

ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ

ΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟ ΜΑΘΗΜΑ : ΑΤΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

ΔΙΔΑΣΚΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κ. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΝΔΡΕΑΣ

ΘΕΜΑ : ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ : ΖΑΡΙΦΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ:1340200300737
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 6946082824

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΙΟΣ 2008

Περιεχόμενα

I. Το θέμα.....σελ. 1	σελ. 1
II. Ελληνική ρύθμιση.....σελ. 2	σελ. 2
III. Διεθνής ρύθμιση.....σελ.10	σελ.10
IV. Εισαγωγή.....σελ.11	σελ.11
V. Φορείς.....σελ.12	σελ.12
VI. Έννοια.....σελ.12	σελ.12
VII. Περιεχόμενο δικαιωμάτων από την ιδιοκτησία.....σελ.13	σελ.13
VIII. Γενικές οριοθετήσεις.....σελ.15	σελ.15
IX. Περιορισμοί-Αναγκαστική απαλλοτρίωση.....σελ.15	σελ.15
X. Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης : ιδιοκτησία.....σελ.17	σελ.17
XI. Προϋποθέσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....σελ.18	σελ.18
XII. Διαδικασία.....σελ.21	σελ.21
XIII. Ειδικές περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....σελ.23	σελ.23
XIV. Κρατικοποίηση επιχειρήσεων.....σελ.23	σελ.23
XV. Συγγενείς έννοιες.....σελ.25	σελ.25
XVI. Βασικά συμπεράσματα.....σελ.28	σελ.28
XVII. Βιβλιογραφία.....σελ.29	σελ.29
XVIII. Νομολογία.....σελ.30	σελ.30

Το θέμα

Στο πλαίσιο της ανά χείρας ατομικής εργασίας, επιχειρείται μια πλήρης και ουσιαστική προσέγγιση και ανάπτυξη του θεμελιώδους δικαιώματος της ιδιοκτησίας, το οποίο κατοχυρώνεται στο άρθρο 17Σ. Για τους σκοπούς του εγχειρήματος αυτού, κρίνεται σκόπιμο να προηγηθεί μια ιστορική αναδρομή, στη βάση της εξέτασης των άρθρων των προγενέστερων, ελληνικών Συνταγμάτων, τα οποία έχουν ως ρυθμιστικό περιεχόμενο το θεσμό και, ταυτόχρονα, δικαίωμα της ιδιοκτησίας, σε μια προσπάθεια κατανόησης της σημερινής διατύπωσης του άρθρου 17. Απαραίτητη, επίσης, θεωρείται η παράθεση των ανάλογων ρυθμίσεων, στις οποίες έχουν προβεί διεθνή κείμενα, με επίδραση και στην ελληνική έννομη τάξη.

Στη συνέχεια, αναγκαία κρίνεται η εξέταση του θέματος της συνταγματικά κατοχυρωμένης προστασίας της ιδιοκτησίας, καθώς και των φορέων του, εν λόγω, δικαιώματος, δηλαδή του πεδίου ισχύος του.

Κατόπιν, πραγματοποιείται ανάλυση του γενικού περιεχομένου του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, των διακρίσεων που αυτή γνωρίζει και των μερικότερων εξουσιών, που απορρέουν απ' αυτήν.

Με αφορμή την επιχειρούμενη διείσδυση στον τρόπο άσκησης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, γίνεται αναφορά στις γενικές οριοθετήσεις και στους περιορισμούς που απαντώνται, με σπουδαιότερο όλων το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Εξετάζεται το περιεχόμενο του θεσμού, οι βασικές του προϋποθέσεις, καθώς και η ακολουθούμενη διαδικασία απαλλοτριώσεως. Τέλος, πραγματοποιείται μια σύντομη αναφορά σε ειδικές περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, αλλά και σε συγγενείς, μ' αυτήν, έννοιες και θεσμούς, όπως είναι η επίταξη, η προσωρινή στέρηση χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας, ο αναδασμός και η δήμευση, και παρατίθενται βασικά συμπεράσματα, στα οποία οδηγεί η επεξεργασία και η ενασχόληση με το θέμα.

Ελληνική ρύθμιση

Το θεμελιώδες δικαίωμα της ιδιοκτησίας βρίσκει συνταγματική κατοχύρωση στα προισχύσαντα ελληνικά Συντάγματα. Σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 12Σ του 1844, ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας του, ειμή δια δημόσιον ανάγκην, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος διατάσσει, πάντοτε δε προηγουμένης αποζημιώσεως. Παράλληλα, το άρθρο 16Σ ορίζει ότι : «...Πας Νόμος αφορών...διάθεσιν εθνικής περιουσίας...εισάγεται πρώτον εις την Βουλήν και ψηφίζεται παρ' αυτής, ενώ μέσω του άρθρου 105Σ δηλώνεται ότι δι' ιδιαιτέρων νόμων, και όσον ένεστι ταχύτερον, πρέπει να ληφθή πρόνοια περί των εξής αντικειμένων : περί των εκκλησιαστικών κτημάτων και περί της διαθέσεως και διανομής της εθνικής γης, και περί εκκαθαρίσεως και αποσβέσεως των εσωτερικών και εξωτερικών χρεών.

Ανάλογη είναι η διατύπωση του άρθρου 17Σ του 1864, με την απλή προσθήκη στο άρθρο 102Σ των δημοσίων χρεών.

Το εκτενέστερο άρθρο 17Σ του 1911 ορίζει ρητά ότι : «Ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας αυτού, ειμή δια δημόσιον ωφέλειαν, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος διατάσσει, πάντοτε δε προηγουμένης αποζημιώσεως. Η αποζημίωσις ορίζεται πάντοτε δια της δικαστικής οδού. Εν περιπτώσει δι' επειγούση δύναται και προσωρινώς να ορισθή δικαστικώς, μετ' ακρόασιν ή πρόσκλησιν του δικαιούχου, όστις δύναται να υποχρεωθή, κατά την κρίσιν του δικαστού, εις παροχήν αναλόγου εγγυήσεως, καθ' όν τρόπον ορίσει ο νόμος. Προ της καταβολής της οριστικής ή προσωρινώς ορισθείσης αποζημιώσεως διατηρούνται ακέραια πάντα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτου, μη επιτρεπομένης της καταλήψεως. Ειδικοί νόμοι κανονίζουν τα της ιδιοκτησίας και διαθέσεως των μεταλλείων, ορυχείων, αρχαιολογικών θησαυρών και ιαματικών και ρεόντων υδάτων». Το άρθρο αυτό συνοδεύει ερμηνευτική δήλωση, σύμφωνα με την οποία : « Η διπλή Βουλή μετά τας μακράς επί του άρθρου 17 του Συντάγματος συζητήσεις, και ίδια μετά τας δηλώσεις του κου προέδρου της Κυβερνήσεως, αποφαινεται ότι εκ του άρθρου 17 του Συντάγματος ουδέν υπάρχει συνταγματικόν κώλυμα κατά της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως θεσσαλικών τσιφλικιών προς αποκατάστασιν των ακτημόνων γεωργών εις μικροϊδιοκτήτας".

Σύμφωνα, δε, με το άρθρο 19Σ του 1927 ορίζεται ότι : «Ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας αυτού, ειμή δια δημόσιον ωφέλειαν, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος διατάσσει, πάντοτε δε προηγουμένης πλήρους αποζημιώσεως. Η αποζημίωσις ορίζεται πάντοτε υπότων τακτικών δικαστηρίων. Εν περιπτώσει δι' επειγούση δύναται και προσωρινώς να ορισθή δικαστικώς, μετ' ακρόασιν ή πρόσκλησιν του δικαιούχου, όστις δύναται να υποχρεωθή, κατά την κρίσιν του δικαστού, εις παροχήν αναλόγου εγγυήσεως, καθ' όν τρόπον ορίσει ο νόμος. Προ της καταβολής της οριστικής ή προσωρινώς ορισθείσης αποζημιώσεως διατηρούνται ακέραια πάντα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτου, μη επιτρεπομένης της καταλήψεως. Ειδικοί νόμοι κανονίζουνσι τα της ιδιοκτησίας και διαθέσεως των μεταλλείων, ορυχείων, αρχαιολογικών θησαυρών και ιαματικών και ρεόντων υδάτων. Ειδικοί νόμοι θέλουσι κανονίσει ομοίως τα των επιτάξεων δια τας ανάγκας του στρατού της ξηράς και της θαλάσσης εις περίπτωσιν πολέμου ή επιστρατεύσεως, ή προς θεραπείαν αμέσου κοινωνικής ανάγκης, δυνάμενης να θέση εις κίνδυνον την δημόσιαν τάξιν ή υγείαν». Ερμηνευτική δήλωση στο άρθρο 19Σ, προβλέπει ότι στον όρο «ιδιοκτησία» νοείται και η κινητή. Στο, δε, άρθρο 119 του ίδιου Συντάγματος, προβλέπεται ότι προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών, μικρών κτηνοτρόφων και προσφύγων, αγροτών ή αστών, χωρεί επί μίαν πενταετίαν παρέκκλισις από του άρθρου 19, ως εκάστοτε ορίζει ο νόμος, υπό τους επομένους περιορισμούς. Δια την αστικήν αποκατάστασιν προσφύγων χωρεί απαλλοτριώσεις και κατάληψις προ της αποζημιώσεως ανοικοδόμητων γηπέδων προς ίδρυση συνοικισμών εξ είκοσι τουλάχιστον οικιών, ουχί μικροτέρας συνολικής εκτάσεως των δύο χιλιάδων τετρ. μέτρων ή προς επέκτασιν ή συμπλήρωσιν υφισταμένων συνοικισμών. Η συνεπεία της συρροής των προσφύγων επελθούσα υπερτίμησις των γηπέδων δεν δύναται να περιληφθή εις την αποζημίωσιν, ήτις υπολογίζεται δια την περίπτωσιν ταύτην εις την μέσην τιμήν του Σεπτεμβρίου 1922, αναγομένη εις μεταλλικάς δραχμάς. Γήπεδα, εφ' ων έχουσι ή δη ανοικοδομηθή προσφυγικοί συνοικισμοί εξ είκοσι τουλάχιστον οικιών και ουχί μικροτέρας συνολικής εκτάσεως των δύο χιλιάδων τετρ. Μέτρων, υπόκεινται εις απαλλοτριώσιν, της αποζημιώσεως οριζομένης κατά τον αυτόν τρόπον. Επί απαλλοτριώσεως λειβαδίων αποκλειστικώς για την αυτοτελήν αποκατάστασιν μικρών κτηνοτρόφων, η αποζημίωσις ορίζεται ουχί κατωτέρα των 2/3 του μέσου όρου της τιμής των λειβαδίων κατά την προ του Σεπτεμβρίου 1914 τριετίαν εις μεταλλικάς δραχμάς ή ουχί κατωτέρα του 15πλασίου του θεμιτού μισθώματος του έτους 1926-1927. Τα δημοτικά, κοινοτικά και ανταλλάξιμα λειβάδια δεν υπάγονται εις τας

