίπτωση ελάσσονος σημασίας απαλλοτριώσεων αγροτικών ακινήτων ή αστικών ακινήτων, που κείνται σε διαμορφωμένους οικισμούς πόλεων χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, ορίστηκε η κήρυξή τους υπέρ του Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή δημοσίων επιχειρήσεων ή κοινωφελών ιδρυμάτων, με απόφαση του Νομάρχη της περιφέρειας του ακινήτου που απαλλοτριώνεται ή της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος του.

Ε. Εξαιρέσεις στον τρόπο κήρυξης της απαλλοτρίωσης

Κατ'εξαιρέση, δεν εφαρμόζεται η διαδικασία του ν.δ. 797/1971 για την κήρυξη: α) απαλλοτριώσεων εφαρμογής σχεδίων πόλεων και β) απαλλοτριώσεων υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων κατά τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, για τις οποίες εφαρμόζονται οι ειδικές γι'αυτές διατάξεις, που

δεν καταργήθηκαν. Επίσης, δεν εφαρμόζεται η διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης των άρθρων 1 επ. ν.δ. 797/1971 στις περιπτώσεις απαλλοτριώσεων του άρθρου 31 παρ. 3 του ίδιου ν.δ.

1. Απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή σχεδίου πόλης

Οι απαλλοτριώσεις αυτές κηρύσσονται με διατάγματα (έγκρισης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου). Με το ισχύον σήμερα καθεστώς, δικαίωμα έγκρισης επέκτασης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων έχουν με διάφορες διακρίσεις ο Υπουργός, ο Νομάρχης και οι ΟΤΑ (άρθρο 33 παρ. 3 ν. 1337/1983)¹.

Οι απαλλοτριώσεις για πολεοδομικούς λόγους, για την εφαρμογή δηλαδή του σχεδίου πόλης, διέπονται από το ν.δ. 17 Ιουλίου-16 Αυγούστου 1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους κ.λπ.», το οποίο, όμως, ρυθμίζει ασαφώς τα σχετικά θέματα. Η διαδικασία κήρυξης των πολεοδομικών απαλλοτριώσεων και της σύνταξης της πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού ενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 30, 32, 34, 42, 43, 45, 46 και 47 του παραπάνω ν.δ. 17.7-16.8.1923, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Σύμφωνα με την άποψη που επικράτησε, χρόνος κήρυξης της απαλλοτρίωσης θεωρείται η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος στο ΦΕΚ (Δ). Οι πολεοδομικές απαλλοτριώσεις κηρύσσονται με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης του διατάγματος, που εγκρίνει ή τροποποιεί το πολεοδομικό σχέδιο, με το οποίο γίνεται ο καθορισμός των ακινήτων ως κοινόχρηστων χώρων², δηλαδή ως οδών, πλατειών, άλσεων, αλσυλλίων, κ.λπ. και όχι με την πράξη αναλογισμού της αποζημίωσης, που αποτελεί μέρος της διαδικασίας προσδιορισμού της αποζημίωσης για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, όπως προκύπτει από την ερμηνεία των σχετικών διατάξεων.

¹ Κ. Χορομίδα, Το δίκαιο της ρυμοτομίας κ.λπ. (1994) παρ. 10, σελ. 125 επ., παρ. 14, σελ. 166 επ., παρ. 82, σελ. 503.

² ΑΠ 1299/1988, Ελλ. Δ/νη 1990.320, ΑΠ 86/1998, Ελλ. Δ/νη 1988.1589, ΑΠ 67/1981, ΕΕΝ 1981.866.

2. Χαρακτηρισμός χώρων για την ανέγερση δημοσίων κτιρίων

Στο βαθμό που τα πολεοδομικά διατάγματα προσδιορίζουν το χώρο, όπου πρόκειται να ανεγερθούν δημόσια κτίρια (άρθρ. 2 παρ. 1 β.δ. 17/7/1923), δεν αποτελούν πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης, αλλά, απλώς, παρέχουν εξουσία για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης (άρθρ. 30 παρ. 1, 2 β.δ. 17/7/1923). Η κήρυξη της απαιτεί έκδοση ιδιαίτερης πράξης της διοίκησης, που καθορίζει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του νόμου το συγκεκριμένο έργο δημόσιας ωφέλειας, τον υπερού ή απαλλοτρίωση κ.λπ.¹, ενώ συγχρόνως απαγορεύεται η διάθεση των χώρων αυτών για σκοπούς διαφορετικούς από εκείνους που προσδιορίστηκαν από το σχέδιο που εγκρίθηκε².

Το διάταγμα, με το οποίο καθορίζονται χώροι ανέγερσης κτιρίων δημοσίων σκοπών, κατ'εφαρμογή του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, δεν συνιστά πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης των καθοριζομένων χώρων, οι οποίοι, όμως, μπορούν να κηρυχθούν απαλλοτριωτέοι με ιδιαίτερη πράξη κατά τις οικείες διατάξεις. Ο παραπάνω καθορισμός συνιστά περιορισμό των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, ο οποίος στερείται της δυνατότητας να διαθέσει το ακίνητό του για άλλο σκοπό, αλλά ο περιορισμός αυτός, αποτελεί επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα, δέσμευση της ιδιοκτησίας, εκτός αν διατηρηθεί επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο υπερβαίνει τα εύλογα σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση όρια, χωρίς να προωθηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

3. Απαλλοτριώσεις υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων

Στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα ανήκει η επιλογή της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά τις διατάξεις του Δ.Κ.Κ., σε συνδυασμό με το ν.δ. 797/1971.

¹ ΣτΕ 1795/1990, Ελλ. Δ/νη 1990.1936, ΣτΕ 544/1987, ΣτΕ 2549/1987, ΕυρΣτΕ 1987.1305

² ΣτΕ 131/1987, ΣΤΕ 544/1987, ΣΤΕ 2549/1987 ΕυρΣτΕ 1987.1305, ΝοΒ 1990.894.

Η πράξη της απαλλοτρίωσης πρέπει να περιέχει αιτιολογία, από την οποία να προκύπτει ότι ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας δεν μπορεί να προκύψει από άλλο λιγότερο επαχθή τρόπο¹.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Κ.Κ., όπως κωδικοποιήθηκε με το π.δ. 410/1995 (άρθρα 257-258 π.δ. 323/1989, άρθρ. 5 παρ. 1 ν. 2307/1995), η απαλλοτρίωση μπορεί να κηρυχθεί για διάφορους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, οι οποίοι προσδιορίζονται από το νόμο, αναφέρονται περιοριστικά στο άρθρο 274 π.δ. 410/1995 και ανάγονται στους σκοπούς των Δήμων και Κοινοτήτων. Ανάμεσά τους περιλαμβάνονται και λόγοι που εξυπηρετούν πολεοδομικές σκοπιμότητες, για τη διάνοιξη δηλαδή οδών και για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, όπου δεν υφίστανται παρόμοιοι χώροι κατά το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή όπου παρίσταται αναγκαία η διεύρυνσή τους.

ΣΤ. Τι απαιτείται για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

α) Κτηματολογικό διάγραμμα, β) κτηματολογικός πίνακας, γ) μελέτη ή προμελέτη ή προκαταρκτική μελέτη του έργου, που τυχόν θα εκτελεστεί. Πλέον τούτου, για ορισμένα έργα απαιτείται και περιβαλλοντική μελέτη.

Κατά της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης, ο καθού έχει δικαίωμα προσφυγής στην επιτροπή του άρθρου 177 του Δ.Κ.Κ., σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης.

Ο έλεγχος της νομιμότητας της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γίνεται, πλέον, όχι από το Νομάρχη, αλλά από την τριμελή επιτροπή του άρθρου 177 του Δ.Κ.Κ, η οποία αποτελείται από ένα πρωτοδίκη ως πρόεδρο, ένα δημόσιο διοικητικό υπάλληλο του Υπουργείου ή Ν.Π.Δ.Δ. και ένα αιρετό εκπρόσωπο της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων. Η επιτροπή αποφασίζει αιτιολογημένα μέσα σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη λήψη του παραπεμπτικού εγγράφου, άλλως η απόφαση θεωρείται ότι είναι νόμιμη.

¹ ΣτΕ 2057/1990, Αρμ. 1990.903.

Αν η επιτροπή αποφανθεί ότι νόμιμα εκδόθηκε η απόφαση της κήρυξης, αυτή δημοσιεύεται με φροντίδα του Δήμου ή Κοινότητας μία φορά σε μία ημερήσια εφημερίδα, που εκδίδεται στο νομό. Με τη δημοσίευση ολοκληρώνεται η διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης ή σύστασης δουλείας.

1. Δημοσίευση στο ΦΕΚ και δημοσιότητα

Η απόφαση για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αποκτά ισχύ από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Αυτός είναι και ο τρόπος δημοσιότητας της απαλλοτρίωσης που κηρύσσεται.

Η δημοσίευση του κτηματολογικού πίνακα και του διαγράμματος δεν επιβάλλεται ούτε από τις γενικές διατάξεις ούτε από άλλη ειδική διάταξη. Παρόμοια δημοσίευση απαιτείται μόνο για τα διαγράμματα των πολεοδομικών απαλλοτριώσεων, τα οποία πρέπει να δημοσιευθούν μαζί με τα διατάγματα για έγκριση της επέκτασης ή της τροποποίησης των σχεδίων πόλεων, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 ν.δ. 17.7.1923, σε συνδυασμό με το β.δ. 1/16 Φεβρουαρίου 1833, επειδή αποτελούν ουσιώδη στοιχεία των απαλλοτριώσεων, που κηρύσσονται με βάση αυτά, μια και σ'αυτά απεικονίζονται οι οικοδομικές γραμμές, οι ρυμοτομικές και οι υπόλοιπες διευθετήσεις.

Ήδη με την κοινή απόφαση του Υπουργού Προεδρίας και ΥΠΕΧΩΔΕ ΔΕ Φ 4/Δ/15883/1903/8/2/88 (ΦΕΚ 142/16-3-1988), δεν απαιτείται η δημοσίευση στο ΦΕΚ των διαγραμμάτων, που συνοδεύουν αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή Νομαρχών ή Δημοτικών ή Κοινοτικών Συμβούλων, που εκδίδονται σε εφαρμογή των διατάξεων που αναφέρονται στην παρ. 7 του άρθρου 22 ν. 1735/1987.

Η διάταξη του άρθρου 22 ν. 1735/1987 κρίθηκε αντισυνταγματική¹, διότι ο τρόπος δημοσιότητας, που εισήχθη με το άρθρο αυτό, δεν παρέχει τα εχέγγυα της πλήρους γνώσης του περιεχομένου της πράξης κήρυξης, στην οποία απεικονίζονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και

¹ ΟλΣτΕ 488/1991 (contra μειοψ.). ΕΔΔΑ 1991.256, ΝοΒ 1991.625.

άλλες διευθετήσεις, που αποτελούν το θεμέλιο δημιουργίας των νέων εμπράγματων καταστάσεων¹.

Η παράλειψη ή η εσφαλμένη δημοσίευση στοιχείων της πράξης απαλλοτρίωσης επάγεται την ακυρότητά της, εφόσον πρόκειται για ουσιώδη στοιχεία της. Γι'αυτό επιβάλλεται η αναδημοσίευσή της, έτσι ώστε να αρχίσουν τα έννομα αποτελέσματα, που απορρέουν από αυτή².

Η δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης μπορεί να καλύπτει την τυπική προϋπόθεση της δημοσίευσης, που επιβάλλει ο νόμος, δεν εκπληρώνει, όμως, με κανένα τρόπο την ουσιαστική προϋπόθεση της αναγκαίας και ευρείας δημοσιότητας, για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι, έτσι ώστε να μπορέσουν να προασπίσουν τα δικαιώματά τους, στα οποία, μάλιστα, λόγω της συνταγματικής διάταξης παρέχεται αυξημένη προστασία³.

Η πλήρωση του πνεύματος του συνταγματικού νομοθέτη, αλλά και γενικά η προστασία των συμφερόντων των ιδιοκτητών και αυτών, με τους οποίους συναλλάσσονται, επιβάλλει πρώτον να αναζητηθεί ουσιαστικότερος τρόπος δημοσιότητας (όπως π.χ. η δημοσίευση ανακοίνωσης στις πολιτικές εφημερίδες με τα αναγκαία στοιχεία της απαλλοτρίωσης και γενικό προσδιορισμό της ταυτότητας των ιδιοκτησιών, που θίγονται) και δεύτερον, άλλα από τα αποτελέσματα να επέρχονται με την κατάληψη του απαλλοτριούμενου και για άλλα να θεσπιστεί η υποχρέωση μεταγραφής της απόφασης, που αναγνωρίζει τους δικαιούχους αποζημίωσης μετά από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Z. Η αιτιολογία της απόφασης για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ως επαχθής ατομική διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου⁴ αποτελεί βάρος για την ιδιοκτησία.

¹ Κ. Χορομίδα, Το δίκαιο της ρυμοτομίας κ.λπ. (1994), σελ. 193 επ., του ιδίου, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δημοτικού και κοινοτικού κώδικα (ΟΤΑ) κλπ. Αρμ. 1993.303 επ.

² Σ. Τσουλούφη, Επισκόπησης του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, Δνη 1976.633.

³ Χορομίδης Κων/νος, Το Δίκαιο της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης, έκδ. 1997, παρ. 41, σελ. 265
Κορδογιαννόπουλου Π., Το δικ. Αναγκ. Απαλλ. μετά το ν.δ. 797/71, σελ. 25

⁴ ΑΠ 509/78 ΝοΒ 1979.377, ΣτΕ 2952/75 ΤοΣ 1976.345, αντίθετα Δαγτόγλου, Γεν. Διοικ. Δικ. τομ. α', σελ. 146.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης δεν αρκεί να μνημονεύεται απλά η φράση του νόμου «για λόγο δημόσιας ωφέλειας». Η αιτιολογία της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης, επειδή δεν επιβάλλεται ειδικά από το νόμο, δεν απαιτείται να προκύπτει πλήρως από το σώμα της πράξης. Αποτελεί, όμως, αυτή ουσιώδη τύπο, η παράβαση του οποίου παρέχει νόμιμο λόγο ακύρωσής της. Εάν λείπει η αιτιολογία, η διοίκηση έχει την υποχρέωση να ανακαλέσει την πράξη της¹.

Η διοικητική πράξη για την απαλλοτρίωση είναι άκυρη, εάν στερείται παντελώς αιτιολογίας ή εάν έχει ελλιπή ή ανεπαρκή αιτιολογία. Η εσφαλμένη, όμως, αιτιολογία της πράξης για την απαλλοτρίωση δεν συνεπάγεται την ακυρότητα της πράξης, επειδή η νομιμότητά της κρίνεται από το διατακτικό της².

Η εσφαλμένη μνεία του ονόματος του ιδιοκτήτη ή η πλήρης παράλειψή του ή ο ελλιπής ή εσφαλμένος προσδιορισμός του κτήματος, εφόσον δεν δημιουργείται αμφιβολία για το πράγμα που απαλλοτριώνεται, δεν επηρεάζει το κύρος της πράξης της απαλλοτρίωσης, διότι αυτή αφορά «το πράγμα ανεξαρτήτως του προσώπου του μέχρι τότε κυρίου»³.

Ο έλεγχος της νομιμότητας της απόφασης για την απαλλοτρίωση ανήκει λειτουργικά στη διοικητική δικαιοσύνη, η οποία και την ακυρώνει, αν διαπιστώσει ότι είναι παράνομη. Μπορούν, βέβαια και τα τακτικά δικαστήρια, παρεμπιπτόντως κατά την κρίση ιδιωτικών διαφορών, να ελέγχουν τη νομιμότητα της πράξης της διοίκησης, χωρίς, όμως, να έχουν δικαίωμα ακύρωσής της.

Στον έλεγχο της νομιμότητας της πράξης για την απαλλοτρίωση από το τακτικό δικαστήριο, εμπίπτει και η έρευνα της ύπαρξης ή μη αιτιολογίας, καθώς αυτή επιβάλλεται στις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εξαιτίας του επαχθούς χαρακτήρα της πράξης κήρυξής τους⁴.

¹ Ν.Σ.Κ. 329/70 ΝομΔελ 1970.45, ΑΠ 392/70, ΕΕΝ 1970.757 = ΝοΒ 1970.1177, Ν. Κορδογιαννόπουλου, Η ρυμοτομία το επαχθέστερον βάρος της ιδιοκτησίας, ΕΕΝ 1968.427.

² Η. Κυριακόπουλου, ΕλλΔιοικΔικ, τομ. Β' (1974), σελ. 327

³ Άρθρο 4 ν.δ. 797/71, άρθρο 5 παρ. 1 α.ν. 1731/39.

⁴ ΑΠ 231/78, ΤοΣ 1979.348, ΑΠ 667/72, ΑρχΝ 1973.113

Η. Τεχνικές προϋποθέσεις κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Κτηματολογικός πίνακας και διάγραμμα

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης απαιτείται σύμφωνα με το άρθρ. 2 ν.δ. 797/71:

α) Κτηματολογικό διάγραμμα, που απεικονίζει την έκταση που θα απαλλοτριωθεί και τις μερικότερες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνει και

β) Κτηματολογικός πίνακας, που εμφανίζει τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων, που απαλλοτριώνονται, το εμβαδόν, καθώς και όλα τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των συστατικών, κατασκευών, εγκαταστάσεων κ.λπ., που βρίσκονται σε αυτά, ώστε να μπορεί η διοίκηση να κρίνει από τον όλο φάκελο το νόμιμο και το κοινωνικά σκόπιμο και ωφέλιμο για την έκδοση της πράξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η ατελής περιγραφή των κτηματολογικών στοιχείων σε ουσιώδη σημεία μπορεί να οδηγήσει στην ακύρωση της πράξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (από το ΣτΕ), διότι ο νομοθέτης θέλει η διοίκηση να έχει πλήρη γνώση για τη θέση, το εμβαδόν, τον προορισμό και τα υπόλοιπα γνωρίσματα των απαλλοτριούμενων ακινήτων. Η γνώση της διοίκησης είναι ουσιώδης τύπος της διαδικασίας για την πράξη της κήρυξης της απαλλοτρίωσης¹.

Τυχόν επουσιώδεις ανακρίβειες των κτηματολογικών στοιχείων δεν αποτελούν λόγο ακύρωσης της πράξης απαλλοτρίωσης².

Η δημοσίευση του κτηματολογικού διαγράμματος και του κτηματολογικού πίνακα στο ΦΕΚ δεν επιβάλλεται³.

Η αναγραφή του κτηματολογικού πίνακα πάνω στο κτηματολογικό διάγραμμα δεν απαγορεύεται⁴.

¹ ΟλΣτΕ 2935/72, ΕΔΔΔ 1972.386. Ο κτηματολογικός πίνακας πρέπει να περιλαμβάνει ως ουσιώδη στοιχεία και τα στοιχεία τα σχετικά με τα υφιστάμενα κτίσματα, ΣτΕ 3708/73, 3710/73, 3711/73, 1223/75, όχι όμως και τις φυτείες. ΣτΕ 2088/75.

² ΣτΕ 492/1992, ΕΔΔΔ 1993.130.

³ ΟλΣτΕ 1272/70, ΝοΒ 1971/98, ΟλΣτΕ 3394/70, ΝοΒ 1971.906.

⁴ ΟλΣτΕ 3597/74, ΝοΒ 1975.986.

Για να είναι αιτιολογημένη η πράξη της διοίκησης, με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση, όλα τα παραπάνω πρέπει να προκύπτουν από το φάκελο που αποστέλλεται στο Υπουργείο Οικονομικών από τον αρμόδιο, σύμφωνα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης, Υπουργό.

Για την άσκηση των δικαιωμάτων των καθών η απαλλοτρίωση ιδιοκτητών και κάθε άλλου, που έχει έννομο συμφέρον, οι αρμόδιες υπηρεσίες έχουν την υποχρέωση να παρέχουν πληροφορίες για τα στοιχεία της απαλλοτρίωσης ή με δαπάνη των αιτούντων ενδιαφερομένων να χορηγούν αντίγραφα της πράξης απαλλοτρίωσης, καθώς και του κτηματολογικού πίνακα και του διαγράμματος. Η χορήγηση των αιτούμενων στοιχείων είναι επίσης επιβεβλημένη για να μπορέσει ο καθού η απαλλοτρίωση, όπως έχει δικαίωμα, να επισπεύσει τη διαδικασία καθορισμού της αποζημίωσης και τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, επειδή από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης δημιουργείται ενοχή του υπόχρεου για αποζημίωση και αντίστοιχο δικαίωμα των δικαιούμενων προσώπων.

Από το φάκελο της απαλλοτρίωσης και κυρίως από τον κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα, θα κριθεί η απαλλοτριούμενη έκταση, η οποία και θα αποτελέσει το αντικείμενο της διαδικασίας για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και την αναγνώριση των δικαιούχων.

2. Διάγραμμα οριζοντιογραφίας

Κατ'έξαιρση, για την κήρυξη κατεπειγουσών ή ειδικής φύσης απαλλοτριώσεων, απαιτείται διάγραμμα οριζοντιογραφίας που να εμφανίζει την απαλλοτριούμενη έκταση.

Η παρ. 2 του άρθρου 2 ν.δ. 797/71 προβλέπει τη δυνατότητα κήρυξης απαλλοτρίωσης για την εκτέλεση έργων οικονομικής ανάπτυξης της χώρας ή θεραπείας έκτακτων κοινωνικών αναγκών, με απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας, το οποίο πρέπει να εικονίζει την απαλλοτριωτέα έκταση χωρίς τα υπόλοιπα στοιχεία, τα οποία θα περιλάμβανε κανονικά το κτηματολογικό διάγραμμα και ο κτηματολογικός πίνακας. Για το νομότυπο της απαλλοτρίωσης αυτής δεν απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 και η προϋπόθεση του στοιχείου του κατεπείγοντος της αναγκαστικής

απαλλοτρίωσης (παρόλο που μάλλον αυτός είναι ο λόγος της θέσπισής του) ή η δημοσίευση του διαγράμματος της οριζοντιογραφίας στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης¹. Πρέπει, όμως, στην απόφαση κήρυξής της να γίνεται μνεία της μη τήρησης των υπόλοιπων όρων ή προϋποθέσεων και να ορίζεται και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να συνταχθούν ο κτηματολογικός πίνακας και το κτηματολογικό διάγραμμα. Η προθεσμία αυτή δεν υπερβαίνει το εξάμηνο και μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμη εξάμηνο με απόφαση των Υπουργών, που κήρυξαν την απαλλοτρίωση, διαφορετικά θεωρείται ότι έχει ανακληθεί αυτοδίκαια η απαλλοτρίωση, οπότε και θα εφαρμοσθούν κατά αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 11 ν.δ. 797/71.

Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης ως κατεπείγουσας ανάγεται στην ελεύθερη εκτίμηση της διοίκησης, η οποία δεν έχει υποχρέωση να αιτιολογήσει το χαρακτηρισμό της².

