

Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Σχολή Νομικών Οικονομικών και Κοινωνικών
Επιστημών

Τμήμα Νομικής

Μάθημα: Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα

Θέμα: Ιδιοκτησία

Διδάσκοντες Καθηγητές: Δημητρόπουλος Α.,
Βλαχόπουλος Σ.

Όνοματεπώνυμο: Κουφάλης Αριστείδης-Παναγιώτης
Αριθμ. Μητρ.: 1340200700181

Αθήνα Μάϊος 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Ιστορική εξέλιξη του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και διεθνής κατοχύρωση	2
2. Νομική φύση της ιδιοκτησίας.....	9
3. Έννοια και περιεχόμενο	13
4. Φορείς και αποδέκτες.....	22
5. Γενικές οριοθετήσεις και περιορισμοί-αναγκαστική απαλλοτρίωση	26
6. Ειδικές περιπτώσεις περιορισμών-αναγκαστικής απαλλοτρίωσης	36
7. Συμπέρασμα	44
Βιβλιογραφία.....	45

Ιδιοκτησία

1. Ιστορική εξέλιξη του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και διεθνής κατοχύρωση

Η φιλοσοφική θεμελίωση της ιδιοκτησίας ως ατομικού δικαιώματος που κατοχυρώνεται και ρυθμίζεται συνταγματικά στα πλαίσια των σύγχρονων δημοκρατικών πολιτευμάτων ανάγονται στην φιλοσοφία και την θεωρία της σχολής του φυσικού Δικαίου και κατά κύριο λόγο στον John Locke, σύμφωνα με τον οποίο η ιδιοκτησία συγκαταλέγεται, μαζί με την ελευθερία και την ζωή, ανάμεσα στα αναπαλλοτρίωτα και αιώνια δικαιώματα του ανθρώπου που προϋφίστανται του κράτους και του φυσικού Δικαίου που πηγάζει από αυτό και κατά συνέπεια επιβάλλουν το σεβασμό και την προστασία του. Φυσικά, η ιδιοκτησία αποτελεί ένα φαινόμενο με μακρά πορεία εξέλιξης μέσα στο χρόνο. Αρχικά, με μία κοινή, οικογενειακή ή και φυλετική μορφή η ιδιοκτησία απέκτησε σταδιακά ατομικό χαρακτήρα ως αποτέλεσμα μίας υψηλής πολιτισμικής στάθμης που την αναγνώριζε ως στοιχείο απαραίτητο για την ύπαρξη της αξίας της ανθρώπινης προσωπικότητας. Ταυτόχρονα απέκτησε και απόλυτο χαρακτήρα όχι όμως και απεριόριστο καθώς ήδη στο ρωμαϊκό Δίκαιο περιλαμβάνονταν ορισμένοι περιορισμοί κυρίως για λόγους δημόσιας ωφέλειας ή και θρησκευτικούς λόγους. Κατά την εποχή του Μεσαίωνα η ιδιοκτησία (dominium) αποτελούσε κομμάτι της πολιτικής εξουσίας (imperium) του φεουδάρχη δημιουργώντας πολύπλοκες σχέσεις ανάμεσα σε αυτόν και στους αγρότες-καλλιεργητές που εξαρτιόνταν από τη γη.

Αυτή η φεουδαρχική αντίληψη περί ιδιοκτησίας

καταπολεμήθηκε από την προαναφερόμενη σχολή του φυσικού Δικαίου που επανέφερε στο προσκήνιο τον χαρακτήρα της ως ατομικού δικαιώματος, προσφέροντας ταυτόχρονα και μία θεωρητική τεκμηρίωση της. Το ρεύμα αυτό της πολιτικής φιλοσοφίας, γνωστό ως "θεωρίες του κοινωνικού συμβολαίου" αποτέλεσε το ένα από τα θεμέλια του σύγχρονου συνταγματικού κράτους. Οι απόψεις αυτές υιοθετήθηκαν και τέθηκαν για πρώτη φορά ως κανόνες Δικαίου από τη Διακήρυξη της Βιργινίας(Bill of Rights) το 1776(άρθρο 1) και από τη Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη, που προέκυψε από την Γαλλική Επανάσταση το 1789(άρθρο 2) ορίζοντας την αστική πλέον ιδιοκτησία ειδικότερα (άρθρο 17) ως "ιερό και απαραβίαστο δικαίωμα". Πάντως προβλεπόταν και δυνατότητα στέρησης της ιδιοκτησίας αν το επέβαλλαν λόγοι δημοσίου συμφέροντος με παράλληλη καταβολή αποζημίωσης. Αυτές οι διακηρύξεις αποτέλεσαν και το πρότυπο για τα συνταγματικά κείμενα και άλλων κρατών (π.χ. το άρθρο 31 του βελγικού Συντάγματος του 1831) τον 19ο αιώνα.

Κατά τον 20ο αιώνα η απόλυτη θεώρηση της ιδιοκτησίας και η απεριόριστη χρήση των δικαιωμάτων που απέρρεαν από αυτήν ακριβώς την θεώρηση άρχισαν σταδιακά να δεσμεύονται λόγω και των κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων της εποχής(π.χ. Α' Παγκόσμιος Πόλεμος) καθιστώντας έτσι ελαστικότερη την προστασία της ιδιοκτησίας. Υπόδειγμα αυτής της τάσης αποτέλεσε το πρωτοποριακό άρθρο 153,in fine του γερμανικού Συντάγματος του 1919,γνωστού και ως Συντάγματος της Βαϊμάρης, το οποίο όριζε ότι "(...) η ιδιοκτησία δεσμεύει. Η χρήση της πρέπει να αποτελεί ταυτόχρονα εξυπηρέτηση του κοινού καλού"¹ προσδίδοντας με αυτό τον τρόπο κοινωνική πτυχή στην έννοια της ιδιοκτησίας. Η ίδια αντίληψη υιοθετήθηκε και

¹ "(...) *Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste*".

από τον Θεμελιώδη Νόμο της Βόννης(άρθρο 14) καθώς και από το ιταλικό Σύνταγμα του 1948(άρθρο 42 παρ.2).Ήδη πάντως από το 1848 το κομμουνιστικό μανιφέστο απαιτούσε την κατάργηση της ιδιωτικής, αστικής ιδιοκτησίας ως ένα βήμα πιο πέρα από την κατάργηση της φεουδαρχικής ιδιοκτησίας από την γαλλική επανάσταση, χωρίς όμως αντίκρισμα αφού στο τέλος του 19ου αιώνα ο γερμανικός αστικός κώδικας(πρότυπο μεταξύ άλλων και του ελληνικού αστικού κώδικα)όριζε την έννοια της κυριότητας με τον ίδιο τρόπο όπως ο γαλλικός αστικός κώδικας στις αρχές του αιώνα αυτού. Οι αντιλήψεις αυτές υιοθετήθηκαν τελικά από τα κράτη του πρώην "υπαρκτού σοσιαλισμού" που αναγνώριζαν μόνο την κρατική σοσιαλιστική ιδιοκτησία και αντέτασσαν στην ατομική ιδιοκτησία και στα μέσα παραγωγής διάφορες μορφές κοινωνικοποίησης όπως κολεκτιβισμός, αυτοδιαχείριση που τόνιζαν τον κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας. Επίσης λίγο πριν την κατάρρευση του ανατολικού σοσιαλιστικού συστήματος επιχειρήθηκε μία νέα θεώρηση της ατομικής ιδιοκτησίας και της συμμετοχής στην παραγωγή και την κοινωνική ζωή η οποία όμως τελικά απέτυχε.

Η ιδιοκτησία παραμένει λοιπόν δικαίωμα του ατόμου και κατά τούτο διατηρεί έναν αναπαλλοτρίωτο πυρήνα, τα όρια της όμως δεν περιορίζονται στην φυσική χρησιμότητα του ιδιοποιούμενου με τον ανθρώπινο μόχθο αγαθού, αλλά προσδιορίζονται και από τις ανάγκες της κοινωνίας όπως αυτές εκφράζονται από τον εκάστοτε νομοθέτη. Πάρα ταύτα από την αρχική θεωρία του Locke παραμένει η αναγνώριση της ιδιοκτησίας ως ατομικού δικαιώματος, δεν αποτελεί δηλαδή απλώς και μόνο μία κοινωνική λειτουργία ο θεσμός της ιδιοκτησίας αλλά παραμένει πάντοτε και ατομικό δικαίωμα, του οποίου οι περιορισμοί δεν επιτρέπεται να επέρχονται χωρίς ένα εύλογο λόγο δημοσίου συμφέροντος, ο δε πυρήνας της κατοχυρώνεται με το αυξημένο κύρος του Συντάγματος και δεν

επιτρέπεται να πλήττεται σε καμία περίπτωση.

Όσον αφορά την Ελλάδα το θεμελιώδες δικαίωμα της ιδιοκτησίας βρίσκει συνταγματική κατοχύρωση στα προϊσχύσαντα ελληνικά Συντάγματα αποκτώντας έτσι μία ασφαλή και προστατευόμενη θέση. Ήδη κατά τη διάρκεια της Α' και Β' Εθνοσυνέλευσης, κατά την οποία ψηφίσθηκε το Προσωρινό Πολίτευμα της Ελλάδος (1 Ιανουαρίου 1822) όριζα ότι η ιδιοκτησία κάθε Έλληνα και κάθε ανθρώπου που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια τελεί υπό την προστασία των νόμων (άρθρο στ'). Το ίδιο οριζόταν και στο Πολιτικό Σύνταγμα της Ελλάδος (Σύνταγμα της Τροιζήνας) το 1827 στο οποίο μάλιστα προβλεπόταν για πρώτη φορά και η δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την προϋπόθεση της αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Με αυτή τη διάταξη τέθηκε και ο πυρήνας της συνταγματικής προστασίας και ρυθμίσεις της ιδιοκτησίας στο ελληνικό συνταγματικό Δίκαιο, καθώς όλες οι συνταγματικές διατάξεις που ακολούθησαν από το 1844 έως το 1952 δεν περιείχαν θετική κατοχύρωση αλλά ανέπτυξαν και ρύθμισαν λεπτομερειακά τους τρόπους και τους όρους, υπό τους οποίους το συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα της ιδιοκτησίας μπορεί να περιορίζεται από την δημόσια εξουσία.

