

ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ

ΘΕΜΑ: Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ  
ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

*THE CONSTITUTIONAL PROTECTION OF PROPERTY*



ΟΝΟΜΑ: ΠΑΠΑΥΓΕΡΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ

ΑΜ: 1340200200404

ΟΝΟΜΑ ΔΙΔΑΣΚΟΝΤΑ: ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ

ΜΑΘΗΜΑ: ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

## Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	2
A) <u>Το θέμα</u> .....	2
B) <u>Ιστορική ανασκόπηση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας</u> .....	2
Γ) <u>Η ρύθμιση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας σήμερα</u> .....	5
Δ) <u>Ευρωπαϊκό Δίκαιο</u> .....	6
<b>2. <u>ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΥΡΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</u></b> .....	8
<b>3. <u>ΦΟΡΕΙΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</u></b> .....	10
<b>4. A) <u>ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</u></b> .....	12
<b>B) <u>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ</u></b> .....	13
α. <u>Αντικείμενο</u> .....	15
β. <u>Προϋποθέσεις</u> .....	17
γ. <u>Διαδικασία</u> .....	21
<b>5. ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΤΕΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ...</b> .....	27
A) <u>Η προσκύρωση προς τακτοποίηση ή ορθογωνισμό μη άρτιων Οικοπέδων</u> .....	27
B) <u>Η απαλλοτρίωση ιδιαίτερων αντικειμένων ιδιοκτησίας</u> .....	27
Γ) <u>Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων</u> .....	28
Δ) <u>Η διάθεση εγκαταλελειμμένων εκτάσεων</u> .....	28
Ε) <u>Η επίταξη πραγμάτων</u> .....	29
Στ) <u>Ο αγροτικός αναδασμός</u> .....	29
Ζ) <u>Ο αστικός αναδασμός</u> .....	30
Η) <u>Κρατικοποίηση επιχειρήσεων</u> .....	30
<b>6. <u>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</u></b> .....	34
<b>7. <u>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</u></b> .....	35
<b>8. <u>SUMMARY</u></b> .....	36
<b>9 <u>ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ</u></b> .....	37
<b>9. <u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u></b> .....	39

## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **A) Το θέμα.**

Το θέμα αποσκοπεί στην πλήρη ανάλυση της συνταγματικής προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζει το Σύνταγμα τους ενδεχόμενους περιορισμούς του δικαιώματος.

Μετά τη γενική αναφορά στην ιδιοκτησία, στην πορεία δηλαδή μέχρι τη σημερινή της μορφή και την κατοχύρωσή της σε ευρωπαϊκό επίπεδο, θα ακολουθήσει η ερμηνεία της έννοιας της ιδιοκτησίας και ο προσδιορισμός των ορίων της. Στη συνέχεια θα αναφερθεί ποιοι έχουν το δικαίωμα να απολαμβάνουν το εν λόγω δικαίωμα, αλλά και οι περιορισμοί στους οποίους αυτό υπόκειται. Θα αναλυθεί πλήρως η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ως περιορισμός που θίγει τον πυρήνα του δικαιώματος, οι ειδικές μορφές της, καθώς και η παρέμβαση του κράτους με το θεσμό της κρατικοποίησης των επιχειρήσεων.

### **B) Ιστορική ανασκόπηση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας.**

Η ιδιοκτησία αποτέλεσε από πολύ παλιά αντικείμενο νομοθετικής ρύθμισης και ο οικονομικός της χαρακτήρας, συνέβαλε στο να αποτελέσει το επίκεντρο σημαντικών διεκδικήσεων στη σύγχρονη ιστορία της ανθρωπότητας.

Η κοινοκτημοσύνη ήταν η πρωταρχική μορφή της ιδιοκτησίας. Ανάλογα με τη διαμόρφωση της κοινωνίας, έπαιρνε και συγκεκριμένες μορφές. Έτσι, μπορούμε να διακρίνουμε την κοινοκτημοσύνη σε: οικογενειακή (τα μέλη μιας οικογένειας είχαν κοινή ιδιοκτησία), φυλετική (η κοινή ιδιοκτησία ανήκε στα μέλη μιας φυλής) κ.ά.

Η αναγνώριση της αξίας της προσωπικότητας του ατόμου, έδωσε την ώθηση να επικρατήσει αργότερα η ατομική ιδιοκτησία, ώστε να επιτυγχάνεται πληρέστερα η προστασία της. Παρολαυτά, καθώς η χαμηλή πολιτισμική στάθμη και η μη κατοχύρωση θεμελιωδών δικαιωμάτων του ανθρώπου ήταν ιδιαίτερα αισθητά φαινόμενα, το αίτημα για κοινοκτημοσύνη υπήρξε αρκετά ζωηρό.

Χαρακτηριστικό του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας είναι ο απόλυτος χαρακτήρας του. Σημαντικά παραδείγματα στα οποία διακηρύττεται ο απόλυτος χαρακτήρας της ιδιοκτησίας, είναι η γαλλική επανάσταση που διακήρυξε το εν λόγω δικαίωμα «φυσικό και απαράγραπτο δικαίωμα του ανθρώπου» και «απαραβίαστο και ιερό δικαίωμα» αλλά και λίγο αργότερα, ο γαλλικός αστικός κώδικας του 1804 ορίζει την κυριότητα, ως δικαίωμα απεριόριστης χρήσεως και διαθέσεως.

Το 1848, το αίτημα του Κομμουνιστικού Μανιφέστου, ήταν η κατάργηση της ατομικής ιδιοκτησίας, που όμως ο γερμανικός Αστικός Κώδικας απέρριψε, καθώς ενστερνίστηκε τον ορισμό της ιδιοκτησίας, όπως ακριβώς τον όρισε στην αρχή του ο γαλλικός Αστικός Κώδικας. Σχεδόν πενήντα χρόνια αργότερα, ο ελληνικός Αστικός Κώδικας, με την καταλυτική επίδραση που δέχτηκε από τον γερμανικό, όρισε την ιδιοκτησία κατά τον ίδιο τρόπο στο άρθρο 1000: «ο κύριος του πράγματος δύναται, εφ' όσον δεν προσκρούει εις τον νόμον ή εις δικαιώματα τρίτων, να διαθέτει τούτο κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει πάσαν επ' αυτού ενέργειαν άλλου.»

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως νομικός θεσμός, διαπλάστηκε κυρίως τον 19<sup>ο</sup> αιώνα και έχει ως σκοπό τη στέρηση της ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη της εξαιτίας δημόσιας ανάγκης ή ωφέλειας. Η στέρηση αυτή, επιτυγχάνεται με την επέμβαση του κράτους στη σφαίρα του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Η κρατική αυτή επέμβαση,

επιβάλλεται από τον απόλυτο χαρακτήρα του εν λόγω δικαιώματος, ο οποίος διαμορφώθηκε υπό την επήρεια θεοκρατικών αντιλήψεων και θεωριών του φυσικού δικαίου. Για το λόγο αυτό, εξασφαλίζεται στην ιδιοκτησία αυξημένη συνταγματική προστασία σε σχέση με άλλα δικαιώματα.

Τα συντάγματα που βασίστηκαν στα πρότυπα των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής και της Γαλλίας, διακήρυτταν την προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας. Η ιδιοκτησία κατοχυρώνεται και στα ελληνικά συντάγματα. Οι σχετικές διατάξεις βρίσκονται στα εξής: α) Σύνταγμα Επιδαύρου, Α΄ Εθνοσυνέλευση, 1822 (παρ ζ΄), β) Σύνταγμα Άστρους, Β΄ Εθνοσυνέλευση, 1823 (παρ σ΄). Τα συντάγματα αυτά όρισαν: «η ιδιοκτησία, τιμή και ασφάλεια εκάστου Έλληнос είναι υπό την προστασία των νόμων.» γ) Σύνταγμα Τροιζήνας, Γ΄ εθνοσυνέλευση, 1827 (άρθρο 17), το οποίο όριζε ότι: «η ζωή, η τιμή και τα κτήματα εκάστου, εντός της επικρατείας ευρισκομένου, είναι υπό την προστασίαν των νόμων.» Αλλά και προ της επαναστάσεως του 1821, η Νέα Πολιτική Διοίκηση των κατοίκων της Ρούμελης, της Μ.Ασίας, των Μεσογείων Νησιών και της Βλαχομπογδανίας του Ρήγα, συγκαταλέγει την ιδιοκτησία μεταξύ των φυσικών δικαιωμάτων. Έτσι το άρθρο 2 ορίζει ότι: «τα κτήματα όπου έχομεν κανέναν να μην ημπορή να μας εγγίξη, αλλ' είναι ιδικά μας και των κληρονόμων μας» ενώ το άρθρο 19 παρέχει τη δυνατότητα αφαιρέσεως των κτημάτων μόνο σε περιπτώσεις δημόσιας ανάγκης: «αν όμως είναι καμία δημοσία χρεία, ήγουν ζητεί η πατρίς τον κήπον του δια να κάμη αγοράν, ή άλλο κανένα κτίριον, τότε ν ξετιμάτε...» δ) Σύνταγμα 1911 (άρθρο 17) ε) Σύνταγμα 1927 (άρθρα 19, 119) στ) Σύνταγμα 1952 (άρθρα 17, 104) ζ) Συνταγματικό κείμενο 1968 (άρθρα 21, 133) η) Συνταγματικό κείμενο 1973 (άρθρα 21, 134) θ) Σύνταγμα 1975 (άρθρα 17,18).