3. Κτηματογράφηση

Η κτηματογράφηση εντάσσεται στο κεφάλαιο αναγνώρισης των δικαιούχων αποζημίωσης, λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και αποβλέπει στον έλεγχο, τη διόρθωση και την τυχόν αναγκαία συμπλήρωση των κτηματολογικών στοιχείων, με βάση τα οποία κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Η κτηματογράφηση αποτελεί αναγκαία τεχνική προϋπόθεση για τη δικαστική αναγνώριση των δικαιούχων. Στην πραγματικότητα αποτελεί επανάληψη, ενδεχομένως έλεγχο και συμπλήρωση της πρώτης τοπογραφικής εργασίας και συγχρόνως σύνταξη του κτηματολογικού διαγράμματος και του πίνακα, σε συσχετισμό με την εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας.

Η σημασία της κτηματογράφησης είναι καθοριστική, διότι το Μονομελές Πρωτοδικείο στηρίζεται, κυρίως, σε αυτή για την αναγνώριση των δικαιούχων και επειδή η απόφασή του είναι τελεσίδικη και αμετάκλητη.

¹ ΟλΣτΕ 1635/73, ΕΔΔΔ 1973.370.

² ΟλΣτΕ 1272/70, ΝοΒ 1971.97.

Η ζημία του ιδιοκτήτη από τα τυχόν σφάλματα του κτηματολογικού πίνακα, του διαγράμματος και της κτηματογράφησης μπορεί να αξιωθεί δικαστικά κατά την κρατούσα νομολογία, μόνο με τη χρονοβόρα τακτική αγωγή κατά του Δημοσίου, σύμφωνα με το άρθρο 105 ΕισΝΑΚ, επειδή ο μηχανικός της κτηματογράφησης θεωρείται όργανο του Δημοσίου.

4. Σφάλματα, ελλείψεις, ανακρίβειες, διορθώσεις

Η κλήτευση των διαδικών στη δίκη της απαλλοτρίωσης γίνεται με βάση τα στοιχεία, που προκύπτουν από τον κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα. Η δίκη κατά την κρατούσα νομολογία διεξάγεται νόμιμα με αυτούς, που εικάζονται ως διάδικοι στα τοπογραφικά στοιχεία¹, οι οποίοι και θεωρούνται «ενδιαφερόμενοι» στη δίκη της απαλλοτρίωσης.

Ο ιδιοκτήτης, που δεν μνημονεύεται στον κτηματολογικό πίνακα και δεν καλείται στη δίκη, αν δεν λάβει γνώση της για να παρέμβει, βλέπει να αφαιρείται η ιδιοκτησία του, χωρίς να μετέχει στη δίκη προσδιορισμού της αποζημίωσης, επειδή αντί γι'αυτόν αναφέρεται στα κτηματολογικά στοιχεία ως ιδιοκτήτης και καλείται στη δίκη ο προκτήτοράς του ή πρόσωπο άσχετο ή το ακίνητό του αναφέρεται ως άγνωστου ιδιοκτήτη.

Αλλά και η ανακριβής εγγραφή του εμβαδού και των συστατικών στοιχείων της ιδιοκτησίας κατά τη σύνταξη των τοπογραφικών στοιχείων και, κυρίως, κατά την κτηματογράφηση, συνεπάγεται πολλές ανωμαλίες στη διαδικασία, καθυστερήσεις πληρωμών, δίκες και γενικά κοινωνικό κόστος δυσανάλογο με την ορθή αποτύπωση, που απαιτείται κατά τον προσδιορισμό των κτηματολογικών στοιχείων. Στις περιπτώσεις αυτές, θεωρείται ότι η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται με την κατάθεση της αποζημίωσης, σύμφωνα με τον αρχικά ελλιπή και ανακριβή πίνακα και ότι ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να αξιώσει αποζημίωση με καταψηφιστική αγωγή, κατά το άρθρο 105 ΕισΝΑΚ από το Δημόσιο για παράνομες πράξεις των οργάνων του². Η αγωγή αυτή κρίθηκε ότι υπάγεται στη γενική

¹ ΟΛΑΠ 1020/80 ΝοΒ 1981.337 (Contra μειοψηφία), ΑΠ 52/80 ΝοΒ 1980.1426, όπου και σημ. Κ. Χορομίδη, ΕφΘεσ 3250/81 Αρμ. 1982.195, όπου και παρατ. Κ. Χορομίδη

² ΑΠ 1370/1991 Ελλ. Δ/νη 1992.1205, ΑΠ 178/1989 Ελλ.Δ/νη 1990.114 επ., ΑΠ 465/84 ΝοΒ 1985.412, ΑΠ 1136/80 ΝοΒ 1989.522.

αρμοδιότητα του άρθρου 25 ΚΠολΔ και όχι στην αρμοδιότητα του άρθρου 29 ΚΠολΔ της τοποθεσίας του ακινήτου.

Κατά τον Κων/νο Χορομίδη θεωρείται ορθότερη η άποψη, που επιτρέπει μετά από νέα αίτηση τον καθορισμό της αποζημίωσης των συστατικών ή γενικά της ιδιοκτησίας, που δεν περιλήφθηκε στον αρχικό κτηματολογικό πίνακα ή και των συστατικών, για τα οποία παρέλειψαν οι διάδικοι να ζητήσουν καθορισμό ή των συστατικών, για τα οποία το δικαστήριο, παρόλο που ζητήθηκε από τους διαδίκους, εσφαλμένα παρέλειψε να καθορίσει αποζημίωση¹.

Αντίθετα, η λύση του άρθρου 105 ΕισΝΑΚ επιτυγχάνει τη στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς πλήρη αποζημίωση και οδηγεί τον ιδιοκτήτη σε ατέρμονα δικαστικό αγώνα για τη δικαίωσή του, με πληθωρισμένο νόμισμα, με αποτέλεσμα πολλές φορές να παραιτείται από την αποζημίωση².

Θ. Περιεχόμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Συστατικά, Παραρτήματα

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου συνεπάγεται σύμφωνα με το άρθρο 3 ν.δ. 797/71 την αυτοδίκαιη απαλλοτρίωση και των συστατικών του κατά το άρθρο 953 ΑΚ, ανεξάρτητα από το αν αυτά περιλήφθηκαν στην απόφαση για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης³.

Αντικείμενο της πράξης απαλλοτρίωσης μπορεί να είναι και διαιρετή ιδιοκτησία, οριζόντια (ν. 3741/29) ή κάθετη (ν.δ. 1024/71), χωρίς να είναι αναγκαίο να μνημονεύεται για το κύρος της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας κάθε ορόφου ή μέρους του ορόφου.

Θα πρέπει να παρατηρηθεί εδώ ότι από τα άλλα παρακολουθήματα του πράγματος και τα παραρτήματα (άρθρο 956 ΑΚ), ορισμένα συνάπτονται στενά πολλές φορές με το πράγμα, με σκοπό τη διαρκή οικονομική εξυπηρέτησή του. Έτσι, ο αποχωρισμός τους από το κύριο πράγμα (ακίνητο) αναιρεί την οικονομική ενότητα του πράγματος ή την

¹ ΑΠ 786/77 (μειοψη.), ΝοΒ 1978.499, πρβλ και ΟΛΝ.Σ.Κ. 466/79, ΝομΔελτ 1981.46.

² Χορομίδης Κων/νος, Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, έκδ. 1997, παρ. 43, σελ. 285.

³ ΑΠ 560/92, ΕΕΝ 1993.470, ΑΠ 17/80, ΝοΒ 1980.1136, ΑΠ 1136/80, ΝοΒ 1981.422.

αξία του ίδιου του παραρτήματος, με αποτέλεσμα να καθίσταται ελλιπής (μη πλήρης) η αποζημίωση, που επιδικάζεται για την απαλλοτρίωση, αν δεν συμπεριλαμβάνει και αυτά, δηλαδή αποζημίωση γι'αυτά ή έστω αποζημίωση για τη δαπάνη μεταφοράς τους, η οποία άλλωστε οφείλεται και κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Σύμβασης της Ρώμης πρέπει να καθορίζεται. Αντίθετα έκρινε ο ΑΠ 560/92¹.

1. Μνεία δικαιούχων

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως συγκεκριμένη πολιτειακή πράξη είναι απρόσωπη (in rem). Δεν στρέφεται, δηλαδή, κατά του προσώπου του ιδιοκτήτη ή του εμπράγματος δικαιούχου, αλλά κατά ορισμένου πράγματος, του οποίου επιδιώκει τη μεταβολή της νομικής κατάστασης με την εναλλαγή στα πρόσωπα του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου του εμπράγματος δικαιώματος, ανεξάρτητα από το ποιος είναι αυτός.

Επειδή η αναγκαστική απαλλοτρίωση αφορά το πράγμα ανεξάρτητα από το πρόσωπο του κυρίου ή του δικαιούχου, είναι έγκυρη η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης και παρά την πλήρη παράλειψη του ονοματεπώνυμου ή τα τυχόν σφάλματα, που παρεισέφρησαν κατά την αναγραφή του ονόματος του κυρίου ή του δικαιούχου στην απόφαση ή στον κτηματολογικό πίνακα ή στο διάγραμμα².

Η κυριότητα του πράγματος, που απαλλοτριώνεται, αποκτάται με πρωτότυπο τρόπο από τον υπερού η απαλλοτρίωση με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης. Η κτήση της κυριότητας με την προϋπόθεση βέβαια της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, επέρχεται χωρίς τη θέληση του κυρίου του πράγματος, αφού αυτή αντικαθίσταται από τη μονομερή πράξη της διοίκησης. Λόγω του πρωτότυπου τρόπου, η κτήση της κυριότητας επέρχεται ανεξάρτητα από την κατάσταση που υπήρχε πριν εξαλείφονται, δηλαδή, όλα τα δικαιώματα των τρίτων (εμπράγματα και ενοχικά) στο πράγμα.

¹ ΑΠ 560/1992, Ελλ.Δ/νη 1991, 1481.

² Άρθρο 3 ν.δ. 1731/71, άρθρο 5 παρ. 1 α.ν. 1731/39, ΑΠ 52/1980, ΝοΒ 1980.1426.

2. Χρόνος κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύσσεται, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 ν.δ. 797/71, από τη δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 α.ν. 1731/39, ως χρόνος κήρυξης θεωρείται ο χρόνος δημοσίευσης της πράξης της απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Η πράξη της διοίκησης, που δεν δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ, δεν επιφέρει την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και είναι απαράδεκτη η εναντίον της αίτηση ακύρωσης στο ΣτΕ¹.

Στις περιπτώσεις απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως, ως χρόνος κήρυξης για τα ακίνητα, που προορίζονται για κοινόχρηστοι χώροι (οδοί, πλατείες, ασύλλια κλπ.), θεωρείται ο χρόνος δημοσίευσης του διατάγματος, με το οποίο εγκρίνεται ή τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο.

Για τα ακίνητα, όμως, τα οποία με το διάταγμα της ρυμοτομίας ή με το τροποποιητικό αυτού διάταγμα προορίζονται για ειδικές χρήσεις, σύμφωνα με τα άρθρ. 2 παρ. 1β, άρθρ. 29 και άρθρ. 30 του ν.δ. 17.7.1923 (δημόσια κτίρια, σχολεία, γυμναστήρια, κ.λπ.), το διάταγμα της ρυμοτομίας δεν αποτελεί πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης, αλλά παρέχει νόμιμο λόγο για την κήρυξή της. Χρόνος κήρυξης της απαλλοτρίωσης αυτών είναι ο χρόνος δημοσίευσης στο ΦΕΚ της απόφασης, με την οποία κηρύσσονται ως απαλλοτριωτέα².

I. Αίτηση ακύρωσης στο ΣτΕ. Προθεσμία

Η αίτηση ακύρωσης της διοικητικής πράξης, με την οποία κηρύσσεται η πολεοδομική απαλλοτρίωση, απευθύνεται προς το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ).

¹ ΣτΕ 791/84, ΝοΒ 1984.924.

² ΣτΕ 849/83, ΝοΒ 1983.1648.

Ο ακυρωτικός δικαστής δικαιούται να ελέγχει αν έγινε ο προσήκων έλεγχος των πραγματικών περιστατικών από τη διοίκηση και δεν είναι νόμιμος ο έλεγχος των πραγματικών περιστατικών, όταν δεν προκύπτει από το φάκελο της υπόθεσης ότι εκτιμήθηκαν ή ότι εκτιμήθηκαν ορθώς τα υπάρχοντα αποδεικτικά στοιχεία.

Με την παρ. 2 του άρθρ. 5 ν.δ. 797/71, ορίζεται σύντομη προθεσμία ενός μηνός για την άσκηση αίτησης ακύρωσης στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) κατά της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης. Συγχρόνως, ορίζονται και σύντομες προθεσμίες για τη συζήτηση της αίτησης (εξήντα ημέρες) και την έκδοση της απόφασης (τριάντα ημέρες από τη συζήτηση).

Η προθεσμία είναι ανατρεπτική και η τήρησή της ερευνάται αυτεπάγγελτα, διότι επιβλήθηκε για λόγους δημόσιας τάξης. Η πάροδος της προθεσμίας συνεπάγεται την απόρριψη της αίτησης ως απαράδεκτης. Η προθεσμία υποβολής της αίτησης αρχίζει από την επομένη της δημοσίευσης ή της κοινοποίησης της ή της γνώσης του περιεχομένου της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης. Η προθεσμία αναστέλλεται σε περίπτωση ανώτερης βίας.

Με την καθιέρωση της προθεσμίας του άρθρου 5 παρ. 2 ν.δ. 797.71, ο νομοθέτης επιβάλλει την ταχύτερη δικαστική εκκαθάριση των αμφισβητήσεων για τη νομιμότητα της απαλλοτριωτικής απόφασης.

Το ΣτΕ κρίνοντας ότι η προθεσμία του μήνα από τη δημοσίευση αφορά μόνο τους τρίτους, που θίγονται άμεσα από την απόφαση της απαλλοτρίωσης και όχι τους ιδιοκτήτες, που πλήττονται άμεσα, δέχθηκε για τους τελευταίους ότι η προθεσμία αρχίζει, σύμφωνα με την πάγια νομολογία για τις ατομικές πράξεις, από την κοινοποίηση ή από τη γνώση της πράξης. Δέχθηκε, καταρχήν, ότι γι'αυτούς που θίγονται άμεσα από την πράξη της απαλλοτρίωσης, η προθεσμία για την υποβολή της αίτησης ακύρωσης είναι εξήντα (60) ημέρες από την κοινοποίηση ή τη γνώση του περιεχομένου της. Αργότερα, το ΣτΕ μεταβάλλοντας τη νομολογία του περιόρισε την προθεσμία σε τριάντα (30) ημέρες¹.

¹ ΣτΕ 2217/87 ΝοΒ 1987.1292, ΣτΕ 3141-3142/87 Ελλ. Δ/νη 1990.215.

Ως γνώση του περιεχομένου εννοείται όχι απλώς η γνώση της πράξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αλλά η γνώση του δυσμενούς περιεχομένου της πράξης, η οποία καθιερώνει το έννομο συμφέρον για την προσβολή της. Η απόδειξη της γνώσης του περιεχομένου της πράξης βαρύνει τη διοίκηση. Αν δεν προκύπτει από το φάκελο η κοινοποίηση ή η γνώση, θεωρείται ότι εμπρόθεσμα ασκήθηκε η αίτηση.

1. Προσωρινή δικαστική προστασία. Αναστολή εκτέλεσης

Η πράξη της κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου, της οποίας η προσβολή για ακυρότητα στο Συμβούλιο της Επικρατείας (άρθρο 95 παρ. 1 Συντ., άρθρο 5 παρ. 2 ν.δ. 797/71) παρέχει δικαίωμα κατά το άρθρο 52 ν.δ. 170/1973 για αναστολή στην Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας. Δικαίωμα να ζητήσει αναστολή της διοικητικής πράξης έχει εκείνος, που υπέβαλε αίτηση ακύρωσης (άρθρο 52 παρ. 2 του πιο πάνω νόμου). Η αίτηση αναστολής πρέπει να διαλαμβάνει τους ειδικούς λόγους, που δικαιολογούν την αναστολή και αντίγραφό της κοινοποιείται στον αρμόδιο Υπουργό ή το νομικό πρόσωπο (άρθρο 52 παρ. 3 αυτού).

Οι ουσιαστικοί λόγοι, που παρέχουν το δικαίωμα αναστολής εκτέλεσης της διοικητικής πράξης, δεν αναφέρονται ούτε ενδεικτικά ούτε γενικά στο νόμο, αλλά διαμορφώθηκαν νομολογιακά.

Πάγια είναι η θέση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου Επικρατείας (ΕΑνΣτΕ) να μην εξετάζει τους λόγους αναστολής στην ουσία τους, όταν είναι πρόδηλα απαράδεκτες οι αιτήσεις αναστολής, π.χ. όταν στρέφονται κατά μη εκτελεστών πράξεων ή όταν είναι εκπρόθεσμη η αίτηση ακύρωσης ή μπορεί να προσβληθεί η εκτελεστή πράξη με παράλληλη προσφυγή στα διοικητικά ή τακτικά δικαστήρια.

Οι λόγοι αναστολής της εκτέλεσης, που διαμορφώθηκαν νομολογιακά είναι οι εξής:

α) Ότι η εκτέλεση της πράξης θα προξενούσε στον αιτούντα βλάβη ανεπανόρθωτη ή δυσεπανόρθωτη, υλική ή ηθική, που δεν είναι δυνατόν να επανορθωθεί πλήρως, εφόσον θα ευδοκιμούσε η αίτηση ακύρωσης. Η

χρηματική ζημία κατά την κρατούσα νομολογία θεωρείται κατά κανόνα επανορθώσιμη.

β Η ανεπανόρθωτη ή δυσεπανόρθωτη βλάβη του αιτούντα πρέπει να είναι συγκεκριμένη και αποδεδειγμένη. Δεν αποκλείεται να ληφθεί υπόψη και ζημία μελλοντική, εφόσον είναι βέβαιη και έντονα πιθανή.

Κ. Συνταγματικές εξαιρέσεις

Η ανάγκη διεύθυνσης, επίσπευσης και ολοκλήρωσης ορισμένων έργων δημόσιας ωφέλειας ή η επιτυχία ορισμένων στόχων, επέβαλε: α) Την έννοια της απαλλοτρίωσης κατά ζώνες, με την οποία η συντέλεση της απαλλοτρίωσης και η προώθηση της εκτέλεσης των έργων μπορεί να γίνει τμηματικά, β) στην περίπτωση της οικιστικής ανάπτυξης και διαμόρφωσης, πολεοδόμησης, κ.λπ., τη δυνατότητα η αποζημίωση να παρέχεται με αντάλλαγμα ακίνητο ίσης αξίας και γ) την ιδιαίτερη αντιμετώπιση της προστασίας των μνημείων, παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων.

1. Απαλλοτρίωση κατά ζώνες

Για την απαλλοτρίωση κατά ζώνες προβλέπει το άρθρο 17 παρ. 6 Συντ., που έχει ως εξής: «Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις, που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων».

Από τις διατάξεις των άρθρων 17 παρ. 6 εδ. β' Συντ. προκύπτει ότι ο συνταγματικός νομοθέτης θέλησε ο νόμος να καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους της απαλλοτρίωσης κατά ζώνες.

Στα θέματα, που ανατέθηκαν στον κοινό νομοθέτη για ρύθμιση, περιλαμβάνεται και ο τρόπος πληρωμής της αποζημίωσης, που μπορεί να οριστεί από το νόμο και σε ακίνητο περιουσιακό στοιχείο, με την προϋπόθεση ότι αυτή θα είναι πλήρης και θα καθοριστεί από το τακτικό δικαστήριο, αν και γι' αυτό δεν περιέλαβε ειδική διάταξη.

Το άρθρο 17 παρ. 6 εδ. α' Συντ. προβλέπει την κήρυξη απαλλοτρίωσης κατά ζώνες μόνο υπέρ του Δημοσίου και κατά συνέπεια δεν μπορεί να κηρυχθεί απαλλοτρίωση κατά ζώνες υπέρ ν.π.δ.δ. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά ζώνες ενεργείται πάντοτε υπέρ του Δημοσίου και κατά το άρθρο 6 παρ. 1 ν.δ. 797/71.

Η απαλλοτρίωση κατά ζώνες πρέπει να γίνεται πάντοτε με την προοπτική εκτέλεσης συγκεκριμένου δημόσιου έργου ή έργου κοινής ωφέλειας και της επέκτασής του στο μέλλον, η, δε, εκποίηση των διαθέσιμων επιπλέον των αναγκών του έργου ακινήτων να αποτελεί δευτερεύον ζήτημα, που προκύπτει παρεμπιπτόντως και γίνεται για την επίτευξη του σκοπού δημόσιας ωφέλειας.

Οι προϋποθέσεις σύμφωνα με το Σύνταγμα για την απαλλοτρίωση κατά ζώνες είναι:

1. Νόμος με ουσιαστική έννοια, που θα επιτρέπει την απαλλοτρίωση κατά ζώνες («περί ενεργού πολεοδομίας»).
2. Η κήρυξή της για να εκτελεσθεί δημόσιο έργο ή έργο κοινής ωφέλειας.

Κάθε ανάπτυξη ή ανάπλαση περιοχής συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας (άρθρ. 23 παρ. 4 ν. 947/79, άρθρ. 1 παρ. 5 ν.δ. 1003/71, που καταργήθηκε με το άρθρο 62 ν. 927/79).

Για τις ζώνες ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού, προβλέπει, ήδη, το άρθρο 10 ν. 1337/87, που κυρίως παραπέμπει στα αντίστοιχα άρθρ. 23, 25-34 και 35-5- του ν. 947/79).

2. Μνημεία, παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία

Στο άρθρο 24 παρ. 6 Συντ. παρέχεται ιδιαίτερη ρύθμιση για τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία. Η προστασία, που περιέχεται με το άρθρο αυτό υπερακοντίζει και το άρθρ. 17 Συντ.

Το Συντ., αποβλέποντας στη «διηλεκτή» διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, αναθέτει στον κοινό νομοθέτη, χωρίς τις δεσμεύσεις του

άρθρ. 17 Συντ., να οριοθετήσει για την πιο πάνω πολιτιστική κληρονομιά μας:

- α) Τα μέτρα τα περιοριστικά της ιδιοκτησίας
- β) Τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης.

Τα ακυρωτικά δικαστήρια δέχθηκαν ότι το άρθρο 24 παρ. 6 Συντ. θεσπίζει περιορισμούς πιο ευρείς από αυτούς του άρθρ. 17 Συντ.

Από τη διάταξη του άρθρ. 24 παρ. 6 Συντ., συνάγεται ότι στην περίπτωση της προστασίας των μνημείων κ.λπ., η αποζημίωση:

1. Δεν επιβάλλεται να είναι πάντοτε χρηματική, προηγούμενη και πλήρης
2. Δεν επιβάλλεται να ορίζεται πάντοτε από τα πολιτικά δικαστήρια
3. Δεν απαγορεύεται η κατάληψη πριν από την καταβολή της αποζημίωσης¹

Στις περιπτώσεις που για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, οι επεμβάσεις στην ιδιοκτησία υπερβαίνουν και τους ουσιώδεις περιορισμούς, έστω και αν δεν οδηγούν στην άμεση αφαίρεση και μεταβίβαση της εξουσίας από το ένα πρόσωπο στο άλλο, αποτελούν, όμως, «κατάλυση», καταστροφή ή πλήρη αδρανοποίηση και εξουθένωση των εξουσιών της ιδιοκτησίας (δηλαδή έχουμε πλήρη ανατροπή της γενικής προστασίας του άρθρ. 17 Συντ), επιβάλλεται να λειτουργήσει συμπληρωματικά και διορθωτικά ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για χάρη του κοινωνικού συμφέροντος, που συνιστά παράλληλη και ευρύτερη έννοια από τη δημόσια ωφέλεια.