Τα συντάγματα του 1844 (άρθρο 12, 16, 105) και του 1864 (άρθρο 17, 102), σαφώς επηρεασμένα από τον απόηχο της Γαλλικής Επανάστασης, υιοθέτησαν την διατύπωση της Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789 χωρίς όμως να γίνεται αντίστοιχη αναφορά στην ιερότητα και το απαραβίαστο του δικαιώματος. Το άρθρο 17 του Συντάγματος του 1911 συμπλήρωσε τις ρυθμίσεις του Συντάγματος του 1844 με την εγγύηση ότι η προηγούμενη αποζημίωση "ορίζεται πάντοτε δια της δικαστικής οδού". Με αυτό τον τρόπο επιδιώχθηκε μία τροποποίηση προς τη μεγαλύτερη προστασία του ιδιοκτήτη. Η ίδια προστασία διασφαλίστηκε

και με το άρθρο 19 του Συντάγματος του 1927 στο οποίο αντιμετωπίστηκε και το ζήτημα της επίταξης(άρθρο 19 παρ.3).Ιδιαίτερης σημασίας είναι και η ερμηνευτική δήλωση του προαναφερθέντος άρθρου σύμφωνα με την οποία "εν τω όρω ιδιοκτησία νοείται και η κινητή τοιαύτη", αφού τα προηγούμενα Συντάγματα προστάτευαν μόνο την ακίνητη(εμπράγματη) ιδιοκτησία. Το Σύνταγμα του 1952 (άρθρο 17) επαναλαμβάνει τη συνταγματική ρύθμιση της ιδιοκτησίας προσθέτοντας κάποιες διατάξεις ,οι οποίες αφορούσαν το καθεστώς των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών.

Το ισχύον Σύνταγμα του 1975/1986/2001/2008, προϊόν και αυτό των ραγδαίων εξελίξεων, κυρίως της εκβιομηχάνισης και της οικονομικής ανάπτυξης που οδήγησαν στην διεύρυνση και ανάπτυξη νέων περιουσιακών δικαιωμάτων και στοιχείων, τα οποία έπρεπε να τεθούν υπό την προστασία του Συντάγματος αναφέρεται στην προστασία και τη ρύθμιση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας κατά κύριο λόγο στα άρθρα 17 και 18 ². Συγκεκριμένα η παρ.1 του άρθρου 17 ορίζει πως "η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος". Είναι εμφανές πως ο απόλυτος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αμβλύνεται, καθώς δεν επιτρέπεται η καταχρηστική άσκηση. Παράλληλα θέτοντας την ιδιοκτησία υπό την κρατική προστασία αναγνωρίζει την κοινωνική διάσταση των ατομικών δικαιωμάτων. Αντιλαμβάνεται τον άνθρωπο όχι μόνο ως άτομο αλλά και ως μέλος του κοινωνικού συνόλου. Ο συντακτικός νομοθέτης λαμβάνει υπόψη, πέρα από την αμυντική διάσταση του δικαιώματος, και το γενικό συμφέρον. Η ρύθμιση της ιδιοκτησίας από το Σύνταγμα του 1975 περιορίζει τις εξουσίες του ιδιοκτήτη

² Σχετικές με την ιδιοκτησία διατάξεις πέρα αυτών των δύο αποτελούν και οι εξής:άρθρα 5,24,25 παρ.3,4 , 105 παρ.2, 106, 107, 109 και 117.

και ταυτόχρονα τον υποχρεώνει σε ανοχή ορισμένων κοινωνικώς αναγκαίων ενεργειών. Προσανατολίζει την αναγνώριση και προστασία των δικαιωμάτων στην πραγμάτωση της κοινωνικής προόδου και ελευθερίας και κατοχυρώνει το δικαίωμα του Κράτους να αξιώνει από όλους τους πολίτες την εκπλήρωση χρέους της κοινωνικής και εθνικής αλληλεγγύης. Φυσικά η παραπάνω υποχρέωση δεν καθιστά το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας σε κοινωνικό λειτούργημα. Η έννοια της ελευθερίας δεν εξαλείφεται, αλλά συνεχίζει να τονίζεται και να θεωρείται προϋπόθεση απαραίτητη για την διαμόρφωση και απόλαυση της ιδιοκτησίας³. Επίσης για πρώτη φορά το Σύνταγμα του 1975 αναφέρεται και στην ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία(άρθρο 106 παρ.2) αναγνωρίζοντας και οριοθετώντας την ταυτόχρονα με βάση δύο κριτήρια:ένα οικονομικού χαρακτήρα (βλάβη της εθνικής οικονομίας) και ένα κοινωνικού χαρακτήρα(η ελευθερία και η ανθρώπινη αξιοπρέπεια ως κοινωνικά όρια).Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι ενώ το άρθρο 17 δεν αναφέρεται στις διατάξεις που απαγορεύεται να αναθεωρηθούν κατά το άρθρο 110 γίνεται δεκτό ότι η ιδιοκτησία μπορεί να αναθεωρηθεί, όχι όμως και να καταργηθεί ή να μειωθεί ως έννοια. Κάτι τέτοιο θα ήταν αντίθετο προς τις διατάξεις που κατοχυρώνουν την ισότητα των Ελλήνων έναντι του νόμου, την ελευθερία ανάπτυξης της προσωπικότητας και οικονομικής δράσης(άρθρα 4 και 5).

Κατοχύρωση της ιδιοκτησίας περιέχει και η Οικουμενική Διακήρυξη των δικαιωμάτων του ανθρώπου(άρθρο 17),καθώς και το Πρώτο Πρωτόκολλο της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου(άρθρο 1) και το σχέδιο Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ενώσεως(άρθρο 17). Αντίθετα το Διεθνές Σύμφωνο περί ατομικών και πολιτικών δικαιωμάτων δεν

³ "Η ιδιοκτησία είναι ένα κομμάτι ελευθερίας".P.Haberle,"Vielfalt der Property Rights und der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff",AoR 1984,36 επ.

αναφέρεται στην ιδιοκτησία. Σύμφωνα με το άρθρο 295 (πρώην άρθρο 222) της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Κοινότητας "η παρούσα συνθήκη δεν προδικάζει με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη-μέλη". Το δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δέχεται όμως ότι το κοινοτικό Δίκαιο προστατεύει την ιδιοκτησία και προβαίνει στον σχετικό έλεγχο των πράξεων των κοινοτικών οργάνων. Η διάταξη περιέχει επιφύλαξη υπέρ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη ρύθμιση της ιδιοκτησίας. Το καθεστώς ιδιοκτησίας, ο καθορισμός δηλαδή του περιεχομένου και των περιορισμών της ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένων της αναγκαστικής εκτελέσεως και της απαλλοτριώσεως, παραμένουν στην εξουσία των κρατών-μελών. Η προσχώρηση της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση δεν επηρέασε επομένως τη συνταγματική προστασία και ρύθμιση της ιδιοκτησίας. Πάντως μία γενική κρατικοποίηση δεν θα συμβιβαζόταν με το κοινοτικό Δίκαιο, αφού θα αφαιρούσε την ελευθερία της ιδιωτικής οικονομικής πρωτοβουλίας και την ελευθερία της ανταγωνισμού, τα οποία αποτελούν τον πυρήνα της Συνθήκης των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ελευθερίες που κατοχυρώνονται όμως τόσο ως ατομικό δικαίωμα όσο και ως θεσμική εγγύηση και από το Σύνταγμά μας.

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 δημόσιας 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". 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(μετά από την πρώτη αποτυχημένη προσπάθεια)θα αποκτήσει πλήρη δεσμευτικότητα και προσδοκείται να αποτελέσει τμήμα του Ευρωπαϊκού Συντάγματος.

2.Νομική φύση της ιδιοκτησίας

Ρητά ο νομοθέτης στο άρθρο 17 του Συντάγματος ορίζει ότι "η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους". Ως "προστασία" νοείται τόσο η προστασία της ιδιοκτησίας ως ατομικό δικαίωμα, όσο και ως θεσμός, θεσμική εγγύηση(αντικειμενική και υποκειμενική φύση). Η προστασία δηλαδή αφορά τη σχέση ιδιοκτησίας που υφίσταται ανάμεσα στο υποκείμενο-φορέα του δικαιώματος και στο αγαθό με οικονομική αξία. Ωστόσο για να μπορέσει να διασφαλιστεί αυτή η ιδιοκτησιακή σχέση θα πρέπει να υπάρχει και κάποια θεσμική εγγύηση.

Ειδικότερα, το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας έχει ως περιεχόμενο την ιδιοκτησιακή σχέση, την εξουσιαστική δηλαδή, σχέση μεταξύ του υποκειμένου(ως φορέα του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας) και ενός αγαθού με οικονομική αξία. Επίσης περιλαμβάνει κάθε μορφή εξουσιών χρήσης, απόλαυσης και διάθεσης. Έγκειται, λοιπόν, στην ελευθερία του ανθρώπου να απολαμβάνει την ιδιοκτησία του, όπως επιθυμεί. Το γερμανικό Ομοσπονδιακό Δικαστήριο ακολουθώντας την εγγεγραμμένη αντίληψη, σύμφωνα με την οποία η ατομική ιδιοκτησία αποτελεί "την εξωτερική σφαίρα της προσωπικής ελευθερίας", δέχθηκε ότι "αποστολή της ιδιοκτησίας στο σύστημα των ατομικών δικαιωμάτων είναι να διασφαλίσει στο φορέα του ατομικού δικαιώματος μία περιοχική ελευθερία στο χώρο των περιουσιακών δικαιωμάτων και να καταστήσει με αυτόν τον τρόπο δυνατή τη διαμόρφωση της ζωής του με δική του ευθύνη. Η κατοχύρωση της

ιδιοκτησίας συμπληρώνει κατά τούτο την ελευθερία δράσης και διαμόρφωσης γιατί αναγνωρίζει στον ιδιώτη την υπόσταση περιουσιακών αγαθών, προπάντων εκείνων που απέκτησε με δική του εργασία και προσπάθεια"⁴.

Έτσι καθίσταται εμφανής η ύπαρξη ενός εσωτερικού συνδέσμου της ιδιοκτησίας με την προσωπική ελευθερία αλλά και με την οικονομική ελευθερία, της οποίας αποτελεί και ειδικότερη έκφανση. Στην συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται οι ήδη ιδρυμένες και υπαρκτές ιδιοκτησιακές σχέσεις και δεν διασφαλίζονται όλα τα δικαιώματα ως προς την ίδρυση τέτοιας ιδιοκτησιακής σχέσης. Επομένως δεν προστατεύονται δικαιώματα προσδοκίας απόκτησης ιδιοκτησίας που αφορούν κυρίως το μέλλον. Μόνο ο κατά το κοινό Δίκαιο δικαιούχος ιδιοκτησίας καθίσταται και δικαιούχος του αντίστοιχου δημοσίου υποκειμενικού δικαιώματος. Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, καταρχήν, θεμελιώνει αξίωση έναντι της δημόσιας εξουσίας να το προστατεύει και να μην επεμβαίνει σε αυτό, παρά μόνο στις περιπτώσεις και στο μέτρο που αυτό επιβάλλεται από το ίδιο το Σύνταγμα. Ειδικότερα, η ιδιοκτησία προστατεύεται από κάθε παράνομη προσβολή της, όχι όμως και από περιπτώσεις νομίμων προσβολών από το κράτος βασισμένες σε νομοθετική ή κανονιστική πράξη. Παράλληλα αξιώνεται προστασία και από την επέμβαση των ιδιωτών όπως προκύπτει από το άρθρο 17 σε συνδυασμό με το άρθρο 25 παρ.1 με το οποίο εισάγεται η αρχή της ανεμπόδιστης και αποτελεσματικής άσκησης των δικαιωμάτων που πρέπει να διασφαλίζεται από το κράτος και από όλα τα κρατικά όργανα, καθώς και η λεγόμενη αρχή της "τριτενέργειας" κατά την οποία τα ατομικά δικαιώματα, η προστασία και ο σεβασμός τους ισχύουν και στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών, όπου, βέβαια, προσιδιάζουν. Κατά συνέπεια σε περίπτωση απειλής του εννόμου αγαθού της ιδιοκτησίας οι δημόσιες αρχές είναι

⁴ BVerFGE 30,292/334,51,218.