Επιπλέον, για το σεβασμό της ιδιοκτησίας προβλέπουν και διεθνή κείμενα, όπως η Σύμβαση της Ρώμης (14.11.1950) στην οποία έχει προσχωρήσει και η Ελλάδα με την κύρωση της παραπάνω σύμβασης με το νόμο 2329/53, έτσι ώστε αυτή να αποτελέσει εσωτερικό δίκαιο. Ο σεβασμός της ιδιοκτησίας προβλέπεται και από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου(ΕΣΔΑ) στο άρθρο 1 του πρόσθετου Πρωτοκόλλου, όπως επίσης και από την Οικουμενική Διακήρυξη Δικαιωμάτων του Ανθρώπου στο άρθρο 14.

### **Γ)Η ρύθμιση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας σήμερα.**

Στο σύνταγμα σήμερα, διακηρύσσεται ρητά ότι « η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία το κράτους» δηλώνοντας έτσι τον απόλυτό της χαρακτήρα. Απαγορεύει έτσι την κατάχρηση, καθώς ορίζει ότι «τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Η ιδιοκτησία προστατεύεται ως θεσμός και ως υποκειμενικό δικαίωμα με απόλυτη ενέργεια, στρεφόμενου κατά του κράτους.

Αναγνωρίζεται για πρώτη φορά, ήδη στο σύνταγμα του 1975 το κοινωνικό στοιχείο των ανθρώπινων δικαιωμάτων γενικά και ειδικά το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας. Αυτό γίνεται, αφενός με τον άμεσο ή έμμεσο δια νόμου περιορισμό των εξουσιών του ιδιοκτήτη και αφετέρου με την καθιέρωση υποχρεώσεων ανοχής επιβαρυντικών ή οικονομικά ζημιολόγων ενεργειών στην ιδιοκτησία.

Επεκτείνεται επιπλέον, η παρεμβατική εξουσία του κράτους και η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων, καθώς στο άρθρο 106 παρ. 3-5 προβλέπεται η εξαγορά επιχειρήσεων ή η κρατικοποίηση τους, η

αναγκαστική δηλαδή συμμετοχή σ' αυτές του κράτους έναντι πλήρους ανταλλάγματος.

Οι προστατευτικές για την ιδιοκτησία διατάξεις του άρθρου 17, ήταν από εκείνα τα μέρη του Συντάγματος που αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας κατά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001. Η νέα ρύθμιση είναι χαρακτηριστικό ότι επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στο επίπεδο του ουσιαστικού δικαίου της απαλλοτρίωσης .

Εντούτοις, η αναθεώρηση δεν κάλυψε όλα τα θέματα σχετικά με την προστασία της ιδιοκτησίας. Δεν αναθεωρήθηκαν θέματα σχετικά με τα χρονικά όρια καταβολής της αποζημίωσης, την επανακήρυξη της απαλλοτρίωσης σε περίπτωση αυτοδίκαιης άρσης της και οι λοιποί περιορισμοί της ιδιοκτησίας πλην της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

#### **Δ)Ευρωπαϊκό Δίκαιο.**

Η προσχώρηση της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση δε μετέβαλλε τη συνταγματική προστασία και ρύθμιση της ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το άρθρο 295 ΣυνθΕΚ ορίζεται ότι «Η παρούσα συνθήκη δεν προδικάζει με κανένα τρόπο το καθεστώς ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη». Συνεπώς, ο καθορισμός του περιεχομένου της ιδιοκτησίας καθώς και η αναγκαστική απαλλοτρίωση και κρατικοποίηση, ανήκουν αποκλειστικά στη ρυθμιστική εξουσία των κρατών μελών.

Αυτό φυσικά ισχύει στο βαθμό που οι ρυθμίσεις των κρατών μελών δεν έρχονται σε κατάφορη αντίθεση με το κοινοτικό δίκαιο. Η γενική κρατικοποίηση για παράδειγμα, θα αναιρούσε την ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία και την ελευθερία του ανταγωνισμού, που κατοχυρώνονται στη Συνθήκη των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων αλλά και στο ελληνικό Σύνταγμα.

Η ιδιοκτησία προστατεύεται και στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του

Ανθρώπου. Η ΕΣΔΑ στην Ελλάδα αποτελεί ισχύον δίκαιο και όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, οι διεθνείς συμβάσεις «αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του εσωτερικού ελληνικού δικαίου και υπερισχύουν από κάθε άλλη αντίθετη διάταξη νόμου.». Η συνδυασμένη εφαρμογή των άρθρων 28 παρ.1, 87 παρ.2 και 93 παρ.4, επιβάλλουν την ουσιαστική εφαρμογή των διατάξεων της ΕΣΔΑ, έτσι ώστε οι προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις αποβαίνουν νομικά σημαντικές για την ελληνική έννομη τάξη. Συνεπώς περιορισμοί της ιδιοκτησίας που τίθενται βάσει νόμου ή δυνάμει νόμου, πέρα από τα όρια που θέτει η ΕΣΔΑ, αποτελούν παραβάσεις εσωτερικού δικαίου. Ο δικαστής οφείλει να ερμηνεύσει την ιδιοκτησία με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αποκλίνει από την ερμηνεία που έχει δοθεί από τη ρύθμιση της ΕΣΔΑ.

Οι ρυθμιστικές για την ιδιοκτησία διατάξεις στην ΕΣΔΑ καλύπτουν και τις περιπτώσεις περιορισμών της ιδιοκτησίας που χρειάζεται να εξειδικευθούν περαιτέρω με νόμους. Αυτό σημαίνει ότι η ΕΣΔΑ, προσδιορίζει τα όρια μέσα στα οποία ο νομοθέτης μπορεί να κινηθεί κατά την εφαρμογή των συνταγματικών διατάξεων.



## 2.ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΥΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Ο όρος ιδιοκτησία στο άρθρο 17 του Συντάγματος, αναφέρεται τόσο στα κινητά όσο και στα ακίνητα και σε κάθε εμπράγματη εξουσία πάνω σε αυτά. Η ιδιοκτησία δεν ταυτίζεται με την κυριότητα. Στην ιδιοκτησία λοιπόν εμπεριέχεται η κυριότητα και όλα τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Η προστασία της ιδιοκτησίας, περιορίζεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα και δεν καλύπτει τα ενοχικά. Σχετικά με τις μετοχές, προστατεύεται μόνο το εμπράγατο δικαίωμα επί του χαρτιού και όχι τα δικαιώματα που ενσωματώνονται στο χαρτί<sup>1</sup>. Η δικαιολογητική βάση της πάγιας αυτής διαμορφωμένης θέσης, είναι ότι σε περίπτωση που γινόταν δεκτό το αντίθετο, ότι δηλαδή η ιδιοκτησία θα πρέπει να καλύπτει και τα ενοχικά δικαιώματα, η αναγκαστική απαλλοτρίωση θα περίπιπτε σε αχρησία λόγω του υπερβολικού κόστους.

Εντούτοις, οι διεθνείς εξελίξεις και η σύγχρονη κοινωνική πραγματικότητα απαιτούν την προστασία όχι μόνο των εμπράγματων δικαιωμάτων, αλλά και ενοχικών και άυλων, όπως η πνευματική και η βιομηχανική ιδιοκτησία. Αυτό συμβαίνει γιατί, η μη προστασία δικαιωμάτων που απορρέουν από μία βιομηχανική επιχείρηση λόγου χάρη (επωνυμία, σήμα, πελατεία κ.ά.), δεν ανταποκρίνεται στη σύγχρονη αντίληψη περί δικαιοσύνης και δεν εξασφαλίζει οικονομική σταθερότητα. Το βασικότερο όμως όλων είναι, ότι διακυβεύονται οι σχέσεις πολιτών και κράτους καθώς κλονίζεται η μεταξύ τους εμπιστοσύνη. Το Σύνταγμα πάντως φαίνεται να προστατεύει τα εμπράγματα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία, ανεξάρτητα από το αίτημα της σύγχρονης κοινωνίας. Εντούτοις, η προστασία των ενοχικών και άυλων δικαιωμάτων, έχει κατοχυρωθεί στο Πρώτο

---

<sup>1</sup> ΣτΕ 1094/1987 (Ολ)

Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ και για το λόγο αυτό έχουν αποκτήσει υπερνομοθετική ισχύ.

Το Σύνταγμα προστατεύει μόνο την ιδιωτική ιδιοκτησία και όχι τη δημόσια, η οποία δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Είναι ευνόητο ότι δεν μπορεί να εννοηθεί προστασία του κράτους έναντι του εαυτού του.

Με την απόφαση όμως 17/02 του Αρείου Πάγου, πραγματοποιείται η διάκριση μεταξύ ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας των δημόσιων νομικών προσώπων και του δημοσίου. Πιο συγκεκριμένα, το δικαστήριο έκρινε, ότι η περιουσία των ΟΤΑ διακρίνεται: α) στα ενσώματα αντικείμενα, που είναι προορισμένα να εξυπηρετούν δημοτικούς και κοινοτικούς σκοπούς και β) στην ιδιωτική περιουσία, τα στοιχεία της οποίας, μόνο έμμεσα μπορούν να παρέχουν στους ΟΤΑ τα οικονομικά μέσα για τη λειτουργία τους και την αντιμετώπιση των σχετικών αναγκών. Η ιδιωτική περιουσία είναι αυτή που διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο και μπορεί να ενεχυριασθεί, να υποθηκευτεί και να κατασχεθεί από τους δανειστές. Στην ιδιωτική περιουσία των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και ανήκουν και όλες οι απαιτήσεις. Εξαιρέση αποτελούν οι περιπτώσεις στις οποίες, οι απαιτήσεις πηγάζουν από έννομη σχέση δημοσίου δικαίου ή αφορούν χρηματικό ή μη αντικείμενο, το οποίο έχει ταχθεί για την εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού.