¹ ΟλΣτΕ 3146/86, Ελλ. Δ/νη 1986.1231, ΟλΣτΕ 1097/87, Ελλ. Δ/νη 1987.80, ΕΔΔΔ 31.80, Αρμ. 1987.539.

Ακόμη δέχεται η ΟλΣτΕ ότι η πρακτική δυνατότητα προστασίας των μνημείων επιβάλλει την υποχρέωση των ιδιοκτητών ή των νομέων αυτών να τα διατηρούν με δαπάνες τους αναλλοίωτα στην αρχική μορφή τους. Μόνο όταν οι δαπάνες υπερβαίνουν το εύλογο όριο πηγάζει υποχρέωση του Δημοσίου ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης να συμμετάσχει σε αυτές κατά το άρθρο 24 παρ. 6 Συντ.

Με το ρυθμό που κηρύσσονται ως διατηρητέα τα οποιαδήποτε ακίνητα, τα περισσότερα από τα οποία ανήκουν σε φτωχούς ιδιοκτήτες (π.χ. Άνω πόλη Θεσσαλονίκης), οι οποίοι αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στα έξοδα της στοιχειώδους διαβίωσής του, αποτελεί αδικία και ανεπίτρεπτη κοινωνική ανισότητα να τους φορτώνονται τα έξοδα συντήρησης των ακινήτων τους για τη διατήρηση στο «διηνεκές» της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να κληθεί να παίξει πρωτεύοντα ρόλο στη διατήρηση του περιβάλλοντος.

3. Οικιστικές περιοχές

Η χωροταξική και η πολεοδομική αναδιάρθρωση, διαμόρφωση και ανάπτυξη εμπίπτουν τις κοινωνικές δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 Συντ. και συνιστούν κατά το άρθρο 24 παρ. 2, 3, 4, 5 Συντ. περιεχόμενο συνταγματικού κανόνα και υποχρέωση της πολιτείας.

Προϋπόθεση εφαρμογής της αναγκαστικής εισφοράς γης και της χρηματικής εισφοράς, κατά το άρθρο 24 παρ. 3 Συντ., είναι η αναγνώριση περιοχής ως οικιστικής ή η αναγνώριση προβληματικής οικιστικής περιοχής ως αναμορφούμενης λόγω της υποβαθμισμένης στάθμης της (άρθρ. 2 και 3 ν. 1337/83, άρθρ. 7-14 ν. 947/79).

Οι συνταγματικές διατάξεις προσδιορίζουν τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας στην περίπτωση διαμόρφωσης ή αναμόρφωσης οικιστικής περιοχής κατά τους ειδικότερους ορισμούς του νόμου:

α) Στη διάθεση χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα των απαραίτητων εκτάσεων για τη δημιουργία οδών, πλατειών και χώρων γενικά κοινωφελών χρήσεων και σκοπών,

β) Στη συμμετοχή στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων (άρθρ. 24 παρ. 3 Συντ.),

γ) Στη συμμετοχή των ιδιοκτητών οικιστικής περιοχής στη διαμόρφωση ή αναμόρφωση, με αντιπαροχή ακινήτου ή τμημάτων ιδιοκτησίας, όπως κατ'ορόφους ίσης αξίας χώρους, που τελικά καθορίζονται ή σε κτίρια της περιοχής αυτής, δηλαδή αντί να ληφθεί αποζημίωση σε χρήμα, λαμβάνεται ισάξιο ακίνητο για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους (άρθρ. 24 παρ. 4 Συντ.).

Η συμμετοχή των ακινήτων, που βρίσκονται στις οικιστικές περιοχές στη διαμόρφωση και αναμόρφωσή τους είναι κατά τα άρθρα 24 παρ. 3, 4, 5 και 117 παρ. 6 Συντ. υποχρεωτική, δηλαδή μετέχουν αναγκαστικά.

Η αναγκαστική μεταβολή στα εμπράγματα δικαιώματα των ιδιοκτητών της οικιστικής περιοχής έχει το χαρακτήρα της αναγκαστικής

απαλλοτριώσης, με την ειδοποιό διαφορά ότι αντάλλαγμα ή αποζημίωση της στέρησης της ιδιοκτησίας αποτελεί βασικά η οικονομική ωφέλεια, η οποία επέρχεται στο διατηρούμενο υπόλοιπο ακίνητο, στην υπό διαμόρφωση ή αναμόρφωση περιοχή (άρθρ. 24 παρ. 1 Συντ. και το άρθρο 12 ν. 1337/83, άρθρα 20 και 54 ν. 947/79, άρθρα 30-37 ν.δ. 17/7/23, άρθρο 6 ν. 5269/31, άρθρο 3 ν.δ. 690/1948, άρθρο 2 α.ν. 625/68, άρθρο 3 ν. 653/77). Σε ορισμένες περιπτώσεις, ως αποζημίωση δίδεται στον ιδιοκτήτη και ακίνητο αντάλλαγμα ίσης αξίας (άρθρ. 24 παρ. 4 Συντ.).

4. Εισφορά σε είδος (γη) και χρηματική εισφορά

Η εισφορά γης χωρίς αποζημίωση και η υποχρεωτική χρηματική εισφορά υπόκεινται στη ρύθμιση του νομοθέτη. Δεν πρέπει, όμως, να υπερβαίνουν τα εύλογα όρια στέρησης της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση. Επίσης, πρέπει να ανταποκρίνονται στο όφελος των ιδιοκτησιών, που επέρχεται από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις, για να μην υπερβαίνουν την ισότητα συμμετοχής στα δημόσια βάρη (άρθρο 4 παρ. 1, 5 Συντ.).

Κατά την πλειοψηφία της ΟλΣτΕ 2058/94¹, η προβλεπόμενη από το ν. 1337/83 εισφορά σε γη και χρήμα βρίσκονται σε αντιστοιχία με το μέγεθος αύξησης της αξίας των ακινήτων, που προέρχεται από την πολεοδομική παρέμβαση.

Οι ιδιοκτησίες, που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοκατοικημένες ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο, με τις διατάξεις του ν. 1337/83 έχουν υποχρέωση να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.

¹ ΟλΣτΕ 2058/94, ΝοΒ 1995.920

ΚΑ. Αποζημίωση. Πράξη εφαρμογής (άρθρ. 12 ν. 1337/83)

Η πράξη εφαρμογής (ΠΕ) καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για την εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους (άρθρο 12 παρ. 3).

Στις περιπτώσεις, που η συμμετοχή των ιδιοκτητών είναι μεγαλύτερη από την εισφορά γης, η οποία οφείλεται για να συντελεσθεί η οικιστική μεταβολή με την πράξη εφαρμογής, πρέπει προηγουμένως να καθορισθεί και να καταβληθεί η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση για τη διαφορά που προκύπτει, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 797/71, με κλήτευση των ενδιαφερομένων.

Επιτροπή προεκτίμησης

Η προδικασία της επιτροπής προεκτίμησης, η οποία συγκροτείται κατά το άρθρο 1 π.δ. 5/1986, προηγείται από τη διαδικασία προσδιορισμού και κατάθεσης της οφειλόμενης διαφοράς αποζημίωσης.

Κατά το άρθρο 24 παρ. 4 Συντ. «νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής, που χαρακτηρίζεται ως οικιστική, στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της, σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή ...».

Στη διάταξη αυτή, που συμπλέει με τη διάταξη για πλήρη αποζημίωση του άρθρ. 17 παρ. 2 Συντ., προσδιορίζεται η υποχρέωση αντιπαροχής ακινήτων ίσης αξίας. Όχι όμως ίσης έκτασης, γεγονός που θα οδηγούσε σε χονδροειδή φαλκίδευση του δικαιώματος του ιδιοκτήτη.

Η αφαίρεση της ιδιοκτησίας και η αντικατάστασή της με άλλο ακίνητο, κατά το άρθρο 24 παρ. 2, 3, 4, 5 Συντ., με τη διαδικασία της πράξης εφαρμογής, δεν παύει να αποτελεί την ακούσια στέρηση της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 Συντ., δηλαδή αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επομένως, η αποζημίωση που δίνεται σε ακίνητο πρέπει οπωσδήποτε να

είναι ισάξια κατά τα άρθρα 24 παρ. 4 και 17 παρ. 2 Συντ., να καθορισθεί από τα τακτικά δικαστήρια και να προηγηθεί η καταβολή της από την αφαίρεση της ιδιοκτησίας κατά ρητή επιταγή του άρθρου 17 παρ. 2, 4 Συντ.

2. Αποβολή του ιδιοκτήτη

Μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με βάση την πράξη εφαρμογής και την καταβολή της αποζημίωσης, αρμόδιο να διατάξει την αποβολή του ιδιοκτήτη, που αρνείται την παράδοση, είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο, αφού προηγουμένως ορισθεί δεκαήμερη προθεσμία με κοινοποίηση σχετικής πρόσκλησης. Η αποβολή διατάσσεται κατά το άρθρο 12 παρ. 7 ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρ. 8 παρ. 5β ν. 1512/85 και αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 4 ν. 1122/88, από το δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρ. 682 επ. ΚΠΛΔ), μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων (ΟΤΑ, Δημοσίου, ν.π.δ.δ.).

ΚΒ. Ανάκληση Απαλλοτρίωσης

Η επιτάχυνση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης και η ολοκλήρωσή της με την πραγμάτωση του έργου της, αποτελούν την τελεολογική δικαίωση της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, χωρίς την πραγμάτωση της οποίας παρέχεται η δυνατότητα ανατροπής της με την ανάκλησή της. Με αυτήν αίρεται η νομική κατάσταση, που δημιουργήθηκε με την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

Στην ανάκληση της απαλλοτρίωσης εφαρμόζονται συμπληρωματικά με τις ειδικές διατάξεις του δικαίου της απαλλοτρίωσης και τα όσα ισχύουν γενικά για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων.

Το άρθρ. 17 παρ. 4 εδ. δ' Συντ. 1975 ορίζει: «Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό

προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως».

1. Ανάκληση κατά το ν.δ. 797/71

Το ν.δ. 797/71 διακρίνει δύο περιπτώσεις ανάκλησης, την αυτοδίκαιη (άρθρ. 2 παρ. 2 και άρθρ. 11 παρ. 1 και 2) και τη μη αυτοδίκαιη ανάκληση του άρθρ. 12.

Αυτοδίκαιη ανάκληση, όπως τα σχετικά νομοθετικά κείμενα ορίζουν, θεωρείται αυτή που επέρχεται αυτοδίκαια, δηλαδή άμεσα από το νόμο (*ipso jure*) με την πλήρωση ορισμένων πραγματικών προϋποθέσεων, ανεξάρτητα από τη βούληση των μερών της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης (εκτός των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων).

Η αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης επέρχεται στις περιπτώσεις:

- 1) Της μη καταβολής αποζημίωσης (άρθρ. 11 παρ. 1),
- 2) Του μη δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης (άρθρ. 11 παρ. 2)
- 3) Της έλλειψης προϋπόθεσης κήρυξης (άρθρ. 2 παρ. 2).

Στις περιπτώσεις, όμως, των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, στις οποίες αναγκαία για την πραγμάτωση της αυτοδίκαιης άρσης ή της απαλλοτρίωσης είναι και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, πρέπει να δεχθούμε ότι επιβάλλεται η έκδοση σχετικής πράξης της διοίκησης, για να εκλείψει κάθε αμφιβολία, όσον αφορά το κύρος του ρυμοτομικού σχεδίου, που προεχόντως ενδιαφέρει το δημόσιο συμφέρον.

2. Μη καταβολή της αποζημίωσης

Εάν δεν καταβλήθηκε η αποζημίωση σε προθεσμία ενάμιση χρόνου από την έκδοση της απόφασης, που καθορίζει την προσωρινή ή οριστική αποζημίωση, επέρχεται αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης (άρθρ. 11 παρ. 1). Η μεταγενέστερη παρακατάθεση της αποζημίωσης δεν επιφέρει τη συντέλεση.

Η διάταξη αυτή αποτελεί επανάληψη της διάταξης του άρθρου 21 παρ. 3 Συντ. 1968, με τη διευκρινιστική, όμως, συμπλήρωση ότι η προθεσμία αρχίζει από τον καθορισμό της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται και στις πολεοδομικές απαλλοτριώσεις¹.

Αν δεν καταβληθεί και η διαφορά της οριστικής αποζημίωσης (άρθρο 11 παρ. 1 β.ν.δ. 797/71) εμπρόθεσμα από τη δημοσίευση της απόφασης του δικαστηρίου και πάλι επέρχεται η αυτοδίκαιη ανάκληση, άσχετα αν κατατέθηκε η προσωρινή αποζημίωση.

Η είσπραξη χωρίς επιφύλαξη της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης, που παρακατατέθηκε, δεν σημαίνει ότι ο ενδιαφερόμενος παραιτήθηκε από το δικαίωμα να προσβάλει την παράλειψη της διοίκησης να προβεί στην άρση της απαλλοτρίωσης. Ακόμη, δεν στερεί τον ιδιοκτήτη από το δικαίωμα επανακαθορισμού της, όπως, επίσης και από το δικαίωμα να ζητήσει την ανάκληση της απαλλοτρίωσης, εάν η παρακατάθεση της αποζημίωσης δεν είναι πλήρης με την πιο πάνω έννοια. Η παρακατάθεση της αποζημίωσης, που δεν επέφερε τη συντέλεση για οποιοδήποτε κώλυμα, δεν θεωρείται ότι επιφέρει τη συντέλεση, επειδή την εισέπραξε ο δικαιούχος.

Αν επέλθει η αυτοδίκαιη ανάκληση, η απαλλοτρίωση θεωρείται κατά το νόμο ανύπαρκτη και δεν συνεπάγεται καμία έννομη συνέπεια σε βάρος της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που μετά την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, έστω και πριν από την έκδοση της πράξης τυπικής ανάκλησής της ή της δικαστικής απόφασης κατά άρθρ. 11 παρ. 4 ν.δ. 797/71, που βεβαιώνει την ανάκληση, παρακατατεθεί η αποζημίωση που καθορίστηκε, η παρακατάθεση είναι μη νόμιμη, γιατί αναφέρεται σε ανύπαρκτη απαλλοτρίωση².

¹ Εφαθ 6147/82, ΤοΣ 1983.232, Γνμδ Ν.Σ.Κ. 25/73, ΝομΔελτ. 1973,6.

² ΟλΣτΕ 200/72, Ελλ.Δ/νη 1972.209, όπου Contra σχόλιο Π. Κορδογιαννόπουλου. Εκεί μνημονεύεται η ΣτΕ 1105/71. ΟλΣτΕ 1616/65, ΝοΒ 1956.583, Εφαθ 4087/86, Ελλ. Δ/νη 1986.1325).

3. Καθυστέρηση δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης.

Αποζημιώσεις μείζονος σημασίας

Το τρίτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 11 ν.δ. 797/71, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 ν. 212/75 και με το άρθρο 36 παρ. 1 ν. 1337/83, ορίζει ότι: «εξαιρούνται από τη ρύθμιση της παραγράφου αυτής οι απαλλοτριώσεις για εφαρμογή σχεδίων πόλεων γενικά», δηλαδή δεν υπόκεινται σε προθεσμία ανάκλησης οι πιο πάνω απαλλοτριώσεις, αν η αποζημίωση δεν καθοριστεί δικαστικά σε ορισμένη προθεσμία. Επανήλθε, συνεπώς, το καθεστώς του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (άρθρ. 43 παρ. 4 α.ν. 1731/39, όπως κωδικοποιήθηκε).

Η δικαστική βεβαίωση της ανάκλησης της απαλλοτρίωσης κατά το άρθρ. 11 παρ. 4 ν.δ. 797/71, δημιουργεί δεδικασμένο στη διεκδικητική αγωγή απόδοσης των ακινήτων, αν αυτά καταλήφθηκαν από τον υπερού η απαλλοτρίωση.

4. Διατήρηση της απαλλοτρίωσης που ανακλήθηκε αυτοδίκαια

Η ανάκληση της απαλλοτρίωσης αφορά, κυρίως και πρωτίστως το συμφέρον του καθού ιδιοκτήτη. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 11 ν.δ. 797/71 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 1 ν. 212/75), ο νομοθέτης προβλέπει τρόπο διατήρησης της απαλλοτρίωσης, αν και αυτή κατά τις παρ. 1 και 2 του ίδιου άρθρου ανακλήθηκε αυτοδίκαια. Ορίζει, λοιπόν, ότι αυτή διατηρείται, εάν ο καθού η απαλλοτρίωση υποβάλει δήλωση στη Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών σε ανατρεπτική προθεσμία ενός χρόνου από την εκπνοή των προθεσμιών, που ορίζονται στις παρ. 1 και 2, με την οποία να δηλώνει ότι επιθυμεί τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση αυτή η ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία έχει επέλθει, «θεωρείται μη γενόμενη».

Η διατήρηση της απαλλοτρίωσης αποτελεί δικαίωμα, που αναγνωρίσθηκε στον ιδιοκτήτη από το νόμο, το οποίο δεν μπορεί η διοίκηση να ανατρέψει. Για την άσκηση του δικαιώματος αυτού απαιτείται: 1) Έγγραφη δήλωση του καθού και 2) υποβολή της δήλωσης σε ανατρεπτική προθεσμία.

Στην περίπτωση που υποβλήθηκε η δήλωση του άρθρου 11 παρ. 3 ν.δ. 797/71, η πληρωμή της δικαστικώς καθορισμένης αποζημίωσης οφείλει να γίνει σε εύλογη προθεσμία ή στην προθεσμία που θα τάξει ο δηλών δικαιούχος. Η εύλογη προθεσμία δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι μεγαλύτερη της αρχικής του ενάμιση χρόνου (άρθρ. 17 παρ. 4 Συντ., άρθρ. 11 παρ. 1 ν.δ. 797/71).

Η Ολομέλεια του ΑΠ 556/81, ΝοΒ 1982, 215¹ (κατά πλειοψηφία) δέχθηκε ότι η αυτοδίκαιη ανάκληση, λόγω μη καταβολής αποζημίωσης σε δεκαοκτώ (18) μήνες, δεν επέρχεται:

α) Όταν ο καθού η απαλλοτρίωση υποβάλλει δήλωση στο Υπουργείο Οικονομικών ότι επιθυμεί τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης και

β) όταν και μετά την πάροδο των δεκαοκτώ (18) μηνών συνεχίζει ο καθού η απαλλοτρίωση τη δίκη για την πληρωμή της αποζημίωσης.

Από τη συνέχιση της δίκης για την επιδίκαση της οφειλόμενης αποζημίωσης συνάγεται σαφώς και ανενδοίαστα –κατά την αρεοπαγητική πλειοψηφία- η βούληση του δικαιούχου να μην ασκήσει το δικαίωμα να καταστήσει ανίσχυρη την απαλλοτρίωση, δικαίωμα που θεσπίστηκε για το συμφέρον του.

Μετά την πάροδο της ανατρεπτικής προθεσμίας της παρ. 3 του άρθρου 11, η ανάκληση της απαλλοτρίωσης είναι οριστική. Δεν μπορεί να διατηρηθεί, έστω και αν ο καθού δηλώσει ότι επιθυμεί τη διατήρησή της, διότι η απαλλοτρίωση, ως θεσμός, αποβλέπει κυρίως σε σκοπό δημόσιας ωφέλειας και δεν πρέπει να μείνει μετέωρη για μεγάλο διάστημα η πραγμάτωση του έργου, για το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση.

Διαφορετική, όμως, νομοθετική ρύθμιση επιβάλλεται προκειμένου για τις πολεοδομικές απαλλοτριώσεις, ώστε η πάροδος των προθεσμιών της συντέλεσης και του καθορισμού της αποζημίωσης των παρ. 1 και 2 του άρθρ. 11 ν.δ. 797/71, να μη συνεπάγεται πάντοτε την ανάκληση της απαλλοτρίωσης, αλλά το δικαίωμα της ανάκλησης σε αυτές να αναγνωρίζεται μόνο στον καθού η απαλλοτρίωση. Διαφορετικά, η

¹ ΟΛΑΠ 556/81, ΝοΒ 1982.215. Κατά την ΟΛΝΣΚρ Γνμδ 645/1992, η ανάκληση δεν επέρχεται όταν ο καθού, υπέρ του οποίου θεσπίζεται η ανάκληση, χωρίς να προβεί στη δήλωση του άρθρου 11 παρ. 3 ν.δ. 797/71, εισπράξει την αποζημίωση, υποβάλει εκπρόθεσμη δήλωση και συνεχίζει τη δίκη καθορισμού της αποζημίωσης.

εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων θα εξαρτάται, κυρίως από τη διάθεση των παρόδιων ωφελούμενων ιδιοκτητών. Αυτοί, επειδή έχουν την υποχρέωση να καταβάλουν την αποζημίωση, μπορούν να αρνηθούν να εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους και έτσι να επιφέρουν την ανάκληση της απαλλοτρίωσης ανάλογα με τη διάθεσή τους.

5. Αυτοδίκαιη ανάκληση εξαιτίας έλλειψης των προϋποθέσεων κήρυξης

Για την έκδοση απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 ν.δ. 797/71 απαιτούνται:

- α) κτηματολογικό διάγραμμα και
- β) κτηματολογικός πίνακας.

Οι απαλλοτριώσεις, όμως, του άρθρου 2 παρ. 2 ν.δ. 797/71, δηλαδή για την εκτέλεση κάθε είδους έργων οικονομικής ανάπτυξης της χώρας ή έργων θεραπείας έκτακτων κοινωνικών αναγκών, μπορούν να κηρυχθούν μόνο με απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας. Στην περίπτωση αυτή η σύνταξη του κτηματολογικού διαγράμματος και του κτηματολογικού πίνακα μπορεί να γίνει μέσα σε ορισμένη προθεσμία, που καθορίζεται από την απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί τους έξι (6) μήνες και την παράταση των τριών, που δίνεται με όμοια απόφαση.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης για τους παραπάνω λόγους με απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας, χωρίς την τήρηση των υπόλοιπων ή των προϋποθέσεων του νόμου, πρέπει να γίνεται μνεία στην απόφαση για την απαλλοτρίωση. Αν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία και η τυχόν παράτασή της, η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης θεωρείται ότι ανακλήθηκε αυτοδίκαια.

6. Δικαστική βεβαίωση της ανάκλησης

Με τα εδάφια β και γ της παρ. 4 του άρθρου 11 ν.δ. 797/71, για πρώτη φορά ορίζεται ρητώς το δικαίωμα κάθε «ενδιαφερόμενου», δηλαδή καθενός που έχει έννομο συμφέρον, να αξιώσει κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 19 έως 22 του ίδιου ν.δ., την έκδοση δικαστικής απόφασης,

που βεβαιώνει την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, η οποία, αφού μεταγραφεί, επιφέρει και την τυπική διαγραφή της απαλλοτρίωσης, που ανακλήθηκε αυτοδίκαια.