υποχρεωμένες να προστατεύσουν το εν λόγω αγαθό.

Εξάλλου, η έννοια που χρησιμοποιεί ο συντακτικός νομοθέτης προσιδιάζει περισσότερο στη φύση των κοινωνικών δικαιωμάτων παρά σε αυτή των παραδοσιακών ατομικών δικαιωμάτων. Κατά συνέπεια ο συντακτικός νομοθέτης παράλληλα με την αμυντική διάσταση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, την αξίωση δηλαδή αποχής έναντι του κράτους, προσδίδει και μία θεσμική διάσταση στην προστασία της ιδιοκτησίας, με δεδομένο ότι ασκείται με συγκεκριμένο σκοπό, τη μη-βλάβη του γενικού συμφέροντος. Όπως προαναφέρθηκε η συνταγματική προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι η προστασία της ιδιοκτησιακής σχέσης, εξασφαλίζοντας τη διαφύλαξη της, όχι και την ύπαρξη της, από τη στιγμή που αυτή αποκτά συγκεκριμένη υπόσταση. Όμως μία ιδιοκτησιακή σχέση δεν προκύπτει από κάποια εξωνομική, "φυσική" κατάσταση. Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, δηλαδή, προστατεύει μία σχέση η οποία ανάγεται σε περαιτέρω δικαιοϊκούς κανόνες, στηρίζεται σε αυτούς και από αυτούς αντλεί την υπόστασή της. Κατά συνέπεια το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας δεν μπορεί να έχει πρακτικό περιεχόμενο αν δεν εξασφαλίζεται προηγουμένως υπέρ όλων των δυνάμει υποκειμένων του δικαιώματος αυτού η γενική και αφηρημένη νομική δυνατότητα να συνιστούν ιδιοκτησιακές σχέσεις, η ουσία των οποίων αποτελεί και τον πυρήνα της προστασίας του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Αυτήν την γενική και αφηρημένη δυνατότητα να συνιστώνται ιδιοκτησιακές σχέσεις εξασφαλίζει η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας ως θεσμού. Ως νομικός θεσμός λοιπόν, η ιδιοκτησία αποτελεί νομική δυνατότητα εξουσιάσεως οικονομικών αγαθών για τα άτομα γενικώς και αφηρημένα, δηλαδή περιλαμβάνει όλες τις νομικές δυνατότητες ιδιοκτησιακής εξουσίας. Κύριος αποδέκτης αυτής της συνταγματικής εγγύησης είναι η νομοθετική εξουσία. Εφόσον το Σύνταγμα εγγυάται την ιδιοκτησία ως νομικό

θεσμό με το κατά το περιουσιακό Δίκαιο περιεχόμενο του, αυτό σημαίνει ότι το Σύνταγμα επιτάσσει στον νομοθέτη που θέτει περιουσιακό Δίκαιο να μην θεσπίζει κανόνες που αφαιρούν από την ιδιοκτησία κάθε ουσιώδες περιεχόμενο, ώστε αυτή να μην αδρανοποιείται και μειώνεται ουσιωδώς. Έτσι η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας έχει την έννοια ότι ο μη συντακτικός νομοθέτης δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να καταργήσει το θεσμό της ιδιοκτησίας, από την άλλη πλευρά όμως είναι ελεύθερος ως προς την ακριβή διαμόρφωση του περιεχομένου της και την επιβολή των αναγκαίων περιορισμών προς ικανοποίηση της κοινωνικής πτυχής του δικαιώματος. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη δυνατότητα του κοινού νομοθέτη να μεταβάλλει ή και να προσαρμόζει το περιεχόμενο και τη λειτουργία της ιδιοκτησίας ανάλογα με τις οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της εποχής. Ο ιδιοκτήτης, δηλαδή, λόγω του κοινωνικού περιεχομένου του δικαιώματός του είναι υποχρεωμένος να επιδείξει ανοχή ως προς ορισμένες κοινωνικά αναγκαίες ενέργειες, οι οποίες επιβαρύνουν την ιδιοκτησία του. Με αυτόν τον τρόπο συνδέεται η έννοια του θεσμού με κάποιο συγκεκριμένο σκοπό, που στην προκειμένη περίπτωση είναι η μη βλάβη του γενικού συμφέροντος. Την συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας ως θεσμού αναγνωρίζει και η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας⁵ καθώς και η νομολογία του γερμανικού Συνταγματικού Δικαστηρίου⁶. Συνεπώς αν το περιουσιακό Δίκαιο δεν εξασφαλίζει τις προαναφερθείσες δυνατότητες τότε δεν είναι δυνατόν να δημιουργηθεί υποκειμενικό ιδιοκτησιακό δικαίωμα άρα δεν είναι δυνατόν να έχει περιεχόμενο προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, αφού τέτοιο δικαίωμα δεν θα ήταν δυνατόν να

⁵ ΣτΕ 3521-2/1992, ΙΘ' Το Σ. (1993), σελ. 166, Υπόθεση κατεδάφισης περίφραξης αιγιαλού.

⁶ Απόφαση 18ης Δεκεμβρίου 1971, BVerfGE, 24, 389 με έμμεση παραπομπή ("was den Namen Eigentum nicht mehr verdient") στην γνωστή φράση του Martin Wolff, *Reichsverfassung und Eigentum*, 6.

συσταθεί.

3. Έννοια και περιεχόμενο

Η ιδιοκτησία συνιστά, καταρχήν, πραγματική αλλά και, μέσω του Δικαίου, νομική σχέση. Αποτελεί πραγματική εξουσία επί του πράγματος, το περιεχόμενο της οποίας καθορίζεται από το Δίκαιο. Το ερώτημα όμως που προκύπτει ενόψει της συνταγματικής διάταξης του άρθρου 17 παρ.1 είναι αν στην έννοια του όρου "ιδιοκτησία", στην συνταγματική της κατοχύρωση και στις λειτουργικές δεσμεύσεις της πρέπει να αναφέρονται αποκλειστικά στα εμπράγματα δικαιώματα, και κυρίως στην κυριότητα, οπότε και ,κατά το μέτρο που δεν αναφέρονται σε αυτό, η όλη συνταγματική ρύθμιση του άρθρου 17 παρ.1, δεν σχετίζεται με τις λοιπές συνταγματικές διατάξεις που θεσπίζουν και ρυθμίζουν άλλα, ή εμπράγματος χαρακτήρα, δικαιώματα οικονομικού περιεχομένου. Η συνταγματική έννοια της της ιδιοκτησίας είναι έτσι μία αόριστη νομική έννοια που χρήζει περαιτέρω προσδιορισμού πάντα, βέβαια, μέσα στα πλαίσια που θέτει το Σύνταγμα. Αξίζει να αναφερθεί ότι το ζήτημα του καθορισμού της έννοιας της ιδιοκτησίας αποτελεί ένα από τα αμφιλεγόμενα ζητήματα ακόμη και σήμερα καθώς το ελληνικό Δίκαιο δεν έχει ακόμη κατασταλάξει σε έναν συγκεκριμένο ορισμό.

Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990, η νομολογία υποστήριζε πως στην συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας εμπίπτουν μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων, δηλαδή η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη (είναι αξιοσημείωτο ότι η έννοια της "κυριότητας του ιδιωτικού Δικαίου δεν ταυτίζεται με την συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας). Έτσι δεν καλύπτονται ενοχικά δικαιώματα όπως π.χ. η συμμετοχή σε επιχειρήσεις ή και δικαιώματα επί τραπεζικών καταθέσεων, καθώς και άλλα δικαιώματα επί άυλων αγαθών όπως η λεγόμενη πνευματική,

βιομηχανική ή εμπορική ιδιοκτησία. Την άποψη αυτή, που ενστερνίζεται και ένα μέρος της θεωρίας, βασίζουν οι υποστηρικτές της στη βούληση του ιστορικού νομοθέτη ο οποίος περιόρισε τη συνταγματική προστασία μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα. Άλλωστε η πρόταση για αντικατάσταση του όρου "ιδιοκτησία" από την έννοια "περιουσία" δεν έγινε δεκτή κατά τη θέσπιση του Συντάγματος του 1975. Η διασταλτική ερμηνεία του της έννοιας της ιδιοκτησίας ώστε να υπαχθούν στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 τα ενοχικά και, γενικά, τα περιουσιακά δικαιώματα, αντιστρατεύεται το γράμμα και το πνεύμα του Συντάγματος και εκτός αυτού θα επέφερε "αναστάτωση στον θεσμό της απαλλοτριώσεως εξαιτίας ιδίως της πρόσθετης ταμειακής επιβαρύνσεως του Δημοσίου"⁷. Χαρακτηριστικές αποφάσεις των ελληνικών δικαστηρίων που κινούνται με βάση αυτό το πνεύμα είναι η απόφαση 3739/1998 του Συμβουλίου της Επικρατείας (υπόθεση αναπροσαρμογής των συντάξεων και των μισθών των εργαζομένων στην ΔΕΗ), κατά την οποία έγινε δεκτό ότι τα συνταξιοδοτικά δικαιώματα δεν υπάγονται στην προστασία του άρθρου 17, καθώς και η απόφαση 3096/2001 του ίδιου δικαστηρίου (υπόθεση συγχώνευσης ταμείων αρωγής δημοσίων υπαλλήλων).