Συνεπώς, το πεδίο προστασίας του άρθρου 17 του Συντάγματος, καταλαμβάνει και την ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και των δημόσιων νομικών προσώπων και υπόκειται σε αναγκαστική απαλλοτρίωση και αναγκαστική εκτέλεση.

### 3.ΦΟΡΕΙΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μπορούν να είναι τα φυσικά πρόσωπα και τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, είναι φορείς του δικαιώματος, στο βαθμό που αφορά την ιδιωτική τους περιουσία. Την ιδιωτική περιουσία των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου αποτελούν τα πράγματα που τους προσπορίζουν οικονομικά οφέλη και εξυπηρετούν έτσι έμμεσα τους σκοπούς του. Έχει υποστηριχθεί η άποψη, ότι δεν προστατεύεται η ιδιωτική περιουσία όλων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου αλλά κυρίως εκείνων για τα οποία υπάρχει συνταγματική κατοχύρωση θεσμικής εγγύησης, όπως οι ΟΤΑ (άρθρο 102 παρ. 1, 2 και 5 Συντ.) και τα ΑΕΙ (άρθρο 13 παρ. 5 Συντ.)<sup>2</sup>.

Αντιθέτως, το κράτος δεν μπορεί να αποτελέσει φορέα του εν λόγω δικαιώματος, καθώς δε νοείται να έχει δικαίωμα έναντι του εαυτού του. Ενδεχόμενη λοιπόν κατάργηση των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας του Δημοσίου σε κάποιες εκτάσεις και αναγνώριση έκτακτης χρησικτησίας εναντίον του, δεν προσκρούουν στο άρθρο 17 του Συντάγματος.

Σχετικά με τα φυσικά πρόσωπα, το σύνταγμα δεν αποκλείει την ενάσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς. Συνεπώς ημεδαποί και αλλοδαποί εμπίπτουν από κοινού, στο προστατευτικό πλαίσιο του άρθρου 17 του Συντάγματος, γεγονός που δικαιολογείται από τις ενυπάρχουσες κοινωνικές συνθήκες και από τις σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο. Εξαίρεση από το γενικό αυτό κανόνα, αποτελεί ο αποκλεισμός των αλλοδαπών από το δικαίωμα της ιδιοκτησίας για λόγους εθνικής ασφάλειας και ειδικότερα από το δικαίωμα απόκτησης κυριότητας και άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων σε παραμεθόριες περιοχές<sup>3</sup>. Το ζήτημα αυτό κρίθηκε ότι,

<sup>2</sup> Χρυσόγονος Κώστας, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, σελ 355, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.

<sup>3</sup> ΣτΕ 1366/1983 (Τμ. Δ'), ΤοΣ 1983, σελ. 624.

όσον αφορά τους κοινοτικούς αλλοδαπούς, συνιστά προσβολή του δικαιώματος αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας που απορρέει από το δικαίωμα εγκαταστάσεως (άρθρο 43 ΣυνθΕΚ).

Πρόσφατα το ΔΕΚ δέχτηκε ότι το άρθρο 56 ΣυνθΕΚ απαγορεύει εθνική νομοθεσία κράτους- μέλους κατά την οποία για λόγους εθνικής άμυνας μόνο οι υπήκοοι του εν λόγω κράτους απαλλάσσονται από την ανάγκη άδειας για την απόκτηση ακινήτου σε περιοχή στρατιωτικής σημασίας. Σε περίπτωση όμως που αποδειχθεί, ότι η ίση μεταχείριση αλλοδαπών και ημεδαπών θέτει σε κίνδυνο τα στρατιωτικά συμφέροντα του θιγόμενου κράτους, τότε επιτρέπονται οι εξαιρέσεις.

#### 4. Α) ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η ιδιοκτησία ως δικαίωμα έχει όρια που διαφαίνονται κατά την άσκησή του. Όπως ρητά ορίζει το άρθρο 17 του Συντ. «τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.». Κατά αυτόν τον τρόπο, θεμελιώνεται η κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας και δημιουργούνται ορισμένοι περιορισμοί. Η ιδιοκτησία οφείλει ωστόσο να είναι διασφαλισμένη. Τέτοια διασφάλιση δεν μπορούμε να δεχτούμε ότι υπάρχει, όταν παρέχεται η δυνατότητα αποδυναμώσεως της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας με τη συντέλεση της δεσμεύσεώς της, χωρίς την τήρηση των συνταγματικών εγγυήσεων που θεμελιώνονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντ.

Το δικαίωμα όμως της ιδιοκτησίας, όπως και κάθε δικαίωμα έχει έναν απαραβίαστο και αμετάβλητο πυρήνα<sup>4</sup> πέρα από τον οποίο κάθε περιορισμός της ιδιοκτησίας αποβαίνει ανεπίτρεπτος. Με τους περιορισμούς, η ιδιοκτησία δεν εκμηδενίζεται πλήρως, όσον αφορά τον προορισμό της. Οι περιορισμοί που τίθενται, αποσκοπούν κυρίως την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, όπως για παράδειγμα η απαγόρευση οικοδομικών εργασιών πλησίον αρχαιοτήτων. Μπορούν επιπλέον να αφορούν και την προστασία άλλων έννομων αγαθών, όπως η δημόσια υγεία, η δημόσια τάξη κτλ. τα οποία κατοχυρώνονται συνταγματικά.

Οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: στους εγγενείς περιορισμούς και σε αυτούς που επιβάλλονται με βάση συνταγματική ή νομοθετική διάταξη. Οι εγγενείς περιορισμοί προκύπτουν από το τι θεωρεί το Σύνταγμα ως ιδιοκτησία. Συνεπώς εάν το Σύνταγμα προστατεύει ως ιδιοκτησία την κυριότητα και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, τότε η συνταγματική προστασία

---

<sup>4</sup> Άρθρο 17 παρ. 1: «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους»

της ιδιοκτησίας μπορεί να φθάσει μόνο ως το σημείο που τα δικαιώματα αυτά την καλύπτουν.

Οι περιορισμοί που επιβάλλονται βάση συνταγματικής διάταξης διακρίνονται σε αντικειμενικούς και υποκειμενικούς. Οι αντικειμενικοί περιορισμοί, είναι εκείνοι που καθορίζουν σε ποια έκταση μπορούν να ασκηθούν τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία ενώ οι υποκειμενικοί περιορισμοί αναφέρονται στο υποκείμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

Περαιτέρω, οι αντικειμενικά επιβαλλόμενοι περιορισμοί κατατάσσονται σε γενικούς και σε ειδικούς. Οι γενικοί περιορισμοί προκύπτουν από γενικές διατάξεις του Συντάγματος και οι ειδικοί αντίστοιχα από ειδικές.

## **Β) ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ**

Αδιαμφισβήτητα σε ορισμένες περιπτώσεις δεν αρκούν οι περιορισμοί, αλλά είναι αναγκαία η ολοκληρωτική στέρηση της ιδιοκτησίας. Για το σκοπό αυτό έχει κατοχυρωθεί συνταγματικά ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που εισήχθη για πρώτη φορά στην ελληνική πραγματικότητα στο Σύνταγμα της Τροιζήνας. Στο ισχύον Σύνταγμα, κατοχυρώνεται στα άρθρα 17 παρ. 2-6, 18 παρ. 8 και 117 παρ. 4 και 5.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση διαφέρει από τους λοιπούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, γιατί προσβάλλει τον πυρήνα του δικαιώματος. Επιτρέπεται από το Σύνταγμα, μόνο σε περίπτωση που επιβάλλεται από λόγους δημόσιας ωφέλειας και πάντοτε προηγείται καταβολή αποζημίωσης.

Ως αναγκαστική απαλλοτρίωση με την ευρεία έννοια, νοείται κάθε στέρηση της ιδιοκτησίας που πραγματοποιείται με μονομερή πράξη της

δημόσιας εξουσίας. Στην παραπάνω έννοια, εμπίπτουν τόσο η εν στενή έννοια απαλλοτρίωση, όσο και η de facto απαλλοτρίωση. Διαφορετική είναι η περίπτωση ευθείας στέρησης της ιδιοκτησίας με πράξεις δημόσιας εξουσίας<sup>5</sup>.

Ως απαλλοτρίωση με στενή έννοια, νοείται κάθε στέρηση της ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας και με προηγούμενη αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Δεν πρόκειται συνεπώς για συμβατική σύμπτωση βουλήσεων, αλλά για στέρηση της ιδιοκτησίας για την οποία οφείλεται όχι τίμημα, αλλά αποζημίωση, η οποία αποτελεί αίτημα δημοσίου δικαίου. Η κυριότητα που αποκτάται είναι πρωτότυπη, αφού δεν είναι απαραίτητο να υφίσταται κυριότητα του υποτιθέμενου κυρίου.

Ως de facto απαλλοτρίωση, εννοείται η περίπτωση κατά την οποία η αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας πραγματοποιείται σε τέτοιο βαθμό, ώστε το ακίνητο καθίσταται άχρηστο ή υφίσταται σημαντική υποτίμηση<sup>6</sup>. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η διάνοιξη οδού που επεκτείνεται σε μη απαλλοτριωμένο ακίνητο.

Προπαρασκευαστικές πράξεις της κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εξομοιώνονται με στέρηση της ιδιοκτησίας. Τέτοιες πράξεις αποτελούν οι πράξεις έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου, μετά τις οποίες απαγορεύεται οποιαδήποτε διάθεση του ακινήτου, παρόλο που με αυτές δεν κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση.