Το αρμόδιο δικαστήριο για την εκδίκαση της αίτησης βεβαίωσης της αυτοδίκαιης ανάκλησης δεν ορίζεται ρητά από το νόμο, ο οποίος ορίζει μόνο τη διαδικασία που εφαρμόζεται: «Κατά την υπό των άρθρων 19 έως 22 του παρόντος οριζομένην ειδικώς διαδικασίαν περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως» (άρθρ. 11 παρ. 4 εδ. 2).

Κατά τον Χορομίδη Κων/νο αρμόδιο δικαστήριο είναι το Εφετείο της τοποθεσίας του ακινήτου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο μέρος του και όχι το Μονομελές Πρωτοδικείο. Ο νομοθέτης θέλησε, λόγω της σοβαρότητας της υπόθεσης, να κριθεί αυτή από το Εφετείο, γι'αυτό ορίζει ρητά ως εφαρμοστέα τη διαδικασία του οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης του άρθρου 19 και επόμενα του πιο πάνω νόμου.

Στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης, δηλαδή το διάταγμα της ρυμοτομίας, με την αυτοδίκαιη ανάκληση, καθίσταται νομικά ανενεργές και τα απαλλοτριούμενα μπορούν να οικοδομηθούν, χωρίς να είναι αναγκαίο να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο ούτε και να ανακληθεί τυπικά το διάταγμα της ρυμοτομίας.

Σε περίπτωση άρνησης της διοίκησης να εκδώσει την ανακλητική της πράξη, με το καθεστώς του ΚωδΑνΑπαλλ (α.ν. 1731/39), αυτός που έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να επιδιώξει με αίτησή του ενώπιον του ΣΤΕ την ακύρωση της άρνησης της Διοίκησης. Το δικαίωμα αυτό δεν αναγνωρίζεται με το καθεστώς του ν.δ. 797/71 για τις απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν μετά την 1.2.1971, γιατί «πας ενδιαφερόμενος» έχει το δικαίωμα να ζητήσει από το Εφετείο τη δικαστική βεβαίωση της ανάκλησης, δηλαδή υφίσταται παράλληλη προσφυγή¹.

7. Νομιμοποιούμενοι ως διάδικοι

¹ ΣτΕ 3449/79, ΕΔΔΔ 1980.329, ΑΠ 1490/89, ΕΕΝ 1989.733, ΣτΕ 1321/87, Ελλ. Δ/νη 208 contra ΟλΣτΕ 2754/94, Αρμ. 1995.650.

Διάδικοι στην ανοιγόμενη δίκη είναι: 1) Ο αιτών τη βεβαίωση ανάκλησης καθού η απαλλοτρίωση, 2) Ο υπερού η απαλλοτρίωση αλλά και ο υπόχρεος αποζημίωσης, αν είναι πρόσωπο άλλο εκτός από τον υπερού και 3) το Δημόσιο, διότι αυτό πάντοτε είναι αυτός που κηρύσσει την απαλλοτρίωση, άσχετα αν η απαλλοτρίωση είναι υπέρ και με δαπάνη τρίτου, δεδομένου ότι η πράξη της απαλλοτρίωσης αποτελεί μονομερή διοικητική πράξη, που ανήκει στην κυριαρχική του εξουσία (imperium).

Η ομοδικία μεταξύ του υπερού η απαλλοτρίωση και του Δημοσίου του άρθρου 11 παρ. 4 ν.δ. 797/71 είναι αναγκαστική. Η αναίρεση πρέπει να στρέφεται και κατά των δύο, διαφορετικά απορρίπτεται ως απαράδεκτη¹.

ΚΓ. Κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης μετά την ανάκληση

Μετά την αυτοδίκαιη (άρθρ. 11 ν.δ. 797/71) ή δυνητική (άρθρ. 12) ανάκληση της απαλλοτρίωσης, δεν μπορεί να γίνει χωρίς τη θέληση (άκοντος) του ιδιοκτήτη νέα απαλλοτρίωση του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό, παρά μόνο αφού περάσει μία διετία από την ανάκληση (άρθρ. 11 παρ. 6).

Το ΣτΕ με τις υπ' αριθμ. 1813/90², 331/89, 3284/86, 3188/82 αποφάσεις του δέχθηκε ότι η δυνατότητα της κήρυξης νέας απαλλοτρίωσης δεν προσκρούει στις διατάξεις προστασίας της ιδιοκτησίας ούτε στην υποχρέωση της διοίκησης να συμμορφωθεί στην ακυρωτική απόφασή του, υπό την προϋπόθεση ότι «αφενός μεν και προεχόντως, υπάρχει πρόθεσις και δυνατότης διά την άμεσον κατά νόμον συντέλεσιν της απαλλοτριώσεως, αφετέρου δε επιβάλλεται εκ σοβαράς πολεοδομικής ανάγκης η επιχειρούμενη ρύθμισης δι' επαναλήψεως της απαλλοτριώσεως». Η πιο πάνω προϋπόθεση πρέπει να ερευνάται και να διαπιστώνεται από πλήρη και εξειδικευμένη αιτιολογία.

¹ ΑΠ 153/78, ΑρχΝ 1978.576.

Ως χρόνος ανάκλησης νοείται ο χρόνος της έκδοσης της πράξης ή της δικαστικής απόφασης που βεβαιώνει την ανάκληση.

² ΣτΕ 1813/90, Ελλ.Δ/νη 1190.1369.

1. Ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης

Εάν ο σκοπός της απαλλοτρίωσης, μετά τη συντέλεσή της, εγκαταλειφθεί ή δεν καταστεί δυνατό να πραγματοποιηθεί σε εύλογο χρόνο, η απαλλοτρίωση, ως ατομική διοικητική πράξη από αυτό και μόνο το γεγονός δεν καθίσταται αναδρομικώς παράνομη, αλλά απολαμβάνει του τεκμηρίου της νομιμότητας. Η σχετική πράξη διάθεσης για σκοπό, που δεν συνιστά δημόσια ωφέλεια είναι ακυρώσιμη.

Στα εδάφια β, γ της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν.δ. 797/71, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 19 ν. 2160/93, ορίζεται:

«Το απαλλοτριούμενο ακίνητο δύναται να διατεθεί ελευθέρως, εάν ο καθού η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση ή δεν απαντήσει μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη λήψη της σχετικής πρόσκλησης.

Εάν το απαλλοτριούμενο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε και μεταγενεστέρως μόνον έπαψε για οποιονδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται, τότε θεωρείται ότι εκπληρώθηκε ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και δεν είναι δυνατή η ανάκληση αυτής. Στην περίπτωση αυτή το ακίνητο δύναται να διατεθεί ελευθέρως».

2. Μη χρησιμοποίηση του απαλλοτριούμενου

Κατά την παρ. 3 του άρθρου 12 ν.δ. 797/71, όπως αρχικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 ν.δ. 395/74 και ήδη με το άρθρ. 6 παρ. 19 ν. 2160/93, σε απαλλοτριώσεις, που κηρύχθηκαν υπέρ ν.π.ι.δ. ή ιδιώτη, η συντελεσμένη απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με αίτηση του καθού ιδιοκτήτη και υποβάλλεται σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από την παρέλευση πενταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον το απαλλοτριούμενο δεν έχει χρησιμοποιηθεί για την εκπλήρωση του αρχικού σκοπού ή τουλάχιστον δεν έχει εκτελεσθεί μέρος των απαραίτητων εργασιών για την εκπλήρωση του σκοπού, το οποίο υπερβαίνει κατά την αξία του το ένα τρίτο των εργασιών αυτών. Πότε το εκτελεσμένο έργο έχει υπερβεί το 1/3 της αξίας των εργασιών είναι ζήτημα

πραγματικό, που θα κριθεί από τη διοίκηση ή το αρμόδιο δικαστήριο, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Σε κάθε περίπτωση, μετά τη συντέλεση και την αποβολή του ιδιοκτήτη δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίηση του ακινήτου από τον υπερού η απαλλοτρίωση είτε με παραχώρησή του με μίσθωση ή διαφορετικά από τρίτο για οποιαδήποτε χρήση ή ιδιωτική εκμετάλλευση. Το ακίνητο προορίζεται μόνο για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε ή για άλλο σκοπό δημόσιας ωφέλειας.

Ο υπερού η αναγκαστική απαλλοτρίωση, κατά Χορομίδη Κων/νο, δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει μερικώς το απαλλοτριούμενο και το υπόλοιπο να το μεταβιβάσει σε τρίτο ως αντιπαροχή για την εκτέλεση από αυτόν του έργου δημόσιας ωφέλειας, διότι τότε το παραχωρούμενο σε τρίτο τμήμα του απαλλοτριούμενου, δεν είναι αναγκαίο για το σκοπό της απαλλοτρίωσης, αλλά καλύπτει ταμειακές ανάγκες του υπερού.

Η δέσμευση μεγαλύτερης έκτασης, για να δοθεί ως αντιπαροχή ή για αόριστες ανάγκες στο μέλλον, παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας, θεμέλιο του Κράτους Δικαίου.

Η προθεσμία της παρ. 3 του άρθρ. 12 του πιο πάνω νόμου αναστέλλεται, όπως και κάθε άλλη νόμιμη προθεσμία, για όσο χρόνο ο υπερού η απαλλοτρίωση κωλύεται να προβεί στην εκτέλεση του έργου λόγω ενεργειών του ιδιοκτήτη ή για λόγους ανώτερης βίας, δηλαδή για γεγονός που δεν μπορεί να προβλεφθεί στη συγκεκριμένη περίπτωση και να αποτραπεί με μέτρα άκρας επιμέλειας και σύνεσης (*impossibilium nulla est obligatio*). Ανώτερη βία συνιστά και η πράξη της αρχής που παρακωλύει την ενέργεια.

Η συνδρομή της ανώτερης βίας διαπιστώνεται με κρίση του αρμόδιου διοικητικού οργάνου, προς το οποίο υποβάλλεται σχετικό αίτημα και η οποία κρίση ελέγχεται ακυρωτικά, ως προς την ορθότητα της σχετικής υπαγωγής των πραγματικών περιστατικών, που έγιναν δεκτά από αυτό. Απαράδεκτη η επίκληση των λόγων αυτών το πρώτον ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, που παρακωλύει την οικοδόμηση, αναστέλλει την πρόοδο της προθεσμίας εκτέλεσης του έργου για την απαλλοτρίωση.

3. Συνέπειες ανάκλησης συντελεσμένης απαλλοτρίωσης

Με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης η κυριότητα του απαλλοτριούμενου περιέρχεται πρωτότυπα στον υπερού η απαλλοτρίωση, ανεξάρτητα από την κατάσταση που υπήρχε πριν. Όλα τα δικαιώματα τρίτων, εμπράγματα και ενοχικά, στο απαλλοτριούμενο εξαλείφονται.

Σε περίπτωση ανάκλησης πολεοδομικής απαλλοτρίωσης η διοίκηση έχει την υποχρέωση να τροποποιήσει το πολεοδομικό σχέδιο.

Μετά από την ανάκληση της συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, η κυριότητα δεν μεθίσταται αυτοδίκαια στον τέως ιδιοκτήτη, πριν αυτός επιστρέψει την αποζημίωση, προσωρινή ή οριστική (άρθρ. 12 παρ. 5 ν.δ. 797/71), την οποία εισέπραξε.

4. Εξαιρέσεις στην ανάκληση. Ρυμοτομίες

Ο νομοθέτης περιέλαβε ειδικές διατάξεις ως εξαιρέσεις στην ανάκληση της απαλλοτρίωσης, στις περιπτώσεις που αυτό επιβάλλεται από το αντικείμενο της απαλλοτρίωσης. Αυτό ειδικά ισχύει στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, για τις οποίες ή δεν καθιέρωσε προθεσμία (άρθρ. 43 παρ. 4 ΚωδΑνΑπαλλ) ή όρισε ειδικές προθεσμίες (άρθρ. 11 παρ. 2 ν.δ. 797.71). Ο λόγος είναι ότι οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης στερούνται κατά κανόνα τα οικονομικά μέσα για την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων έργων, αλλά και γιατί σε πολλές περιπτώσεις υπόχρεοι αποζημίωσης είναι ιδιώτες, από τη θέληση των οποίων εξαρτάται η ανάκληση ή μη της απαλλοτρίωσης.

Την έλλειψη του νόμου για δικαίωμα ευθείας ανάκλησης της απαλλοτρίωσης λόγω μη συντέλεσής της επί μακρό χρονικό διάστημα τη θεράπευσε η νομολογία, η οποία έκρινε ότι και στις παραπάνω εξαιρέσεις, στις οποίες δεν υφίσταται χρονικός περιορισμός, μέσα στον οποίο πρέπει να συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, αν αυτή δεν συντελεσθεί μέσα σε εύλογο

χρόνο, καθίσταται αντισυνταγματικό, οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας και πρέπει να ανακληθεί¹.

Η στέρηση της δυνατότητας του ιδιοκτήτη για ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου του είναι αντίθετη με τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας.

Στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, η ανάκληση κάνει υποχρεωτική την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές η ανάκληση δεν επέρχεται αυτοδίκαια, αλλά η διοίκηση έχει την υποχρέωση να προβεί σε αυτή μετά την υποβολή σχετικής αίτησης από τον ιδιοκτήτη που θίγεται.

Η έκδοση της δικαστικής απόφασης, που βεβαιώνει την ανάκληση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, επιφέρει την αποδυνάμωση του ρυμοτομικού σχεδίου, σε σχέση με το ακίνητο του συγκεκριμένου ιδιοκτήτη, για να έχει νόημα η δικαστική προστασία της ιδιοκτησίας².

Η υποχρέωση της διοίκησης για την τυπική άρση έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα.

5. Τρόπος ανάκλησης. Νομιμοποιούμενοι στην ανάκληση.

Αρμόδιο δικαστήριο

Με το καθεστώς του ΚωδΑνΑπαλλ (αν.ν. 1731/39), η ανάκληση της απαλλοτρίωσης με την έκδοση τυπικής πράξης είναι δυνατόν να γίνει είτε από τη διοίκηση με δική της πρωτοβουλία, είτε μετά από αίτηση αυτού που έχει έννομο συμφέρον. Κατ'αρχήν στην αίτηση ανάκλησης νομιμοποιούνται οι «ενδιαφερόμενοι» (άρθρ. 6 ΚωδΑνΑπαλλ). Ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να ζητήσει την ανάκληση, όπως επίσης και ο καθολικός ή ο ειδικός διάδοχός του.

Αν δεν έχει αναγνωριστεί δικαστικώς ο δικαιούχος της αποζημίωσης, έχει το δικαίωμα να ζητήσει την ανάκληση αυτός που νομιμοποιείται ως κύριος του απαλλοτριούμενου κατά την παρεμπίπτουσα κρίση. Δεν αρκεί η

¹ ΣτΕ 580/1989, Ελλ. Δ/νη 1990.210.

² ΣτΕ 1398/95, Ελλ. Δ/νη 1996.800.

ιδιότητα αυτού που φέρεται ως δικαιούχος στα στοιχεία της απαλλοτρίωσης.

Αν αρνηθεί η διοίκηση να εκδώσει την πράξη ανάκλησης, η άρνησή της μπορεί να προσβληθεί στο ΣΤΕ.

Εάν η διοίκηση παραλείψει να απαντήσει σε ένα τρίμηνο από την υποβολή της αίτησης ανάκλησης, η αίτηση θεωρείται ότι απορρίφθηκε σιωπηρώς και ο ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα σε ένα δίμηνο (άρθρο 46 παρ. 1) από την πάροδο της προθεσμίας του τριμήνου να καταθέσει αίτηση ακύρωσης της σιωπηρής άρνησης της διοίκησης.

Αρμόδια αρχή για την υποβολή αίτησης για την ανάκληση πολεοδομικής απαλλοτρίωσης νοείται ο αρμόδιος Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, αλλά και Νομάρχης ή Έπαρχος ή ΟΤΑ. Για την κίνηση της προθεσμίας –κατά την ορθή άποψη- είναι αδιάφορο σε ποια αρχή υποβάλλεται η αίτηση.

Ενώπιον των τακτικών δικαστηρίων η ανάκληση μπορεί να προταθεί κατ'ένσταση στη δίκη του καθορισμού της αποζημίωσης. Αυτός που έχει έννομο συμφέρον, στα πλαίσια της διεκδίκησης των περιουσιακών δικαιωμάτων του κατά το ιδιωτικό δίκαιο, μπορεί να επιζητήσει την αναγνώριση της αυτοδίκαιης ανάκλησης της απαλλοτρίωσης με αναγνωριστική ή καταψηφιστική αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου.

6. Αποζημίωση στην περίπτωση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης

Μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης η ιδιοκτησία δεν είναι ελεύθερη, αλλά με το «επαχθές» βάρος της υπόκειται σε δέσμευση, που αποτελεί κατά μία άποψη νομικό ελάττωμα και κατά άλλη πραγματικό, γεγονός το οποίο συνεπάγεται την αδυναμία πλήρους και ελεύθερης οικονομικής διάθεσης και εκμετάλλευσής της.

Σε περίπτωση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης, υφίσταται δικαίωμα αποζημίωσης του ιδιοκτήτη για τη ζημία που έχει υποστεί από την κήρυξή της.

Κατά το άρθρο 3 ΚωδΑνΑπαλλ (α.ν. 1731/39), ο ιδιοκτήτης ή άλλος δικαιούχος μπορεί να αξιώσει από το Δημόσιο ή από οποιονδήποτε άλλο υπερού η απαλλοτρίωση (άρθρ. 38 παρ. 1 ΚωδΑνΑπαλλ) όχι ολόκληρη τη ζημία (θετική ή αποθετική), που προήλθε από την ανάκληση, αλλά μέχρι το ανώτατο όριο τόκου υπερημερίας, που ισχύει για το Δημόσιο, δηλαδή 6%, κατά το άρθρο 21 ν.δ. 25.6-10.7.44 «περί δικών Δημοσίου».

Για την περίπτωση αυτοδίκαιης ανάκλησης, χρόνος αποζημίωσης είναι το χρονικό διάστημα μέχρι την ημέρα, κατά την οποία επήλθε κατά το νόμο η αυτοδίκαιη ανάκληση.

ΚΔ. De facto απαλλοτρίωση

Ως de facto απαλλοτρίωση εννοούμε τη στέρηση ή αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας ή των εξουσιών και των ωφελειών της (όχι τους απλούς περιορισμούς της κυριότητας ενοχικού χαρακτήρα), χωρίς τη νόμιμη πράξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη de facto απαλλοτρίωση.

Επεμβάσεις στην ιδιοκτησία, οι οποίες δεν υπερβαίνουν τους επιβαλλόμενους περιορισμούς της κυριότητας των άρθρων 1002 επομ. του ΑΚ, δεν συνιστούν de facto απαλλοτρίωση.

Επεμβάσεις, όμως, σοβαρότερες σε βάρος της ιδιοκτησίας, μετά από άμεση ή έμμεση ενέργεια της Διοίκησης, νόμιμη ή αυθαίρετη, ιδίως εμπράγματος χαρακτήρα, συνιστούν de facto απαλλοτρίωση, όταν οδηγούν σε στέρησή της ή εξουθένωση ή αποδυνάμωση των εξουσιών και ωφελειών της.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο αγωγός φυσικού αερίου. Ως γνωστό περιεχόμενο της πραγματικής δουλείας αποτελεί κάθε εξουσία προς επωφελή χρησιμοποίηση αλλότριου ακινήτου. Στις υποθέσεις υπόγειου αγωγού φυσικού αερίου έχουμε απόκτηση από την ΔΕΠΑ-ΑΕ πραγματικών εξουσιών στα ακίνητα, που είναι επαχθείς σε βάρος της κυριότητας, δηλαδή έχουμε σύσταση πραγματικής δουλείας.

Η άποψη ότι πρόκειται περί περιορισμού κυριότητας δεν είναι επιστημονικώς ορθή. Όταν αναγνωρίζεται ρητώς στο άρθρο 1120 ΑΚ ως πραγματική δουλεία υπέρ του γείτονα, το δικαίωμα του μη υφούν υπάρχουσας οικοδομής, σαφώς αποτελεί πραγματική δουλεία η καθολική απαγόρευση του αναγνωρισμένου δικαιώματος της δόμησης, στα συγκεκριμένα ακίνητα, από τα οποία διέρχεται ο αγωγός.

Η ανάγνωση και μόνο των ενδεικτικώς από το άρθρο 1120 ΑΚ αναγνωριζομένων πραγματικών δουλειών, καμία δεν αφήνει αμφιβολία για το νομικό χαρακτηρισμό των σε βάρος της κυριότητας επεμβάσεων του αγωγού του φυσικού αερίου.

Κατά τις διατάξεις των άρθρων του ΑΚ 1188, 1991, η συσταθείσα δουλεία είναι προσωπική υπέρ της ΔΕΠΑ ΑΕ με εμπράγματο περιεχόμενο, στην οποία εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις για τις πραγματικές δουλείες.

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, δεν περιλαμβάνει μόνο την κυριότητα, αλλά και τα εμπράγματα δικαιώματα κατά την πάγια νομολογία του ΑΠ. Συνεπώς και η σε βάρος της κυριότητας σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων είναι αποζημιωτέα προσβολή της κυριότητας.

Η σύσταση σε βάρος του ακινήτου εμπραγμάτου δικαιώματος είναι αντικείμενο της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2882/2002 «ή η εις βάρος αυτών σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων».

Κατά τη νομολογία και τη θεωρία στη σύμφωνη με το άρθρο 17 Συντ. 1975 συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας (άρθρα 17 Συντ. 1911, 19 Συντ. 1927, 17 Συντ. 1952, 21 Συντ. 1968), περιέχονται, κατά την κρατούσα παραδοχή, τα κατά το αστικό δίκαιο εμπράγματα δικαιώματα και βασικά το δικαίωμα της κυριότητας (*dominium*), στα ακίνητα και στα κινητά, μαζί με τις συμπαραομαρτούσες νόμιμες εξουσίες χρήσης, κάρπωσης, κ.λπ.

Αν από την επιχειρούμενη σε βάρος της ιδιοκτησίας επέμβαση αποδυναμώνονται από εξουσίες τρίτου και σε ουσιώδη βαθμό σε σχέση με τον οικονομικό προορισμό τους, οι εξουσίες για χρήση και κάρπωση των

ακινήτων, αυτό συνιστά σύσταση δουλείας και ουσιώδη προσβολή της ιδιοκτησίας.

Στα ακίνητα εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης, σε αμιγώς αγροτικές παλαιότερα περιοχές, που διάφοροι λόγοι (τουριστικοί, οικιστικοί, βιομηχανικοί κ.λπ.), τα έχουν καταστήσει ακίνητα πολύ μεγάλης οικοπεδικής αξίας, η διοικητική παρέμβαση, που επιφέρει ουσιώδη μείωση της αγοραίας αξίας τους και καθιστά αδύνατη τη χρήση τους κατά τον οικονομικό προορισμό τους, συνιστά προσβολή της ιδιοκτησίας, μη επιτρεπόμενη χωρίς τις προϋποθέσεις του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. και του άρθρου 1 παρ. 1^α του ΠρΠρΠρ και δεν αποτελεί νόμιμο –από διοικητική επέμβαση- ανεκτό περιορισμό κυριότητας.