διατάξεις του παρόντος άρθρου. Εξαιρούνται της κατά το παρόν άρθρον απαλλοτριώσεως γεωργικά μικροιδιοκτησία αυτοπροσώπως καλλιεργούμεναι υπό του ιδιοκτήτου και της οικογενείας του, οπωσδήποτε καλλιεργούμεναι γαίαι μέχρι 300 στρεμμάτων, λειβάδια προς αυτοτελή αποκατάστασιν μικρών κτηνοτρόφων μέχρι 300 στρεμμάτων, γήπεδα δια προσφυγικήν αποκατάστασιν μέχρι 500 τετραγωνικών μέτρων, γήπεδα ανήκοντα εις ιδιοκτήτες υποστάντας ήδη αγροτικήν απαλλοτρίωσιν και αι μη δια διηνεκών βαρών βεβαρυμένοι φυτείαι αμπέλων, σταφιδαμπέλων, ελαιών, οπωροφόρων δένδρων και δάση εφόσον εξαιρούνται από τον νυν ισχύοντα αγροτικόν νόμον και ανήκουν εις φυσικά πρόσωπα. Ειδικοί νόμοι και κατά παρέκβασιν του άρθρου 19 ορίζουσι τα της απαλλοτριώσεως μοναστηριακών κτημάτων. Οι μέχρι τούδε εκδοθέντες νόμοι περί εξαγοράς εμφυτευτικών κτημάτων ή περί απαλλαγής από αγροληπτικών και εδαφονομικών βαρών θεωρούνται ως μη αντικείμενοι εις το Σύνταγμα. Ερμηνευτικές δηλώσεις στο άρθρο 119Σ ορίζουν ρητά ότι : «Εις την διάταξιν της ε παραγράφου, εδαφίου 2 δεν υπάγονται αι μπάσταιναι και οι καπνότοποι της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, των οποίων τας εξαιρούμενας εκτάσεις κανονίζει ο νόμος. Κατά την αληθή έννοιαν του εδαφίου τούτου η εξαίρεσις των 300 στρεμμάτων χωρεί άπαξ επί τσιφλικίων ανηκόντων διηρημένως εις πλείονας ιδιοκτήτας. Η αληθής ερμηνεία του άρθρου 119 του Συντάγματος είναι ότι συμπεριλαμβάνονται και οι αγρολήπται εμφυτευταί και εδαφολήπται Κέρκυρας και Λευκάδος όσον αφορά την απελευθέρωσιν των αγροληπτικών, εμφυτευτικών και εδαφοληπτικών κτημάτων από των επιβαρυνόντων αυτά διηνεκών βαρών, περί των ειδικοί νόμοι προβλέπουσι, και μέχρις εκδόσεως των αποφάσεων επί επιβληθεισών και υποβληθησομένων αιτήσεων. Εις την διάταξιν της προτελευταίας παραγράφου περιλαμβάνεται και ο νόμος 3345 «περί Ταμείου Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης» δυνάμενος αν τροποποιηθή δια νόμου.

Σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17Σ του 1952, ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας αυτού, ειμή δια δημόσιον ωφέλειαν, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος διατάσσει, πάντοτε δε προηγουμένης πλήρους αποζημιώσεως. Η αποζημίωσις ορίζεται πάντοτε υπό των τακτικών δικαστηρίων. Εν περιπτώσει δι' επειγούση δύναται και προσωρινώς να ορισθή δικαστικώς, μετ' ακρόασιν ή πρόσκλησιν του δικαιούχου, όστις δύναται να υποχρεωθή, κατά την κρίσιν του δικαστού, εις παροχήν αναλόγου εγγυήσεως, καθ' όν τρόπον ορίσει ο νόμος. Προ της καταβολής της οριστικής ή προσωρινώς ορισθείσης αποζημιώσεως διατηρούνται ακέραια πάντα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτου, μη επιτρεπομένης της καταλήψεως.

Ειδικοί νόμοι κανονίζουν τα της ιδιοκτησίας και διαθέσεως των μεταλλείων, ορυχείων, αρχαιολογικών θησαυρών και ιαματικών και ρεόντων και υπογείων υδάτων. Επίσης δια νόμου ρυθμίζονται τα της ιδιοκτησίας και ιχθυοτροφικής εκμεταλλεύσεως και διαχειρίσεως των λιμνοθαλασσών και μεγάλων λιμνών. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα των επιτάξεων δια τας ανάγκας των ενόπλων δυνάμεων εις περίπτωσιν πολέμου ή επιστρατεύσεως, ή προς θεραπείαν αμέσου κοινωνικής ανάγκης, δυνάμενης να θέση εις κίνδυνον την δημόσιαν τάξιν ή υγείαν. Αναφορικά με το άρθρο 104 του ίδιου Συντάγματος, σ' αυτό ορίζεται ότι προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητων και ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων επιτρέπεται επί μίαν τριετίαν από της ισχύος του παρόντος αναγκαστική απαλλοτριώσις των κατωτέρω κατηγοριών αγροτικών κτημάτων κατά παρέκκλισιν του άρθρου 17 του Συντάγματος, ως νόμος θέλει ορίσει. Των πέραν των πεντακοσίων, τουλάχιστον, στρεμμάτων αυτοκαλλιεργουμένων ή διακοσίων πενήντα μη αυτοκαλλιεργουμένων ανηκουσών εις φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, ασκεπών εκτάσεων δι' έκαστον ιδιοκτήτην ή συνιδιοκτήτην. Των καλλιεργουμένων ή καλλιεργησίμων, ως και κτηνοτροφικών εκτάσεων ή φυτειών, των ανηκουσών εις τας πάσης φύσεως νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου προκειμένου δε περί δήμων και κοινοτήτων, μετά γνώμην αυτών. Εξαιρείται πάσης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατά τους όρους του παρόντος ακίνητος ιδιοκτησία ανήκουσα εις ευαγή ιδρύματα επιδιώκοντα εκπαιδευτικούς ή φιλανθρωπικούς σκοπούς. Κτηνοτροφικών εκτάσεων πέραν των χιλίων τουλάχιστον στρεμμάτων, ή εφ' όσον ο ιδιοκτήτης είναι κτηνοτρόφος, των υπερβαινουσών την απαιτούμενην έκτασιν προς κάλυψιν των σημερινών αυτού αναγκών ή προ του έτους 1940, ως νόμος θέλει ορίσει. Δια νόμου εφάπαξ εκδιδόμενου ρυθμίζονται η κατά το παρόν απαλλοτριώσις και αναγκαστική μίσθωσις αγρών, δασωδών εκτάσεων και βοσκοτόπων ανηκόντων εις την εκκλησιαστικήν περιουσίαν. Της κατά τους όρους του παρόντος άρθρου απαλλοτριώσεως και αναγκαστικής μισθώσεως εξαιρούνται οι ανήκοντες εις την εκκλησιαστικήν περιουσίαν ελαιώνες, οι αμπελώνες, οι κήποι και η αστική εκκλησιαστική περιουσία. Η αποζημίωσις ορίζεται εις μεταλλικάς δραχμάς πάντοτε δια της δικαστικής οδού ουδέποτε μικροτέρα του ενός τρίτου της αξίας του απαλλοτριουμένου κτήματος κατά τον χρόνον της καταλήψεως και καταβάλλεται προ ή μετ' αυτήν είτε κατά δόσεις, είτε εις χρεόγραφα, ως νόμος θέλει ορίσει. Οι μέχρι τούδε εκδοθέντες νόμοι περί εξαγοράς εμφυτευτικών κτημάτων, περί απαλλαγής από αγροληπτικών ή εδαφονομικών βαρών και αναγκαστικής μισθώσεως γαιών υπέρ ακτημόνων γεωργών

και κτηνοτρόφων θεωρούνται ως μη αντικείμενοι εις το Σύνταγμα. Επιτρέπεται η κατά παρέκκλιση του άρθρου 17 του Συντάγματος νομοθετική ρύθμιση και διάλυση υφισταμένων εισέτι αγροληπιών και εδαφονομικών βαρών, η εξαγορά της ψιλής κυριότητας υπό εμφυτευτών εμφυτευτικών κτημάτων, η κατάργησις ή ρύθμιση ιδιορρυθμών εμπραγμάτων σχέσεων και η λήψις μέτρων κατά της κατατμήσεως ή ανασυγκροτήσεως της υπερμέτρως κατατενομένης μικράς εγγείου ιδιοκτησίας. Κατά τη ψήφιση στη Βουλή, υιοθετήθηκε ερμηνευτική δήλωση, σύμφωνα με την οποία : «Εις την έννοιαν του όρου φυτεία, περιλαμβάνονται και οι πάσης φύσεως ελαιώνες και ελαιοκτήματα». Ακολουθεί, δε, ανάλογη μ' εκείνη του άρθρου 19Σ του 1927, ερμηνευτική δήλωση.