---

<sup>5</sup>π.χ. Το άρθρο 28 ν. 1337/1983 ορίζει ότι : «ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματισθεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο η Κοινότητα.»

<sup>6</sup> ΣτΕ 223/1929

### **α. Αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωση αποτελεί η ιδιοκτησία. Στην παραπάνω έννοια εμπίπτουν, εκτός από την κυριότητα (άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία επί του πράγματος), τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα και όπως έχει γίνει διεθνώς αποδεκτό, τα περιουσιακά δικαιώματα. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω τα ενοχικά δικαιώματα δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια της ιδιοκτησίας, παρά το συνεχές κοινωνικό αίτημα και τις εξελίξεις στον οικονομικό και κοινωνικό τομέα τα τελευταία χρόνια.

Η απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας συντελείται ανεξάρτητα από το εάν αυτή ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, όσον αφορά την ιδιωτική του περιουσία<sup>7</sup>. Εξαιρέσεις υπάρχουν όσον αφορά ορισμένα εκκλησιαστικά περιουσιακά στοιχεία<sup>8</sup> και του εδάφους του Αγίου Όρους<sup>9</sup>. Επιπλέον εξαιρέσεις υπάρχουν στην ιδιοκτησία που ανήκει στα δημόσια νομικά πρόσωπα και είναι οι εξής :

- Περιουσιακά στοιχεία και ακίνητα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση.
- Δεν είναι νοητή η αναγκαστική απαλλοτρίωση κρατικού περιουσιακού στοιχείου καθώς η απαλλοτρίωση τελείται από το κράτος<sup>10</sup>.
- Απαγορεύεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση στη δημόσια περιουσία ενός νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου. Αντιθέτως, η ιδιωτική περιουσία εμπίπτει στην έννοια της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 του Συντάγματος και μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Το άρθρο 109 που ορίζει στην παράγραφο 1 ότι: «Δεν

<sup>7</sup> ΣτΕ 4050/1976 (Ολ), ΤοΣ 1977, σελ.154.

<sup>8</sup> Άρθρο 18 παρ.8 Συντ.

<sup>9</sup> Άρθρο 105 παρ. 2 υποπαρ.1 Συντ.

<sup>10</sup> ΣτΕ 1782/1969



επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού.» , δεν αποκλείει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, σε περίπτωση που η ιδιοκτησία του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου περιήλθε σε αυτό με κάποιον από τους αναφερόμενους στο παραπάνω άρθρο τρόπους , καθώς η παράγραφος 2 του ίδιου άρθρου ορίζει ότι επιτρέπεται η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση, για τον ίδιο ή κοινωφελή σκοπό, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου η κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της , καθώς και αν μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης.<sup>11</sup>

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται επίσης ανεξάρτητα από το είδος της ιδιωτικής της χρήσεως. Για παράδειγμα, πράγματα που χρησιμοποιούνται για άσκηση ατομικού δικαιώματος, όπως ακίνητο που στεγάζει ραδιοφωνικό ή τηλεοπτικό σταθμό (άρθρο 15Σ.) μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Με νόμο επίσης μπορεί να εξαιρεθεί ορισμένη ιδιοκτησία από την αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και μόνο μεταγενέστερος νόμος μπορεί να άρει το αναπαλλοτρίωτο<sup>12</sup>, ακόμα και αν με τον τρόπο αυτό το κράτος παραβιάζει συμβατικές υποχρεώσεις και υπόκειται σε ενδεχόμενες συμβατικές κυρώσεις<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Κατά την ΣτΕ 1158/1988 Τμ. Δ', ΤοΣ 1988, σελ.521, η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν αντίκειται στο άρθρο 109 Συντ., αν επιβάλλεται βάσει γενικού νόμου και υπαγορεύεται από το δημόσιο συμφέρον, φέρει δε ειδική αιτιολογία.

<sup>12</sup> ΣτΕ 58/1977, ΤοΣ 1977, σελ.623

<sup>13</sup> Π.Δ. Δαγτόγλου, Ατομικά Δικαιώματα Β', σελ 1064, εκδόσεις Αντ.Ν.Σάκκουλα.

## **β. Προϋποθέσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Οι προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όπως ρητά αναφέρονται στο Σύνταγμα είναι οι εξής: i) η δημόσια ωφέλεια, ii) η νομοθετική πρόβλεψη και iii) η δικαστικά προσδιοριζόμενη αποζημίωση.

### **i) Η δημόσια ωφέλεια.**

Ο όρος δημόσια ωφέλεια αποτελεί αόριστη αξιολογική έννοια και για το λόγο αυτό, μεταβάλλεται ανάλογα με τις εκάστοτε κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες. Είναι απαραίτητο να τονιστεί, ότι ο όρος της δημόσιας ωφέλειας έχει διευρυνθεί από τις αρχές του αιώνα. Μετά την αντικατάσταση του όρου «δημόσια ανάγκη», στο Σύνταγμα του 1864, η δημόσια ωφέλεια συμπεριλαμβάνει και περιπτώσεις, όπως αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ ιδιώτη-βιομηχάνου. Επιπλέον, δημόσια ωφέλεια, συνιστά η διευκόλυνση μεταφοράς προϊόντων επαρχιακής βιομηχανίας καθώς και η εκτέλεση έργων τουριστικής ανάπτυξης.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, όπως αναφέρθηκε, διαφοροποιείται από τους συνήθεις περιορισμούς της ιδιοκτησίας οι οποίοι δεν επιτρέπεται να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος. Συνεπώς, εφόσον η αναγκαστική απαλλοτρίωση έχει ως αποτέλεσμα την ουσιαστική άρση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι πιο έντονη από το γενικό συμφέρον που την περιορίζει.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα, η δημόσια ωφέλεια πρέπει να έχει «...αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο...». Αυτό καταρχήν σημαίνει, ότι η πράξη κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να είναι αιτιολογημένη. Θα πρέπει επιπλέον να ελέγχεται να πρόκειται για ωφέλεια δημοσίου, όρος που διαφοροποιείται σημαντικά από τη δημόσια

ωφέλεια<sup>14/15</sup>. Εντούτοις, προβλέπεται από το νόμο η επιβολή απαλλοτριώσης υπέρ ιδιώτη, με την προϋπόθεση να εξυπηρετείται ένα γενικότερο δημόσιο συμφέρον και να ελέγχεται εάν αυτή συντελείται στο πλαίσιο προαγωγής της εθνικής οικονομίας. Παρολαυτά, η δημόσια ωφέλεια μπορεί να έχει και τοπικό χαρακτήρα. Αυτό σημαίνει, ότι εκτός από την προαγωγή ενός εθνικού συμφέροντος, είναι δυνατόν να εξυπηρετούνται οι ανάγκες και οι επιδιώξεις ενός μερικότερου συνόλου που αναπτύσσεται στα πλαίσια δράσης της δημόσιας εξουσίας.

Η συνταγματική πρόβλεψη για απόδειξη της δημόσιας ωφέλειας με προσήκοντα τρόπο, οδηγεί στη γενική παραδοχή, ότι η αναγκαστική απαλλοτριώση θα πρέπει να αποτελεί την αναγκαία<sup>16</sup> και έσχατη λύση για την επιδίωξη του συγκεκριμένου στόχου σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας<sup>17</sup>. Θα πρέπει να αποτελεί τη σαφώς υπερέχουσα λύση για λόγους δημοσίου συμφέροντος, καθώς αποτέλεσμα μια τέτοιας παραδοχής είναι η ολοκληρωτική στέρηση της ιδιοκτησίας. Θα πρέπει ακόμη, το απαλλοτριωθέν να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτριώση<sup>18</sup>, διαφορετικά δημιουργείται υποχρέωση ανάκλησής της<sup>19</sup>. Εάν δεν ανακληθεί, κηρύσσεται εκ των υστέρων αντισυνταγματική.

## **ii) Η νομοθετική πρόβλεψη.**

---

<sup>14</sup> βλ. Χρυσόγονος, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα: «π.χ. δεν επιτρέπεται να κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτριώση προκειμένου το κράτος να επωφεληθεί από την αναμενόμενη αύξηση της αξίας των ακινήτων σε περιοχή με έντονη τουριστική ανάπτυξη και να πουλήσει αργότερα το απαλλοτριωθέν σε τιμή μεγαλύτερη από την αποζημίωση που θα καταβάλει.»

<sup>15</sup> ΣτΕ 1311/1950

<sup>16</sup> ΣτΕ 300/1936, ΣτΕ 1023/1949

<sup>17</sup> Όμως βλ. ΣτΕ 2952/1975, ΤοΣ 1976, σελ.345

<sup>18</sup> ΣτΕ 779/1982: «η διοίκησης οφείλει περαιτέρω να εξετάσει, αν ο επιδιωκόμενος διά της απαλλοτριώσεως σκοπός δύναται άλλως, ήτοι αποφευγομένης της απαλλοτριώσεως, να επιτευχθεί, και εν καταφατική περιπτώσει ν' απόσχει της απαλλοτριώσεως.»

<sup>19</sup> Άρθρο 7, παρ. 2 ν.δ. 797/71: «δεν αποκλείει υποχρέωση της Διοικήσεως προς άρση της συντελεσμένης απαλλοτριώσεως όταν εξεδηλώθη σαφώς και ανενδοιάστως βούληση να μη χρησιμοποιηθεί το απαλλοτριωθέν για τον σκοπό για τον οποίο απηλλοτριώθη ή για άλλο σκοπό δημόσιας ωφέλειας, καθώς και όταν παρήλθε πολύ μακρό χρονικό διάστημα.»