Η άποψη αυτή έχει επικριθεί από το μεγαλύτερο μέρος της θεωρίας ως μη ανταποκρινόμενη στις σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Η αποκλειστική προστασία εμπραγμάτων δικαιωμάτων αντανακλά στη δομή και τις οικονομικές αξίες μίας προβιομηχανικής κοινωνίας, όπου η ακίνητη ιδιοκτησία ήταν η πιο πολύτιμη. Στη σύγχρονη εποχή φαίνεται άστοχο να προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο όπου στεγάζεται η εμπορική ή βιομηχανική επιχείρηση από ότι η ίδια η επιχείρηση και οι πολλαπλές περιουσιακές σχέσεις και τα δικαιώματα (πελατεία, επωνυμία, σήμα, εφευρέσεις,

⁷ ΣτΕ 598/1993

κ.λ.π.) που συνδέονται με αυτήν⁸. Ο αποκλεισμός των ενοχικών δικαιωμάτων από τη συνταγματική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας σημαίνει ότι τα δικαιώματα αυτά, που μπορούν να ανέρχονται σε τεράστια ποσά δεν προστατεύονται κατά την κρατούσα νομολογία από το άρθρο 17,ώστε η ιδιοποίηση ή εκμηδένισή τους από το κράτος να μπορεί να γίνει χωρίς αποζημίωση. Είναι ευνόητο ότι η άποψη αυτή δεν συντελεί ούτε στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη της χώρας, ούτε στην εμπέδωση σχέσεων εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών, ούτε ανταποκρίνεται στη σύγχρονη αντίληψη της δικαιοσύνης. Αντιθέτως ενισχύει την αρνητική για την διάρθρωση της οικονομίας, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος και το κόστος στεγάσεως συγκέντρωση των επενδύσεων σε αγορές ακινήτων. Η προσκόλληση της ελληνικής νομολογίας σε μία πραγματοπαγή αντίληψη για την ιδιοκτησία φαίνεται αδικαιολόγητη υπό το πρίσμα των σύγχρονων εξελίξεων και ξεπερασμένη. Το Σύνταγμα ως δυναμικό νομικό σύστημα παρακολουθεί το κρατικό, το πολιτικό και το κοινωνικό σύστημα και καλείται να προστατεύσει ατομικά κάθε έναν, τις ομάδες αλλά και το σύνολο. Τα μη εμπράγματα αυτά δικαιώματα πρέπει να διαφυλαχτούν, διαφορετικά η αξία της περιουσίας θα συνεχίσει να απαξιώνεται και να συρρικνώνεται. Έτσι η κρατούσα στην θεωρία άποψη δέχεται ότι στο περιεχόμενο της έννοιας της ιδιοκτησίας συγκαταλέγονται όλα τα δικαιώματα, εμπράγματα και μη, τα οποία είναι οικονομικώς αποτιμητά και έχουν περιουσιακή αξία (π.χ. περιλαμβάνονται και τα ενοχικά δικαιώματα εκ της μετοχής, όχι μόνο τα δικαιώματα επί της μετοχής, τα οποία είναι σαφώς πολύ χαμηλότερης αξίας⁹). Εξαιρούνται βεβαίως τα απλά δικαιώματα, οικονομικά συμφέροντα και

⁸ Αντιθέτως στην γερμανική θεωρία και νομολογία έχει ήδη αναγνωρισθεί η συνταγματική προστασία επί της εγκατεστημένης και ασκουμένης επιχείρησης (*Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb*), BVerfGE 1,277 και BGHZ 6,270.

⁹ ΣτΕ 1094/1987, ΝοΒ 1987,σελ.973 Υπόθεση προβληματικών επιχειρήσεων-ΟΑΕ.

οι απλές προσδοκίες και πιθανότητες κέρδους. Η διασταλτική αυτή ερμηνεία (η οποία διεθνώς πια επικρατεί) πέρα από το ότι μπορεί να υποστηριχθεί από το άρθρο 5 παρ.1 βασισμένο στο δικαίωμα της οικονομικής ελευθερίας, ενισχύεται περαιτέρω και από το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, που κύρωσε η χώρα μας για δεύτερη φορά λίγο πριν την ψήφιση του Συντάγματος του 1975 (ν.δ. 53/1974) και μέσω του άρθρου 28 του Συντάγματος αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του ελληνικού Δικαίου και υπερισχύει κάθε αντίθετης διάταξης. Το άρθρο αυτό ορίζει ότι "παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του". Ο όρος "περιουσία" αποτελεί μετάφραση του αγγλικού "possessions" και του γαλλικού "biens" και έχει έννοια ευρύτερη από αυτή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η παρ.2 του άρθρου 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ δεν θίγει πάντως το δικαίωμα κάθε κράτους να ρυθμίζει νομοθετικώς τη χρήση αγαθών σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον. Η εξαίρεση όμως αυτή αναφέρεται στους νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας¹⁰. Παράλληλα το άρθρο 6 παρ.2 της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση σέβεται τα θεμελιώδη δικαιώματα, όπως κατοχυρώνονται με την ΕΣΔΑ και όπως προκύπτουν από τις κοινές συνταγματικές παραδόσεις των κρατών-μελών, ως γενικές αρχές του κοινοτικού Δικαίου. Σύμφωνα μάλιστα με τη νομολογία των οργάνων της ΕΣΔΑ η έννοια της περιουσίας είναι ευρύτατη και περιλαμβάνει κάθε ιδιωτικό δικαίωμα το οποίο αναλύεται σε μία κληρονομήσιμη αξία, ή ακόμη και απλά οικονομικά συμφέροντα. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτη είναι η νομολογία, ιδίως, του Αρείου Πάγου, η οποία, υπό την επίδραση του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, έκανε σημαντική στροφή προς την διεύρυνση της έννοιας της ιδιοκτησίας. Χαρακτηριστικότερη από τις

¹⁰ Βλ. Δαγτόγλου *Συνταγματική Προστασία της μετοχής*(γν/δ) ΝοΒ 1979,σελ.1409.

προαναφερθείσες αποφάσεις είναι η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, η οποία αφορούσε τη συνταγματικότητα των διατάξεων του άρθρου 45 παρ.1Α και 3 του ν.2172/1993, με τις οποίες θεσπίζεται η απόσβεση συγκεκριμένων αξιώσεων των προσώπων που έχουν προσβληθεί στην ανθρώπινη αξία τους από τον Τύπο και τα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού. Εντύπωση όμως προκαλεί το γεγονός ότι ο Άρειος Πάγος στην συγκεκριμένη υπόθεση παράκαμψε το ζήτημα της προστασίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος και προσέφυγε στο άρθρο 2 παρ.1 που προστατεύει την αξία του ανθρώπου για να θεμελιώσει ότι η επίμαχη διάταξη είναι αντισυνταγματική δημιουργώντας μία ριψοκίνδυνη νομική κατασκευή, ενώ θα μπορούσε να εφαρμόσει την ειδική διάταξη του άρθρου 17,διευρύνοντας κατά τα γενικώς γινόμενα δεκτά στην επιστήμη στη χώρα μας και διεθνώς την έννοια της ιδιοκτησίας. Παρά ταύτα η συγκεκριμένη απόφαση δέχεται ότι "στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα τα δικαιώματα περιουσιακής φύσεως και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα", βασισμένο απευθείας στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Η σταδιακή πάντως μεταστροφή της νομολογίας οφείλεται τόσο στην νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου¹¹ όσο και στις σύγχρονες εξελίξεις που λαμβάνουν χώρα στον οικονομικό και κοινωνικό τομέα παγκοσμίως¹². Ως προς το ζήτημα αυτό πάντως η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας παραμένει σταθερά προσηλωμένη στην αντίθετη οπτική. Χαρακτηριστική είναι ωστόσο η άποψη της μειοψηφίας

¹¹ Δεν είναι λίγες οι φορές που η Ελλάδα ως κράτος παρέβλεψε τους διεθνώς αναγνωρισμένους κανόνες και υποχρεώθηκε ύστερα από καταδίκη στο ΕΔΔΑ, να καταβάλλει τεράστια ποσά. Χαρακτηριστική είναι η υπόθεση ΕΔΔΑ, Κατικαρίδης και άλλοι κατά Ελλάδος,15 Νοεμβρίου 1996(υπόθεση 75/1995/578/664).Βλ. υπόθεση Παπαμιχαλόπουλος κατά Ελλάδος Α260-Β,24.6.1994 και υπόθεση Ιερών Μονών κατά Ελλάδος 301-Α,9.12.1996.

¹² Βλ .απόφαση ΑΠ 43/2002.

στην απόφαση 1093/1987 του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Παρά ταύτα κατά μία άποψη η προστασία του άρθρου 17 αφορά μόνο την ιδιωτική περιουσία και όχι τη δημόσια. Δεν προστατεύεται η περιουσία του κράτους αφού δεν νοείται προστασία του κράτους έναντι του εαυτού του και των παρεμβάσεών του. Ζήτημα προκύπτει βέβαια με τα νομικά πρόσωπα δημοσίου Δικαίου, στα οποία γίνεται διάκριση ανάμεσα σε ιδιωτική και δημόσια περιουσία και ναι μεν η πρώτη προστατεύεται, δεν συμβαίνει όμως το ίδιο και με την δεύτερη¹³. Πάντως υποστηρίζεται και η αντίθετη άποψη η οποία θεωρεί ότι μετά την απολυτοποίηση της αμυντικής ενέργειας των συνταγματικών δικαιωμάτων το προαναφερθέν επιχείρημα δεν ευσταθεί οπότε καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι προστατεύεται και η περιουσία του κράτους¹⁴. Στην επιστήμη, δε, γίνεται διάκριση σε ατομική και συλλογική ιδιοκτησία, ανάλογα με το υποκείμενο της, καθώς και σε ιδιοκτησία ακινήτων, κινητών και πνευματική, με βάση το προστατευτικό περιεχόμενο.

Το Σύνταγμα προστατεύει την υφιστάμενη και κεκτημένη ιδιοκτησία. Η κατοχύρωση αυτή της ιδιοκτησίας περιλαμβάνει την ελευθερία διατηρήσεως, συντηρήσεως, μετατροπής ή μεταποιήσεως (τα τρία αυτά δικαιώματα συνιστούν την ελευθερία ,μετακινήσεως χρήσεως, καρπώσεως, (τα δύο τελευταία συνιστούν μαζί την ελευθερία εκμεταλλεύσεως), καθώς και στην ελευθερία διαθέσεως. Τα δικαιώματα αυτά περιορίζονται, όμως, σε σημαντικό βαθμό από το ίδιο το Σύνταγμα και, μέσα στα πλαίσια του, και από τους νόμους. Κατ'αρχήν πάντως το Σύνταγμα εγγυάται την ιδιοκτησία σε όλες τις προαναφερθείσες εκφάνσεις της.

¹³ Βλ. Δαγτόγλου *Ατομικά δικαιώματα Β'*, σελ.1042 επ.

¹⁴ Βλ. Δημητρόπουλος *Συνταγματικά δικαιώματα, ειδικό μέρος τομ.ΙΙΙ τευχ IV*, σελ.347.

Το δικαίωμα διατήρησης της ιδιοκτησίας περιορίζει τη μονομερή στέρηση της από το κράτος μόνο στις περιπτώσεις και υπό τους όρους που ορίζονται ρητά από το Σύνταγμα. Επιτρέπεται για λόγους δημόσιας υγείας η κατόπιν κρατικής εντολής η καταστροφή επικίνδυνων για τη δημόσια υγεία τροφών, ζώων και φαρμάκων.