Ιδιαίτερο, δε, ενδιαφέρον παρουσιάζει το άρθρο 21 ΣΚειμ. 1968. Σύμφωνα με αυτό, η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους. Ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας αυτού, ειμή δια δημόσιον ωφέλειαν, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος ορίζει, πάντοτε δε μετά πλήρη αποζημίωσιν. Αυτή δέον ν' ανταποκρίνηται προς την αξίαν του απαλλοτριουμένου κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως της περί απαλλοτριώσεως πράξεως, ως ειδικότερον νόμος ορίζει. Η μετά την δημοσίευσιν της πράξεως απαλλοτριώσεως και ένεκα ταύτης ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου, δε λαμβάνεται υπ' όψιν. Η αποζημίωσις ορίζεται πάντοτε υπό των πολιτικών δικαστηρίων. Αυτή δύναται και προσωρινώς να ορισθή δικαστικώς, μετ' ακρόασιν ή πρόσκλησιν του δικαιούχου, όστις δύναται να υποχρεωθή, κατά την κρίσιν του δικαστού, δια την είσπραξιν αυτής, εις παροχήν αναλόγου εγγυήσεως, καθ' όν τρόπον ορίσει ο νόμος. Προ της καταβολής της οριστικής ή προσωρινώς ορισθείσης αποζημιώσεως διατηρούνται απαράγραπτα άπαντα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτου, μη επιτρεπομένης της καταλήψεως. Η ορισθείσα αποζημίωσις καταβάλλεται υποχρεωτικώς το βραδύτερον εντός ενός και ημίσεως έτους από της εδόσεως της δικαστικής αποφάσεως, άλλως αίρεται αυτοδικαίως η απαλλοτρίωσις. Εις περιπτώσεις απαλλοτριώσεως προς εκτέλεσιν πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων, ιδίως εις μεγάλα αστικά κέντρα, νόμος δύναται να προβλέψει, αντί της εις χρήμα αποζημιώσεως, την παραχώρησιν εις τον ιδιοκτήτην ακινήτου περιουσιακού στοιχείου, κειμένου εν τη απαλλοτριουμένη περιοχή και ίσης αξίας προς το απαλλοτριούμενον. Εάν αμφισβητήται η αξία του ανταλλάγματος τούτου, τα δικαστήρια αποφασίζουν περί αυτής και δύνανται να επιδικάσουν συμπληρωματικώς χρηματικήν αποζημίωσιν. Η μεταβίβασις της κυριότητας του ανταλλάγματος συντελείται δια μεταγραφής της περί κηρύξεως ης

απαλλοτριώσεως αποφάσεως. Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλόγως οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου τούτου. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα της ιδιοκτησίας και διαθέσεως των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών και ρεόντων και υπογείων υδάτων. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα των επιτάξεων δια τας ανάγκας των ενόπλων δυνάμεων εις περίπτωσιν πολέμου ή επιστρατεύσεως, ή προς θεραπείαν αμέσου κοινωνικής ανάγκης, δυνάμενης να θέση εις κίνδυνον την δημόσιαν τάξιν ή υγείαν. Πάσα άλλης φύσεως στέρησις της ελευθέρας χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας εις τας εν τη προηγουμένη παραγράφω αναφερόμενας περιπτώσεις, δύναται να επιβληθεί δια νόμου. Νόμος ορίζει τον υπόχρεον και την διαδικασίαν της καταβολής εις τον δικαιούχον του ανταλλάγματος της χρήσεως ή καρπώσεως. Η ως άνω στέρησις αίρεται ευθύς ως εκλείψουν οι προκαλέσαντες ταύτην λόγοι. Εν περιπτώσει μη άρσεως αποφασίζει το Συνταγματικόν Δικαστήριον, αιτήσει παντός έχοντος έννομο συμφέρον. Επιτρέπεται προς επωφελεστέραν εκμετάλλευσιν του εδάφους ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων, κατά την υπό ειδικού νόμου καθοριζομένην διαδικασίαν. Δεν υπόκειται εις απαλλοτριώσιν η αγροτική ιδιοκτησία των Σταυροπηγιακών Ιερών Μονών της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριας εν Χαλκιδική, των Βλατάδων εν Θεσσαλονίκη και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου εν Πάτμω, εξαιρουμένων των μετοχίων.

Στο ισχύον Σύνταγμα και, ειδικότερα, στο 17Σ, προβλέπεται ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. 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 αποζημίωση, 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. 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. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας

άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. 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 είσπραξή της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που νόμος ορίζει. 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. Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη. Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγυήσεως υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές. 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, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

Στο άρθρο 18 προβλέπεται ότι ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με την ιδιοκτησία και τη διάθεση των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου. Παράλληλα, με νόμο ρυθμίζονται τα σχετικά με την ιδιοκτησία, την εκμετάλλευση και διαχείριση των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση γενικά των εκτάσεων που προκύπτουν από αποξήρανσή τους. Ειδικοί, δε, νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με τις επιτάξεις για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, ή για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία. Επιτρέπεται, σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει ειδικός νόμος, ο

αναδασμός αγροτικών εκτάσεων για την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους, καθώς και η λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας. Εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, μπορεί να προβλεφθεί με νόμο και κάθε άλλη στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας που απαιτείται από ιδιαίτερες περιστάσεις. Νόμος ορίζει τον υπόχρεο και τη διαδικασία καταβολής στο δικαιούχο του ανταλλάγματος της χρήσης ή κάρπωσης, το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες. Μέτρα που επιβλήθηκαν με την εφαρμογή της παραγράφου αυτής αίρονται αμέσως μόλις εκλείψουν οι ιδιαίτεροι λόγοι που τα προκάλεσαν. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης παράτασης των μέτρων αποφασίζει για την άρση τους, κατά κατηγορίες περιπτώσεων, το Συμβούλιο της Επικρατείας, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Με νόμο μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με τη διάθεση εγκαταλλειμένων εκτάσεων για την αξιοποίησή τους υπέρ της εθνικής οικονομίας και αποκατάσταση ακτημόνων. Με τον ίδιο νόμο ορίζονται και τα σχετικά με τη μερική ή ολική αποζημίωση των ιδιοκτητών σε περίπτωση επανεμφάνισής τους μέσα σε εύλογη προθεσμία. Με νόμο μπορεί να καθιερωθεί η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση αυτών ή μερικών απ' αυτές δεν ανταποκρίνεται στους όρους δόμησης που ισχύουν ή πρόκειται να ισχύσουν στην περιοχή αυτή. Δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η αγροτική ιδιοκτησία των Σταυροπηγιακών Ιερών Μονών της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριας στη Χαλκιδική, των Βλατάδων στη Θεσσαλονίκη και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου στην Πάτμο, με εξαίρεση τα μετόχια. Επίσης δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα των Πατριαρχείων Αλεξανδρείας, Αντιόχειας και Ιεροσολύμων, καθώς και της Ιερής Μονής του Σινά.

Διεθνής ρύθμιση

Όμως, το θεμελιώδες συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας γνωρίζει και διεθνή κατοχύρωση. Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ ορίζεται : «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφέλειας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουν το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέση εν ισχύι Νόμους ους ήθελε κρίνη αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων. Προς την αυτή κατεύθυνση, το άρθρο 17§§1,2 της Οικουμενικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου διατυπώνεται ως ακολούθως : «1.Κάθε άτομο, μόνο του ή με άλλους μαζί, έχει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. 2.Κανείς δε μπορεί να στερηθεί αυθαίρετα την ιδιοκτησία του». Τέλος, το άρθρο II-77 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης ορίζει ρητά ότι : «Κάθε πρόσωπο δικαιούται να είναι κύριος των νομίμως κτηθέντων αγαθών του, να τα χρησιμοποιεί, να τα διαθέτει και να τα κληροδοτεί. Κανείς δε μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για λόγους δημοσίας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της. Η χρήση των αγαθών μπορεί να υπόκειται σε περιορισμούς από το νόμο, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο προς το γενικό συμφέρον». Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι ο, εν λόγω, Χάρτης Δικαιωμάτων διαμορφώθηκε οριστικά στη Σύνοδο Κορυφής της Λισσαβόνας και από και με την επικύρωσή του από όλα τα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα αποκτήσει πλήρη δεσμευτικότητα και προσδοκάται να αποτελέσει τμήμα του Ευρωπαϊκού Συντάγματος, το οποίο αναμένεται να κείται ιεραρχικά πάνω από τα εθνικά Συντάγματα των κρατών-μελών.