Σύμφωνα με ρητή επιταγή του Συντάγματος στο άρθρο 17 παρ.2, η δημόσια ωφέλεια θα πρέπει ορίζεται από νόμο, ο οποίος μπορεί να είναι τυπικός ή κανονιστική πράξη της διοικήσεως, που εκδίδεται ύστερα από εξουσιοδότηση τυπικού νόμου. Ο νόμος αυτός, θα πρέπει να ορίζει με ακρίβεια τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στον όρο δημόσια ωφέλεια, όπως για παράδειγμα η εκτέλεση εγχειοβελτιωτικών έργων, η στέγαση δημόσιων υπηρεσιών κτλ.

Όπως αναφέρθηκε ο όρος δημόσια ωφέλεια είναι αόριστη αξιολογική έννοια. Οι διοικητικές πράξεις, με τις οποίες κηρύσσεται η απαλλοτρίωση ορισμένων πραγμάτων, συγκεκριμενοποιούν τον εν λόγω όρο. Κρίνεται έτσι συγκεκριμένα, τότε εξυπηρετείται ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας καθώς αυτό εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια της διοικήσεως<sup>20</sup>.

### **iii) Η δικαστικά προσδιοριζόμενη αποζημίωση.**

Η αποζημίωση διαφοροποιείται από τη δημόσια ωφέλεια, καθώς η τελευταία αποτελεί προϋπόθεση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ενώ η αποζημίωση είναι προϋπόθεση συντέλεσής της. Το ζήτημα που είχε απασχολήσει παλαιότερα τη νομολογία και την επιστήμη ήταν, αν η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης ή να προκύπτει από τη στάθμιση τη στάθμιση του ιδιωτικού με το κοινωνικό συμφέρον. Σήμερα, αναφέρεται ρητά στο άρθρο 17 παρ. 2 του Συντ. ότι η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης. Πρέπει επίσης, να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου και να καλύπτει τη θετική και αποθετική ζημία. Ο ιδιοκτήτης λοιπόν του απαλλοτριωθέντος, θα πρέπει να μπορεί να το αντικαταστήσει με άλλο ισάξιο (άρθρο 17 παρ. 5). Η αποζημίωση είναι απαλλαγμένη από τέλη ή κρατήσεις, έτσι ώστε ο δικαιούχος να μην απαιτήσει ανάλογη επαύξησή της από τον υπόχρεο.

<sup>20</sup> ΣτΕ 1348/1961, 2531/1964, 998/1968 βλ. όμως και ΣτΕ 1530/1971 (Ολ)

Η αποζημίωση είναι χρηματική, εκτός αν συναινεί ο δικαιούχος να καταβληθεί σε είδος με τη μορφή παραχώρησης κυριότητας άλλου ακινήτου ή με την παραχώρηση δικαιωμάτων σε άλλα ακίνητα όπως ορίζεται στο άρθρο 17 παρ. 2 μετά την αναθεώρηση του 2001.

Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημίωσης είναι σύμφωνα με το Σύνταγμα, ο χρόνος συζήτησης στο ακροατήριο για τον προσωρινό ή τον οριστικό προσδιορισμό της. Λαμβάνεται υπ' όψη η μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως μέχρι τη συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου για τον καθορισμό της αποζημίωσης<sup>21</sup>.

Είναι επιτακτική η ανάγκη καθορισμού της αποζημίωσης σε μικρό χρονικό διάστημα, έτσι ώστε να μη μεταβάλλεται η αξία του ακινήτου και να μην υπάρχει αδράνεια της διοίκησης<sup>22</sup>. Με την αναθεώρηση του 2001, προστέθηκε ένα εδάφιο στην παρ. 2 σύμφωνα με το οποίο «αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.».

Υπάρχει περίπτωση μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτριώσεως να αυξηθεί η αξία του απαλλοτριωμένου, μόνο από το γεγονός της απαλλοτρίωσης, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε κερδοσκοπία και να επιβαρυνθεί η εθνική οικονομία. Για το λόγο αυτό το Σύνταγμα προβλέπει ότι: «η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.» (άρθρο 17 παρ. 3 Συντ.). Συνεπώς το Σύνταγμα θέτει κάποια όρια ως προς την αποζημίωση που

<sup>21</sup> ΑΠ 1332/1985 (Ολ., αντίθετη μειοψηφία), ΝοΒ 1986, 410

<sup>22</sup> ΣτΕ 1769/1989, ΤοΣ 1990, σελ.283

πρέπει να καταβληθεί. Γι' αυτό π.χ. δεν πρέπει να αποζημιώνεται η προσδοκία αύξησης της αξίας των ακινήτων λόγω επικείμενης αξιοποίησης της περιοχής.

Είναι χαρακτηριστικό, ότι το Σύνταγμα δεν ορίζει ποιος είναι ο υπόχρεος της αποζημίωσης. Εντούτοις, το ζήτημα λύνεται σύμφωνα με ειδικές διατάξεις των κανόνων για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Μετά την καταβολή της αποζημίωσης είναι αντισυνταγματική η κατάληψη του απαλλοτριωμένου και η λήψη οποιοδήποτε διοικητικού μέτρου, π.χ. απόρριψη αιτήσεως άδειας δομήσεως. Οι προκαταρκτικές εργασίες ωστόσο για την έναρξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δεν απαγορεύονται εφόσον δεν παρακωλύουν την χρήση του ακινήτου.

### **γ. Η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Η απαλλοτρίωση, δεν περιορίζει απλά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας από το φορέα του, αλλά πολύ περισσότερο το αποστερεί από αυτόν. Λόγω της μεγάλης σπουδαιότητας του θέματος, κατέστη αναγκαίο η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης να ρυθμίζεται από τις διατάξεις του νόμου 2882/2001 «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων». Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης διακρίνεται στα εξής στάδια:

1. απόφαση της διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση μιας νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση
2. αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης
3. κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης
4. προσδιορισμός της αποζημίωσης
5. συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την καταβολή αποζημίωσης.

Τα παραπάνω στάδια είναι δυνατόν να περιορισθούν σε περίπτωση ανάκλησης<sup>23</sup> ή της αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτριώσης.

1. Η διοίκηση με βάση την αρχή της αναλογικότητας είναι υποχρεωμένη να εκτιμήσει, εάν συντρέχει η προϋπόθεση της δημόσιας ωφέλειας. Εάν δηλαδή το ακίνητο ανταποκρίνεται στις αρχές της καταλληλότητας και της αναγκαιότητας που διέπουν το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτριώσης. Η αναγκαστική απαλλοτριώση θα πρέπει να αποτελεί, όπως αναφέρθηκε το έσχατο μέσο, την προσφορότερη λύση για την ικανοποίηση της δημόσιας ωφέλειας και να μην αναιρείται ο σκοπός της. Οι υποχρεώσεις αυτές ανάγονται στις αρχές της χρηστής διοικήσεως και της νόμιμης χρήσεως της διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης.

Αναγκαία είναι επίσης, η ύπαρξη αιτιολογίας, η οποία θα πρέπει να αναφέρει την εξυπηρέτηση του επιδιωκόμενου σκοπού και την ανάγκη συντέλεσης της απαλλοτριώσης. Η αιτιολογία μπορεί να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου ή να περιέχεται στην απαλλοτριωτική πράξη<sup>24</sup>.

2. Για να εκδοθεί απόφαση κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσης πρέπει να συνταχτεί κτηματολογικό διάγραμμα, που θα ορίζει ποια είναι η απαλλοτριούμενη έκταση, κτηματολογικός πίνακας, που θα αναφέρει τους ιδιοκτήτες καθώς και το εμβαδόν κάθε ακινήτου και ενδεχόμενες κατασκευές που ενυπάρχουν στο ακίνητο. Για την επίτευξη της κτηματογράφησης, είναι απαραίτητο να ακολουθηθεί η διαδικασία αναγνώρισεως των δικαιούχων αποζημίωσης<sup>25</sup>. Η αναγνώρισή τους, γίνεται με ανέκκλητη δικαστική απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται το ακίνητο<sup>26</sup> ή μέρους αυτού.

<sup>23</sup> ΣτΕ 278/1990, ΤοΣ 1990, με ορθή αντίθετη μειοψηφία, ΣτΕ 187/1978, 1468/1986

<sup>24</sup> Άρθρα 24- 30, άρθρα 24- 27 ν 2882/2001

<sup>25</sup> Άρθρο 24 παρ. 2 υποπαρ.2, άρθρο 3 παρ. 1 και 2 ν 2882/2001

<sup>26</sup> «Επιτροπή ελέγχου τίτλων των εξ αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δικαιούχων»

Είναι επίσης εφικτό η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης να συντελεστεί και διοικητικώς με συμβιβασμό, που αποτελεί διοικητική σύμβαση, εφόσον η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί με απόφαση του Γενικού Γραμματέα περιφέρειας. Ο δικαιούχος υποβάλλει μία αίτηση σε επιτροπή<sup>27</sup> του Υπουργείου Οικονομικών. Η επιτροπή λαμβάνει υπόψη όλα τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί και εκδίδει την απόφαση μέσα σε ένα μήνα από την περιέλευση σε αυτή όλων των απαραίτητων στοιχείων. Στην συνέχεια, πρέπει να γίνει αποδεκτή από τον δικαιούχο εκτός αν η απόφαση επιβαρύνει το δημόσιο, οπότε πρέπει να γίνει αποδεκτή από τον υπουργό Οικονομικών.

3. Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι επιτρέπεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας, γίνεται κατά κύριο λόγο με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή το μεγαλύτερο μέρος του. Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Η απόφαση για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη και πρέπει για να είναι έγκυρη να υφίστανται οι εξής προϋποθέσεις: Θα πρέπει αρχικά να είναι ρητή και σαφής. Συνεπώς, διάταγμα που έχει δεχθεί σχέδιο πόλεως, πρέπει να περιγράφει ακριβώς τους χώρους και να καθορίζει τα όρια<sup>28</sup>. Η απόφαση πρέπει να είναι επιπροσθέτως ειδικώς αιτιολογημένη. Όπως αναφέρθηκε η αιτιολογία θα πρέπει να περιλαμβάνει τη δημόσια ωφέλεια που αποκομίζεται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση καθώς και τον σκοπό που εξυπηρετείται από την πραγματοποίηση της τελευταίας. Υπάρχουν ορισμένες περιπτώσεις, για τις οποίες θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση

---

<sup>27</sup> Η επιτροπή αποτελείται από έναν εφέτη ως Πρόεδρο, έναν πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και από το Διευθυντή Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. (άρθρο 27 παρ. 2 ν. 2882/2001)

<sup>28</sup> ΣτΕ 3866-68/79, 2141/80 (ΤοΣ. 1981, 275) επίσης ΣτΕ 1769/89, ΤοΣ 1990, 283.



η προηγούμενη γνωμοδότηση από αρχή ή υπηρεσία μέσα σε προθεσμία δύο μηνών από την υποβολή σε αυτή σχετικής πρόσκλησης.

Μία ακόμη προϋπόθεση για την έγκυρη κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ορίζεται σε μία νέα διάταξη στο άρθρο 17 παρ. 2 που προστέθηκε μετά την αναθεώρηση του 2001, που ορίζει ότι: «στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης.»<sup>29</sup>

Η μη ύπαρξη οικονομικής ικανότητας του υπόχρεου, είναι δυνατόν να στοιχειοθετήσει αστική ευθύνη του δημοσίου, σε περίπτωση που προκληθεί ζημιά στον ιδιοκτήτη. Εξάλλου το άρθρο 17, πλέον υπαγορεύει την ειδική αιτιολόγηση της δυνατότητας κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης.

4. Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης προκαλείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου και με πρόσκληση όλων των εικαζόμενων δικαιούχων, ενώ η καταβολή της πρέπει να γίνει μέσα σε αποσβεστική προθεσμία ενάμιση έτους<sup>30</sup>. Η αναθεώρηση του 2001 κατήργησε την αποκλειστική αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων, καθώς πρόκειται για διοικητική διαφορά. Το αναθεωρημένο άρθρο 17 στην παρ. 4 εδ.3 ορίζει ότι: «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 οι εκκρεμείς δίκες».

Τελικά, σύμφωνα με το άρθρο 1 της π. ν. π. της 21. 12. 2001 «ο προσδιορισμός της αποζημίωσης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου υπάγεται λόγω της συνάφειάς του με τη διαδικασία της

---

<sup>29</sup> Άρθρο 3 παρ. 7 ν. 2882/2001, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2985/2002

<sup>30</sup> ΣτΕ 2332/1968

αναγνώρισης δικαιούχων στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με ορίζονται ειδικότερα στον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων. Προσδιορισμός της αποζημίωσης σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γίνεται από το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ακίνητο ή το μεγαλύτερο μέρος του.

Διάδικοι στη δίκη μπορούν να είναι ο υπόχρεος της αποζημίωσης, ο ωφελούμενος από την αναγκαστική απαλλοτρίωση και αυτός που αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

Πριν την έναρξη της δίκης μπορεί να επιτευχθεί δικαστικός συμβιβασμός<sup>31</sup> ή διοικητικός ο οποίος συμπίπτει με το συμβιβασμό στην αναγνώριση δικαιούχων<sup>32</sup>. Σε περίπτωση που η αποζημίωση οριστεί δικαστικά, αυτό μπορεί να γίνει ως εξής: α. Να υπολογιστεί αρχικά προσωρινά από το μονομελές πρωτοδικείο και οριστικά από το εφετείο ή απευθείας οριστικά από το εφετείο<sup>33</sup>. Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε κανένα ένδικο μέσο. Αντιθέτως, η απόφαση του εφετείου υπόκειται σε αναίρεση.

5. Η συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επέρχεται με την καταβολή στο δικαιούχο πλήρους αποζημίωσης ή με καταβολή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή του αληθινού δικαιούχου<sup>34</sup>, αν υπόχρεος είναι το δημόσιο. Καμία δέσμευση της ιδιοκτησία δεν αναγνωρίζεται πριν από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, που πραγματοποιείται όπως αναφέρθηκε με την καταβολή πλήρους αποζημιώσεως.

<sup>31</sup> Άρθρο 22, άρθρο 23 πα. 1 ν. 2882/2001.

<sup>32</sup> Άρθρο 29, άρθρο 23 παρ. 2 ν. 2882/2001.

<sup>33</sup> Άρθρο 18 επ., άρθρο 19 επ. ν. 2882/2001.

<sup>34</sup> Άρθρο 7 παρ.1 εδ. β' ν.2882/2001.

Η συντέλεση της αναγκαστική απαλλοτριώσης μπορεί να επιτευχθεί και με καταβολή της αποζημίωσης σε είδος, εφόσον υπάρχει συναίνεση του δικαιούχου. Η παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος, εξομοιώνεται με έγγραφη συναίνεση<sup>35</sup>.

Η αξίωση του δικαιούχου για είσπραξη της αποζημίωσης παραγράφεται μετά από δέκα χρόνια από την κατάληψη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε. Δεκαετής είναι και η παραγραφή για απαίτηση είσπραξης τυχόν διαφοράς μεταξύ προσωρινής και οριστικής αποζημίωσης, σε περίπτωση που ο προσδιορισμός της οριστικής αποζημίωσης γίνει μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης και την κατάληψη του ακινήτου<sup>36</sup>.

Μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσης, ο δικαιούχος και κάθε άλλος ενδιαφερόμενος πρέπει να μεταγράψει την απόφαση της κήρυξης της.

---

<sup>35</sup> Άρθρο 7 παρ. 3 ν. 2882/2001.

<sup>36</sup> ΣτΕ 2026/1965

## **5.ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΤΕΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

Από το Σύνταγμα προβλέπονται ορισμένες διαφοροποιήσεις από το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και καθιερώνει ειδικές μορφές. Στις περιπτώσεις αυτές δηλαδή, η στέρηση της ιδιοκτησίας πραγματοποιείται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και οφείλεται αποζημίωση.

### **Α)Η προσκύρωση προς τακτοποίηση ή ορθογωνισμό μη άρτιων οικοπέδων.**

Σε περίπτωση που οικόπεδα δεν είναι οικοδομήσιμα, εξαιτίας του γεγονότος ότι δεν έχουν το κατά το νόμο ελάχιστο εμβαδόν, τότε ο νόμος προβλέπει την προσκύρωση, την προσθαφαίρεση δηλαδή εκτάσεων ώστε να δημιουργηθούν άρτια οικόπεδα. Η παραπάνω διαδικασία αποτελεί ειδική περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που βασίζεται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντ. και προβλέπεται από συγκεκριμένους νόμους.

### **Β)Η απαλλοτρίωση ιδιαίτερων αντικειμένων ιδιοκτησίας.**

Το Σύνταγμα ακόμη ρυθμίζει ορισμένες ιδιαίτερες περιπτώσεις ιδιοκτησίας. Έτσι στο άρθρο 18 παρ. 1 ορίζεται ότι η ιδιοκτησία και διάθεση των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου, ρυθμίζεται από ειδικούς νόμους. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν επίσης την ιδιοκτησία, την εκμετάλλευση και διαχείριση των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών, όπως επίσης και τα σχετικά με τη διάθεση των εκτάσεων που προκύπτουν από την αποξήρανση τους, όπως καθορίζει το άρθρο 18 παρ.2. Επιπλέον το Σύνταγμα προβλέπει

ειδική νομική μεταχείριση για τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία, τα οποία όπως ορίζεται προστατεύονται από το κράτος. Ο νόμος επομένως μπορεί να ορίσει το είδος, το μέγεθος και τον τρόπο της αποζημίωσης σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

### **Γ) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων.**

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων απαγορεύεται να οδηγεί σε μεταβολή του προορισμού τους, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, επιβαλλόμενη από το δημόσιο συμφέρον (άρθρο 24 παρ.1 εδ.5).

Για να είναι επομένως αποδεκτή η αναγκαστική απαλλοτρίωση σε δάση ή δασικές εκτάσεις, είναι απαραίτητο προηγουμένως να αποδειχθεί ότι με τη χρήση τους μετά την απαλλοτρίωση, προάγεται η Εθνική Οικονομία και ότι συντρέχει η εξυπηρέτηση δημόσιου συμφέροντος, το οποίο σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας υπερέχει από το συνταγματικά κατοχυρωμένο συμφέρον της διατήρησης της δασικής μορφής .

Το άρθρο 117 παρ. 4 Συντ., υπαγορεύει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών η δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε φυσικά η νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου επιτρέπεται μόνο υπέρ του Δημοσίου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας.

### **Δ) Η διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων.**

Το άρθρο 18 παρ. 6 του Συντ. ορίζει ότι η διάθεση και αξιοποίηση των εγκαταλειμμένων εκτάσεων ρυθμίζεται με νόμο και μπορεί να πραγματοποιηθεί, εφόσον προάγεται η Εθνική Οικονομία. Επίσης ο

νόμος ρυθμίζει και την αποζημίωση των ακτημόνων σε περίπτωση που εμφανιστούν μέσα σε εύλογη προθεσμία<sup>37</sup>.