Αν και αρχικά η συντήρηση είναι δικαίωμα του ιδιοκτήτη είναι δυνατόν το κράτος να του επιβάλλει τη συντήρηση κτιρίου ώστε να μην αποτελεί πηγή κινδύνου για άλλους, αν και ορισμένες φορές η επιβολή σχετικής νομοθετικής υποχρέωσης είναι εις βάρος του ιδιοκτήτη. Χαρακτηριστική στο σημείο αυτό είναι η διάταξη του άρθρου 117 παρ.3 και κυρίως η πολεοδομική νομοθεσία¹⁵ ορίζει ότι οι κύριοι και νομείς κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε ικανοποιητική κατάσταση, ώστε να μην συνιστούν δημόσιο κίνδυνο, να μην προσβάλλουν το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον και να μην υποβαθμίζουν, εν γένει, την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Ακόμη ο νομοθέτης εμπλέκει το Δημόσιο καθώς και τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, υποχρεώνοντας τους να συμβάλλουν προς την ίδια κατεύθυνση.

Επιπρόσθετα, στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας ανήκει και το δικαίωμα μετατροπής ή μεταποίησης του αντικειμένου της. Το ίδιο το Σύνταγμα όμως προβλέπει εξαιρέσεις από αυτόν τον κανόνα (π.χ. απαγόρευση αποψιλώσεως μίας δασικής περιοχής). Επίσης, όπως είναι εύκολα αντιληπτό, μπορούν να τεθούν περιορισμοί και με νόμο αν πρόκειται για την προστασία άλλων συνταγματικά προστατευόμενων δικαιωμάτων, όπως η δημόσια υγεία και το πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον, με ή και χωρίς την καταβολή αποζημίωσης ανάλογα αν θίγεται ή όχι ο πυρήνας του δικαιώματος της

¹⁵ ν.512/1985 "Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων κλπ."

ιδιοκτησίας.

Άλλη μία, ιδιαίτερης σημασίας πτυχή του δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι το δικαίωμα κάρπωσης και χρήσης του αντικειμένου της και ισοδυναμεί με την απόλαυση της ιδιοκτησίας. Πιο χαρακτηριστική έκφραση του αποτελεί η δέσμια αρμοδιότητα της δημόσιας διοίκησης να χορηγεί άδεια οικοδομής στον αιτούντα αν αυτός πληροί όλες τις τυπικές προϋποθέσεις. Υποστηρίζεται στη νομολογία ότι ακόμη και εν αμφιβολία η Διοίκηση οφείλει να χορηγήσει άδεια, με βάση το δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως του υπερέχοντος ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας¹⁶. Η έκταση και ο τρόπος χρήσεως της ιδιοκτησίας υπόκειται σε πολλούς και αυξανόμενους περιορισμούς οι οποίοι αναφέρονται σε διάφορες πλευρές του δημοσίου συμφέροντος (π.χ. προστασία της εθνικής οικονομίας, του ελεύθερου ανταγωνισμού, των χρηστών ηθών, της δημόσιας τάξης και ασφάλειας, της δημόσιας υγείας, κ.α.). Όποια χρήση ή κάρπωση δεν απαγορεύεται από νόμο σύμφωνα με το Σύνταγμα και εφόσον δεν αποτελεί καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος, τότε σημαίνει ότι επιτρέπεται. Όταν ο περιορισμός της χρήσης και κάρπωσης ισοδυναμεί με αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας(ιδιαίτερα όταν μιλάμε για πλήρη κατάργηση του)τότε μιλάμε για αναγκαστική απαλλοτρίωση η οποία είναι δυνατή μόνο έναντι αποζημιώσεως. Κατά το Σύνταγμα οφείλεται αποζημίωση ή αντάλλαγμα ακόμη και σε μερικές άλλες περιπτώσεις χρήσεως ή καρπώσεως. Στις περιπτώσεις εκείνες που ο πυρήνας της ιδιοκτησίας δεν θίγεται καθίσταται δυνατός ο περιορισμός της απόλαυσής της με νόμο και χωρίς αποζημίωση.

Το δικαίωμα μετακίνησης αφορά κυρίως τα κινητά αντικείμενα που από τη φύση τους είναι δεκτικά μετακινήσεως. Και αυτό το δικαίωμα γνωρίζει περιορισμούς όσον αφορά κυρίως ορισμένα αντικείμενα

¹⁶ Βλ.ΣΤΕ 1097/1987

που θεωρούνται κειμήλια ή έργα τέχνης απαγορεύοντας την εξαγωγή τους. Επίσης μπορεί νομοθετικά να τεθεί ζήτημα περιορισμού του δικαιώματος μετακίνησης μίας επιχείρησης είτε απαγορεύοντας την μεταφορά της για λόγους εθνικής οικονομίας, είτε επιβάλλοντας την μεταφορά της όταν μολύνει το περιβάλλον με βάση τη σχετική νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος.

Τέλος, στο δικαίωμα ιδιοκτησίας ανήκει και το δικαίωμα διαθέσεως του αντικειμένου της εν ζωή ή αιτία θανάτου, το οποίο αποτελεί μία από τις σημαντικότερες εκφάνσεις του, καθώς δίνει τη δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να διαθέτει την ιδιοκτησία του, όπως επιθυμεί, ρευστοποιώντας τα κινητά ή ακίνητα στοιχεία της και διαθέτοντας αυτό το ποσό όπως κρίνει σωστό, δανείζοντας με βάση την ιδιοκτησία, μεταβιβάζοντάς την έναντι ανταλλάγματος (αντιπαροχή) ή ακόμη και ως δείγμα φροντίδας και μέριμνας. Η ελευθερία διαθέσεως μπορεί να περιοριστεί χάριν ιδιωτικών συμφερόντων που χρήζουν έννομης προστασίας(π.χ. συμφέροντα πιστωτών) αλλά και για χάρη υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος (π.χ. εθνική ασφάλεια) ή της δημόσιας υγείας. Σε αντίθεση με τα πράγματα οι αξιώσεις είναι δυνατόν να είναι αμεταβίβαστες, όπως συμβαίνει κυρίως με τις αξιώσεις δημοσίου Δικαίου (π.χ. συνταξιοδοτικές αξιώσεις). Γενικότερα τα δικαιώματα δημοσίου Δικαίου είναι κατ'αρχήν προσωποπαγή εκτός αν προβλέπεται βέβαια κάτι διαφορετικό από το νόμο. Ακόμη, το γεγονός ότι προβλέπονται ορισμένοι διαδικαστικοί κανόνες ή ορισμένες τυπικές προϋποθέσεις δεν προσκρούει στην ελευθερία διαθέσεως. Δεν αντίκειται επίσης στην ελευθερία διάθεσης η επιβολή και η είσπραξη φόρου μεταβίβασης εφ' όσον δεν έχει κατασχετικές ή απαγορευτικές συνέπειες. Το δικαίωμα διάθεσης αιτία θανάτου δεν ορίζεται ρητά στο Σύνταγμα αν και η ειδική συνταγματική προστασία της διαθήκης υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού(άρθρο 109) προϋποθέτει

λογικά το δικαίωμα αυτό. Μπορεί επίσης να βασισθεί και στο άρθρο 21 παρ.1 του Συντάγματος που προστατεύει την οικογένεια. Δεν υπάρχει πάντως αμφιβολία ότι αυτή είναι η βούληση του συντακτικού νομοθέτη, αφού διαφορετικά η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας θα ήταν ημιτελής. Το προστατευόμενο δικαίωμα αφορά ειδικότερα και την δυνατότητα απόκτησης ιδιοκτησίας και κληρονομιάς. Και εδώ τίθενται περιορισμοί χαρακτηριστικότεροι των οποίων είναι ο έλεγχος για την απόκτηση επιχείρησης με σημαντική οικονομική σημασία, η οποία μπορεί να φτάσει ακόμη και σε απαγόρευση της εξαγοράς ή συγχώνευσης, καθώς και το ζήτημα της απόκτησης ιδιοκτησίας σε παραμεθόριες περιοχές από αλλοδαπούς.

Συνοψίζοντας, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η ιδιοκτησία αποτελεί ένα ατομικό και αμυντικό δικαίωμα, που τελεί υπό την προστασία του κράτους το οποίο οφείλει να την προφυλάσσει και από ζημιογόνες ενέργειες ιδιωτών.

4.Φορείς και αποδέκτες

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν διακρίνει ανάμεσα σε φυσικά και νομικά πρόσωπα. Όσον αφορά τα φυσικά πρόσωπα το Σύνταγμα δεν διακρίνει μεταξύ ημεδαπών και αλλοδαπών. Κατά συνέπεια προστατεύονται και οι αλλοδαποί ή ανιθαγενείς ιδιοκτήτες, καθώς πρόκειται για πανανθρώπινο δικαίωμα και όχι δικαίωμα μόνο των Ελλήνων πολιτών όπως φαίνεται και από την κατοχύρωση του στις διεθνείς συμβάσεις προστασίας των δικαιωμάτων του ανθρώπου. Εξαιρέσεις επιτρέπονται μόνο αν δικαιολογούνται από λόγους δημόσιας ασφάλειας, δημόσιας τάξης ή δημόσιας υγείας εφ'όσον βρίσκονται και σε αρμονία με το κοινοτικό Δίκαιο και συγκεκριμένα το άρθρο 46 παρ.1 ΣυνθΕΚ, σύμφωνα με το οποίο οι διατάξεις του κεφαλαίου περί του

δικαιώματος 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. Οι περιορισμοί αυτοί αφορούν κυρίως συγκεκριμένες περιοχές της επικράτειας που χαρακτηρίζονται ως "παραμεθόριες" (αν και συχνά στο παρελθόν είχε γίνει κατάχρηση όσον αφορά τον καθορισμό των περιοχών αυτών), απαγορεύοντας την μεταβίβαση κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αλλοδαπούς στις συγκεκριμένες περιοχές¹⁷. Η αναμφισβήτητη άνιση αυτή μεταχείριση των αλλοδαπών δεν απαγορεύεται από το Σύνταγμα, το οποίο στο άρθρο 4 κατοχυρώνει κατ'αρχήν την ισότητα μόνο ανάμεσα στους Έλληνες πολίτες. Έτσι ο κοινός νομοθέτης μπορεί να θεσπίσει περιορισμούς για λόγους εθνικής ασφάλειας τηρώντας την αρχή της αναλογικότητας. Όσον αφορά τους υπηκόους άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αυτοί προστατεύονται από το άρθρο 12 παρ.1 ΣυνθΕΚ που αναφέρεται στην απαγόρευση διακρίσεων λόγω ιθαγένειας.