Εισαγωγή

Το ελληνικό Σύνταγμα στο άρθρο 17§1, αλλά και σε άλλες διατάξεις (18, 24, 106, 117Σ), προστατεύει το θεσμό της ιδιοκτησίας. Η προστασία αυτή πρόκειται για ένα συνδυασμό ατομικού δικαιώματος και θεσμικής εγγυήσεως. Το άτομο είναι ελεύθερο να απολαμβάνει και να διαθέτει την ιδιοκτησία του, γεγονός που συνιστά, άλλωστε, πτυχή της οικονομικής ελευθερίας και καθιστά το, εν λόγω, δικαίωμα οικονομικό. Η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας ενεργεί αντικειμενικότερα : η ιδιωτική ιδιοκτησία αποτελεί θεσμό συνταγματικά κατοχυρωμένο, υπό την έννοια ότι ο κοινός νομοθέτης υποχρεούται να θεσπίζει κανόνες δικαίου προς την κατεύθυνση της προάσπισης του δικαιώματος της ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας είναι επιτρεπτή μόνο υπό τους όρους του ισχύοντος Συντάγματος. Ο ελληνικός ΑΚ, ακολουθώντας το γερμανικό, προσδιόρισε την έννοια και το περιεχόμενο του απόλυτου δικαιώματος της κυριότητας (1000ΑΚ), θέτοντας και περιορισμούς, που ανήκουν κυρίως στο πλαίσιο του γειτονικού δικαίου.

Παράλληλα, καθιερώθηκε και στο θετικό δίκαιο η κρατική εξουσία, προς αναγκαστική απαλλοτρίωση για λόγους δημόσιας ωφέλειας έναντι αποζημιώσεως. Επιπρόσθετα, αμβλύθηκε ο απόλυτος χαρακτήρας της ιδιοκτησίας, με την αναγνώριση του κοινωνικού περιεχομένου αυτής. Η ιδιοκτησία, εκτός από δικαιώματα, περιέχει και υποχρεώσεις προς το κοινωνικό σύνολο. Αφενός, λοιπόν, περιορίζονται οι εξουσίες του ιδιοκτήτη ως προς τη δόμηση και, αφετέρου, υποχρεούται σε ανοχή κοινωνικά απαραίτητων ενεργειών, οι οποίες μπορεί να συνεπιφέρουν μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας του, χωρίς κατ' αρχήν αξίωση αποζημίωσης. Επίσης, κατοχυρώνεται ρητά η προστασία του φυσικού, πολιτιστικού περιβάλλοντος, δασών και δασικών εκτάσεων και προβλέπονται συγκεκριμένοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, προς την κατεύθυνση της διατήρησης ή αποκατάστασής τους.

Το Σύνταγμα απαγορεύει ρητά την κατάχρηση και, ειδικότερα, ορίζει ότι τα δικαιώματα από την ιδιοκτησία δε μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Προς την ίδια κατεύθυνση, προσανατολίζεται και η αναγνώριση του κοινωνικού στοιχείου των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, εν γένει. Ο άνθρωπος δε νοείται μόνο ως άτομο, αλλά και ως μέλος του κοινωνικού συνόλου και, ταυτόχρονα, το κράτος αξιώνει την εκπλήρωση του χρέους της κοινωνικής και εθνικής αλληλεγγύης

από τον καθένα. Ειδικότερα, λοιπόν, αναγνωρίζεται το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, περιορίζοντας τις εξουσίες του ιδιοκτήτη και καθιερώνοντας υποχρεώσεις ανοχής επιβαρυντικών ενεργειών επί της ιδιοκτησίας.

Φορείς

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δε διακρίνει μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων, ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, αλλά ούτε και μεταξύ ημεδαπών και αλλοδαπών. Εξαιρέσεις επιτρέπονται, μόνο αν δικαιολογούνται από λόγους δημόσιας τάξεως, δημόσιας ασφάλειας ή δημόσιας υγείας, σε αρμονία, άλλωστε, και με το άρθρο 46 ΣυνθΕΚ, σύμφωνα με το οποίο οι διατάξεις του κεφαλαίου περί του δικαιώματος της εγκατάστασης και τα μέτρα που λαμβάνονται δυνάμει αυτών δεν εμποδίζουν τη δυνατότητα εφαρμογής των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων που προβλέπουν ειδικό καθεστώς για τους αλλοδαπούς υπηκόους. Το Συμβούλιο, αποφασίζοντας με τη διαδικασία του άρθρου 251, εκδίδει οδηγίες για το συντονισμό των ανωτέρω διατάξεων.

Έννοια

Η ιδιοκτησία συνιστά, κατ' αρχήν, πραγματική, αλλά και, μέσω του δικαίου, νομική σχέση. Αποτελεί πραγματική εξουσία επί πράγματος, το περιεχόμενο της οποίας καθορίζεται από το δίκαιο. Η επιστήμη κατατείνει στο ότι το 17Σ προστατεύει μόνο όλα τα εμπράγματα δικαιώματα, καθώς η ιδιοκτησία δε συμπίπτει εννοιολογικά με την κυριότητα. Αναφορικά, δε, με τα ενοχικά δικαιώματα, η κρατούσα άποψη τάσσεται υπέρ της θέσης ότι αυτά τυγχάνουν προστασίας, υπό το πέπλο του δικαιώματος στην οικονομική ελευθερία του άρθρου 5§1Σ. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτη είναι η νομολογία, ιδίως, του Αρείου Πάγου ως προς το ζήτημα αυτό, η οποία, υπό την επίδραση του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που, μέσω του 28§1Σ, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του εσωτερικού ελληνικού δικαίου και υπερισχύει κάθε αντίθετης διάταξης νόμου, έκανε σημαντική στροφή και με

σειρά αποφάσεων, χαρακτηριστικότερη εκ των οποίων η 40/1998 ΑΠ (Ολομ.), συμμαρρίζει σήμερα την άποψη ότι και τα ενοχικά δικαιώματα εντάσσονται στον πυρήνα προστασίας του 17Σ. Ως προς το ζήτημα αυτό, η νομολογία του ΣτΕ παραμένει σταθερά προσηλωμένη στην αντίθετη οπτική. Βέβαια, στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι η περιορισμένη αυτή έννοια της ιδιοκτησίας δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σύγχρονης οικονομίας, εντός της οποίας οι επιχειρήσεις που δημιουργούνται και αναπτύσσονται, διαθέτουν τεράστιας οικονομικής αξίας δικαιώματα επωνυμίας, σήματος, κ.α., για τα οποία οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι δεν προστατεύονται συνταγματικά, με δυνατό το ενδεχόμενο η ιδιοποίηση τους από το κράτος να μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς αποζημίωση. Στην επιστήμη, δε, γίνεται διάκριση σε ατομική και συλλογική ιδιοκτησία, ανάλογα με το υποκείμενό της, καθώς και σε ιδιοκτησία κινητών, ακινήτων και πνευματική, με βάση το προστατευτικό της αντικείμενο.

Περιεχόμενο δικαιωμάτων από την ιδιοκτησία

Το περιεχόμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας συνίσταται στην ελευθερία αποκτήσεως, στην οποία εμπεριέχονται τα δικαιώματα διατηρήσεως, συντηρήσεως και μετατροπής, στην ελευθερία εκμεταλλεύσεως, στην οποία εμπεριέχονται τα δικαιώματα χρήσης, καρπώσεως και μετακίνησης, καθώς και στην ελευθερία διαθέσεως αυτής.

Το δικαίωμα στη διατήρηση της ιδιοκτησίας περιορίζει τη μονομερή στέρησή της, από πλευράς του κράτους, στους ρητώς περιεχόμενους, στο Σύνταγμα, όρους.

Όσον, δε, αφορά στο δικαίωμα συντήρησης της ιδιοκτησίας, η πολεοδομική νομοθεσία ορίζει ότι οι κύριοι, επικαρπωτές και νομείς κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε ικανοποιητική κατάσταση, ώστε να μη συνιστούν δημόσιο κίνδυνο, να μην προσβάλλουν το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον και να μην υποβαθμίζουν, εν γένει, την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Επιπρόσθετα, ο νομοθέτης εμπλέκει το Δημόσιο και τους ΟΤΑ, υποχρεώνοντας τους να συμβάλλουν προς την ίδια κατεύθυνση.

Επιπλέον, στο δικαίωμα ιδιοκτησίας ανήκει και το δικαίωμα μετατροπής του αντικειμένου της. Εύκολα γίνεται αντιληπτό ότι το δικαίωμα αυτό γνωρίζει

περιορισμούς, ιδίως χάριν της προστασίας από το Σύνταγμα άλλων αγαθών, όπως είναι η δημόσια υγεία και το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον.