Συνεπώς, η εκτίμηση του γεγονότος, ότι επέρχεται στέρηση της ιδιοκτησίας, γίνεται με αναφορά στην πραγματική αξία και την ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου και όχι απλώς στο ότι το ακίνητο κείται εντός ή εκτός σχεδίου και χρησιμοποιείται ως αγρός, παρά τον πραγματικό οικονομικό προορισμό του.

Το προστατευόμενο δικαίωμα της ιδιοκτησίας δεν προσδιορίζεται από τους συνταγματικούς νομοθέτες ούτε κατά το περιεχόμενο ούτε κατά την έννοια. Επαφίεται στη ρύθμιση του κοινού νομοθέτη. Η ρύθμιση όμως του νομοθέτη δεν είναι δυνατό να φθάσει μέχρι την «εξουθένωση» της ιδιοκτησίας. Με τη ΣτΕ 3126/75¹ κρίθηκε ότι η διάταξη του άρθρου 8 ν.δ. 3905/58, με την οποία επιτρέπεται η εξόρυξη και η λήψη λατομικών υλικών από λατομεία, τα οποία ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, χωρίς αποζημίωση, είναι αντισυνταγματική, γιατί τα λατομεία δεν αποτελούν μέρος δημόσιας κτήσης και η εξόρυξη, που αποτελεί την κύρια οικονομική αξία του λατομείου πλήττει κυρίως την κυριότητά τους. Αντίθετη είναι η σχετική νομολογία.

De facto απαλλοτρίωση συνιστούν περιπτώσεις, όπως η χωρίς κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αυθαίρετη κατάληψη ακινήτων, για τη δημιουργία δημόσιας ασφαλοστρωμένης οδού ευρείας κυκλοφορίας, με την εκτέλεση σοβαρών τεχνικών έργων. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αδύνατη ή δυσχερώς επανορθώσιμη η αποκατάσταση της προηγούμενης

¹ ΣτΕ 3126/76, αδημ.

κατάστασης, με έγερση διεκδικητικής αγωγής, η οποία άλλωστε θα μπορεί να αποκρουστεί και με την ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, επειδή υπήρξε ενδεχόμενα σιωπηρή ανοχή κατά την αρχή εκτέλεσης του έργου και ήδη εξυπηρετείται σημαντικός σκοπός δημόσιας ωφέλειας ή επείγουσα κοινωνική ανάγκη.

Περίπτωση *de facto* απαλλοτρίωσης δημιουργεί και η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία έχει σοβαρές επιπτώσεις και όχι απλή ζημία, σε όμορα ακίνητα, όπως την πλήρη αδυναμία εκμετάλλευσής τους: Π.χ. η δημιουργία με αναγκαστική απαλλοτρίωση τεχνητής λίμνης ή άλλου τεχνικού έργου, που καθιστά αδύνατη την προσπέλαση σε ακίνητα, τα οποία από τις άλλες πλευρές αποκλείονται από βραχώδεις απόκρημνες εκτάσεις, ενώ η διάνοιξη νέας οδού είναι ασύμφορη, γιατί υπερβαίνει συντριπτικά την αξία των κτημάτων.

ΚΕ. Πρόσφατη νομολογία σχετικά με την αναγκαστική απαλλοτρίωση

ΣτΕ 534/2002¹

Υπόθεση: Ολυμπιακά Έργα

Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (άρθρο 17 παρ. 2 Συντ.). Η κατασκευή των εθνικών οδών, που θα εξυπηρετήσουν, έστω και έμμεσα τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 ικανοποιεί σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Τα αναγκαία ακίνητα μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η πράξη απαλλοτρίωσης, που αναφέρεται στο ακίνητο, πρέπει να είναι επαρκώς αιτιολογημένη και κοινοποιείται στους κυρίους του, προκειμένου να ασκηθούν από αυτούς τα προβλεπόμενα ένδικα μέσα. Εσφαλμένη αναφορά στο όνομα του ιδιοκτήτη δεν επιδρά στο κύρος της διαδικασίας. Αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν επιβάλλεται, όταν η πρόοδος και η διευκόλυνση των εκτελουμένων έργων μπορεί να επιτευχθεί με ηπιότερα μέσα.

Οι απαλλοτριώσεις αυτές κηρύσσονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και

¹ ΣτΕ 534/2002, ΤοΣ 2002, 473.

Δημοσίων Έργων, υπέρ της ανώνυμης εταιρείας «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων-Αθήνα 2004 ΑΕ» ή του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίων ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπερού η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου, που ορίζεται με την πράξη κήρυξης της». Με τις προαναφερθείσες διατάξεις, η κατασκευή εθνικών οδών και μάλιστα όσων θα εξυπηρετήσουν έστω και εμμέσως τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, ανάγεται σε σκοπό δημόσιας ωφέλειας, για τον οποίο επιτρέπεται, κατ'άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, η απαλλοτρίωση των προς τούτο αναγκαιούντων ακινήτων.

Με τις αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου: α) της από 15.11.1976 απόφασης στην υπόθεση Κατηκαρίδη κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 47, 48, 49, 50, 51), β) της απόφασης της υπόθεσης Τσώμτσου κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 39, 40, 41, 42, Αρμ. 1997.428 επ., όπου και σημείωση Παν. Κούση), γ) της από 19.9.2002 απόφασης στην υπόθεση Αζάς κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 42, 43, 46, 47, 48. Αρμ. 2002.1887, όπου και σημείωση Δημοσθένη Λέντζη) καθώς και δ) της από 1.8.2000 απόφασης στην υπόθεση Σαββίδη κατά Ελλάδα (παρ. 22, 23, 24 Αρμ. 2001 σελ. 877 επ.)¹, κρίθηκε ότι το αμάχητο τεκμήριο ωφέλειας του παροδίου ιδιοκτήτη στις δίκες απαλλοτρίωσης (άρθρο 1 παρ. 1, 3 του ν. 653/1977) αντίκειται στο άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου (ΠρΠρΠρ) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ).

Η νομολογιακή έννοια της ιδιοκτησίας του ΕΔΔΑ για τον Έλληνα δικαστή είναι αυτοτελώς δεσμευτική (Γ. Μητσόπουλου, Η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ΤοΣ 1987.217 επ., Κ. Μπέη, Η δραστηριότητα της ατομικής προσφυγής ενώπιον των οργάνων της ΕΣΔΑ, ιδίως κατά το

¹ Η από 15.11.1976 απόφαση στην υπόθεση Κατηκαρίδη κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 47, 48, 49, 50, 51), η απόφαση της υπόθεσης Τσώμτσου κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 39, 40, 41, 42, Αρμ. 1997.428 επ., όπου και σημείωση Παν. Κούση), η από 19.9.2002 απόφαση στην υπόθεση Αζάς κ.λπ. κατά Ελλάδα (παρ. 42, 43, 46, 47, 48. Αρμ. 2002.1887, όπου και σημείωση Δημοσθένη Λέντζη) καθώς και η από 1.8.2000 απόφασης στην υπόθεση Σαββίδη κατά Ελλάδα (παρ. 22, 23, 24 Αρμ. 2001 σελ. 877 επ.)

Ελληνικό Δίκαιο, Δ 28.720 επ., Κ. Χορομίδα, Η πληρότητα της αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας και η ΕΣΔΑ, Δ 32.1153 επ.)¹.

Το ΕΔΔΑ δεν εξετάζει αν οι διατάξεις της Σύμβασης και των Πρωτοκόλλων της αντίκεινται στο νόμο ή το Σύνταγμα μίας χώρας-μέλους του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, για να τις εφαρμόσει.

Η Ελληνική Κυβέρνηση αντί να εκπληρώσει την υποχρέωσή της κατά το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντ. και του ν.δ. 53/20.1.75 (ΦΕΚ 23/1975), τροποποιώντας τη νομοθεσία της, με διάταξη που να καλύπτει τα νομικά ζητήματα (συγκρούσεις) που εντόπισε η παραπάνω νομολογία του ΕΣΔΑ (η οποία συμβάλλει στη σύγκλιση των ευρωπαϊκών νομοθεσιών), προχώρησε σε αντίθετη νομοθετική ρύθμιση, με τη διάταξη του άρθρου 33 του ν. 2971/2001, που κατατείνει στην φαλκίδευση των ουσιαστικών δικαιωμάτων των θιγόμενων ιδιοκτητών, την οποία αποκάλυψε και αποκατέστησε η παραπάνω νομολογία του ΕΔΔΑ.

Η μη σύμπλευσή μας με τα Ευρωπαϊκά δεδομένα, δεν οφείλεται κατά κανόνα στη γραμματική διατύπωση των συνταγματικών διατάξεων, αλλά κυρίως στη νομοθετική και διοικητική Ελληνική πραγματικότητα, που ειδικά στον τομέα των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων βρίσκει έρεισμα στην τάση εξυπηρέτησης του δημοσίου ταμείου (fiscalismus, Κ. Χρυσόγονος, Η σημασία της νομολογίας του Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του ανθρώπου για το Ελληνικό Δίκαιο, Δικαιώματα του Ανθρώπου 2003.543², βλ. παρακάτω άποψη Χρ. Ροζάκη αντιπροέδρου ΕΔΔΑ).

Οι διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 2971/2001, παραβιάζουν κατάδηλα όχι μόνο το άρθρο 17 παρ. 2, 4 του Συντ., αλλά και τα άρθρα 6 παρ. 1 τη ΕΣΔΑ και 1 παρ. 1 του ΠρΠρΠρ (βλ. ΕΔΔΑ απόφαση από 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κατά Ελλάδα, Αρμ. 2002,1887 επ.).

Με το άρθρο 33 του πιο πάνω νόμου, ενώ καταρχήν ρητά ορίζεται το τεκμήριο της ωφέλειας του παρόδιου ιδιοκτήτη ως μαχητό, θεσμοθετείται

¹ Γ. Μητσόπουλου, Η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ΤοΣ 1987.217 επ., Κ. Μπέη, Η δραστηκότητα της ατομικής προσφυγής ενόπιον των οργάνων της ΕΣΔΑ, ιδίως κατά το Ελληνικό Δίκαιο, Δ 28.720 επ., Κ. Χορομίδα, Η πληρότητα της αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας και η ΕΣΔΑ, Δ 32.1153 επ.
² Κ. Χρυσόγονος, Η σημασία της νομολογίας του Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του ανθρώπου για το Ελληνικό Δίκαιο, Δικαιώματα του Ανθρώπου 2003.543

ειδική υποχρεωτική χρονοβόρα διαδικασία, διοικητική και δικαστική, διαπίστωσης της ύπαρξης του τεκμηρίου, η οποία ανατρέπει την ουσιαστική προστασία της ιδιοκτησίας (βλ. ΕΔΔΑ απόφαση από 10.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κατά Ελλάδα παρ. 47, 48 Αρμ. 2002.1887 επ.).

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 3 ν. 653/1977 και του άρθρου 33 ν. 2971/01, το τεκμήριο της ωφέλειας του παροδίου, θεωρούμενο ως υπάρχον (μαχητό), ανταποδεικτικά πρέπει να αποδειχθεί ως μη υπάρχον από τον θιγόμενο ιδιοκτήτη (άρθρο 338 παρ. 2 ΚπολΔ), με διοικητική προδικασία σε Επιτροπή, το πόρισμα της οποίας διαβιβάζεται στο Εφετείο, η απόφαση του οποίου υπόκειται σε αναίρεση.

Όπως από μακρού χρόνου υποστηρίζει ο Κων/νος Χορομίδης, Το Δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, έκδ. β' σελ. 819 επ, του ίδιου, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, έκδ. γ', 1997 σελ. 813, 841 επ. και 850, του ίδιου, Παρέμβαση στο Συνέδριο Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Κομοτηνή 2000, σελ. 192 επ.)¹ ότι η ύπαρξη ή μη της ωφέλειας του παρόδιου ακινήτου και ειδικότερα του ποσοστού της ωφέλειας, θα πρέπει να κρίνεται στη διαδικασία του προσδιορισμού της τιμής μονάδας αποζημίωσης. Οι παραπάνω απόψεις δικαιώθηκαν από το ΕΔΔΑ (βλ. απόφαση ΕΔΔΑ από 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κατά Ελλάδα, ό.π., παρ. 47,48).

Στην πραγματικότητα, ο αληθής σκοπός των διατάξεων του άρθρου 33 ν. 2971/2001 είναι το Κράτος να καταλαμβάνει όλες τις ιδιοκτησίες, χωρίς προηγουμένως να κριθεί δικαστικά και να καταβληθεί η συνολική αποζημίωση, ακόμη και τις κατάδηλα μη ωφελούμενες από τη διάνοιξη της οδού ιδιοκτησίες.

Η διαδικασία στην Τριμελή Επιτροπή και η δικαστική διαδικασία του άρθρου 33 ν. 2971/, θα καθυστερούν χρονικά σημαντικά σε σχέση με τη δίκη του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης στο Μονομελές Πρωτοδικείο.

¹ Χορομίδης Κων/νος, Το Δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, έκδ. β' σελ. 819 επ, του ίδιου, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, έκδ. γ', 1997 σελ. 813, 841 επ. και 850, του ίδιου, Παρέμβαση στο Συνέδριο Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων έκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Κομοτηνή 2000, σελ. 192 επ.

Η προσωρινή αποζημίωση, με βάση την οποία γίνεται η συντέλεση θα αποτελεί μερική καταβολή και όχι πλήρη αποζημίωση και η κατάληψη του ακινήτου δεν θα είναι η συνέπεια της πλήρους αποζημίωσης, αφού δεν θα καταβληθεί συγχρόνως και η αποζημίωση για το δήθεν «αυτοαποζημιούμενο» τμήμα του ακινήτου, παραβιαζομένων των υπερνομοθετικών κανόνων δικαίου (των άρθρων 17 παρ. 2, 4 του Συντ. και 1 παρ. 1 του ΠρΠρΠρ). Η παραπάνω συμπεριφορά αποτελεί παραβίαση και των άρθρων 17 παρ. 4 και 20 παρ. 1 του Συντ. και 6 παρ. 1 τη ΕΣΔΑ, διότι χωρίς προηγούμενη δικαστική κρίση έχουμε κατάληψη μέρους της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση.

Το ΕΔΔΑ με την απόφασή του της 19.9.2001, υπόθεση Αζάς και άλλοι κατά Ελλάδας (παρ. 48 ο.π.), δέχεται ότι οι απαιτήσεις από την αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να κρίνονται σε μία διαδικασία, γιατί προέρχονται από την ίδια αιτία, ώστε οι διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 2971/2001, να αντίκεινται ευθέως στο Σύνταγμα και στην απόφαση του ΕΔΔΑ και τα Ελληνικά δικαστήρια να υποχρεούνται να την κηρύξουν ανίσχυρη¹.

Σημαντική τομή στις επικρατούσες στην Ελληνική νομολογία αντιλήψεις επέφερε η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου². Με την απόφαση αυτή η Ολομέλεια δέχθηκε ότι: «Στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα δικαιώματα «περιουσιακής φύσεως» και τα κεκτημένα «οικονομικά συμφέροντα».

Η Ολομέλεια υπήρξε διστακτική, αφού δεν αξιοποίησε και τη δυναμική, που θεωρούμε ότι παρέχει ο χρησιμοποιούμενος από το Ελληνικό Σύνταγμα όρος «ιδιοκτησία». Έτσι, η διεύρυνση της σφαίρας της προστασίας έγινε μόνο με επίκληση της αυξημένης τυπικής ισχύος άρθρου 1 του πρώτου πρόσθετου Πρωτοκόλλου των Παρισίων, χωρίς καμία αναφορά στο άρθρο 17 του Ελληνικού Συντάγματος.

¹ Χορομίδης Κων/νος, Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις – Ζητήματα Συνταγματικότητας και Ευρωπαϊκού Δικαίου, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 340 επ., Χριστονάκη Γεωργίου, Η απόφαση «Αζάς» του Ευρ.Δ. Των Δικ. του Ανθρώπου επί της νομολογίας του Αρείου Πάγου, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 54 επ.

² ΑΠ 40/1998, Αρμ. 1999.412

Η ΟΛΑΠ 8/1999¹ αναφέρει ότι κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου προστατεύεται η περιουσία του προσώπου, στην έννοια της οποίας περιλαμβάνονται και τα ενοχικά δικαιώματα, κατέληξε, δε, στο συμπέρασμα ότι για τον προσδιορισμό της πλήρους αποζημίωσης «λαμβάνεται υπόψη η αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου ... καθώς και η δαπάνη του ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου ακινήτου, η οποία, ναι μεν δεν συνδέεται άμεσα με την αξία του ακινήτου, είναι, όμως, συνέπεια της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας». Με το σκεπτικό αυτό έκανε δεκτό το αίτημα για επιδίκαση πρόσθετης αποζημίωσης για έξοδα μεταφοράς και επανεγκατάστασης των κατοικιών και του ξυλουργείου, που βρίσκονταν στα απαλλοτριωθέντα ακίνητα.

Η ΟΛΑΠ 1/1988² είχε δεχθεί ότι στη δίκη για τον καθορισμό της τιμής μονάδας δεν μπορεί να ερευνηθεί αν είναι συνταγματικές οι διατάξεις του ν. 653/1977 και του π.δ. 929/1979, που αναθέτουν σε διοικητικά όργανα τη διαπίστωση της ωφέλειας του ιδιοκτήτη και τον συμψηφισμό της αποζημίωσης.

Επιπλέον, η ίδια Ολομέλεια δέχθηκε ότι στη δίκη του καθορισμού της αποζημίωσης το Δικαστήριο περιορίζεται μόνο στον προσδιορισμό της αποζημίωσης κατά τιμή μονάδος, χωρίς να μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων παροδίων, για τη συμμετοχή τους στις δαπάνες της απαλλοτρίωσης κατά το άρθρο 1 του ν. 653/1977.

Η ΟΛΑΠ 14/1991³, με τρεις, όμως, ομάδες ισχυρών μειοψηφιών, επανέλαβε τη θέση της ΟΛΑΠ 1/1988, ότι δηλαδή στη δίκη του καθορισμού της αποζημίωσης το Δικαστήριο περιορίζεται μόνο στον προσδιορισμό της αποζημίωσης κατά τιμή μονάδας, αλλά τη φορά αυτή διατύπωσε κατά πλειοψηφία τη θέση ότι το τεκμήριο ωφέλειας του άρθρου 1 του ν. 653/1977 είναι αμάχητο και δεν αντίκειται στο άρθρο 17 Συντ.

Το θέμα απασχόλησε τελικά το ΕυρΔΔΑ, το οποίο με τις αποφάσεις Κατηκαρίδης κατά Ελλάδα⁴ και Τσώμτσου κατά Ελλάδα¹, που

¹ ΟΛΑΠ 8/1999, Ελλ.Δ/νη 1999.558

² ΟΛΑΠ 1/1998, Ελλ.Δ/νη 1988,1569.

³ ΟΛΑΠ 14/1991, ΝοΒ 1992, 269.ΝοΒ 1992.269.

⁴ Αρμ. 1997.428 με παρατηρήσεις Πάνου Κούση = Ελλ.Δ.νη 1997.725 (σε περίληψη) = ΝοΒ 1998.718 (σε περίληψη).

δημοσιεύθηκαν στις 15.11.1996, έκρινε ότι το αμάχητο τεκμήριο περί αυτοαποζημιώσεως, που θεσπίζεται με τις διατάξεις του ν. 653/1977, αντίκειται στο άρθρο 1 του πρώτου πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕυρΣΔΑ. Θα πρέπει μάλιστα να αναφερθεί ότι το ΕυρΔΔΑ αναφέρθηκε στο σύστημα που διαμόρφωσε ο νομοθέτης και η νομολογία των δικαστηρίων μας σχετικά με την αυτοαποζημίωση, διατυπώνοντας την άποψη ότι:

«Αυτό το υπερβολικά άκαμπτο σύστημα δεν λαμβάνει καθόλου υπόψη την ύπαρξη διαφορετικών καταστάσεων, αγνοώντας τις διαφορές που απορρέουν ειδικά από τη φύση των εργασιών και τη διαμόρφωση του εδάφους. Στερείται, χωρίς αμφιβολία, κάθε λογικής θεμελίωσης»².

Η ίδια νομολογία του ΕυρΔΔΑ επιβεβαιώθηκε με τις αποφάσεις Παπαχελάς κατά Ελλάδα και Σαββίδου κατά Ελλάδα.

Η ΟΛΑΠ 8/1999³, που εκδόθηκε μετά τις αποφάσεις Κατηκαρίδης κατά Ελλάδα και Τσώμτσος κατά Ελλάδα, επανέλαβε και πάλι τη θέση ότι το δικαστήριο του καθορισμού της αποζημίωσης περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στον καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης, χωρίς να μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων παροδίων για συμμετοχή τους στις δαπάνες της απαλλοτρίωσης. Περαιτέρω, η ίδια Ολομέλεια δέχθηκε ότι η δικονομική αυτή ρύθμιση δεν αντίκειται ούτε στο άρθρο 17 του Συντ. ούτε στο άρθρο 6 της ΕυρΣΔΑ ούτε στο άρθρο 1 του πρώτου πρόσθετου Πρωτοκόλλου, διότι δεν εισάγει καμία ουσιαστική ρύθμιση για την περιουσία, που να αναιρεί ή να μειώνει την παρεχόμενη προς αυτήν προστασία⁴.

Κατά το άρθρο 17 παρ. 2 Συντ., το οποίο πρέπει να ερμηνεύεται υπό το πνεύμα των διατάξεων της ΕΣΔΑ και της νομολογίας του ΕΔΔΑ, η στέρηση της ιδιοκτησίας απαιτεί την ύπαρξη λόγου δημόσιας ωφέλειας «... και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωση...», κατά, δε, το άρθρο 17 παρ. 4 εδ. γ (ε' 2001) Συντ. «Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη».

¹ Αρμ. 1997.432 με παρατηρήσεις Πάνου Κούση = Ελλ. Δ/νη 1997.725 (σε περίληψη).

² Κατηκαρίδης κατά Ελλάδα, ο.π. παρ. 49.

³ Ελλ.Δ/νη 1999.558 = ΝοΒ 2000.442.

⁴ Κ. Χορομίδης, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρ.ΣΔΑ, Ελλ.Δ/νη 43 (2002), 1598 επ.