Όπως προαναφέρθηκε το Σύνταγμα επιτρέπει ως φορείς του δικαιώματος παράλληλα με τα φυσικά πρόσωπα και τα νομικά πρόσωπα. Αυτό επιβεβαιώνεται και στην πράξη, ιδιαίτερα τη σημερινή εποχή που τα νομικά πρόσωπα αποτελούν και τους μεγαλύτερους κατόχους ιδιοκτησίας, οπότε θα ήταν άτοπο να μην προστατεύονται. Αναφορικά με τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού Δικαίου δεν δημιουργείται κανένα πρόβλημα καθώς έχει γίνει δεκτό ότι ακόμη και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού Δικαίου που ανήκουν καθ'ολοκληρία στο δημόσιο ή σε ένα νομικό πρόσωπο δημοσίου Δικαίου, έστω και αν αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση δημοσίου συμφέροντος θεωρούνται φορείς του δικαιώματος της

¹⁷ Βλ. ν 1892/1990 "Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις"(Α' 101).

ιδιοκτησίας. Εφ'όσον δηλαδή η κρατική εξουσία επιλέξει να προσδώσει ιδιωτική μορφή σε ένα νομικό πρόσωπο προκειμένου αυτό να λειτουργήσει με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, εννοείται ότι συναποδέχεται και τους κινδύνους που μπορεί να προκαλέσει η λειτουργία αυτή καθώς και τον διαχωρισμό από το νομικό πρόσωπο του κράτους. Γι' αυτό θεωρείται αντισυνταγματική η υποχρέωση εκ του νόμου ή από διοικητική πράξη μεταβίβασης(ακόμη και επιλεκτική) κυριότητας στο κράτος περιουσιακών στοιχείων ενός νομικού προσώπου ιδιωτικού Δικαίου ως αντίθετη στο άρθρο 17 του Συντάγματος. Ζήτημα όμως δημιουργείται με τα νομικά πρόσωπα δημοσίου Δικαίου, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω. Μία άποψη της επιστήμης, η οποία υιοθετείται και από το μεγαλύτερο μέρος της νομολογίας¹⁸ απορρίπτει την συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας των προσώπων αυτών θεωρώντας ότι τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα τόσο του κράτους όσο και των δημοσίων νομικών προσώπων είναι στερημένα από κάθε ελευθεριότητα, η οποία αποτελεί χαρακτηριστικό της ατομικής ιδιοκτησίας. Αντίθετα είναι προορισμένα, με διαφορετικό σε κάθε περίπτωση τρόπο, στην εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών. Αν όμως τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των δημοσίων νομικών προσώπων δεν είναι ελευθερία αλλά αρμοδιότητα τότε δεν μπορούν να αποτελούν ατομική ιδιοκτησία καθώς δεν στοχεύουν στην προστασία της ανθρώπινης αξίας και αξιοπρέπειας αλλά στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος. Εξάλλου η ιδιοκτησία των ιδιωτών εγγυάται ευρεία εξουσία διάθεσης ενώ η κρατική περιουσία υπόκειται, ήδη σε αφηρημένο επίπεδο, σε γενικούς περιορισμούς, ώστε η νομική θέση μεταξύ των δύο να μην είναι συγκρίσιμη. Νεότερη νομολογία¹⁹ δέχεται προστασία μόνο της ιδιωτικής περιουσίας των νομικών προσώπων δημοσίου Δικαίου

¹⁸ Βλ. χαρακτηριστικά απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 283/1995, απόφαση ΕφΘεσ 1760/2000.

¹⁹ Βλ. ΣτΕ 3096/2001, ΑΠ 17/2002.

(την οποία όπως έχει νομολογηθεί αποτελούν τόσο το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων των προσώπων αυτών, τα οποία εμμέσως παρέχουν, με την αξία ή τις προσόδους τους στα πρόσωπα αυτά, τα οικονομικά μέσα για την αντιμετώπιση των αναγκών της λειτουργίας τους όσο και οι απαιτήσεις, αρκεί να μην αφορούν έννομη σχέση δημοσίου Δικαίου ή να μην έχουν ταχθεί για την άμεση εξυπηρέτηση κάποιου δημοσίου σκοπού), αντίθετα δεν συμβαίνει το ίδιο και με την δημόσια περιουσία η οποία δεν προστατεύεται από το άρθρο 17 του Συντάγματος αλλά ούτε υπόκειται σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αναγκαστική εκτέλεση, δίνοντας έτσι την δυνατότητα στον κοινό νομοθέτη να αναδιοργανώνει ή να αναρρυθμίζει τους πόρους και την περιουσία των προσώπων αυτών, με στόχο την εξυπηρέτηση των σκοπών για τους οποίους έχουν συσταθεί.

Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη, η οποία δέχεται προστασία και της δημόσιας περιουσίας των νομικών προσώπων δημοσίου Δικαίου απορρίπτοντας το "κλασσικό" επιχείρημα, ότι δεν νοείται προστασία του κράτους από τον ίδιο του τον εαυτό, με βάση το γεγονός ότι είναι πλέον άτοπο αφού η αμυντική ενέργεια των συνταγματικών δικαιωμάτων έχει πλέον απολυτοποιηθεί²⁰.

Τέλος όσον αφορά τους αποδέκτες του δικαιώματος σε αυτούς περιλαμβάνονται πέραν του δημοσίου και οι ιδιώτες όπως προκύπτει από την συνταγματική διάταξη του άρθρου 17 που ορίζει ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους. Όπως είναι φυσικό, προστασία της ιδιοκτησίας έναντι άλλων ιδιωτών προσφέρει τόσο το ιδιωτικό (άρθρα 1094-1112 του Αστικού Κώδικα σχετικά με την προστασία της ιδιοκτησίας) όσο και το ποινικό Δίκαιο (άρθρα 372-384 του Ποινικού Κώδικα σχετικά με τα εγκλήματα κατά της ιδιοκτησίας).

²⁰ Βλ. Δημητρόπουλος *Συνταγματικά δικαιώματα ειδικό μέρος τομ.ΙΙΙ, τευχ IV, σελ.347.*

5. Γενικές οριοθετήσεις και περιορισμοί-αναγκαστική απαλλοτρίωση

Όπως όλα τα συνταγματικά δικαιώματα, έτσι και η ιδιοκτησία καταλαμβάνεται από τις τρεις βασικές γενικές οριοθετήσεις, οι οποίες αφορούν στην νομιμότητα, κοινωνικότητα και χρηστότητα άσκησης του δικαιώματος από τους εκάστοτε φορείς του. Ο φορέας, δηλαδή, της ιδιοκτησιακής εξουσίας οφείλει να σέβεται το Σύνταγμα και τους νόμους, τα δικαιώματα των άλλων και τα χρηστά ήθη. Κατάχρηση του δικαιώματος απαγορεύεται και από τη ρύθμιση του άρθρου 25 του Συντάγματος. Επιπλέον όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος το δικαίωμα της ιδιοκτησίας δεσμεύεται κοινωνικά χάριν του γενικότερου συμφέροντος λόγω του, όπως προαναφέρθηκε, έντονου κοινωνικού του ρόλου. Πρόκειται για μία οριοθέτηση του δικαιώματος και όχι για περιορισμό (συχνά χρησιμοποιείται και ο όρος "νόμιμοι περιορισμοί της κυριότητας") καθώς προσδιορίζουν εννοιολογικά το περιεχόμενο και τα όρια της έννοια της ιδιοκτησίας, σχετικοποιώντας έτσι την αποκλειστική χρήση και κάρπωση και μπορούν να εφαρμοστούν και χωρίς την καταβολή αποζημίωσης. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται εξουσία του νομοθέτη να καθορίζει αυτός την έκταση και το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας που αποτελεί και τμήμα της συνταγματικά οφειλόμενης προστασίας από το κράτος. Έτσι ο νομοθέτης καλείται να οριοθετήσει την ιδιοκτησία σε σχέση με άλλα συνταγματικά προστατευόμενα αγαθά όπως η δημόσια υγεία, η εθνική οικονομία και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Η περιοριστική αυτή ρήτρα όμως όσο και αν προσφέρει μια πιο ευρεία δυνατότητα-σε σχέση με τα υπόλοιπα συνταγματικά δικαιώματα- εισαγωγής "περιορισμών", δεν δίνει στον νομοθέτη παρά ταύτα την δυνατότητα να συρρικνώσει σε τέτοιο βαθμό την ιδιοκτησία ώστε να αποφιλωθεί τελείως και να παραμείνει μόνο ως

κατ'επίφαση ιδιοκτησία χωρίς να μπορεί να ικανοποιήσει τον προορισμό της. Τέτοια υπέρμετρη μείωση της ιδιοκτησίας θα ήταν η περίπτωση της γενικής στέρησης του δικαιώματος χρήσεως ή διαθέσεως ακόμη και αν συνοδευόταν από καταβολή αποζημιώσεως ή ακόμη και άλλα μέτρα που εμμέσως θα οδηγούσαν σε μία τέτοια γενική στέρηση της ιδιοκτησίας. Ισχύουν δηλαδή αντίστοιχα η αρχή της αναλογικότητας και της αναγκαιότητας και η αρχή της προστασίας του πυρήνα του δικαιώματος.

Το Σύνταγμα όμως επιτρέπει την στέρηση συγκεκριμένης ιδιοκτησίας υπό ορισμένες ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις και έναντι καταβολής αποζημιώσεως. Σε αυτές τις περιπτώσεις μιλάμε για "σύγκρουση" ανάμεσα στο δημόσιο συμφέρον και στην ελεύθερη απόλαυση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Και ναι μεν ο νομοθέτης προσβάλλει σε ορισμένες περιπτώσεις το δεύτερο δικαίωμα για χάρη του πρώτου αλλά προβλέπει ως αντιστάθμισμα την καταβολή πλήρους αποζημιώσεως. Κύρια περίπτωση στέρησης της ιδιοκτησίας είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η βασική διαφορά που διαχωρίζει την απαλλοτρίωση από τους περιορισμούς είναι ότι οι περιορισμοί αποτελούν προσδιορισμούς του περιεχομένου της ιδιοκτησίας και γι' αυτό δεν γεννούν κατ'αρχήν υποχρέωση αποζημίωσης ενώ αντιθέτως η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί προσβολή του ίδιου του πυρήνα της ιδιοκτησίας, επιτρεπτή μεν από το Σύνταγμα, όταν το απαιτεί το δημόσιο συμφέρον, αλλά δυνατή μόνο μέσα στα πλαίσια και με τις έννομες συνέπειες που ορίζονται σχετικά, κυρίως δηλαδή την υποχρέωση του κράτους προς αποζημίωση. Πάντως πρακτικά το ζήτημα παρουσιάζει αρκετές δυσχέρειες με συνέπεια να δημιουργηθούν αρκετές θεωρίες ιδίως στη γερμανική νομολογία. Αρχικά αναπτύχθηκε η θεωρία της "ατομικής πράξεως ή ατομικής προσβολής" (Einzelakttheorie) η οποία υποστήριζε ότι