Ως εγκατάλειψη νοείται η διακοπή ασκήσεως των δικαιωμάτων του κυρίου και η αλλαγή διεύθυνσής του. Ο ιδιοκτήτης λοιπόν, δε χάνει την κυριότητα. Αδέσποτο είναι δυνατόν να καταστεί το ακίνητο εάν ο ιδιοκτήτης παραιτηθεί. Στην περίπτωση αυτή το ακίνητο περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου.

### **Ε) Η επίταξη πραγμάτων.**

Ο θεσμός της επίταξης καθιερώνεται στο άρθρο 18 παρ.3 Συντ. σχετικά με τις ένοπλες δυνάμεις σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης ή για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία. Η άμεση κοινωνική ανάγκη πρέπει να είναι έκτακτη, επείγουσα και πρόσκαιρη. Η οριστική επίταξη ισοδυναμεί με αναγκαστική απαλλοτρίωση και εφαρμοστέες καθίστανται οι διατάξεις του άρθρου 17 του Συντ. Κοινωνική ανάγκη αποτελεί η απειλή σοβαρής διαταραχής της οικονομικής ζωής της χώρας. Αντίθετα το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δέχεται ότι η έννοια της δημόσιας τάξης αναφέρεται στη διαφύλαξη μη οικονομικού χαρακτήρα συμφερόντων.

### **Στ) Ο αγροτικός αναδασμός.**

Ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων καθορίζεται με ειδικό νόμο, για την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους και τη λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για τη διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας

---

<sup>37</sup> ΣτΕ 1278/1993 (Ολ), ΤοΣ 1993, σελ.619.

(άρθρο 18 παρ. 4). Για τον αναδασμό, ως αποζημίωση, παραχωρείται στο δικαιούχο ισάξιο κτήμα.

### **Ζ) Ο αστικός αναδασμός.**

Η συνταγματική διάταξη του άρθρου 24 παρ.3 ορίζει ότι μία περιοχή για την πολεοδομική της ενεργοποίηση, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά χωρίς αντάλλαγμα, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι απαιτούμενες εκτάσεις για τους κοινόχρηστους χώρους που, προβλέπονται από το πολεοδομικό σχέδιο. Είναι υποχρεωμένοι επίσης να συμβάλλουν και στις δαπάνες για την εκτέλεση των έργων.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ.6, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του δημοσίου ευρύτερων ζωνών πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή έργων. Από το νόμο επίσης καθορίζονται οι προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καθώς και οι όροι για τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελής σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεσθεί.

### **Η) Κρατικοποίηση επιχειρήσεων. (αναγκαστική εξαγορά)**

Με το Σύνταγμα του 1975 εισήχθη για πρώτη φορά ο θεσμός της κρατικοποίησης επιχειρήσεων, που ρυθμίζεται στο άρθρο 106 παρ.3 με την επιφύλαξη της προστασίας του άρθρου 107 ως προς την επανεξαγωγή κεφαλαίων εξωτερικού. Η ειδική ρύθμιση που παρέχεται από το συντακτικό νομοθέτη είναι αναγκαία, γιατί περιλαμβάνει σημαντικές διαφοροποιήσεις από την αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 17 Συντ.

Στην κρατικοποίηση των επιχειρήσεων δεν έχουν εφαρμογή οι σχετικές διατάξεις με το δίκαιο συμβάσεων και το δίκαιο αγοραπωλησίας, γιατί αποτελεί ειδική περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις του άρθρου 106 παρ.3-5 που προστατεύουν την ιδιοκτησία επιχείρησης και τη μετοχική ιδιοκτησία, καθώς και οι γενικές αρχές της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η κρατικοποίηση επιχειρήσεων διαφοροποιείται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση στην κύρια μορφή της, για το γεγονός ότι αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων δεν μπορεί να γίνει υπέρ ιδιώτη. Όπως όμως και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, έτσι και η κρατικοποίηση των επιχειρήσεων, έχουν ως αποτέλεσμα τη στέρηση της ιδιοκτησίας, που στην περίπτωση της κρατικοποίησης συνίσταται σε αφαίρεση της επιχείρησης από τον δικαιούχο και μεταβίβασή της στον ωφελούμενο. Επιπλέον, με τη συντέλεση της αναγκαστικής εξαγοράς παρέχεται στο δικαιούχο της επιχείρησης αντάλλαγμα, το οποίο πρέπει να είναι πλήρες και να ανταποκρίνεται στην αξία της επιχείρησης όπως ακριβώς και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 17 Συντ.

Αντικείμενο της κρατικοποίησης είναι μια επιχείρηση. Ως επιχείρηση ορίζεται, η οργανωμένη οικονομική δραστηριότητα που είναι προσανατολισμένη στην παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών για την αγορά και αποτελεί σύνολο περιουσιακών στοιχείων, το οποίο περιλαμβάνει δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Η αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή, είναι δυνατή υπέρ του κράτους (στην περίπτωση αυτή γίνεται λόγος για κρατικοποίηση ή σπανιότερα για εθνικοποίηση) ή υπέρ οποιουδήποτε άλλου δημόσιου φορέα (άρθρο 106 παρ.3). Ως δημόσιοι φορείς, νοούνται τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οι δημόσιες ή δημοτικές επιχειρήσεις με οργανωτική μορφή ιδιωτικού δικαίου.



Προϋποθέσεις νομιμότητας της αναγκαστικής εξαγοράς επιχειρήσεων είναι οι εξής:

- Τα σχετικά με την εξαγορά επιχειρήσεων θα πρέπει να ορίζονται με νόμο (άρθρο 106 παρ.3 Συντ.)

- Αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή, επιτρέπεται μόνο σε επιχειρήσεις που έχουν χαρακτήρα μονοπωλίου ή ζωτική σημασία για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου, ή έχουν ως κύριο σκοπό την παροχή υπηρεσιών στο κοινωνικό σύνολο (άρθρο 106 παρ.3 Συντ.)

- Σε περίπτωση επίσης αναγκαστικής εξαγοράς, απαραίτητη είναι η καταβολή τιμήματος εξαγοράς ή αντάλλαγμα. Το τίμημα ή το αντάλλαγμα πρέπει να ορίζεται δικαστικώς, να είναι πλήρες και να ανταποκρίνεται στην αξία της επιχείρησης (άρθρο 106 παρ. 4 Συντ.). Σε αντίθεση με την αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 17 Συντ., δεν καθορίζεται ο χρόνος καταβολής της αποζημιώσεως και δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσεως. Ωστόσο, πρέπει να δεχτούμε ότι η καταβολή, θα πρέπει να γίνει μέσα σε εύλογο χρόνο.

Η αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή αποσκοπεί στο δικαίωμα ελέγχου της επιχείρησης, με την ανάληψη της διοίκησης, όπως προκύπτει από το άρθρο 106 παρ.3-5, το οποίο παρέχει στο μειωψηφούντα μέτοχο τη νομική αξίωση εξαγοράς της συμμετοχής του στην επιχείρηση, στην περίπτωση που ο έλεγχος της επιχείρησης περιέλθει στο κράτος, δηλαδή της αναγκαστικής συμμετοχής του κράτους σε επιχείρηση σε ποσοστό άνω του 50%<sup>38</sup>.

Μετά την κρατικοποίηση είναι δυνατή αποκρατικοποίηση ή ιδιωτικοποίηση, η μεταφορά δηλαδή της επιχείρησης στον ιδιωτικό

---

<sup>38</sup> Βλ. Απ. Γέροντας / Σ. Λύτρας / Πρ. Παυλόπουλος / Γλ. Σιούτη / Σ. Φλογαΐτης Διοικητικό Δίκαιο/Γέροντας, σελ.408, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας.

τομέα. Η πρακτική αυτή δεν έχει καμία σχέση με την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ ιδιώτη και συνιστά απλά συρρίκνωση του δημόσιου τομέα.

## 6.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με το ισχύον Σύνταγμα αναγνωρίζεται πλέον το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας και επιπλέον επεκτείνεται η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων και η παρεμβατική εξουσία του κράτους, καθώς με το άρθρο 106 παρ.3-5 καθιερώνεται ο θεσμός της κρατικοποίησης επιχειρήσεων.

Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μπορεί να είναι τα φυσικά πρόσωπα, τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου αλλά και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου στο βαθμό που αφορά την ιδιωτική τους περιουσία. Όλοι λοιπόν, απολαμβάνουν την προστασία της ιδιοκτησίας, που τους παρέχει το κράτος, εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρονται ρητά και προστατεύονται με ειδικούς νόμους.

Η ιδιοκτησία, όπως και κάθε δικαίωμα, δεν μπορεί να ασκείται απεριόριστα, να υπονομεύει δηλαδή την προστασία άλλων αγαθών. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί την ύψιστη προσβολή της ιδιοκτησίας, καθώς προσβάλλει τον πυρήνα του δικαιώματος και το αποστερεί από τον δικαιούχο. Παρολαυτά όμως, το ίδιο το Σύνταγμα προβλέπει την ικανοποίηση του δικαιούχου με την παροχή πλήρους αποζημιώσεως. Με συνταγματικές διατάξεις επιπλέον, καθορίζονται και οι ειδικές περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, με τις οποίες παρέχεται δέσμια νομοθετική αρμοδιότητα για τη ρύθμισή τους.