Ιδιαίτερα σημαντική πτυχή του δικαιώματος της ιδιοκτησίας συνιστά το δικαίωμα κάρπωσης, χρήσης και, εν γένει, απόλαυσης του αντικειμένου της. Χαρακτηριστική του έκφραση αποτελεί η δέσμια αρμοδιότητα της Διοίκησης να χορηγεί άδεια οικοδομής στο διοικούμενο, όταν αυτός πληροί τις τυπικές προϋποθέσεις. Η έκταση και ο τρόπος χρήσεως της ιδιοκτησίας υπόκεινται σε πολυάριθμους περιορισμούς, χάριν του δημοσίου συμφέροντος. Ιδιαίτερο περιορισμό αποτελεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία είναι δυνατή μόνο έναντι αποζημιώσεως. Στις περιπτώσεις, δε, εκείνες που δεν θίγεται ο πυρήνας της ιδιοκτησίας, η απόλαυσή της περιορίζεται με νόμο και χωρίς αποζημίωση.

Το δικαίωμα μετακίνησης κινητών αντικειμένων γνωρίζει περιορισμούς, ιδίως στις περιπτώσεις απαγορευμένης εξαγωγής κειμηλίων ή έργων τέχνης.

Τέλος, η τελευταία έκφανση του δικαιώματος στην ιδιοκτησία συνίσταται στο δικαίωμα διαθέσεως του αντικειμένου της εν ζωή ή αιτία θανάτου. Το δικαίωμα αυτό συναντά περιορισμούς, χάριν ιδιωτικών συμφερόντων, που έχουν ανάγκη έννομης προστασίας, αλλά και χάριν υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος.

Η ιδιοκτησία συνιστά απόλυτο, ατομικό, αμυντικό δικαίωμα. Τελεί υπό την προστασία του κράτους, το οποίο οφείλει να την προφυλάσσει από ζημιογόνες ενέργειες ιδιωτών.

Γενικές οριοθετήσεις

Οι γενικές οριοθετήσεις, που καταλαμβάνουν όλα τα συνταγματικά δικαιώματα και αφορούν στη νομιμότητα, κοινωνικότητα και χρηστότητα άσκησης τους, απαντώνται και στην άσκηση της ιδιοκτησιακής εξουσίας. Επιπρόσθετα, όπως, άλλωστε, προαναφέρθηκε, η ιδιοκτησία δεσμεύεται κοινωνικά, χάριν του γενικού συμφέροντος, δεν υπάρχει μόνο χάριν του ατόμου, αλλά διαδραματίζει και έντονο κοινωνικό ρόλο. Πρόκειται για οριοθέτηση και όχι για «περιορισμό» της ιδιοκτησίας. Θεσπίζεται και εφαρμόζεται χωρίς καταβολή αποζημίωσης, καθώς καθορίζει και θέτει τα όρια της ιδιοκτησίας. Βέβαια, στο σημείο αυτό, πρέπει να τονισθεί ότι ο νομοθέτης δεν δικαιούται να περιορίσει υπέρμετρα το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι μια τέτοια εξουσία του θα οδηγούσε σε γενική στέρηση του δικαιώματος χρήσεως και διαθέσεως της ιδιοκτησίας.

Περιορισμοί-Αναγκαστική απαλλοτρίωση

Παράλληλα προς τις οριοθετήσεις, υφίστανται και περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, που αποτελούν απόρροια νόμιμης διοικητικής δραστηριότητας. Μέσω αυτής της δραστηριότητας, προσβάλλονται τα περιουσιακά δικαιώματα των ιδιωτών, χάριν του δημόσιου συμφέροντος. Όμως, η προσβολή αυτή αμβλύνεται, καθώς ως χρυσή τομή χρησιμοποιείται η πλήρης αποζημίωσή τους, ο προσδιορισμός της οποίας συνιστά έργο των δικαστηρίων. Στις περιπτώσεις, λοιπόν, αυτές, γίνεται λόγος για το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που ρυθμίζεται στο 17§2Σ. Η επίδραση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στην ιδιοκτησία του ιδιώτη συνίσταται στην-με μονομερή πράξη του κράτους, για δημόσια ωφέλεια, καθοριζόμενη από το νόμο, και έναντι δικαστικά προσδιοριζόμενης αποζημιώσεως-αφαίρεση της δεύτερης από τον αρχικό της δικαιούχο και στη μεταβίβασή της στον ωφελούμενο, ο οποίος αποκτά πρωτότυπη κυριότητα. Επέρχεται αυτοδίκαια και η απαλλοτρίωση κάθε κατασκευής και δέντρου, που υπάρχει στο ακίνητο, ανεξάρτητα από τη μνεία τους ή όχι στην απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Κατ' αντιδιαστολή προς τη-σύμφωνα με το Σύνταγμα- περιγραφείσα αναγκαστική απαλλοτρίωση, στην πράξη συναντάται και η de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση,

κατά την οποία δεν εκδίδεται πράξη απαλλοτριώσεως από την πλευρά της πολιτείας. Στη de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση, το κράτος δε γνωρίζει ότι η πράξη, που επιχειρεί στην ιδιωτική ιδιοκτησία, ισοδυναμεί, κατ' αποτέλεσμα, με την αναγκαστική απαλλοτρίωση, εν στενή έννοια. Στην περίπτωση αυτή, τα δικαιοδοτικά όργανα επιδικάζουν, εκ των υστέρων, αποζημίωση. Η κυριότητα που αποκτάται, μετά από απαλλοτρίωση, εν ευρεία έννοια, είναι πρωτότυπη. Η κυριότητα αυτή ισχύει erga omnes και τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων μετατρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις επί της αποζημίωσης. Αποτελεί αδιαμφισβήτητο γεγονός ότι, στις περισσότερες περιπτώσεις, η νομολογία τείνει να απορρίπτει την άποψη ότι πρόκειται περί de facto αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Παρ' όλα αυτά, η Ολομέλεια του ΣτΕ έχει δεχθεί ότι η υποχρεωτική εξόρυξη λατομικών προϊόντων για ανάγκες οδοποιίας δε συνιστά απλό περιορισμό της κυριότητας, αλλά προσβολή της ιδιοκτησίας και του δικαιώματος καρπώσεως, που ενυπάρχει σε αυτή, που επιτρέπεται μόνο έναντι αποζημίωσης.

Βέβαια, πέρα από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, υφίστανται και εννοιολογικοί, εγγενείς περιορισμοί του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, οι οποίοι και οριοθετούν την έννοια αυτή. Έτσι, η ιδιοκτησία, κατά την άσκησή της, συναντά ως όρια, το νόμο, τα δικαιώματα των τρίτων και, ιδίως τα γειτονικά, καθώς επίσης και την κατάχρηση, και τότε γίνεται λόγος για νόμιμους περιορισμούς της. Οι περιορισμοί αυτοί, δεδομένου ότι προσδιορίζουν το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, δε γεννούν, κατ' αρχήν, υποχρέωση προς αποζημίωση, σε αντιδιαστολή με το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Γεγονός είναι ότι στην πράξη η διάκριση συναντά ιδιαίτερες δυσχέρειες. Χαρακτηριστικό είναι ότι, στη νομολογία, η συνδρομή των κριτηρίων της αδράνειας της ιδιοκτησίας σε σχέση προς τον προορισμό της ή της άρσης της ιδιοκτησίας ή της εκμετάλλευσής της θεμελιώνουν απαλλοτρίωση και, συνεπώς, υποχρέωση αποζημίωσης. Αναφορικά με όλες τις άλλες, λιγότερο ακραίες προσβολές, η νομολογία θεωρεί ότι πρόκειται για απλούς περιορισμούς ιδιοκτησίας και, έτσι, δε θεμελιώνεται υποχρέωση αποζημίωσης.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ρυθμίστηκε λεπτομερώς με το ν.δ. 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», όπως τροποποιήθηκε αργότερα. Εν συνεχεία, το ν.δ. 797/1971 αντικαταστάθηκε με το νόμο 2882/2001, που κυρώνει τον «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων». Μετά την πρόσφατη συνταγματική αναθεώρηση, εκδόθηκε ο νόμος 2985 για την «Προσαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων στο Σύνταγμα».

Παράλληλα, το Σύνταγμα προβλέπει, πέρα από το βασικό τύπο απαλλοτρίωσης, και άλλα είδη στέρησης περιουσιακών δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος, στα άρθρα 18§6Σ, 24§6Σ και 106§§3-5Σ.

Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης : ιδιοκτησία

Ο όρος «ιδιοκτησία» είναι ευρύτερος του όρου «κυριότητα», καθώς θεωρία και νομολογία συγκλίνουν στο γεγονός ότι περιλαμβάνει και τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Παράλληλα, πρέπει να τονισθεί ότι αντικείμενο της απαλλοτρίωσης δεν είναι μόνο τα ακίνητα, αλλά και τα κινητά πράγματα. Ο φορέας της ιδιοκτησίας δεν θέτει, κατ' αρχήν, από τη φύση του, περιορισμούς στην απαλλοτρίωσή της. Η ιδιοκτησία απαλλοτριώνεται κατά τους όρους του ισχύοντος Συντάγματος, ανεξάρτητα από το εάν ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, ημεδαπό ή αλλοδαπό. Όμως, ο κανόνας αυτός συναντά και εξαιρέσεις. Έτσι, απαγορεύεται δια νόμου η απαλλοτρίωση ορισμένων εκκλησιαστικών περιουσιακών στοιχείων, καθώς και του εδάφους του Αγίου Όρους. Επιπρόσθετα, δεν επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ακινήτων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, καθώς και, εξ ορισμού, δε νοείται απαλλοτρίωση κρατικού περιουσιακού στοιχείου, δεδομένου ότι το ίδιο το κράτος είναι αυτό που την ενεργεί. Στην περίπτωση, δε, άλλου νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, γίνεται διάκριση μεταξύ της ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας του και, στην πρώτη περίπτωση, ισχύουν οι όροι του άρθρου 17Σ, ενώ στη δεύτερη, η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι αδύνατη, για τον απλούστατο λόγο ότι ο θεσμός αυτός και η προστασία της ιδιοκτησίας αφορούν την ατομική, ιδιωτική περιουσία και όχι τη δημόσια.

Προϋποθέσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Ο συντακτικός νομοθέτης επιτρέπει τη διενέργεια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, μόνο υπό τις προϋποθέσεις της ύπαρξης δημόσιας ωφέλειας, της νομοθετικής πρόβλεψης και της δικαστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης. Η δημόσια ωφέλεια συνιστά μια αόριστη νομική έννοια, η οποία μεταβάλλεται ανάλογα με τις κρατούσες πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές αντιλήψεις. Η διοίκηση τη συγκεκριμενοποιεί, ασκώντας τη διακριτική της ευχέρεια.

Το Σύνταγμα ορίζει ρητά ότι η δημόσια ωφέλεια πρέπει να έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο. Τυπικά, αυτό σημαίνει ότι στην πράξη κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να εμπεριέχεται αιτιολογία. Ουσιαστικά, ο προσήκων τρόπος απαιτεί, όπως από το περιεχόμενο της αιτιολογίας να προκύπτει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποσκοπεί άμεσα στη μέγιστη δυνατή δημόσια ωφέλεια, σ' ένα *optimum optimorum*, στη βάση και της αρχής της αναλογικότητας (25§1Σ). Από την ίδια αρχή προκύπτει επίσης ότι η έκταση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν πρέπει να υπερβαίνει το όριο του αναγκαίου. Ειδικότερα, όταν μέρος του ακινήτου επαρκεί για το σκοπό της απαλλοτρίωσης, δεν επιτρέπεται ο θεσμός να επεκταθεί στο σύνολο αυτού. Τέλος, ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας απαιτείται και για τη χρησιμοποίηση του απαλλοτριούμενου πράγματος, διαφορετικά η αναγκαστική απαλλοτρίωση καθίσταται, εκ των υστέρων, αντισυνταγματική. Πιο συγκεκριμένα, υπάρχει νομοθετική πρόβλεψη για την υποχρεωτική ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αν δεν έγινε η νόμιμη χρήση εντός πενταετίας από της συντελέσεως της. Από την υποχρέωση αυτή, εξαιρούνται συνταγματικώς απαράδεκτα το κράτος, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, οι δημόσιες επιχειρήσεις και οι οργανισμοί κοινής ωφελείας.

Η νομοθετική πρόβλεψη αποτελεί τη δεύτερη προϋπόθεση της, σύμφωνα με το Σύνταγμα, απαλλοτρίωσης. Στο περιεχόμενο της νομοθετικής πρόβλεψης, συναντάμε οποιοδήποτε κανόνα δικαίου, επομένως και τις κανονιστικές πράξεις της διοίκησης. Η, εν λόγω, κρίση του ουσιαστικού νομοθέτη ελέγχεται ως προς τη συνταγματικότητά της. Ο ουσιαστικός νομοθέτης, από τη μια πλευρά, ορίζει αφηρημένα μια γενική περίπτωση δημόσιας ωφέλειας, ενώ η διοίκηση και τα όργανά της, από την άλλη πλευρά, έρχονται να την εξειδικεύσουν στη συγκεκριμένη περίπτωση. Η απόφασή της αποτελεί άσκηση διακριτικής ευχέρειας από μέρους της

και ελέγχεται δικαστικά μόνο όσον αφορά την τήρηση των ορίων της ευχέρειας αυτής, καθώς και την αποφυγή καταχρήσεως εξουσίας.

Η τρίτη προϋπόθεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης, κατά το Σύνταγμα, είναι η καταβολή πλήρους αποζημιώσεως. Σύμφωνα με το Σύνταγμα, επιτρέπεται η στέρηση της ιδιοκτησίας, μόνο αφού καταβληθεί η αποζημίωση, και έως τότε διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη. Κατά την de facto αναγκαστική απαλλοτριώση, η αποζημίωση συνιστά έννομη συνέπεια του διοικητικού μέτρου. Συνεπώς, στέρηση ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση είναι αντισυνταγματική. Ουσιαστική, όμως, εξαίρεση συνιστά η εισφορά γης στην περίπτωση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, την οποία προβλέπει το άρθρο 24§3Σ και εξειδικεύει ο νόμος 1337/1983. Ο θεσμός αυτός βρίσκεται σε απόλυτη συμφωνία με τα άρθρα 17, 24Σ, δεδομένης, άλλωστε, και της αύξησης της αξίας των ακινήτων από την ένταξή τους στο σχέδιο. Βέβαια, στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στη χώρα μας γνωρίζει πολυετείς καθυστερήσεις, που έχουν ως φυσικό επακόλουθο την ουσιαστική καταπάτηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, καθώς η μακροχρόνια αναμονή δεν επιτρέπει στους ιδιώτες-ιδιοκτήτες να ασκούν το αυτονόητο δικαίωμα εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας τους. Ανάλογη, όμως, περίπτωση δεν αποτελεί και η – χωρίς καταβολή αποζημίωσης- αποστέρηση από τους ιδιώτες του δικαιώματός τους να εκμεταλλευτούν το εκτός σχεδίου ακίνητό τους, με την μόνη αιτιολόγηση ότι αυτό κείται εκτός σχεδίου (νομολογία ΣτΕ), καθώς το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου απεφάνθη ότι η ύπαρξη των, εν λόγω, ακινήτων εκτός σχεδίου δεν αποτελεί προϋπόθεση ικανή να δικαιολογήσει τη μη καταβολή αποζημίωσης.

Σύμφωνα με τους ορισμούς του Συντάγματος, η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης, δηλαδή να επαρκεί για την αγορά άλλου ισάξιου πράγματος και να καλύπτει τυχόν ζημία, θετική και αποθετική (17§5Σ).

Επίσης, η αποζημίωση δεν υπόκειται σε φόρο, κράτηση ή τέλος. Ως κριτήριο υπολογισμού της αποζημίωσης, λαμβάνεται η αξία των παρακείμενων, ομοειδών ακινήτων, κατά τα τρία τελευταία έτη, καθώς και η ετήσια πρόσοδος του απαλλοτριούμενου (αντικειμενική αξία). Ως κρίσιμος χρόνος υπολογισμού θεωρείται ο χρόνος της, ενώπιον του δικαστηρίου, συζητήσεως περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως. Βέβαια, το Σύνταγμα, ως ασφαλιστική δικλείδα, θέτει τον ορισμό ότι η, μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτριώσης και μόνο εξ'

αυτής, ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου δε λαμβάνεται υπ' όψιν.

Εκτός από την κύρια αποζημίωση, το Σύνταγμα προβλέπει και ικανοποίηση για την απώλεια προσόδου, μεταξύ του ορισμού και της καταβολής της κύριας αποζημίωσης.

Στην εξαιρετική, δε, περίπτωση που η κύρια αποζημίωση δεν προσδιορίζεται εντός τριετίας από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τότε η τελευταία αίρεται αυτοδίκαια.

Κατά κανόνα, η αποζημίωση είναι χρηματική. Κατ' εξαίρεση, αφορά είδος, όταν το Σύνταγμα ή ο νόμος ή ο ιδιώτης συναινούν (17§2Σ). Η κυριότερη περίπτωση αποζημιώσεως σε είδος με τη συναίνεση του δικαιούχου είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Υπόχρεος προς καταβολή τόσο της αποζημίωσης όσο και των λοιπών δαπανών είναι ο ωφελούμενος από την απαλλοτρίωση. Δικαιούχος είναι ο ιδιοκτήτης, που έχει αξίωση αποζημιώσεως κατά του υποχρέου προς καταβολή της. Ως προθεσμία καταβολής της ορίζεται το ενάμισυ έτος από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης, περί προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της. Μόνο μετά τη διενέργεια της πλήρους καταβολής επιτρέπεται η κατάληψη του απαλλοτριουμένου. Αν η κατάληψη γίνει πριν από την καταβολή της αποζημίωσης, ο ιδιοκτήτης, ασκώντας τη διεκδικητική αγωγή, αξιώνει την απόδοση του παρανόμως καταληφθέντος πράγματος και αποζημίωση για τη ζημία που προκλήθηκε. Εξαίρεση εισάγεται μόνο για τα μεγάλα έργα και μόνο υπό τους ορισμούς του άρθρου 17§4εδ.γ.Σ.