απαλλοτριωτικό χαρακτήρα έχουν μόνο ατομικές προσβολές της ιδιοκτησίας, εκείνες δηλαδή που εφαρμόζονται σε ορισμένα πρόσωπα ή στενό κύκλο προσώπων. Στο τυπικό κριτήριο της θεωρίας αυτής προστέθηκε άλλο ένα ουσιαστικό κριτήριο σχετικά με την προσβολή της ισότητας, βασισμένη στην άνιση ιδιαίτερη θυσία του συγκεκριμένου ιδιοκτήτη. Γι' αυτό η θεωρία αυτή ονομάστηκε "θεωρία της ιδιαίτερης θυσίας" (Sonderopfertheorie). Τέλος αναπτύχθηκε η λεγόμενη "θεωρία της ανεκτικότητας" (Zumutbarkeittheorie), η οποία βασίζεται στο ουσιαστικό κριτήριο της βαρύτητας της προσβολής. Όταν δηλαδή η προσβολή ξεπερνά το όριο του συνταγματικά ανεκτού πρόκειται για απαλλοτρίωση που συνεπάγεται την κρατική υποχρέωση αποζημίωσης. Στην ελληνική νομολογία δεν ακολουθείται σταθερά κάποιο κριτήριο αν και συνήθως βασίζεται σε ουσιαστικά κριτήρια όπως αυτό της αδράνειας της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της ή της άρσης της έννοιας της ιδιοκτησίας ή της εκμεταλλεύσεώς της. Γενικά η νομολογία ακολουθεί μία τάση επέκτασης των περιορισμών, συστέλλοντας έτσι την έννοια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μόνο στην αφαίρεση ακινήτων ή στη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων εις βάρος ακινήτων.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί λοιπόν μονομερή πράξη της διοίκησης η οποία ορίζεται με νομοθετική πρόβλεψη, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και φυσικά έναντι δικαστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης του ιδιοκτήτη(άρθρο 17 παρ.2 και επόμενες του Συντάγματος). Αυτή αποτελεί την τυπική περίπτωση που ονομάζεται και αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια. Την απαλλοτρίωση υπό ευρεία έννοια συναρπάζουν η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια και η λεγόμενη de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η τελευταία προκύπτει όταν η διοίκηση προβαίνει σε ουσιαστική στέρση ιδιοκτησίας χωρίς να εκδώσει αντίστοιχη πράξη δημιουργώντας εν αγνοία της

ένα γεγονός που επιφέρει τα ίδια αποτελέσματα με αυτά της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (π.χ. αδρανοποίηση ή αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας ή περιορισμοί της εκμετάλλευσης και της κάρπωσης της). Στην περίπτωση αυτή τα αρμόδια δικαιοδοτικά όργανα επιδικάζουν εκ των υστέρων αποζημίωση (πάντως η νομολογία σπάνια δέχεται την περίπτωση de facto απαλλοτρίωσης και παραμένει στην κατασκευή των "νόμιμων περιορισμών της κυριότητας" δημιουργώντας όμως δικαίωμα άρσης²¹). Από τις περιπτώσεις de facto απαλλοτρίωσης πρέπει να διακριθούν οι περιπτώσεις παράνομων πράξεων του κράτους που αποτελούν παράνομες διοικητικές ενέργειες και ο ιδιοκτήτης νομιμοποιείται να ζητήσει την άρση τους. Σε κάθε περίπτωση πάντως η κυριότητα που αποκτάται μετά την απαλλοτρίωση είναι πρωτότυπη και οποιαδήποτε εμπράγματα δικαιώματα τρίτων μετατρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις επί της αποζημίωσης.

Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η ιδιοκτησία. Και σε αυτήν την περίπτωση τίθεται το ζήτημα του εννοιολογικού προσδιορισμού της έννοιας αυτής στην οποία έγινε εκτενής αναφορά ανωτέρω. Έτσι είτε θα ακολουθήσουμε την κλασική θεωρία η οποία περιλαμβάνει μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα (όρος σε κάθε περίπτωση ευρύτερος από τον όρο "κυριότητα" που στο χώρο του ιδιωτικού Δικαίου έχει την ίδια έννοια με τον όρο "ιδιοκτησία") είτε θα ακολουθήσουμε την διεθνώς κρατούσα αντίληψη περί προστασίας όλων των περιουσιακών δικαιωμάτων(όχι όμως -κατά μία άποψη- και την έννοια "περιουσία" καθ'εαυτήν η οποία περιλαμβάνει και οικονομικά αποτιμητές προσδοκίες και πιθανότητες²²). Στην απαλλοτρίωση δεν περιλαμβάνονται μόνο τα ακίνητα όπως γίνεται συχνότερα(χαρακτηριστικός σε αυτό το σημείο και ο νόμος 2882/2001 που φέρει τον τίτλο "Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων)

²¹ ΣΤΕ 4050/1976(Ολ.), ΤοΣ 1977,σελ. 154

²² Βλ. Δαγτόγλου Ατομικά Δικαιώματα Β',σελ. 1060

αλλά και τα κινητά. Η άποψη ότι τα κινητά εντάσσονται στην επίταξη είναι λανθασμένη αν και συχνά παραβλέπεται για λόγους σκοπιμότητας. Κατ'αρχήν η ιδιοκτησία μπορεί να καταστεί αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ανεξάρτητα από τον φορέα της. Εξαιρέσεις εισάγονται για ορισμένα εκκλησιαστικά περιουσιακά στοιχεία και το έδαφος του Αγίου Όρους, για τα περιουσιακά στοιχεία των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και για την δημόσια περιουσία. Όσον αφορά την περιουσία των νομικών προσώπων δημοσίου Δικαίου η δημόσια περιουσία τους σε αντίθεση με την ιδιωτική δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί ακολουθώντας την αντίληψη ότι προστατεύεται μόνο η ατομική, ιδιωτική περιουσία.

Στο Σύνταγμα ορίζονται επιπρόσθετα και οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες είναι ανεκτή η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Αυτές είναι η δημόσια ωφέλεια, η νομοθετική πρόβλεψη και η δικαστικά προσδιοριζόμενη (και προηγούμενη) αποζημίωση. Αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά παρέκκλιση των συγκεκριμένων προϋποθέσεων επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις όπου κάτι τέτοιο ορίζεται ρητά στο Σύνταγμα όπως για παράδειγμα στην περίπτωση του άρθρου 117 παρ.2. Η έννοια της δημόσιας ωφέλειας δεν είναι σταθερή αλλά μεταβάλλεται ανάλογα με τις εκάστοτε οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες. Αποτελεί δηλαδή μία αόριστη νομική έννοια, η οποία καθορίζεται από τη διοίκηση και ελέγχεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Η έννοια της δημόσιας ωφέλειας φαίνεται να είναι πιο έντονη από την έννοια του γενικού συμφέροντος, αν και ποιοτικά είναι όμοιες, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι η δεύτερη οριοθετεί απλώς το δικαίωμα, ενώ η πρώτη οδηγεί στη στέρηση του δικαιώματος αυτού. Το Σύνταγμα χρησιμοποιεί επιπλέον την έκφραση "δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο" (άρθρο 17 παρ.2). Η έκφραση αυτή έχει διττή σημασία καθώς, πρώτον καθορίζει ότι η πράξη κήρυξης της

απαλλοτριώσης πρέπει να περιέχει επαρκή αιτιολογία και, δεύτερον το περιεχόμενο της αιτιολογίας πρέπει να αναφέρεται σαφώς και στις δύο πλευρές της δημόσιας ωφέλειας. Η πρώτη πλευρά έχει να κάνει με το κατά πόσο η αναγκαστική απαλλοτριώση αποσκοπεί άμεσα στη δημόσια ωφέλεια. Ακόμη και αν γίνεται προς όφελος ιδιώτη δεν πρέπει να εξυπηρετεί μόνο το δικό του συμφέρον αλλά πρέπει να αποσκοπεί άμεσα στην προαγωγή του δημοσίου συμφέροντος²³. Η δεύτερη πλευρά της δημόσιας ωφέλειας έχει να κάνει με την αναγκαιότητα και την αναλογικότητα της επιβολής της αναγκαστικής απαλλοτριώσης. Είναι φανερό πως η στέρηση της ιδιοκτησίας ως στέρηση ατομικού δικαιώματος είναι μέτρο εξαιρετικά επαχθές και πρέπει να επιβάλλεται ως έσχατο μέσο μόνο όταν αποτελεί την υπερέχουσα από πλευράς δημοσίου Δικαίου λύση ή την μοναδική λύση (π.χ. απαλλοτριώση μέρος ακινήτου και όχι όλου όταν επαρκεί για τον σκοπό που απαλλοτριώθηκε). Η αιτιολογία, τέλος, απαιτείται όχι μόνο για την κήρυξη αλλά και για την χρησιμοποίηση του απαλλοτριουμένου επί ποινή υποχρεωτικής ανάκλησης της απαλλοτριώσης αν δεν έγινε νόμιμη χρήση εντός πέντε ετών από τη συντέλεσή της λόγω εκ των υστέρων αντισυνταγματικότητας. Από την υποχρέωση ανάκλησης θεσπίζονται όμως και κάποιες συνταγματικά απαράδεκτες εξαιρέσεις υπέρ του κράτους, των δημοσίων οργανισμών (δημόσιες επιχειρήσεις, οργανισμοί κοινής ωφέλειας) και των νομικών προσώπων δημοσίου Δικαίου.

Η δεύτερη προϋπόθεση είναι η επιφύλαξη του καθορισμού της δημόσιας ωφέλειας στον νόμο. Στο περιεχόμενο της νομοθετικής πρόβλεψης κατά την κρατούσα γνώμη περιλαμβάνονται τόσο οι τυπικοί όσο και οι ουσιαστικοί νόμοι άρα ακόμα και οι κανονιστικές διοικητικές πράξεις. Οι πράξεις όμως αυτές πρέπει να είναι εξουσιοδοτημένες ειδικά μέσω τυπικού νόμου, ο

²³ ΣΤΕ 1449/1979.

οποίος επειδή αφορά στέρηση ατομικού δικαιώματος ψηφίζεται αποκλειστικά και μόνο από την Ολομέλεια της Βουλής. Ο σκοπός για τον οποίο γίνεται η απαλλοτρίωση πρέπει να είναι ειδικά καθορισμένος από τον κανόνα Δικαίου και η διοίκηση καλείται με διακριτική ευχέρεια να κρίνει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση αν τηρείται ο σκοπός αυτός. Ο προσδιορισμός των περιπτώσεων δημοσίας ωφέλειας από τον ουσιαστικό νομοθέτη και η αιτιολογία τους ελέγχονται δικαστικά ως προς τη συνταγματικότητα τους όπως επίσης ελέγχεται και η τήρηση των ορίων της ευχέρειας της διοίκησης. Το άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος ορίζει επιπλέον ότι στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης με αναφορά σε σχετικές εγγραφές του προϋπολογισμού ή διαφόρων συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων και αφορά και απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται με τυπικό νόμο. Γενική και αόριστη αναφορά σε προβλεπόμενα κονδύλια συνιστά καταστρατήγηση της συνταγματικής διατάξεως.