Παρά το γεγονός, ότι με την αναθεώρηση του 2001, ο όρος ιδιοκτησία δεν περιλαμβάνει την προστασία των ενοχικών και άυλων δικαιωμάτων (πνευματική, βιομηχανική ιδιοκτησία), όπως επιτάσσει η κοινωνική πραγματικότητα και η διεθνείς εξελίξεις, το ισχύον Σύνταγμα προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, ανταποκρινόμενο πλήρως στην έννοια του κοινωνικού κράτους και του κράτους δικαίου.

## 7. ΠΕΡΙΛΗΨΗ.

Το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, που υφίσταται εδώ και δύο αιώνες, ανήκει σε όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου. Ο όρος ιδιοκτησία αναφέρεται σε όλα τα κινητά και ακίνητα και σε κάθε εμπράγματη εξουσία πάνω σε αυτά, όχι όμως και στα ενοχικά και άυλα δικαιώματα. Από το Σύνταγμα προβλέπονται και ορισμένοι περιορισμοί του δικαιώματος με αποκορύφωμα την αναγκαστική απαλλοτρίωση, που αποστερεί ολοκληρωτικά την ιδιοκτησία από το δικαιούχο. Το κράτος μπορεί να παρέμβει στην ιδιοκτησία και με την κρατικοποίηση επιχειρήσεων. Ωστόσο προστατεύει τους δικαιούχους που στερούνται την ιδιοκτησία τους με την παροχή αποζημιώσεως ή ανταλλάγματος.

### Βασικά λήμματα

Ιδιοκτησία	Νομικά πρόσωπα δημοσίου
Συνταγματική προστασία	δικαίου
Εμπράγματα δικαιώματα	Περιορισμοί
Φυσικά πρόσωπα	Αναγκαστική απαλλοτρίωση
Νομικά πρόσωπα ιδιωτικού	Υποχρέωση αποζημίωσης
δικαίου	Κρατικοποίηση επιχειρήσεων

## 8. SUMMARY

The constitutionally guaranteed right of property that exists for two centuries now, belongs to all individual and legal persons of both private and public law. The term “property” includes all the mobile and real estate and refers to every real power on them but not to those which refer to an obligation or immaterial rights. The Constitution also forecasts certain restrictions of the property, especially the expropriation that deprives totally the property from the beneficiary. The state can also intervene in the property regime through nationalization of enterprises. However, it protects those who are deprived from their property by means of compensation or return.

### Basic entries

Property	Legal persons of public right
Constitutional protection	Restriction
Real right	Expropriation
Individuals	Obligation to indemnity
Legal persons of private right	Nationalization of enterprises

## 9.ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

- 223/1929 ΣτΕ (Ολ), Υπόθεση Αναψυκτηρίου Π. Φαλήρου.
- 300/1936 ΣτΕ (Ολ), Απαλλοτριώση χώρου στην κοινότητα Καναλίων.
- 1023/1949 ΣτΕ (Ολ), Γενικό Χημείο του κράτους.
- 616/1950 ΣτΕ (Ολ), Αγ. Αθανάσιος Καστοριάς.
- 1311/1950 ΣτΕ (Ολ), ΕΛΚΟ.
- 1552/1957 ΣτΕ (Ολ), Εγκαταλελειμμένη έκταση από μετανάστες.
- 1348/1961 ΣτΕ (Ολ), Τηλεφωνικό Κέντρο στην οδό Αθηνάς.
- 569/1963 ΣτΕ (Ολ), Υπόθεση Πολυδένδρου Γρεβενών.
- 2531/1964 ΣτΕ (Ολ), Γεράνεια Όρη.
- 2026/1965 ΣτΕ (Ολ), Αερολιμένας Ελληνικού.
- 998/1968 ΣτΕ (Ολ), Ισραηλιτική κοινότητα.
- 2332/1968 ΣτΕ (Ολ), Ελευθερούπολη Μακεδονίας.
- 444/1969 ΑΠ (Ολ), ΝοΒ 1970, σελ.33, Υπόθεση Ακτινολόγου Στρατού.
- 1782/1969 ΣτΕ (Ολ), Πηγή «Τρύπα Νερό».
- 1530/1971 ΣτΕ (Ολ), Α. Ωνάσης.
- 1968/1974 ΣτΕ (Ολ), ΤοΣ 1975, σελ.698, υπόθεση ορίων Αχαρνών-Μεταμόρφωσης.
- 204/1975 Εφ. Πατρών, ΝοΒ 1976, σελ. 331, Διάνοιξη οδού Κύπρου-Αγρινίου.
- 2601/1975 ΣτΕ (Ολ), ΤοΣ 1976, σελ. 91, υπόθεση οδού 25<sup>ης</sup> Μαρτίου στη Θεσσαλονίκη.
- 2952/1975 ΣτΕ (Ολ), ΤοΣ 1976, σελ. 345, υπόθεση Πνευματικού Κέντρου Στρατού στην Ξάνθη.
- 4050/1976 ΣτΕ (Ολ), ΤοΣ 1977, σελ. 154, Λατομείο Ζακύνθου.
- 58/1977 ΣτΕ, ΤοΣ 1977, σελ. 623, υπόθεση Εθνικής οδού Αθηνών-Θεσσαλονίκης.
- 187/1978 ΣτΕ (Τμ. Δ'), υπόθεση Ανώτατης Βιομηχανικής Σχολής Θεσσαλονίκης.

3635/1978 ΣτΕ (Τμ. Δ'), υπόθεση Πυρηνικού Σταθμού Λαυρίου.  
3863/1978 ΣτΕ (Ολ), ΤοΣ 1979, σελ.122, Λύση σύμβασης μεταβιβαστικής κυριότητας.  
779/1982 ΣτΕ (Τμ. Δ'), υπόθεση «ΕΣΣΟ ΠΑΠΠΑΣ ΑΕ».  
1366/1983 ΣτΕ (Τμ. Δ'), ΤοΣ 1983, σελ.624, υπόθεση Παραμεθορίου Περιοχής.  
1332/1985 ΑΠ (Ολ), ΝοΒ 1986, σελ.410, υπόθεση διανομής του αγροκτήματος Τριλόφου.  
1468/1986 ΣτΕ (Ολ), υπόθεση Sporrong και Lonnorth.  
1094/1987 ΣτΕ (Ολ), ΝοΒ 1987, σελ.973, υπόθεση kerafina.  
1158/1988 ΣτΕ (Τμ. Δ'), υπόθεση Δάσους Συγγρού.  
197/1989 ΑΠ (Τμ. Α'), Ελλ.Δνη. 1990, Σύγκυση επωνυμιών ΑΧΧΟΝ και ΕΧΧον.  
1769/1989 ΣτΕ, ΤοΣ 1990, σελ.283, υπόθεση Δημοτικού καταστήματος Μαραθούπολης.  
3033/1989 ΣτΕ (Τμ. Δ'), υπόθεση των όμορων οικοπέδων.  
278/1990 ΣτΕ (Τμ. Δ'), Έννοια αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσης.  
503/1992 ΑΠ (Τμ. Γ'), ΤοΣ 1992, σελ. 581, υπόθεση Βιομηχανικής Ζώνης Χανίων.  
1278/1993 ΣτΕ (Ολ), υπόθεση Τελωνείου.  
7774/1995, ΔΕΕ 1966, Χρήση ονόματος εταίρου σε επωνυμία εταιρίας.  
17/2002 ΑΠ, διάκριση ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας δημοσίου.

Σχετικές ιστοσελίδες

<http://tosyntagma.ant-sakkoulas.gr>

<http://www.lawnet.gr>

<http://www.vcr.gr>

## **10.ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

**Αλιβιζάτος Ν.**, Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση (Γνωμοδότηση) ΕΕΔ, 1993, σελ.5επ.

**Γεραπετρίτης Γ.**, Επισκόπηση του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 του Συντάγματος.

**Γέροντας Απ.**, Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα 2003, σελ.28επ.

**Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαΐτης Σ.**, Διοικητικό Δίκαιο/ Γέροντας, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα 2004, σελ.347 επ.

**Γεωργόπουλος**, (Γνωμοδότηση) ΝοΒ 1974, σελ.461 επ.

**Δαγτόγλου Π. Δ.**, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα Β', εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα 2005, σελ. 1015 επ.

**Δημητρόπουλος Αν.**, Συνταγματικά δικαιώματα, παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου, τόμος ΙΙΙ, 2005.

**Δρόσος Ζ. Γ.**, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, Προστασία ιδιοκτησίας και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, σελ. 41 επ.

**Κέρκυρα- Ευθάλη Θ.**, Το πρόβλημα της πλήρους αποζημίωσης απαλλοτριώσεων και η σημασία του για την πολεοδομική ανάπτυξη, ΝοΒ 1986, σελ. 485 επ.

**Λελούδα- Καραγιαννοπούλου Ι.**, Τα όρια της δεσμεύσεως της ιδιοκτησίας ΝοΒ 1992, σελ. 654 επ.

**Χουβαρδάς Α. Γεωρ.**, Ο θεσμός της ιδιοκτησίας υπό το πρίσμα των σύγχρονων περί της κοινωνικής αυτού αποστολής αντιλήψεων, και ο θεσμός της απαλλοτριώσεως εις το σύγχρονον δημοκρατικόν Κράτος, ΕΕΝ 1965, σελ. 864 επ.

**Χορομίδης Κ.**, Η ιδιοκτησία και το Σύνταγμα, Αρμ. 1974, σελ.771 επ.



**Χορομίδης Κ.**, Η προσωρινή και οριστική αποζημίωση και η αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, Αρμ. 1993, σελ. 276 επ.

**Χρυσόγονος Κ.**, Ατομικά και Κοινωνικά δικαιώματα, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα 2002, σελ. 339 επ.