Σε αντίθεση με τις παραπάνω διατάξεις, ο υπερού η απαλλοτρίωση, με το άρθρο 33 ν. 2971/2001 μπορεί να καταλαμβάνει όλο το ακίνητο και το μη απαλλοτριούμενο τμήμα (του άρθρου 1 παρ. 1, 3 ν. 653/77), κατά την πάγια αρεοπαγητική νομολογία (ΟΛ/ΑΠ 1/88 Ελλ.Δ/νη 1988.1569, ΟΛΑΠ 14/1991 ΝοΒ 1992.269, ΟΛΑΠ 8/99 Ελλ.Δ/νη 1999.558 ΝοΒ 2000.442), παρά το γεγονός ότι κατά την πάγια ευρωπαϊκή νομολογία η αποζημίωση περιλαμβάνει όχι μόνο την αξία της κυριότητας, αλλά ακόμη και τα από αυτή περιουσιακά δικαιώματα [απόφαση (ΕΔΔΑ) 23.9.1982 Sporrang και Lonrath κατά Σουηδίας, απόφαση ΕΔΔΑ 9-12-1994 Stran και Στρατή Ανδρεάδη κατά Ελλάδα, τις παραπάνω σημειούμενες αποφάσεις του ΕΔΔΑ, ΟΛΑΠ 40/1998, ΝοΒ 1979.752 και σχετικό άρθρο για την ΟΛΑΠ 40/1998, του Γ. Κασιμάτη ΝοΒ 1997.706 επ. (Ι Σαρμά, Η νομολογία του ΕΔΔΑ 1998.458 επ. Για την υπόθεση Στραν-Ανδρεάδη βλ. Α. Μάνεση-Α. Μανιτάκη, Γ. Παπαδημητρίου, Τετράδια Συνταγματικού Δικαίου. Η υπόθεση Ανδρεάδη και το οικονομικό Σύνταγμα. Αθήνα-Κομοτηνή Α. Σάκκουλας 1991)¹.

Η ΑΠ 996/2003 (αδημ.) αποτελεί δικαίωση των παραπάνω απόψεων, διότι δέχεται τις σκέψεις της απόφασης του ΕΔΔΑ 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κ.λπ. και παραπέμπει το σχετικό ζήτημα στην ΟΛΑΠ, αναφέροντας τα εξής: «Πρόσφατα, όμως, κρίθηκε με την από 19.9.2002 απόφαση του ΕΔΔΑ, που αφορά την υπόθεση για την οποία εκδόθηκε η απόφαση ΟΛΑΠ 8/1999 (υπόθεση Αζά κατά Ελλάδα) ότι οι προαναφερθείσες διατάξεις αντίκεινται στο άρθρο 1 του πρώτου προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που ορίζει ότι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της κυριότητάς του και κατά το πνεύμα του οποίου, όταν τα περιουσιακά αγαθά του προσώπου αποτελούν αντικείμενο απαλλοτριώσεως πρέπει να προβλέπεται στην Εθνική νομοθεσία των Κρατών-μελών διαδικασία τέτοια που να εξασφαλίζει μία σφαιρική εκτίμηση των συνεπειών της απαλλοτριώσεως, δηλαδή την παροχή αποζημιώσεως σε συνάρτηση με την αξία του απαλλοτριούμενου, την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημιώσεως, καθώς και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με την απαλλοτρίωση, συμπεριλαμβανομένου του ζητήματος των εξόδων της διαδικασίας.

¹ Ι Σαρμά, Η νομολογία του ΕΔΔΑ 1998.458 επ. Για την υπόθεση Στραν-Ανδρεάδη βλ. Α. Μάνεση-Α. Μανιτάκη, Γ. Παπαδημητρίου, Τετράδια Συνταγματικού Δικαίου. Η υπόθεση Ανδρεάδη και το οικονομικό Σύνταγμα. Αθήνα-Κομοτηνή Α. Σάκκουλας 1991.

Ειδικότερα, αντίκειται στην τελευταία αυτή διάταξη η προαναφερθείσα ρύθμιση της εθνικής νομοθεσίας, η οποία αποκλείει στο δικαστήριο, που κρίνει το ζήτημα του καθορισμού αποζημιώσεως για την απαλλοτριωθείσα έκταση να εξετάσει και το θέμα αν ο ιδιοκτήτης της απαλλοτριούμενης εκτάσεως υφίσταται και πόση ωφέλεια από την απαλλοτρίωση. Τούτο επειδή στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης της απαλλοτριούμενης εκτάσεως υποχρεώνεται να ανοίξει μία νέα διαδικασία ενώπιον ενός άλλου δικαστηρίου με αποτέλεσμα των απώλεια χρόνου και την αύξηση των εξόδων.

Αυτά έχοντας υπόψη και ο Έλληνας Αντιπρόεδρος του ΕΔΔΑ Χρ. Ροζάκης σε πρόλογό του στην έκδοση του Κέντρου Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Δικαίου Θεσσαλονίκης, «Οδηγός της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Θεσσαλονίκη», Σάκουλας 2001¹ γράφει: «Ειδικότερα στο θέμα των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, συνεχίζεται η πρακτική των απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, χωρίς προηγούμενη ικανοποιητική αποζημίωση ή με τεράστιες καθυστερήσεις στην καταβολή της. Τα δύο αυτά σημεία», συνεχίζει ο Χρ. Ροζάκης, «μας χαρακτηρίζουν ακόμη και κηλιδώνουν το κύρος της χώρας μας στο διεθνές πεδίο».

Οι Ολομέλειες του ΑΠ 10/2004 και 11/2004, συμμορφούμενες κατά υποχρέωση (άρθρο 28 παρ. 1 Συντ.) στα μηνύματα των αποφάσεων του ΕΔΔΑ και ειδικότερα αυτής της 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κ.λπ. (χωρίς να τη μνημονεύουν), «γνωσιμαχούν» ευθέως προς τις προηγούμενες αποφάσεις της, που για δεκαετίας ήταν η κρατούσα –αλλά μη πειστική– νομολογία. Ήδη συγκλίνοντας προς τη νομολογία του ΕΔΔΑ, δέχονται ειδικότερα (σελ. 4) ότι:

- 1) Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του...
- 2) Αντικείμενο της δίκης του καθορισμού της αποζημίωσης είναι η αποζημίωση εν συνόλω λαμβανομένη, δηλαδή η

¹ Αντιπρόεδρος του ΕΔΔΑ Χρ. Ροζάκης σε πρόλογό του στην έκδοση του Κέντρου Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Δικαίου Θεσσαλονίκης, «Οδηγός της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Θεσσαλονίκη», Σάκουλας 2001

χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου.

- 3) Αντικείμενο της δίκης του καθορισμού της αποζημίωσης είναι ο προσδιορισμός της ωφέλειας του ιδιοκτήτη αυτού, όπου η ύπαρξή της επηρεάζει τις εκ της απαλλοτρίωσης αξιώσεις του.
- 4) Αντικείμενο στη δίκη του καθορισμού αποζημίωσης είναι και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτρίωση.
- 5) Ο προβλεπόμενος στη διάταξη (άρθρο 17 παρ. 1 του ν.δ. 797/1971) προσδιορισμός της αρμοδιότητας του Εφετείου, σε μόνο τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας αποζημίωσης, είναι ανίσχυρος και προσκρούει στη διάταξη του άρθρου 1 του ΠρΠρΠρ της ΕΣΔΑ.
- 6) Η δικαστική δαπάνη βαρύνει τον υπόχρεο αποζημίωσης.

Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου δέχεται (σύμφωνα και με την απόφαση Αζάς κ.λπ. του ΕΔΔΑ) ότι αν υποβληθεί αίτημα στα πλαίσια της οριστικής τιμής αποζημίωσης, για να αναγνωρισθεί ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριούμενου ακινήτου, που αποκτά πρόσωπο σε διανοιγόμενη εθνική οδό, ότι δεν είναι ωφελούμενος και, συνεπώς, δεν υποχρεούται σε αυτοαποζημίωση τρίτων ή αυτοαποζημίωση, το Εφετείο είναι αρμόδιο να εξετάσει τα σχετικά ζητήματα.

Συνεπώς, ενιαίως, σε μία διαδικασία, θα εξεταστούν τα παρακάτω αιτήματα:

α) Η χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου.

β) Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης.

γ) Η ύπαρξη ή όχι ωφέλειας του ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου, που αποκτά πρόσωπο σε διανοιγόμενη εθνική οδό και εντεύθεν η υποχρέωση ή μη συμμετοχής του στις δαπάνες της απαλλοτρίωσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 3 του ν. 653/1977.

δ) Το αίτημα περί δικαστικής δαπάνης.

Οι παραπάνω σκέψεις της ΟΛΑΠ αλλάζουν κυριολεκτικά το τοπίο στην ουσιαστική και δικονομική (διαδικαστική) προστασία της ιδιοκτησίας και ανατρέπουν την ισχύ των περισσότερων διατάξεων του ν. 2882/01 (Κ.Α.Α.Α.).

Άλλο επιμέρους στοιχείο της ευρύτερης έννοιας της «δίκαιης δίκης» ή «χρηστής δίκης» αποτελεί η εγγύηση των ισότητος των όπλων (equality of arms – égalité des armes), η οποία περιλαμβάνει την υποχρέωση των κρατών να παρέχουν τη δυνατότητα εύλογης παρουσίασης των ισχυρισμών της κάθε πλευράς, σε συνθήκες που δεν τη θέτουν σε μειονεκτική θέση από το αντίδικο μέρος.

Με σειρά διατάξεων, διάσπαρτων σε όλο το εύρος του δικαίου, καθιερώθηκαν δικονομικές αποκλίσεις υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου από τα γενικά ισχύοντα για τους υπόλοιπους διάδικους, οι οποίες αποκαλούνται δικαστικά προνόμια.

Η παραπάνω προνομιακή μεταχείριση του Ελληνικού Δημοσίου επεκτάθηκε και υπέρ τρίτων προσώπων, όπως οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (άρθρα 4 και 5 του ν.δ. 31/1968, άρθρο 272 του π.δ. 76/1985, άρθρο 287 του π.δ. 323/1989, άρθρο 304 του π.δ. 410/1995 κ.λπ.)¹, το ΙΚΑ (άρθρο 19 παρ. 1 του α.ν. 1846/1951 και άρθρο 5 του ν. 3210/1955)² και οι λοιποί οργανισμοί του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (άρθρο 21 παρ. 9 του ν. 1902/1990), η ΔΕΗ (άρθρο 36 παρ. 1 του β.δ. της 28.1.1951)³, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (άρθρο 5 του α.ν. 1144/1938 και άρθρο 9 του ν. 1468/1984, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 63 του ν. 2214/1994 και το άρθρο 10 παρ. 2 του ν. 2526/1997)⁴ και γενικά τα ν.π.δ.δ. (άρθρο 28 παρ. 4 του ν. 2579/1998).

Τα δικαστήριά μας είχαν κατ' επανάληψη την ευκαιρία να ασχοληθούν με το ζήτημα, σχεδόν στερεότυπα, όμως, έκριναν ότι τα δικαστικά προνόμια του Ελληνικού Δημοσίου και των προσώπων, υπέρ των

¹ ΕφΘεσ 2093/1971, ΝοΒ 1971.1446, ΕφΑθ 1918/1978, Ελλ.Δ/νη 1978.280, ΕφΑθ 4576/1996, Ελλ.Δ/νη 1998.419.

² ΑΠ 610/1975, ΝοΒ 1976.38, ΑΠ 251/1977, ΝοΒ 1977.1189 = ΕΕΝ 1977.683, ΠολΠρΑθ 6764/70, ΑρχΝ 21.580, ΠολΠρΗρακλ 66/1970, Δ 1970.218.

³ ΟΛΑΠ 108/1971, ΕΕΝ 1971.317 = Δ 1971.303 με αναλυτικές παρατηρήσεις

⁴ ΑΠ 417/1973, ΕΕΝ 1973.881 = ΝοΒ 1973.1304, ΑΠ 1386/1977, ΕΕΝ 1978.347 = ΝοΒ 1978.1065.

οποίων επεκτάθηκαν, δεν αντιβαίνουν στην αρχή της ισότητας των διαδικών, που θεσπίζει ρητά το άρθρο 110 παρ. 1 ΚΠολΔ, το οποίο αποτελεί ειδική έκφανση της θεμελιώδους και μη αναθεωρήσιμης αρχής του άρθρου 4 Συντ.¹

Η ενδεχόμενη άρνηση άμεσης πληρωμής του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσης, προκαλεί την υπερημερία του. Το Ταμείο ως υπερήμερο πρέπει να υποχρεούται από την υπερημερία του (άρθρο 340 ΑΚ), στην καταβολή νομίμου τόκου και κάθε άλλης ζημίας κατά τις κοινές διατάξεις (άρθρο 345 ΑΚ) και όχι από την επίδοση της αγωγής, γιατί μία τέτοια συμπεριφορά (ή διάταξη νόμου), έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 18 παρ. 3 του πρ. διατ. 30.12.1926 «περί συστάσεως και αποδόσεως παρακαταθηκών», που επιβάλλει την αυθημερόν πληρωμή, αλλά, κυρίως, γιατί προσκρούει στο άρθρο 17 παρ. 2 Συντ., αφού καθιστά την αποζημίωση μη πλήρη, όπως ακόμη και στο άρθρο 1 παρ. 1 του ΠρΠρΠρ περί σεβασμού της «περιουσίας», που επιβάλλει την αδιατάρακτη απόλαυση των αγαθών κάθε προσώπου.

Με ανεπίτρεπτη εξαίρεση υπέρ του Ταμείου, οι τόκοι υπερημερίας οφείλονται όχι από την ημέρα της υπερημερίας του, αλλά από την επίδοση της κατ'αυτού αγωγής (άρθρο 5 α.ν. 1144/1938, άρθρο 21 κ.δ. 25.6-10.7.1944 «περί δικών του δημοσίου», ΑΠ 411/1978 ΝοΒ 1978.134, ΑΠ 1386/1977 ΑρχΝ 1978.448, ΑΠ 417/1973 ΝοΒ 1973.1305, Α. Τούση, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό μέρος (1973) σελ. 289). Εάν ο δικαιούχος της αποζημίωσης αποδείξει και άλλη επιπλέον θετική ή αποθετική ζημία, τότε έχει δικαίωμα να απαιτήσει και αυτή (άρθρο 345, 297^α, 298, παρ. 1 ΑΚ).

Ο τόκος της υπερημερίας του Ταμείου, μετά την έγερση κατ'αυτού αγωγής είναι εκείνος του Δημοσίου (άρθρο 5 ν. 1148/1938) και όχι ο κοινός και, επίσης, με χαριστικό προνόμιο υποβάλλεται σε δικαστική δαπάνη μειωμένη στο μισό, ακόμη και στις δίκες τις σχετικές με την άρνησή του να αποδώσει τις αποζημιώσεις από απαλλοτριώσεις (ΜονΠρΘεσ 3181/1980 Ελλ.Δ/νη 1980.762, ΜονΠρΘεσ 414/1980 ΝοΒ 28.879, όπου

¹ ΟλΣτΕ 3434/1998, ΝοΒ 1999.842, ΟλΣτΕ 3433/1998, Ελλ. Δ/νη 2000.1045, ΑΠ 529/1980, ΕΕΝ 1980.791 = ΝοΒ 1980.1948, ΑΠ 280/1985, ΕΕΝ 1986.35, ΕφΑθ 2877/1996, ΝοΒ 1997.788, ΟλΣτΕ 1286/1994, Ελλ. Δ/νη 1994.874, η οποία έκρινε κατά πλειοψηφία ως συνταγματικά ανεκτή τη διάταξη του άρθρου 11 του κ.δ. 26.6/10.7.1994 «περί του κώδικος των νόμων περί δικών του Δημοσίου».

και παρατ. Κ. Χορομίδα), με βάση τις διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 1 ν. 3693/1953 (που ισχύει και για το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το άρθρο 25 παρ. 1 ν. 4464/1965), η οποία όμως διάταξη αντίκειται στο άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, όπως σε άλλη ανάλογη περίπτωση, έστω και πολύ καθυστερημένα, αποφάνθηκαν οι ΟΛΑΠ 13/2000, Αρμ. 2000.1524, όπου και σημ. Κ. Χορομίδα, ΟΛΑΠ 17/2000 Ελλ.Δ/νη 2000.958, όπου και σημ. Ι.Ν.Κ.¹). Το Σύνταγμα απαιτεί την πληρότητα της αποζημίωσης, την οποία, όμως, μειώνει η επιβάρυνση του δικαιούχου με μέρος της δικαστικής δαπάνης.

Η υπερημερία του Ταμείου δεν πρέπει να έχει αφετηρία την έγερση της αγωγής, αλλά κατά τα γενικώς ισχύοντα την υπερημερία του, το επιτόκιο υπερημερίας του να είναι το κοινό και η δικαστική δαπάνη σε βάρος του να μη μειώνεται στο μισό, παραβιαζομένου του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. για πλήρη αποζημίωση, αλλά και για να επιτύχουμε τη σύγκλιση της χώρας μας με την ΕΣΔΑ και τα πρωτόκολλά της (άρθρο 6 παρ. 1 ΕΣΔΑ, άρθρο 1 παρ. 1 εδ. α του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου).

Την αυτοδίκαιη ανάκληση, λόγω μη εμπροθέσμου καθορισμού ή μη εμπρόθεσμης καταβολής της αποζημίωσης δικαιούται να επικαλεσθεί μόνο ο καθού η απαλλοτρίωση (ΑΠ 215/2001 ΝοΒ 2002 σ. 324).

Η κυριότητα του εικαζόμενου ιδιοκτήτη τεκμαίρεται ότι προκύπτει από τα κτηματολογικά στοιχεία της απαλλοτρίωσης (Κ. Χορομίδα, Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (γ' έκδ. 1997) σελ. 1065). Σύμφωνα με τα άρθρα 13 παρ. 4 του ν.δ. 797/1971 και 13 παρ. 4 του ν. 2882/2001, εφόσον δεν προβληθεί αντίρρηση στη δίκη, η απόφαση του δικαστηρίου για τη συμπληρωματική αποζημίωση προσδιορίζεται, παρέχεται και καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη «ομού μετά της καταβαλλομένης δια το απαλλοτριούμενο τμήμα». Αυτά δέχεται μέχρι σήμερα η νομολογία (ΕφΝαυπλ. 184/2001, ΕφΝαυπλ 540/1996, ΜονΠρΚορ 208/2000, ΜονΠρΚορ 541/1995, ΜονΠρΚορ 867/1995, ΜονΠρΚορ 746/1984).

¹ ΟΛΑΠ 13/2000, Αρμ. 2000.1524, όπου και σημ. Κ. Χορομίδα, ΟΛΑΠ 17/2000, Ελλ.Δ/νη 2000.958, όπου και σημ. Ι.Ν.Κ.

ΟΛΣΤΕ 932/2003¹

Υπόθεση Προαστιακού Σιδηροδρόμου

Διάταξη, με την οποία προβλέπεται ότι με την ανακοίνωση περί προτεινόμενης απαλλοτρίωσης καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να υποδείξουν ακίνητα κατάλληλα για το σκοπό της απαλλοτρίωσης, δεν θεσπίζει προδικασία, η τήρηση της οποίας να αποτελεί όρο του παραδεκτού της προσβολής της πράξης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Πράξη, η οποία, βάσει κριτηρίων συνδεομένων με τη λειτουργικότητα και την ασφάλεια του σχεδιαζομένου σιδηροδρομικού διαδρόμου, αλλά και την προστασία των περιοίκων από τις δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη λειτουργία του προαστιακού σιδηροδρόμου, έκρινε ότι ήταν αναγκαία η απαλλοτρίωση ολοκλήρου του επιδίκου ακινήτου, έχει επαρκή αιτιολογία (ΟλΣΤΕ 932/2003 ΝοΒ 2004, 133).

Οι γενικές αρχές του δικαίου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η νομολογία του ακυρωτικού μας Δικαστηρίου είναι πλουσιότατη – όχι όμως ορθή και σταθερή– στις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις. Η απόφαση ΑΠ 1012/75 χαρακτηριστικά αποδέχθηκε ότι η νομολογία του Αρείου Πάγου είναι «κυμαινόμενη» στα ζητήματα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, συνέχισε, δε, «κυμαινόμενη» και μετά το 1975, ώστε να μην είναι δυνατό να δημιουργήσει γενικές αρχές στο δίκαιο της απαλλοτρίωσης και, ειδικά, στο δίκαιο της αποζημίωσης, που να καθοδηγούν τα δικαστήρια της ουσίας.

Οι αρχές στο δίκαιο της απαλλοτρίωσης έπρεπε να αποτελούν ένα σταθερό πλαίσιο για τις προϋποθέσεις κήρυξης, συντέλεσης και αποβολής του κατόχου, όπως διαμορφώνονται σήμερα στο Σύνταγμά μας, με την ΕΣΔΑ, την παρέμβαση της νομολογίας του ΕΔΔΑ και τις αποφάσεις των τελευταίων Ολομελειών του Αρείου Πάγου.

Μεταξύ αυτών διακρίνονται:

¹ ΟλΣΤΕ 932/2003, ΝοΒ 2004, 133.

α) Η αρχή της δημόσιας ωφέλειας (άρθρο 17 παρ. 2 Συντ.), η οποία δεν ανέχεται τη μη πραγματοποίηση (μη εκτέλεση) σε εύλογο χρόνο του έργου δημόσιας ωφέλειας σε απαλλοτριώσεις του δημοσίου, ν.π.δ.δ., Οργανισμών, κ.λπ. Η αρχή αυτή δεν δικαιώθηκε στη χώρα μας από το κατά δικαιοδοσία αρμόδιο Ακυρωτικό Δικαστήριο (ΣΤΕ).

β) Η αρχή της πλήρους αποζημίωσης της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 παρ. 2 Συντ., άρθρο 1 παρ. 1^α και β ΠρΠρΠρ), κατά την οποία πρέπει στην αποζημίωση να περιλαμβάνονται και περιουσιακές (ενοχικές) αξιώσεις. Για δεκαετίες πάγια ήταν η νομολογία της ΟΛΑΠ, ότι η αποζημίωση περιλαμβάνει μόνο την αξία του απαλλοτριούμενου, την ιδιαίτερη αποζημίωση (άρθρ. 13 παρ. 4 ν.δ. 797/71) και όχι περιουσιακές αξιώσεις.

Η αρχή αυτή για πρώτη φορά γίνεται αποδεκτή ως προς την περιουσιακή ζημία από τις ΟΛΑΠ 40/1998, 10/2004 και 11/2004, στην οποία σαφώς πρέπει να περιλαμβάνεται και το έντοκο της αποζημίωσης από την τελεσιδικία του καθορισμού της.

Με την αποζημίωση της περιουσιακής βλάβης ασχολήθηκε και η ΑΠ 5/1993, η οποία, με υπέρμετρη στενότητα αντίληψης στην προστασία της περιουσίας –ενόψει και της ισχύος του άρθρου 1 παρ. 1 του ΠρΠρΠρ– δέχθηκε ότι η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι πράξη νόμιμη, που προβλέπεται από το Σύνταγμα και ότι δεν δημιουργείται ευθύνη του Δημοσίου για αποζημίωση ζημιών του κυρίου ή νομέα του γειτονικού ακινήτου από αυτό, που απαλλοτριώθηκε, «είτε οφείλονται στη στέρηση της χρήσης του ακινήτου σύμφωνα με τον μέχρι την απαλλοτρίωση προορισμό του είτε στη μείωση της αξίας του ένεκα του εκτελούμενου στο γειτονικό ακίνητο, σύμφωνα με την απαλλοτρίωση έργου».

Η αρεοπαγίτικη αυτή απόφαση, υπέρμετρα σκληρή, ταύτισε τη νομιμότητα της πράξης της απαλλοτρίωσης με το ανεύθυνο και αναποζημιώτο για κάθε επιζήμια επίπτωση από αυτή και το έργο της, σε βάρος των αναίτιων τρίτων όμορφων ιδιοκτητών.