Διαδικασία

Ο νόμος 2882/2001 ρυθμίζει τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Κατά το πρώτο στάδιο του θεσμού, η διοίκηση ερευνά αν όντως υφίσταται η ανάγκη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την εξυπηρέτηση της δημόσιας ωφέλειας. Η διακριτική ευχέρεια της δημόσιας διοίκησης ασκείται υπό το πρίσμα των αρχών της χρηστής διοίκησης, της νομιμότητας και της αναλογικότητας. Εξ άλλου, στην αναγκαία αιτιολογία απαιτείται να συναντάται η συνεκτίμηση αυτών των αρχών. Κατά το επόμενο στάδιο, είναι σκόπιμη η σύνταξη κτηματολογικού διαγράμματος, στο οποίο απεικονίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση με τις επιμέρους ιδιοκτησίες, καθώς επίσης και κτηματολογικού πίνακα, με τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες. Κατόπιν, η διοίκηση καλεί όσους αξιώνουν εμπράγματα δικαιώματα επί του απαλλοτριουμένου να παραδώσουν τους τίτλους τους, ενώ, με ανέκκλητη δικαστική απόφαση μονομελούς πρωτοδικείου, γίνεται η αναγνώριση των δικαιούχων αποζημιώσεως. Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης γίνεται και με διοικητικό συμβιβασμό, υπό προϋπόθεσης.

Στα πλαίσια του τρίτου σταδίου, κηρύσσεται, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις αγροτικών ακινήτων ή υπέρ δήμου ή κοινότητας κηρύσσονται, κατά κανόνα, με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, οι δε αποφάσεις αυτές αποτελούν ρητές και σαφείς ατομικές διοικητικές πράξεις. Παράλληλα, πρέπει ειδικά να δικαιολογείται η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης (17§2Σ) και να ακολουθεί δημοσίευση στο τέταρτο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Εν συνεχεία, έπεται ο προσδιορισμός της αποζημιώσεως. Μετά την πρόσφατη συνταγματική αναθεώρηση, αρμόδια είναι, κατ' αρχήν, τα διοικητικά δικαστήρια. Όμως, με π.ν.π. του 2001, ο προσδιορισμός της αποζημιώσεως για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου υπάγεται, λόγω της συνάφειάς του με τη διαδικασία της αναγνώρισης δικαιούχων, στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν. 2882). Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως προκαλείται με αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου, ύστερα από πρόσκληση όλων των εικαζόμενων δικαιούχων, και γίνεται είτε προσωρινά από το μονομελές πρωτοδικείο είτε οριστικά από το εφετείο.

Πριν από κάθε συζήτηση επιδιώκεται συμβιβασμός μεταξύ των διαδίκων. Αν αυτός επιτύχει, θεωρείται ότι έχει περατωθεί η διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης. Σύμφωνα με το Σύνταγμα, προβλέπεται αποσβεστική προθεσμία 18 μηνών μέχρι την καταβολή της προσδιοριζόμενης αποζημίωσης. Νόμος, δε, προβλέπει την αυτοδίκαιη, επίσης, άρση της κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αν η αποζημίωση δεν προσδιοριστεί εντός 3, 4 ή 8 ετών, ανάλογα με τη συγκεκριμένη περίπτωση, που αυτή αφορά. Ακόμα, όμως, και όταν ο νόμος δεν το προβλέπει, ο μη καθορισμός της αποζημίωσης σε εύλογο χρόνο αποτελεί δυσβάσταχτο βάρος για τον ιδιοκτήτη. Από την αυτοδίκαιη άρση διακρίνεται η υποχρεωτική ανάκληση, λόγω μη έγκαιρης χρησιμοποιήσεως του απαλλοτριωθέντος. Γι' αυτήν απαιτείται έκδοση ανακλητικής διοικητικής πράξεως, η οποία και συνιστά «οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια της διοίκησης», στην οποία η τελευταία μπορεί να εξαναγκαστεί με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣτΕ. Για την ανάκτηση της κυριότητας του απαλλοτριωθέντος απαιτείται, παράλληλα, επιστροφή της αποζημίωσης και μεταγραφή.

Τέλος, συντελείται η αναγκαστική απαλλοτρίωση, με την καταβολή της αποζημίωσης ή την κατάθεσή της στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής από το δημόσιο. Στις δύο, δε, τελευταίες περιπτώσεις, τίθεται ζήτημα παραγραφής, η οποία είναι δεκαετής.

Η συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συνεπάγεται την υποχρέωση του δικαιούχου να παραδώσει το απαλλοτριούμενο, το δικαίωμα του ωφελούμενου να προβεί σε κατάληψη του και την υποχρέωσή του να ζητήσει τη μεταγραφή της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης. Επιπρόσθετα, εμπράγματα δικαιώματα τρίτων μετατρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις επί της αποζημιώσεως.

Γεγονός, πάντως, αποτελεί το ότι η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συχνά συνεπάγεται μειωμένη δυνατότητα εκμετάλλευσης του υπό απαλλοτρίωση πράγματος. Στο πλαίσιο αυτό και σύμφωνα με το Σύνταγμα, «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».

Ειδικές περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Στην περίπτωση ύπαρξης μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, προβλέπεται η, μέσω προσθαφαίρεσης εκτάσεων, δημιουργία άρτιων οικοπέδων. Η προσκύρωση αυτή στηρίζεται στο Σύνταγμα και, ειδικότερα, στη θέση της πολεοδόμησης και της επέκτασης των πόλεων υπό τη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του κράτους. Επιπλέον, το Σύνταγμα προβλέπει ειδικά την αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιόρρυθμων εδαφονομικών δικαιωμάτων, καθώς και ιδιαίτερων αντικειμένων ιδιοκτησίας, όπως είναι τα ορυχεία, οι αρχαιολογικοί χώροι, τα ιαματικά ύδατα, οι μεγάλες λίμνες και οι εκτάσεις, που προκύπτουν από την αποξήρανσή τους, καθώς και ο υπόγειος πλούτος. Ανάλογη ειδική μεταχείριση επιφυλάσσει το Σύνταγμα και σε μνημεία και παραδοσιακές περιοχές. Ειδικότερα, δε, στις περιπτώσεις των δασών και των δασικών εκτάσεων, η αποδασοποίηση πρέπει να επιβάλλεται από δημόσιο συμφέρον ανώτερο του συνταγματικά καθιερωμένου συμφέροντος διατήρησης της δασικής μορφής. Παράλληλα, η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων επιτρέπεται μόνο υπέρ του δημοσίου.

Κρατικοποίηση επιχειρήσεων

Η αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή του κράτους ή άλλων δημοσίων φορέων σε επιχειρήσεις προβλέπεται στο άρθρο 106§3-5Σ. Η αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή συνιστά ειδική περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία συνεπάγεται τη στέρηση της ιδιοκτησίας από τον ιδιώτη-κύριο της επιχείρησης, δηλαδή χωρίς και παρά ή οπωσδήποτε ανεξάρτητα από τη θέλησή του ή, ακόμα, και τη de facto κρατικοποίηση της επιχείρησής του. Η αντίθετη, προς την αναγκαστική, «εκούσια εξαγορά», η πραγματοποιούμενη κατά τους κανόνες του ελεύθερου εμπορίου, δεν εμπίπτει στο ρυθμιστικό αντικείμενο αυτών των διατάξεων. 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 νόμος ορίζει (106§5Σ).

Στην έννοια των άλλων δημοσίων φορέων, περιλαμβάνονται τόσο νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου όσο και δημόσιες επιχειρήσεις ιδιωτικού δικαίου. Αντικείμενο της εξαγοράς ή της συμμετοχής είναι μια επιχείρηση, το σύνολο δηλαδή των περιουσιακών σχέσεων, των δικαιωμάτων, εμπραγμάτων, ενοχικών και επί αυτών αγαθών, καθώς και των υποχρεώσεων, που την αποτελούν. Σε καμία, πάντως, περίπτωση, δεν είναι 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 106Σ.

Προϋπόθεσης νομιμότητας της αναγκαστικής εξαγοράς ή συμμετοχής αποτελούν η νομοθετική ρύθμιση, ο ορισμένος χαρακτήρας της επιχείρησης, καθώς και η καταβολή δικαστικών προσδιοριζόμενης αποζημίωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 106§3Σ, «...μπορεί να ρυθμίζονται με νόμο τα σχετικά με την εξαγορά των επιχειρήσεων ή την αναγκαστική συμμετοχή σ' αυτές του κράτους ή άλλων δημοσίων φορέων...». Επίσης, στο άρθρο 274 του ΔΚΚ, περιλαμβάνονται διατάξεις για τη «δημοτικοποίηση» ιδιωτικών επιχειρήσεων.

Παράλληλα, ο χαρακτήρας της επιχείρησης διαδραματίζει ιδιαίτερο ρόλο, καθώς αναγκαστική εξαγορά ή συμμετοχή επιτρέπεται μόνο σε επιχειρήσεις, που έχουν χαρακτήρα μονοπωλίου ή ζωτική σημασία για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου ή ως κύριο σκοπό την παροχή υπηρεσιών προς το κοινωνικό σύνολο. Από τη διατύπωση, συνεπάγεται ότι ο συντακτικός νομοθέτης περιλαμβάνει και τις μονοπωλιακές καταστάσεις, καθώς και τα ολιγοπώλεια. Επίσης, επιχειρείται να ενισχυθεί η εθνική οικονομία μέσα από την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου. Επιχειρήσεις, των οποίων το κεφάλαιο εισήχθη από το εξωτερικό και προστατεύεται από το 107Σ, δύνανται να εξαγοραστούν αναγκαστικώς, οπότε πια προστατεύεται το δικαίωμα επανεξαγωγής του τιμήματος.

Τελευταία προϋπόθεση αποτελεί η καταβολή του πλήρους τιμήματος εξαγοράς ή του ανταλλάγματος αναγκαστικής συμμετοχής, δηλαδή εκείνου του τιμήματος ή ανταλλάγματος που ανταποκρίνεται στην αξία της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Το ποσό αυτό προσδιορίζεται δικαστικώς και η καταβολή του πρέπει να

γίνει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, ώστε να μην καταστρατηγείται ο σκοπός του άρθρου 106§4Σ. Προ της καταβολής της αποζημίωσης, η κατάληψη δεν επιτρέπεται και τα δικαιώματα των μετόχων διατηρούνται ακέραια. Το Σύνταγμα προβλέπει επίσης τη δυνατότητα επιβολής αναγκαστικής συμμετοχής των ιδιωτών στις δημόσιες δαπάνες. Η υποχρέωση αυτή της οποίας η καθιέρωση απαιτεί τη μεσολάβηση νόμου, αφορά εκείνους που ωφελούνται από την εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας (106§6Σ).

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι οι επιχειρήσεις που κρατικοποιούνται μπορούν οποτεδήποτε να επιστραφούν στον ιδιωτικό τομέα, στο πλαίσιο συρρίκνωσης του δημοσίου τομέα, αποκέντρωσης της οικονομίας, ενίσχυσης του ανταγωνισμού, ανάπτυξης των εν λόγω επιχειρήσεων, καθώς και απαλλαγής των φορολογουμένων από το βάρος της τεχνητής διατήρησης στη ζωή προβληματικών επιχειρήσεων.

Συγγενείς έννοιες

Συγγενείς, προς το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, έννοιες αποτελούν η επίταξη, η προσωρινή στέρηση χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας, ο αναδασμός και η δήμευση. Επίταξη συνιστά η προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης ιδιοκτησίας, με μονομερή πράξη του κράτους, προς το σκοπό να ικανοποιηθεί έκτακτη και άμεση δημόσια ανάγκη (18§3Σ). Ειδικότερα, το Σύνταγμα αναγνωρίζει επιτάξεις για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, αλλά και προς θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης, που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία.

Κατ' αντιδιαστολή, λοιπόν, με το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η επίταξη δεν επιτρέπεται γενικώς για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αλλά μόνο για λόγους έκτακτης και άμεσης δημόσιας ή κοινωνικής ανάγκης. Άρα, απ' αυτό συνάγεται η προσωρινότητα της επίταξης. Επιπλέον, προβλέπεται χρονικά επόμενη και εύλογη αποζημίωση. Στην εφαρμογή, όμως, των δύο θεσμών ανακύπτουν δυσκολίες στην οριοθέτησή τους, δεδομένου ότι δε μπορεί να γίνει λόγος για οριστική επίταξη. Οριστική είναι η στέρηση της ιδιοκτησίας για θεραπεία μονίμων

αναγκών ή με διάρκεια πέρα από εύλογο χρόνο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει ότι ο χρόνος αυτός δεν ξεπερνά την πενταετία, μετά το πέρας της οποίας, η διοίκηση οφείλει να προβεί στην άρση της επιτάξεως, άλλως παραβαίνει την προστασία της ιδιοκτησίας. Η νομολογία, πάντως, του ΣτΕ έχει τελευταία σημειώσει στροφή και αναγνωρίζει την αναγκαιότητα επιβολής του μέτρου της επίταξης, ακόμα και επί μόνιμης, αλλά άμεσης και επιτακτικής, ανάγκης, έως την οριστική αντιμετώπισή της.

Στην περίπτωση της επίταξης, προβλέπεται αποζημίωση από την κοινή νομοθεσία, καλύπτει μόνο τη θετική ζημία και καταβάλλεται συνήθως μετά την κατάληψη του πράγματος.

Ο θεσμός της προσωρινής στέρησης της χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας προβλέπεται στο άρθρο 18§5Σ. Στην περίπτωση της προσωρινής στέρησης της χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας, η σχετική εξουσία παραχωρείται από το Σύνταγμα στο νομοθέτη, ο οποίος, με τη σειρά του, τη χορηγεί στη διοίκηση.

Επιπρόσθετα, η επιβάρυνση αυτή της ιδιοκτησίας πρέπει να επιβάλλεται από «ιδιαίτερες περιστάσεις», διαφορετικά είναι αντισυνταγματική, καθώς και να συνοδεύεται από την καταβολή, στο δικαιούχο, ανταλλάγματος.

Πρόκειται για ένα έκτακτο μέτρο, το οποίο δε συνίσταται προς αντιμετώπιση μόνιμων προβλημάτων, αλλά ούτε και στην αφαίρεση της ιδιοκτησίας. Παρ' όλα αυτά, η άρση του δεν είναι αυτόματη, αλλά αποφασίζεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας, μετά από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

Στο άρθρο 18§4Σ, προβλέπεται ο θεσμός του αναδασμού, ο οποίος συνίσταται στη συνένωση και αναδιανομή ακινήτων στους ιδιοκτήτες τους, έτσι ώστε οι νέες ιδιοκτησίες να είναι ισάξιες με τις αρχικές, αλλά διαμορφωμένες κατά ορθολογικότερο τρόπο. Το Σύνταγμα προβλέπει τόσο αναδασμό αγροτικών εκτάσεων, με σκοπό την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους, όσο και αστικό αναδασμό (24§4Σ), του οποίου οι φορείς και η διαδικασία καθορίζονται στο ν. 947/1979. Στο σημείο αυτό, αξίζει να τονισθεί πως ο αστικός αναδασμός πραγματοποιείται με την υποχρεωτική διάθεση των απαραίτητων εκτάσεων, ανευ αποζημίωσης. Συγγενής προς τον αστικό αναδασμό είναι και ο νέος θεσμός της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών.

Σε αντίθεση με την αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο αναδασμός δε στερεί ιδιοκτησία, αλλά την αναδιαπλάσσει για χάρη του γενικότερου συμφέροντος.

Η δήμευση απαντάται ως παρεπόμενη ποινή ή ως ασφαλιστικό μέτρο. Αξίζει να σημειωθεί ότι η γενική δήμευση περιουσίας απαγορεύεται απόλυτα από το Σύνταγμα (7§3Σ).

Βασικά συμπεράσματα

Η ιδιοκτησία αποτελεί έναν από τους παραδοσιακότερους διεθνείς θεσμούς και, ταυτόχρονα, ένα από τα σημαντικότερα συνταγματικά δικαιώματα. Τόσο η επιστήμη όσο και η νομολογία του ΣτΕ συγκλίνουν στην άποψη ότι το άρθρο 17Σ, στο οποίο κατοχυρώνεται συνταγματικά το δικαίωμα, προστατεύει εμπράγματα και μόνο δικαιώματα. Ως προς τα ενοχικά, αυτά βρίσκουν συνταγματική προστασία στο άρθρο 5§1Σ. Όμως, η νομολογία του ΑΠ, έχοντας κάνει σημαντική στροφή, έχει υιοθετήσει την οπτική, που θέλει το 17Σ να καλύπτει τόσο τα εμπράγματα όσο και τα ενοχικά δικαιώματα.

Βασικό περιορισμό της ιδιοκτησίας συνιστά ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσης, ο οποίος επιτρέπεται και, στην πράξη, εφαρμόζεται, υπό τις προϋποθέσεις, που ρητά τάσσει το Σύνταγμα. Στο πλαίσιο του, εν λόγω, θεσμού, άξια μνείας πρέπει να θεωρηθεί η διατύπωση της διάταξης του 17§4Σ, η οποία προέκυψε από την προηγούμενη συνταγματική αναθεώρηση, και η οποία προβλέπει ότι η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια και σχετικός 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. Αξιολογείται ως ιδιαίτερος σημαντική η πράξη αναθεώρησης της, εν λόγω, διάταξης, καθώς ανοίγει το δρόμο για τη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων και σε θέματα αποζημίωσης.

Τέλος, έντονη, στη σημερινή ελληνική πραγματικότητα, είναι και η παρουσία ενός αθέμιτου περιορισμού του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, που έρχεται να προστεθεί στους άλλους, που η έννομη τάξη θέτει. Πρόκειται, φυσικά, για τη δυσκίνητη δημόσια διοίκηση και τη γραφειοκρατία, που αυτή συνεπάγεται, και η οποία καταπατά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας για μεγάλο χρονικό διάστημα, ιδίως στις περιπτώσεις των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Βιβλιογραφία

1. Δημητρόπουλος Γ. Ανδρέας, Συνταγματικά δικαιώματα, 2008.
2. Δημητρόπουλος Γ. Ανδρέας, Εφαρμογές Δημοσίου Δικαίου-Συνταγματικά Δικαιώματα, 2006.
3. Δημητρόπουλος Γ. Ανδρέας, Συνταγματικά δικαιώματα - Ειδικό μέρος, 2008.
4. Δαγτόγλου Δ. Π., Συνταγματικό Δίκαιο-Ατομικά δικαιώματα Β΄, 2005.
5. Δρόσος Γ., Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997.
6. Λιακόπουλος Θ., Η συνταγματική προστασία της βιομηχανικής ιδιοκτησίας, 1986.
7. Ευστρατίου Π.-Μ., Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, 2001.

Νομολογία

1. 1094/1987 ΣτΕ
2. 37/1988 ΑΠ
3. 1430/1988 ΣτΕ
4. 3312/1989 ΣτΕ
5. 311/1990 ΣτΕ
6. 1766/1991 ΣτΕ
7. 3521/1992 ΣτΕ
8. 40/1998 ΑΠ