Η άποψη της ΟΛΑΠ 5/1993 έχει ανατραπεί από τις ΟΛΑΠ 40/1998, 10/2004 και 11/2004.

Πρέπει να αναφερθεί εδώ ότι οι περιουσίες των προσώπων στις σύγχρονες δημοκρατίες του Κράτους Δικαίου δεν πρέπει να είναι στο έλεος των ενεργειών της Διοίκησης, σύμφωνα με τις αποφάσεις της ΕΔΔΑ¹.

γ) Η αρχή της προηγούμενης αποζημίωσης-Ενιαία διαδικασία.

Η αρχή της προηγούμενης αποζημίωσης είναι κατοχυρωμένη συνταγματικά. Η αποζημίωση πρέπει να περιλαμβάνει και περιουσιακές απώλειες του θιγόμενου προσώπου (άρθρ. 1 παρ. 1^ο ΠρΠρΠρ, οι οποίες και να καθορίζονται σε ενιαία διαδικασία (χωρίς αμάχητα τεκμήρια).

Στην ίδια διαδικασία θα πρέπει να κρίνεται αρμοδίως και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτρίωση και η δικαστική δαπάνη. Η αρχή αυτή έγινε αποδεκτή από τις ίδιες παραπάνω Ολομέλειες του ΑΠ, μετά την απόφαση της 19-9-2002 του ΕΔΔΑ, στην υπόθεση Αζάς κατά Ελλάδας.

δ) Η αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 Συντ.). Σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία έχουμε οποιαδήποτε παρέμβαση σε βάρος της ιδιοκτησίας (άρθρο 1 παρ. 2 ΠρΠρΠρ), επιβάλλεται ο σεβασμός της αρχής της αναλογικότητας, με την εφαρμογή της αρχής της «δίκαιης ή εύλογης ισορροπίας». Η αρχή αυτή δεν εφαρμόστηκε -στη χώρα μας- μέχρι τελευταία στις απαλλοτριώσεις στα θέματα των αποζημιώσεων.

¹ Απόφαση από 19-9-2002 στην υπόθεση Αζάς, Αρμ. 2002, 1887, με παρατ. Δ. Λέντζη, Απόφαση 1-8-2000 υπόθεση Σαββίδη, Αρμ. 2001, 887, με παρατ. Δημ. Λέντζη, Απόφαση 13-6-1979 Marckx κατά Βελγίου, Ελλ. Δ/νη 45(2004), 1284, Απόφαση 23-9-1982 υπόθεση Sporgong και Lönnroth κατά Σουηδίας, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Απόφαση 26-6-1998 Vande Matie κατά Κάτω Χωρών, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), σελ. 55, Απόφαση 7-7-1989 TreTrantorer A.B. κατά Σουηδίας, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 55, Απόφαση Ιερές Μονές κατά Ελλάδας της 9-12-1994, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Κ. Χορομίδη, Εθνικό Κτηματολόγιο, Ο νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση 1999, 96 επ., Απόφαση στην υπόθεση Mellachet, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Απόφαση στην υπόθεση Paramichalopoulos, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Απόφαση στην υπόθεση Hentrich, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Απόφαση στην υπόθεση Zubani, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56, Απόφαση στην υπόθεση James, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 57, Απόφαση στην υπόθεση Lithgow, Ελλ. Δ/νης 45 (2004), 57, Απόφαση στην υπόθεση Andorfet Tonwake, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 57, Απόφαση της 25-3-1999 στην υπόθεση Παπαχελά (Ε.Ευρ.Δ. 2000,498), Απόφαση 15-2-2001, υπόθεση Πιαλόπουλου κατά Ελλάδας Ε.Ευρ.Δ. 2002, 442, Απόφαση της 30-1-2001 στην υπόθεση Dulas κατά Τουρκίας, Ε.Ευρ.Δ. 2002, 427, Απόφαση 25-3-1999 στην υπόθεση Ιατρίδη κατά Ελλάδας, Ε.Ευρ.Δ. 2000, 499, Απόφαση 30-5-2002 στην υπόθεση Belvedere Albertina κατά Ιταλίας, Ελλ.Δ/νη 45 (2004), σελ. 54 επ., Αποφάσεις ΕΔΔΑ στις υποθέσεις Στραν και Στρατής Ανδρεάδης κατά Ελλάδας, Prötsch κατά Αυστρίας της 15^{ης} Νοεμβρίου 1996, Mellacher κ.ά. κατά Αυστρίας της 19^{ης} Δεκεμβρίου 1989, National and Provincial Building Society κ.ά. κατά Η.Β. της 23^{ης} Οκτωβρίου 1997, κ.ά. ΕΔΔΔ 2004, 844 επ.), Αποφάσεις ΕΔΔΑ στις υποθέσεις Χατζηδάκης κατά Ελλάδος, Ε.Ευρ.Δ. 2002, 442, Υπόθεση Gaus Dosiier-und Fördertechnik GmbH κατά Ολλανδίας, απόφαση 23.2.1995, ΕΕΕυρ. 1. 1996, σελ. 149.

Οι αντιθέσεις της νομοθεσίας και της νομολογίας μας προς τη νομολογία του ΕΔΔΑ και, τελευταία, προς την απόφαση 19.9.2002 του ΕΔΔΑ στην υπόθεση Αζάς, κ.λπ. κατά Ελλάδα, προκάλεσαν τις πρόσφατες ορθές και ιστορικές αποφάσεις της ΟΛΑΠ 10/2004 και 11/2004.

ΚΣΤ. Συμπεράσματα – Προτάσεις

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί νομικό θεσμό, με τον οποίο γίνεται δυνατή η ακούσια στέρξη της ιδιοκτησίας του καθού η απαλλοτρίωση, με σκοπό την εκτέλεση έργου δημόσιας ωφέλειας υπέρ άλλου προσώπου (του υπερού η απαλλοτρίωση), που μπορεί να είναι το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και ιδιωτικοί φορείς για την ικανοποίηση γενικού ή κοινωνικού συμφέροντος, αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που ανταποκρίνεται στην αξία, που είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο Δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν μετά τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης μεσολαβήσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους για τον οριστικό προσδιορισμό, τότε ο υπολογισμός της γίνεται σύμφωνα με την αξία που έχει το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο του οριστικού προσδιορισμού, από το αρμόδιο Εφετείο.

Θεμελιακοί κανόνες προστασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελούν το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο αναθεωρήθηκε το 2001 και προστέθηκε άλλη μία παράγραφος για την επιτάχυνση της διαδικασίας για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και την καταβολή πλήρους αποζημίωσης και τα νομοθετήματα α.ν. 1731/39, ν.δ. 797/71, ν.δ. 17/7-16/8/1923, ν. 4857/30, ν. 5269/31, ν. 690/48, ν. 653/77, ν. 947/79.

Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι εξαιρετικό δίκαιο με τις ακόλουθες δύο (2) αρχές: 1) Την προστασία της ιδιοκτησίας από την έννομη τάξη και κατ'εξαιρέση ο νομοθέτης υποβάλλει την ιδιοκτησία σε ορισμένη θυσία (στέρξη), που προδιαγράφεται από το Σύνταγμα και 2) Κατά ρητή συνταγματική επιταγή τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας δεν μπορούν να ασκηθούν σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

Η διοικητική πράξη, με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση είναι επαχθής ατομική πράξη γενικού περιεχομένου. Πρόκειται για διοικητική διαφορά ουσίας. Απαιτείται κοινή Υπουργική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υπουργού, που είναι αρμόδιος στον τομέα που αποσκοπεί η απαλλοτρίωση, ή απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ή απόφαση Νομάρχη. Στο σώμα της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης, πρέπει να περιέχονται η θέση και η έκταση του απαλλοτριούμενου, η εν λόγω, δε, πράξη ισχύει με τη δημοσίευσή της στο Φ.Ε.Κ. και αποτελεί συστατικό στοιχείο της κήρυξής της.

Στο ρυμοτομικό σχέδιο, ως ημερομηνία κήρυξής της θεωρείται η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος έγκρισης ή τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης συνιστά, κατά την κρατούσα άποψη, νομικό ελάττωμα του πράγματος. Υλικό αντικείμενο της απαλλοτρίωσης είναι τα εμπράγματα δικαιώματα στα ακίνητα ή η εξουσία σ'αυτά (δουλεία, χρήση, κάρπωση). Επίτευξη του σκοπού της απαλλοτρίωσης επέρχεται κατά κανόνα με τη στέρση της ιδιοκτησίας (όταν ο υπερού η απαλλοτρίωση απολαμβάνει το σύνολο των ωφελειών του πράγματος και κατ'εξαιρεση με τη σύσταση συγκεκριμένου εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου στο πράγμα, όχι, όμως, υποθήκης και ενεχύρου, τα οποία δεν προστατεύονται από το Σύνταγμα. Αντικείμενο της απαλλοτρίωσης μπορεί να είναι οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία.

Ανεπίδεκτα απαλλοτρίωσης είναι τα κοινόχρηστα πράγματα. Η ιδιωτική περιουσία των ν.π.δ.δ. απολαμβάνει της προστασίας του άρθρου 17 του Συντάγματος.

Ο αιγιαλός δεν περιλαμβάνεται στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, αλλά στη δημόσια κτήση του και δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί.

Χώροι αφιερωμένοι στη θεία λατρεία θεωρούνται ς πράγματα εκτός συναλλαγής και είναι ανεπίδεκτοι απαλλοτρίωσης. Η υπόλοιπη κτηματική περιουσία των ναών και μονών είναι κατ'αρχήν δεκτική απαλλοτρίωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 107 του Συντάγματος εξαιρούνται από την απαλλοτρίωση τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων, που λειτουργούν με επενδύσεις κεφαλαίων από το εξωτερικό.

Κατ'εξαιρέση δεν εφαρμόζεται η διαδικασία του ν.δ. 797/71 για την κήρυξη: α) απαλλοτριώσεων εφαρμογής σχεδίων πόλεων και β) απαλλοτριώσεων υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων.

Η δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εκπληρώνει μόνο την τυπική προϋπόθεση της δημοσίευσης και όχι την ουσιαστική προϋπόθεση της αναγκαιότητας και ευρείας δημοσιότητας, ώστε να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι και να προασπίσουν τα δικαιώματά τους.

Η διοικητική πράξη για την απαλλοτρίωση είναι άκυρη αν στερείται παντελώς αιτιολογίας ή έχει ελλιπή ή ανεπαρκή αιτιολογία.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης απαιτείται κτηματολογικό διάγραμμα και κτηματολογικός πίνακας. Κατ'εξαιρέση για την κήρυξη κατεπειγουσών ή ειδικής φύσης απαλλοτριώσεων απαιτείται διάγραμμα οριζοντιογραφίας, που να εμφανίζει την απαλλοτριούμενη έκταση.

Η κτηματογράφηση αποτελεί αναγκαία τεχνική προϋπόθεση για τη δικαστική αναγνώριση των δικαιούχων.

Η δίκη της απαλλοτρίωσης, κατά την κρατούσα νομολογία, διεξάγεται νόμιμα με αυτούς που εικάζονται ως διάδικοι στα τοπογραφικά στοιχεία, οι οποίοι και θεωρούνται ενδιαφερόμενοι στη δίκη της απαλλοτρίωσης.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου συνεπάγεται την αυτοδίκαιη απαλλοτρίωση των συστατικών του.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως συγκεκριμένη πολιτειακή πράξη είναι απρόσωπη (*in rem*) και δεν στρέφεται κατά του ιδιοκτήτη, αλλά κατά ορισμένου πράγματος.

Η κυριότητα του πράγματος που απαλλοτριώνεται αποκτάται κατά τρόπο πρωτότυπο από τον υπερού η απαλλοτρίωση με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Η αίτηση ακύρωσης της διοικητικής πράξης, με την οποία κηρύσσεται η πολεοδομική απαλλοτρίωση απευθύνεται προς το Συμβούλιο Επικρατείας εντός ορισμένης προθεσμίας από τη δημοσίευσή της στο ΦΕΚ.

Εκείνος που υπέβαλε αίτηση ακύρωσης έχει δικαίωμα αναστολής της διοικητικής πράξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η ανάγκη διεύρυνσης, επίσπευσης και ολοκλήρωσης ορισμένων έργων δημόσιας ωφέλειας, επέβαλε την απαλλοτρίωση κατά ζώνες, με την οποία η συντέλεση της απαλλοτρίωσης και η προώθηση της εκτέλεσης των έργων μπορεί να γίνει τμηματικά. Στην περίπτωση της οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδόμησης παρέχεται η δυνατότητα αποζημίωσης με αντάλλαγμα ακίνητο ίσης αξίας. Λαμβάνονται μέτρα από την Πολιτεία ιδιαίτερης αντιμετώπισης της προστασίας των μνημείων, των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων.

Η ανάκληση της απαλλοτρίωσης, κατά το ν.δ. 797/71 γίνεται αυτοδίκαια, δηλαδή άμεσα από το νόμο, στις περιπτώσεις μη καταβολής αποζημίωσης, του μη δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης και της έλλειψης προϋπόθεσης κήρυξης αυτής και μη αυτοδίκαια με δικαστική βεβαίωση της ανάκλησης.

Μετά από την ανάκληση της συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, η κυριότητα δεν επιστρέφει αυτοδίκαια στον τέως ιδιοκτήτη, πριν αυτός επιστρέψει την αποζημίωση προσωρινή ή οριστική, την οποία εισέπραξε.

Η έκδοση της δικαστικής απόφασης, που βεβαιώνει την ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, επιφέρει την αποδυνάμωση του ρυμοτομικού σχεδίου σε σχέση με το ακίνητο του συγκεκριμένου ιδιοκτήτη.

Η υποχρέωση της διοίκησης για την τυπική άρση της απαλλοτρίωσης έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η Ελληνική Πολιτεία πρέπει να προβεί άμεσα στην τροποποίηση της νομοθεσίας της με διατάξεις, που να καλύπτουν τα νομικά ζητήματα, που εντόπισε με τις αποφάσεις του η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, με σκοπό την προστασία των ουσιαστικών δικαιωμάτων των θιγομένων ιδιοκτητών στις περιπτώσεις των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων (Υποθέσεις Αζάς κατά Ελλάδας,

Κατηκαρίδη κατά Ελλάδα, Τσώμτσου κατά Ελλάδα, Σαββίδη κατά Ελλάδα κ.λπ.).

Ακόμη, οι αποφάσεις των Ελληνικών Δικαστηρίων ερμηνεύουν τις Συνταγματικές και τις λοιπές νομοθετικές διατάξεις με το πνεύμα των διατάξεων της ΕΣΔΑ και της νομολογίας του ΕΔΔΑ.

Ως πρώτο αναγκαίο βήμα πρέπει να είναι σήμερα η επίσπευση της ουσιαστικής αναμόρφωσης του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, δεδομένου ότι ο ν. 2882/2001 και οι μέχρι σήμερα τροποποιήσεις του, με τουλάχιστον εννέα νόμους (2947/2001, 2971/2001, 2985/2002, 2990/2002, 3016/2002, 3027/2002 (σχολικά κτίρια), 3028/2002 (αρχαία), 3130/2003, 3175/2003 και 3183/2003, 3593/2003), σε περισσότερες από τριάντα διατάξεις, έχει δημιουργήσει χαοτική κατάσταση.

Για μόνα τα Ολυμπιακά Έργα χρειάσθηκαν οι εξής τροποποιήσεις με πρώτες τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 16 ν. 2598/1998, του ν. 2730/1999 (βασικός νόμος για τα Ολυμπιακά Έργα άρθρα 6-13), με τροποποιήσεις στη συνέχεια στους ν. 2819/2000, 2941/2001, 2985/2002, 2990/2002, 3016/2002. Στην πλειονότητά τους, οι διατάξεις αυτές είναι πλέον ανεφάρμοστες, ως αντικείμενες στις υπερνομοθετικές διατάξεις των άρθρων 17, 20 παρ. 1 και 25 παρ. 1 Συντ., άρθρ. 6 παρ. ΕΣΔΑ, άρθρ. 1 παρ. 1 ΠρΠρΠρ, όπως αυτές ερμηνεύθηκαν –κατά τα παραπάνω- από ΕΔΔΑ και την ΟΛΑΠ.

Ο Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων πρέπει να προσαρμοστεί στις νομολογιακές κατακτήσεις, για να διευκολυνθεί με ασφάλεια δικαίου η εφαρμογή του από τα δικαστήρια της ουσίας, για την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη απονομή της δικαιοσύνης, αλλά και για να απαλλαχθούν τα δικαστήριά μας από σημαντικό και περιττό φόρτο εργασίας τους.

Μέχρι, όμως, την τροποποίηση του ισχύοντος δικαίου, τα δικαστήρια της ουσίας, ενόψει ειδικά του άρθρου 20 παρ. 1 Συντ. για την «παροχή έννομης προστασίας», αλλά και του άρθρου 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ, που καθιερώνει το «δικαίωμα κάθε προσώπου η υπόθεσή του να δικασθεί δίκαια, δημόσια και σε εύλογη προθεσμία...», έχουν υποχρέωση εκδίκασης

της διαφοράς και άμεσης εφαρμογής της λύσης που δέχθηκε το Ανώτατο Ακυρωτικό μας Δικαστήριο, συγκλίνοντας προς τη νομολογία του ΕΔΔΑ.

Αναβολή της επίλυσης διαφοράς δεν νοείται, με τη σκέψη ότι δεν ψηφίσθηκε ο σχετικός νόμος ή δεν υπάρχει νόμος. Όταν οι νόμοι είναι ελλιπείς, καλείται ο δικαστής να καλύψει το κενό με τη μορφή της ερμηνείας του θετού δικαίου. Αυτός πρέπει να δώσει τη λύση που θα έδινε ο νομοθέτης στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Ο δικαστής δεν μπορεί να αρνηθεί να αποφανθεί, με την αιτιολογία ότι δεν υπάρχει θεσπισμένος νόμος, αλλά οφείλει να καλύψει το κενό με την ερμηνευτική μέθοδο και να δώσει λύση, που θα απορρέει από τη φύση των πραγμάτων και θα κείται μέσα στο όλο πνεύμα της ισχύουσας νομοθεσίας, θα είναι σύμφωνη με τις κοινωνικές αντιλήψεις και τα λοιπά δεδομένα της εποχής, διαπλάθοντας έτσι με τη νομολογία του κανόνα δικαίου.

Αναγκαίες είναι, συνεπώς, οι τροποποιήσεις του ισχύοντος δικαίου του ν. 2882/2001 και των άλλων ειδικών διατάξεων σε διάφορους νόμους, που αναφέρονται σε ζητήματα απαλλοτριώσεων (ν. 2344/1940 αιγιαλός και παραλία, ν. 653/1977 Διάνοιξη Εθνικών κ.λπ. Οδών εκτός σχεδίου, ν. 2730/1999 σχεδιασμός και ολοκληρωμένη ανάπτυξη Ολυμπιακών Έργων και πολλοί άλλοι) για να δημιουργηθεί ένας νέος συνολικός κώδικας προσαρμοσμένος στις υπερνομοθετικές διατάξεις.

Πρέπει να αναφερθεί εδώ ότι ήταν παράλειψη της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής (2001) η μη τροποποίηση της διάταξης του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. και η προσαρμογή της προς τα δεδομένα της νομολογίας του ΕΔΔΑ, σε σχέση με το άρθρο 1 και ιδίως την παρ. 1 του ΠρΠρΠρ, αλλά και με το άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ. Επιβάλλονταν συνταγματικά άμεση η θέσπιση ενιαίας δικαιοδοσίας, αλλά και μιας διαδικασίας για όλες τις διαφορές που προκαλούνται από τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, με χρονικό προσδιορισμό έκδοσης του εκτελεστικού νόμου. Σύμφωνα με το άρθρ. 17 παρ. 2, 4γ του αναθεωρημένου Συντ., αυτό πλέον μπορεί να γίνει με νόμο, ο οποίος και θα τροποποιήσει σημαντικά τις ισχύουσες διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001) για να τις προσαρμόσει στην υπερνομοθετική νομοθεσία και νομολογία.

Κατά την απόφαση 19.9.2002 του ΕΔΔΑ στην υπόθεση Αζάς κ.λπ. κατά Ελλάδα και τώρα κατά τις ΟΛΑΠ 10 και 11/2004, θα πρέπει να κριθούν σε μια ενιαία διαδικασία όλα τα θέματα αποζημίωσης, η αναγνώριση των δικαιούχων, η ωφέλεια του παροδίου ιδιοκτήτη, το ποσοστό της αυτοαποζημίωσης, η ιδιαίτερη αποζημίωση και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτρίωση, όπως και η καταψήφιση της αποζημίωσης μετά την τελεσιδικία της απόφασης.

Επιβάλλεται για να υπάρχει σεβασμός προς τη συνταγματική πληρότητα της αποζημίωσης (άρθρο 17 παρ. 2 Συντ.) και το σεβασμό της περιουσίας των προσώπων (άρθρο 1 ΠρΠρΠρ), η άμεση νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να ορίζονται:

α) Το έντοκο της παρακατάθεσης από την πρώτη ημέρα της σύστασης της παρακατάθεσης αποζημίωσης από αναγκαστική απαλλοτρίωση.

β) Η επιβάρυνση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων με τον κοινό τόκο υπερημερίας από την υπερημερία του Ταμείου κατά το άρθρο 340 ΑΚ.

γ) Η κατάργηση της αντισυνταγματικής διάταξης του μερικού συμψηφισμού δικαστικής δαπάνης σε βάρος του Ταμείου.

δ) Η δυνατότητα παρακατάθεσης της αποζημίωσης σε οποιαδήποτε αναγνωρισμένη Τράπεζα, με προσδιορισμό ως ελάχιστο επιτόκιο αυτό του Ταμιευτηρίου και στην περίπτωση υπερημερίας, αυτό της υπερημερίας.

ε) Τα παραπάνω μέτρα επιβάλλονται για στοιχειώδους λόγους νομιμότητας, για την πιστοποίηση της ευρωπαϊκής μας ιδιότητας έστω και εκσυγχρονισμού και για την εξυγίανση των όρων του υγειούς ανταγωνισμού στις τραπεζικές εργασίες¹.

Χρήσιμο, επίσης, θα ήταν να διευρυνθεί το θέμα και από την άποψη ευθυνών για τις παραπάνω μέχρι σήμερα παρανομίες σε βάρος των θιγομένων από τις απαλλοτριώσεις.

¹ Χορομίδης Κων/νος, Η αποζημίωση στην Αναγκαστική Απαλλοτρίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, Ελλ. Δ/νη 43 (2002), 1136.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι θεσμός με διαδικασία μεγάλης χρονικής διάρκειας, δεκάδες ή και εκατοντάδες εμπλεκόμενα άτομα διαφορετικών ειδικοτήτων (μηχανικούς, δικαστές, υπαλλήλους υπηρεσιών κ.λπ.) και ισχυρά αντικρουόμενα συμφέροντα.

Τόσο ο νομοθέτης όσο και η νομολογία, εξακολουθούν να κινούνται αποσπασματικά, αδυνατώντας να συλλάβουν την πολυπλοκότητα της όλης διαδικασίας και να διαμορφώσουν γενικές αρχές σύμφωνες με το Σύνταγμα και την ΕυρΣΔΑ, ενώ δεν είναι λίγες οι φορές που δημιουργούν υπόνοιες ότι αποβλέπουν μονόπλευρα στην εξυπηρέτηση των ενδιαφερόντων του υπερού η απαλλοτρίωση, που τις περισσότερες φορές δεν είναι άλλος από το Ελληνικό Δημόσιο.

Για το λόγο αυτό κρίνω σκόπιμο να ολοκληρώσω την εργασία μου με όσα δηλώνει ο αντιπρόεδρος του ΕυρΔΔΑ, καθηγητής Χρήστος Ροζάκης, προλογίζοντας έκδοση του Κέντρου Διεθνούς Ευρωπαϊκού και Οικονομικού Δικαίου, όπου αναφέρει:

«Κατάλοιπο του παρελθόντος της διοικητικής αυθαιρεσίας είναι και η συνέχιση της πρακτικής των απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, χωρίς προηγούμενη ικανοποιητική αποζημίωση ή με τεράστιες καθυστερήσεις στην καταβολή της. Τα δύο αυτά σημεία μας χαρακτηρίζουν ακόμη και κηλιδώνουν το κύρος της χώρας στο διεθνές πεδίο»¹.

¹ Χρήστος Ροζάκης, Πρόλογος στην έκδοση του κέντρου Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Οικονομικού Δικαίου με θέμα «Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία των δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών-οδηγός», σελ. 12

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΘΕΜΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

«Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ»

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί νομικό θεσμό, όπου με σκοπό την εκτέλεση έργων δημόσιας ωφέλειας και για την ικανοποίηση γενικού ή κοινωνικού συμφέροντος, στερούνται ακούσια οι ιδιοκτήτες-καθών η απαλλοτρίωση την ιδιοκτησίας τους, αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης στο Δικαστήριο για προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, αν, δε, παρέλθει ένα (1) έτος τουλάχιστον για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, τότε ο υπολογισμός της γίνεται από το Δικαστήριο, ήτοι το αρμόδιο Εφετείο, κατά το χρόνο του οριστικού προσδιορισμού.

Οι υπερών η αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί να είναι το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και ιδιωτικοί φορείς. Θεμελιακοί κανόνες προστασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελούν το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε το έτος 2001 και διάφορα νομοθετήματα. Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι εξαιρετικό δίκαιο, ήτοι κατ'εξαιρεση ο νομοθέτης υποβάλλει τους πολίτες σε στέρηση της ιδιοκτησίας τους, λαμβανομένου υπόψη ότι τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας δεν μπορούν να ασκηθούν σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

Η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης πρέπει να περιέχει θέση και έκταση του απαλλοτριούμενου και ισχύει από της δημοσίευσής της στο ΦΕΚ.

Υλικό αντικείμενο της απαλλοτρίωσης είναι τα εμπράγματα δικαιώματα στα ακίνητα ή η εξουσία σ'αυτά (δουλεία, χρήση, κάρπωση).

Ανεπίδεκτα απαλλοτρίωσης είναι τα κοινόχρηστα πράγματα, όταν ανήκουν στη δημόσια κτήση του δημοσίου, όπως ο αιγιαλός και πράγματα εκτός συναλλαγής, όπως χώροι αφιερωμένοι στη θεία λατρεία.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης απαιτείται κτηματολογικό διάγραμμα και κτηματολογικός πίνακας.

Η διοικητική πράξη για την απαλλοτρίωση απαιτείται να έχει αιτιολογία πλήρη, αλλιώς είναι άκυρη.

Η κυριότητα του πράγματος που απαλλοτριώνεται αποκτάται κατά τρόπο πρωτότυπο από τον υπερού η απαλλοτρίωση με τη συντέλεσή της.

Η ανάγκη επίσπευσης και ολοκλήρωσης ορισμένων έργων δημόσιας ωφέλειας επέβαλε την απαλλοτρίωση κατά ζώνες, ήτοι την εκτέλεση αυτών τμηματικά.

Στην περίπτωση της οικιστικής ανάπτυξης και πολεοδόμησης παρέχεται η δυνατότητα αποζημίωσης με αντάλλαγμα ακίνητο ίσης αξίας. Λαμβάνονται μέτρα από την Πολιτεία ιδιαίτερης αντιμετώπισης της προστασίας των μνημείων και των παραδοσιακών περιοχών.

Η ανάκληση της απαλλοτρίωσης αν δεν έχει συντελεσθεί γίνεται αυτοδίκαια από το νόμο, αν, όμως, έχει συντελεσθεί η κυριότητα δεν επιστρέφει αυτοδίκαια στον τέως ιδιοκτήτη, πριν αυτός επιστρέψει την προσωρινή ή οριστική αποζημίωση, που εισέπραξε.

Η υποχρέωση της διοίκησης για την τυπική άρση της απαλλοτρίωσης έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα.

Η Ελληνική Πολιτεία πρέπει να προβεί στην τροποποίηση της νομοθεσίας της στις περιπτώσεις των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, έτσι ώστε να προσαρμοσθεί αυτή στις αποφάσεις και τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, με σκοπό την ουσιαστική προστασία των θιγόμενων ιδιοκτητών.

Τέλος, οι αποφάσεις των Ελληνικών Δικαστηρίων θα πρέπει να ερμηνεύουν τις Συνταγματικές και λοιπές νομοθετικές διατάξεις με το πνεύμα των διατάξεων της ΕΣΔΑ και της νομολογίας του ΕΔΔΑ.

SUMMARY

Expropriation is a law institution, which aims at works for public weal. Owners are obliged to forfeit their properties on which expropriation takes place, but before that they must be compensated for that property, during the debate in the court for the provisional compensation. If, one year after, the compensation has not been set, the Court of appeals has to decide for this matter.

The state, legal entities of public law and private corporations can be expropriated. Basic protectional regulations of expropriation can be found in constitution article 17 par. 1, after the revise of 2001 and in various statutes. Expropriation law is a unique law, because the lawmaker makes an exception and dispossesses ownership from its proprietor taking also in mind that ownership rights cannot be exercised against public weal. The declaration of expropriation must contain the location of expropriation is chattel reals on property and lordship over it.

Expropriation cannot take place on communal things, everything that is owned by the government, like seashore and things that no one can have dealing with, like churches. For the declaration of expropriation a land diagram is required and a land board. The declaration of expropriation must contain full aetiology, otherwise it is can ownership of the thing that is being expropriated, can be taken by original way from the person for whom the expropriation takes place.

The need for hurry of works for public weal has enforced expropriation by regions. In the case of residential growth and townscape, compensation is provided by exchanging an estate of equal value space. Measures a retouch from the government for the protection of monuments and traditional areas. Revocation of expropriation if it has not taken place can be done automatically by law, but if it has taken place the proprietorship cannot return by law to the owner, before he has given temporary or permanent compensation after he gets it. The obligation of administration for typical arsis has a confirmative character. Green government must change the law system in the cases of expropriation, so

as to comply with the rules of courts and case-law of the European Court of human rights, in order to protect owners.

Finally the rules of Greek courts must interpret constitution and laws having in mind the European court of human rights and the European convention of human rights.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Γεν. Αρχαί, άρθρ. 57 ΑΚ, σελ. 101
2. Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Ενοχικό Δικ. Άρθρ. 514, 21, 22, σελ. 47
3. Δαγτόγλου Π., Γεν. Δικ., τομ. β΄ 1978.105
4. Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Τόμος Β΄, 1991, σελ. 912 επ.
5. Π. Δαγτόγλου, Η απαγόρευση απόκτησης από αλλοδαπούς κυριότητας σε παραμεθόριες περιοχές κατά το Ευρωπαϊκό Κοινοτικό δίκαιο, Ελλ.Επ.Ευρ.Δικ. 1986,557 επ.
6. Δημητρόπουλου Α., Συνταγματικά Δικαιώματα, Ειδικό μέρος ια΄ έκδ. 2005, σελ. 356 επ.
7. Καραγιαννόπουλου Α., Η κατά το σύνταγμα προστασία του εμπράγματος δικαιώματος της υποθήκης, ΝοΒ 1971.212
8. Καυκά Κ., Ενοχ. Δικ. (έκδ. Δ΄), παρ. 2
9. Κονιδάρη Ι., Γνωμοδότηση. Αναγκαστική απαλλοτρίωση Μοναστηριακών Ακινήτων, ΝοΒ 2002, 658 επ.
10. Κορδογιαννόπουλου Π., Η ρυμοτομία το επαχθέστερον βάρος της ιδιοκτησίας, ΕΕΝ 1968.427, 16 επ.
11. Κορδογιαννόπουλου Π., Το δικ. αναγκ. απαλλ. μετά το ν.δ. 797/71
12. Κυριακόπουλου Η., Ελλ. Διοικ. Δικ., τομ. Γ΄
13. Κυριακόπουλου Η., Ελλ. Διοικ. Δικ, τομ. Β΄ (1974), σελ. 327
14. Μητσόπουλου Γ., Η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ΤοΣ 1987.217 επ.
15. Μπαλή Γ., Εμπρ. Δ., έκδ. Δ΄, παρ. 74

16. Κ. Μπέη, Η δραστηριότητα της ατομικής προσφυγής ενώπιον των οργάνων της ΕΣΔΑ, ιδίως κατά το Ελληνικό Δίκαιο, Δ 28.720 επ.
17. Ροζάκης Χρ., Αντιπρόεδρος του ΕΔΔΑ σε πρόλογό του στην έκδοση του Κέντρου Διεθνούς και Ευρωπαϊκού Δικαίου Θεσσαλονίκης, «Οδηγός της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Θεσσαλονίκη», Σάκκουλας 2001
18. Σαρμά Ι., Η νομολογία του ΕΔΔΑ 1998.458 επ.
19. Στασινόπουλου Μ., Μαθήματα Διοικητικού Δικαίου, σελ. 238
20. Τούση Α., Εμπράγατον Δίκαιον, παρ. 61
21. Τσάτσου Θ., Η αίτησις ακυρώσεως (1971), σελ. 233 επ.
22. Τσουλούφη Σ., Επισκόπησις του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, Δ/νη 1976.633
23. Χατζόπουλου Γ., ΕΔΔΔ 1977.298
24. Χορομίδη Κ., Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δημοτικού και κοινοτικού κώδικα (ΟΤΑ) κλπ., Αρμ. 1993.303 επ.
25. Χορομίδη Κ., Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού (1994), σελ. 819 επ.
26. Χορομίδη Κ., Η αποζημίωση στην Αναγκαστική Απαλλοτρίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, Ελλ.Δ/νη 43 (2002), 1136
27. Χορομίδη Κ., Γνωμοδότηση, Δυνατότητα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης των Μοναστηριακών Κτημάτων, ΝοΒ 2002, σελ. 665 επ.
28. Χορομίδη Κ., Η αναγκαστική Απαλλοτρίωση έκδ. γ' 1997, σελ. 813, 841 επ. και 850
29. Χορομίδη Κ., Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρ.ΣΔΑ
30. Χορομίδη Κ., Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο Προστασίας της ιδιοκτησίας, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 1282 επ.
31. Χορομίδη Κ., Παρέμβαση στο Συνέδριο Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων Εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Κομοτηνή 2000, σελ. 192 επ.
32. Χορομίδη Κ., Εθνικό Κτηματολόγιο, Ο νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση 1999, 96 επ.
33. Χορομίδη Κ., Η πληρότητα της αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας και η ΕΣΔΑ, Δ 32.1153 επ.

34. Χριστονάκη Γ., Η απόφαση «Αζάς» του Ευρ.Δ. Των Δικ. του Ανθρώπου επί της νομολογίας του Αρείου Πάγου, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 54 επ.
35. Χρυσόγονου Κ., Η σημασία της νομολογίας του Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του ανθρώπου για το Ελληνικό Δίκαιο, Δικαιώματα του Ανθρώπου 2003.543

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΕΔΔΑ

1. Απόφαση από 19-9-2002 στην υπόθεση Αζάς, Αρμ. 2002, 1887, με παρατ. Δ. Λέντζη
2. Απόφαση 1-8-2000 υπόθεση Σαββίδη, Αρμ. 2001, 887, με παρατ. Δημ. Λέντζη
3. Απόφαση στην υπόθεση Κατηκαρίδη κατά Ελλάδας, Αρμ. 1997, 428
4. Απόφαση στην υπόθεση Τσώμτσου κατά Ελλάδας, Αρμ. 1997, 432
5. Απόφαση 13-6-1979 Marckx κατά Βελγίου, Ελλ. Δ/νη 45(2004), 1284
6. Απόφαση 23-9-1982 υπόθεση Sporrang και Lönnroth κατά Σουηδίας, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56
7. Απόφαση 26-6-1998 Vande Matie κατά Κάτω Χωρών, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), σελ. 55
8. Απόφαση 7-7-1989 TreTrantorer A.B. κατά Σουηδίας, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 55
9. Απόφαση Ιερές Μονές κατά Ελλάδας της 9-12-1994, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56
- 10.Κ. Χορομίδη, Εθνικό Κτηματολόγιο, Ο νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση 1999, 96 επ.
- 11.Απόφαση στην υπόθεση Mellachet, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56

12. Απόφαση στην υπόθεση *Paramichalopoulos*, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56
13. Απόφαση στην υπόθεση *Hentrich*, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56
14. Απόφαση στην υπόθεση *Zubani*, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 56
15. Απόφαση στην υπόθεση *James*, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 57
16. Απόφαση στην υπόθεση *Lithgow*, Ελλ. Δ/νης 45 (2004), 57
17. Απόφαση στην υπόθεση *Andorfet Tonwake*, Ελλ. Δ/νη 45 (2004), 57
18. Απόφαση της 25-3-1999 στην υπόθεση *Παπαχελά* (Ε.Ευρ.Δ. 2000,498)
19. Απόφαση 15-2-2001, υπόθεση *Πιαλόπουλου κατά Ελλάδας* Ε.Ευρ.Δ. 2002, 442
20. Απόφαση της 30-1-2001 στην υπόθεση *Dulas κατά Τουρκίας*, Ε.Ευρ.Δ. 2002, 427
21. Απόφαση 25-3-1999 στην υπόθεση *Ιατρίδη κατά Ελλάδας*, Ε.Ευρ.Δ. 2000, 499
22. Απόφαση 30-5-2002 στην υπόθεση *Belvedere Albertina κατά Ιταλίας*, ΕλλΔνη 45 (2004), σελ. 54 επ.
23. Αποφάσεις στις υποθέσεις *Στραν και Στρατής Ανδρεάδης κατά Ελλάδας*, *Prötsch κατά Αυστρίας* της 15^{ης} Νοεμβρίου 1996, *Mellacher κ.ά. κατά Αυστρίας* της 19^{ης} Δεκεμβρίου 1989, *National and Provincial Building Society κ.ά. κατά Η.Β.* της 23^{ης} Οκτωβρίου 1997, κ.ά, ΕΔΔΔΔ 2004, 844 επ.).
24. Αποφάσεις στις υποθέσεις *Χατζηδάκης κατά Ελλάδος*, Ε.Ευρ.Δ. 2002, 442
25. Υπόθεση *Gaus Dossier-und Fördertechnik GmbH κατά Ολλανδίας*, απόφαση 23.2.1995, ΕΕΕυρ. 1. 1996, σελ. 149

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΣΤΕ

1. ΟΛΣΤΕ 932/2003, ΝοΒ 2004, 133
2. ΣΤΕ 534/2002 ΤοΣ 2002, 473
3. ΟΛΣΤΕ 3433/1998 Ελλ. Δ/νη 2000.1045
4. ΟΛΣΤΕ 3434/1998 ΝοΒ 1999.842
5. ΣΤΕ 3541/96 ΕΔΔΔ 1996.578
6. ΣΤΕ 1398/95 Ελλ. Δ/νη 1996.800
7. ΟΛΣΤΕ 1286/94 Ελλ. Δ/νη 1994.874
8. ΟΛΣΤΕ 2058/94 ΝοΒ 1995.920
9. ΣΤΕ 880/92 ΕΔΔΔ 1992.585
10. ΣΤΕ 492/92 ΕΔΔΔ 1993.130
11. ΟΛΣΤΕ 488/91 ΕΔΔΔ 1991.256, ΝοΒ 1991.625
12. ΣΤΕ 1795/90 Ελλ. Δ/νη 1990.1936
13. ΣΤΕ 2057/90 Αρμ. 1990.903
14. ΣΤΕ 1813/90 Ελλ. Δ/νη 1190.1369.
15. ΣΤΕ 331/89 αδημ.
16. ΣΤΕ 580/89 Ελλ. Δ/νη 1990.210.
17. ΣΤΕ 1158/88 Ελλ. Δ/νη 1990.216
18. ΣΤΕ 131/87
19. ΣΤΕ 544/87
20. ΣΤΕ 2549/87 ΕυρΣΤΕ 1987.1305, ΝοΒ 1990.894 ΣΤΕ 2980/83
21. ΟΛΣΤΕ 1097/87 Ελλ. Δ/νη 1987.80, ΕΔΔΔ 31.80, Αρμ.
1987.539
22. ΣΤΕ 2217/87 ΝοΒ 1987.1292
23. ΣΤΕ 3141-3142/87 Ελλ. Δ/νη 1990.215.
24. ΟΛΣΤΕ 3146/86 Ελλ. Δ/νη 1986.1231
25. ΣΤΕ 3284/86 αδημ.
26. ΣΤΕ 791/84 ΝοΒ 1984.924.
27. ΣΤΕ 849/83 ΝοΒ 1983.1648.
28. ΣΤΕ 2436/83 αδημ.
29. ΣΤΕ 2970/83 αδημ.
30. ΣΤΕ 1366/83, ΤοΣ 1983.624
31. ΣΤΕ 3188/82 αδημ.
32. ΣΤΕ 2696/80 ΕΔΔΔ 1981.228

- 33.ΣΤΕ 1862/78 ΝοΒ 1979.1535
- 34.ΟΛΣΤΕ 2594/77 ΤοΣ 1977.643
- 35.ΟΛΣΤΕ 58/1977 ΕΕΝ 1977.580
- 36.ΣΤΕ 3126/76 αδημ.
- 37.ΣΤΕ 2952/75 ΤοΣ 1976.345
- 38.ΣΤΕ 1223/75 αδημ.
- 39.ΣΤΕ 2088/75 αδημ.
- 40.ΟΛΣΤΕ 3178/74 ΝοΒ 1975.986
- 41.ΟΛΣΤΕ 3597/74 ΝοΒ 1975.986
- 42.ΟΛΣΤΕ 1635/73 ΕΔΔΔ 1973.370
- 43.ΣΤΕ 3708/73 αδημ.
- 44.ΣΤΕ 3710/73 αδημ.
- 45.ΣΤΕ 3711/73 αδημ.
- 46.ΟΛΣΤΕ 2935/72 ΕΔΔΔ 1972.386ΟΛ
- 47.ΟΛΣΤΕ 200/72 Δνη 1972.209
- 48.ΣΤΕ 1105/71 αδημ.
- 49.ΣΤΕ 289/71, 534/71 ΝοΒ 1971.1032
- 50.ΟΛΣΤΕ 3394/70 ΝοΒ 1971.906
- 51.ΟΛΣΤΕ 1272/70 ΝοΒ 1971.97
- 52.ΣΤΕ 2660/69 ΝοΒ 1970.484,
- 53.ΟΛΣΤΕ 1616/65 ΝοΒ 1965.583
- 54.ΟΛΣΤΕ 58/57 ΤοΣ 1977.625

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΑΠ

1. ΑΠ 996/2003 (αδημ.)
2. ΟΛΑΠ 13/2000, Αρμ. 2000.1524
3. ΟΛΑΠ 17/2000, Ελλ.Δ/νη 2000.958
4. ΟΛΑΠ 8/99 Ελλ.Δ/νη 1999.558
5. ΟΛΑΠ 1/1998, Ελλ.Δ/νη 1988, 1569
6. ΟΛΑΠ 40/98 Αρμ. 1992,412
7. ΑΠ 86/98 Ελλ. Δ/νη 1988.1589
8. ΑΠ 242/94, ΕΕΝ 1995.210
9. ΑΠ 560/92 ΕΕΝ 1993.470
- 10.ΟΛΑΠ 14/91 ΝοΒ 1992.269

- 11.ΑΠ 1370/91 Ελλ. Δ/νη 1992.1205
- 12.ΑΠ 2039/90 ΕΕΝ 1991.778
- 13.ΑΠ 178/89 Ελλ.Δ/νη 1990.114 επ.
- 14.ΟΛΑΠ 1/88 Ελλ.Δ/νη 1988.1569
- 15.ΑΠ 1305/88 ΝοΒ 1989.430, ΕΕΝ 1989.662
- 16.ΑΠ 1299/88, Ελλ. Δ/νη 1990.320
- 17.ΑΠ 280/85 ΕΕΝ 1986.35
- 18.ΑΠ 465/84 ΝοΒ 1985.412
- 19.ΑΠ 149/81 ΕΕΝ 1981.910
- 20.ΑΠ 67/81 ΕΕΝ 1981.866
- 21.ΟΛΑΠ 556/81 ΝοΒ 1982.215
- 22.ΟΛΑΠ 1021/80, ΝοΒ 1981.339
- 23.ΟΛΑΠ 1020/80 ΝοΒ 1981.337
- 24.ΑΠ 17/80 ΝοΒ 1980.1136,
- 25.ΑΠ 52/80 ΝοΒ 1980.1426.
- 26.ΑΠ 1136/80 ΝοΒ 1989.522
- 27.ΑΠ 529/80 ΕΕΝ 1980.791 ΝοΒ 1980.1948
- 28.ΑΠ 509/78 ΝοΒ 1979.377
- 29.ΑΠ 677/78 αδημ.
- 30.ΑΠ 231/78 ΤοΣ 1979.348
- 31.ΑΠ 153/78 ΑρχΝ 1978.576
- 32.ΑΠ 786/77 ΝοΒ 1978.499
- 33.ΑΠ 251/77 ΝοΒ 1977.1189 ΕΕΝ 1977.683
- 34.ΑΠ 1386/77 ΕΕΝ 1978.347 ΝοΒ 1978.1065
- 35.ΑΠ 126/76 ΝοΒ 1977.889
- 36.ΑΠ 447/76 αδημ.
- 37.ΑΠ 610/75 ΝοΒ 1976.38
- 38.ΑΠ 417/73 ΕΕΝ 1973.881 ΝοΒ 1973.1304
- 39.ΑΠ 667/72 ΑρχΝ 1973.113
- 40.ΟΛΑΠ 108/71 ΕΕΝ 1971.317 = Δ 1971.303
- 41.ΑΠ 392/70 ΝοΒ 1970.1177 1965.77

ΛΗΜΜΑΤΑ

Απαλλοτριώση

Σύνταγμα

ΦΕΚ

Πράγματα

Διοικητική πράξη

Δημόσια ωφέλεια

Ανάκληση

ΕΣΔΑ

ΕΔΔΑ

ΣΤΕ

ΑΠ

Ζώνες

Οικιστική ανάπτυξη

Πολεοδόμηση