Τρίτη προϋπόθεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η καταβολή πλήρους αποζημίωσης (στην *de facto* απαλλοτρίωση πρόκειται για έννομη συνέπεια). Η στέρηση της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο αφού καταβληθεί η αποζημίωση και ως τότε διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη. Πλήρης αποζημίωση θεωρείται εκείνη η οποία επαρκεί για την αγορά άλλου ισάξιου πράγματος και καλύπτει τυχόν ζημία θετική ή -παρά την αντίθετη κρατούσα άποψη-αποθετική (π.χ. επωφελείς δαπάνες, μείωση της αξίας μέρους του ακινήτου, ακόμη και η αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου του δικαιούχου) . Η αποζημίωση είναι κατ'αρχήν χρηματική. Μπορεί όμως με τη συναίνεση του δικαιούχου να καταβάλλεται η αποζημίωση και σε είδος ιδίως με τη μορφή παραχώρησης κυριότητας άλλου ακινήτου ή με την παραχώρηση δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου(άρθρο 17

παρ.2). Σε αυτές τις περιπτώσεις μιλάμε για *in natura* αποζημίωση (κυριότερη περίπτωση είναι η μεταφορά του συντελεστή δόμησης). Επίσης η αποζημίωση δεν υπόκειται σε φόρο, κράτηση ή τέλος. Κρίσιμος χρόνος υπολογισμού θεωρείται ο χρόνος συζήτησης του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης εκτός αν έγινε απευθείας αίτηση για τον οριστικό καθορισμό οπότε κρίσιμος είναι ο χρόνος της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Το άρθρο 17 παρ.2 αναφέρει ότι 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. Αυτή η νέα ρύθμιση συνήθως λειτουργεί υπέρ του ιδιοκτήτη. Το Σύνταγμα όμως προβλέπει και μία ασφαλιστική δικλείδα στην παράγραφο 3 ορίζοντας ότι ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά την δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης εκτός από την κύρια αποζημίωση προβλέπεται και ικανοποίηση για την απώλεια προσόδου μεταξύ του ορισμού και της καταβολής της κύριας αποζημίωσης. Ακόμη ορίζεται ιδιαίτερη αποζημίωση και για το απομένον τμήμα του ιδιοκτήτη όταν η αξία του μειωθεί ή αχρηστευθεί για την χρήση που προοριζόταν λόγω της απαλλοτρίωσης του υπόλοιπου μέρους. Στην εξαιρετική περίπτωση που η κύρια αποζημίωση δεν προσδιοριστεί εντός τριετίας από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τότε η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως. Κριτήριο για τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποτελεί η αξία των παρακείμενων και ομοειδών ακινήτων κατά τα τρία τελευταία έτη καθώς και η ετήσια πρόσοδος του απαλλοτριούμενου (αντικειμενική αξία). Υπόχρεος καταβολής τόσο της αποζημίωσης όσο και τυχόν δαπανών είναι ο ωφελούμενος από την απαλλοτρίωση. Έτσι και υπό το πρίσμα του άρθρου 106 παρ.6 οι

ιδιοκτήτες ακινήτων τα οποία δεν απαλλοτριώνονται αλλά ωφελούνται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση υποχρεώνονται να συμμετέχουν στη δαπάνη του δημοσίου. Δικαιούχος είναι βέβαια ο ιδιοκτήτης που έχει αξίωση αποζημίωσης κατά του υπόχρεου προς καταβολή της. Ως προθεσμία καταβολής ορίζεται το ενάμισι έτος από την δημοσίευση της απόφασης περί προσωρινού προσδιορισμού ή από την δημοσίευση της απόφασης περί οριστικού προσδιορισμού. Η καταβολή γίνεται με απόφαση του δικαστηρίου πριν από την κατάληψη κατά ένα εύλογο ποσοστό που δεν πρέπει να είναι μικρότερο του 70% της προσδιοριζόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου το οποίο κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Με τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001 δόθηκε η δυνατότητα να γίνει με απόφαση του δικαστηρίου σε περιπτώσεις εκτέλεσης έργων γενικότερης σημασίας, κατάληψη του ακινήτου ήδη πριν από την καταβολή ή και πριν τον προσδιορισμό της αποζημίωσης στην περίπτωση του άρθρου 17 παρ.4. Αν όμως δεν τηρούνται οι όροι του άρθρου αυτού μιλάμε για παράνομη προσβολή κατά της οποίας ο ιδιοκτήτης μπορεί να προβάλλει την διεκδικητική αγωγή, αξιώνοντας απόδοση του παρανόμως καταληφθέντος πράγματος και αποζημίωση για τη ζημία που προκλήθηκε καθώς διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη πριν την κατάληψη. Όσον αφορά τα αρμόδια δικαστήρια η παράγραφος 4 του άρθρου 17 ορίζει ότι μπορεί να εγκαθιδρυθεί ενιαία δικαιοδοσία 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 και τη συνέχιση των εκκρεμών δικών, καταργώντας έτσι την αποκλειστική αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων (αν και με την πράξη νομοθετικού περιεχομένου 21.12.2001 άρθρο 1 διατηρείται η αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων έναντι των διοικητικών). Οι διαφορές όμως για την αποζημίωση μπορούν να επιλυθούν και συναινετικά

μέσω συμβιβασμού ή με τη βοήθεια διαιτησίας ή με τη μορφή διοικητικής προεκτίμησης. Δεν μπορούν επιπλέον να τεθούν από τον νομοθέτη αμάχητα τεκμήρια ή ανώτατα όρια αποζημίωσης.

Ο νόμος που καθορίζει την διαδικασία απαλλοτρίωσης είναι ο ν.2882/2001 (προσαρμοσμένος στο ισχύον Σύνταγμα με τον ν.2985/2002) που αντικατέστησε το ν.δ. 797/1971 βασισμένος και στην αναθεώρηση του 2001. Η διαδικασία περιλαμβάνει πέντε στάδια α) απόφαση της διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση μίας νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση, β) αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης, γ) κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, δ) προσδιορισμός της αποζημίωσης ε) συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την καταβολή αποζημίωσης. Τα στάδια αυτά είναι δυνατόν να περιορισθούν στην περίπτωση της ανάκλησης ή της αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης πριν ή μετά την συντέλεσή της. Στην πράξη όμως εμφανίζεται συχνά το φαινόμενο τα δικαστήρια να προσδιορίζουν τιμές μονάδας πολύ χαμηλότερες από την πραγματική αγοραία αξία των ακινήτων ενώ ταυτόχρονα η χρονοβόρα διαδικασία για την είσπραξη της αποζημίωσης από τον δικαιούχο καταλήγει σε σοβαρές οικονομικές απώλειες πράγμα που δεν εναρμονίζεται με την συνταγματική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας. Κατά τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας θα ήταν "σε μεγάλο βαθμό απατηλή και αναποτελεσματική" χωρίς τη χορήγηση χρηματικού αντισταθμίματος. Απαιτείται δηλαδή μία δίκαιη ισορροπία ανάμεσα στη δημόσια ωφέλεια και την προστασία της ιδιοκτησίας κατά την εφαρμογή των διατάξεων του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της καταβολής αποζημίωσης αποκαθιστώντας την εύλογη σχέση αναλογίας ανάμεσα στα χρησιμοποιούμενα μέσα και τον επιδιωκόμενο σκοπό. Το ΕΔΔΑ προστατεύει

το θεσμό της αποζημίωσης σε περίπτωση στέρησης της ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα δεν ανέχεται τη φαλκίδευση της αποζημίωσης με μεθοδεύσεις που την περιορίζουν ή την καταργούν, ενώ δίνει ιδιαίτερη σημασία τόσο στην καθυστέρηση ολοκλήρωσης της διαδικασίας απαλλοτρίωσης όσο και στην καθυστέρηση καταβολής της αποζημίωσης.

6.Ειδικές περιπτώσεις περιορισμών-αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Στις περιπτώσεις που το Σύνταγμα καταλείπει στον κοινό νομοθέτη την ρύθμιση μίας σειράς θεμάτων(ιδίως στο άρθρο 18) σχετικά με την ιδιοκτησία συγκεκριμένων εκτάσεων και περιοχών, πρέπει να αναχθούμε στον αντίστοιχο εκτελεστικό νόμο για να διακρίνουμε ανάμεσα στις ειδικές περιπτώσεις απαλλοτρίωσης και τους περιορισμούς. Αν με τον νόμο επιβάλλονται απλοί περιορισμοί συνταγματικά ανεκτοί τότε δεν έχουμε προσβολή του πυρήνα του δικαιώματος. Αν θεσπίζει νόμους που περιορίζουν την ιδιοκτησία τότε κάνουμε λόγο για αναγκαστική απαλλοτρίωση. Αν ο νόμος δεν κάνει ρητή αναφορά σε αναγκαστική απαλλοτρίωση κάτι τέτοιο όμως προκύπτει από το περιεχόμενό τότε μιλάμε για de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση. Ειδικές περιπτώσεις αποτελούν η επίταξη, ο αναδασμός, η υποχρεωτική παραχώρηση αστικών εκτάσεων, η δήμευση και η προσωρινή στέρηση της χρήσεως και καρπώσεως ιδιοκτησίας στις οποίες γίνεται ρητή αναφορά.

Ειδική περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί η προσθαφαίρεση εκτάσεων, στη περίπτωση ύπαρξης μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, με

στόχο την δημιουργία άρτιων οικοπέδων(κυρίως μόνο εντός σχεδίου πόλεως).Η προσκύρωση προς τακτοποίηση ή ορθογωνισμό μη άρτιων οικοπέδων προβλέπεται σε διάφορους νόμους²⁴ και στηρίζεται στη διάταξη του Συντάγματος που θέτει μεταξύ άλλων την πολεοδόμηση και την επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπό την ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του κράτους ενώ ταυτόχρονα προβλέπει την πολεοδομική ενεργοποίηση τους, τη συμμετοχή των ιδιοκτητών της περιοχής και τη διάθεση των εκτάσεων που προκύπτουν από την αναμόρφωση των υφιστάμενων οικιστικών περιοχών(άρθρο 24 παράγραφοι 2,3,4,5 του Συντάγματος).

Ειδική απαλλοτρίωση αποτελεί και η απαλλοτρίωση κατά ζώνες η οποία προβλέπεται από το άρθρο 17 παρ.6. Κατά την παράγραφο αυτή επιτρέπεται με νόμο η απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου σε περιπτώσεις εκτέλεσης έργων κοινής ωφέλειας ή γενικότερης οικονομικής σημασίας για τη Χώρα, ευρύτερων ζωνών πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή έργων. Έτσι πέρα από τις προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τίθενται σε αυτήν την περίπτωση και επιπλέον προϋποθέσεις σχετικές με όσα προαναφέρθηκαν(ύπαρξη νόμου σχετικά το συγκεκριμένο είδος απαλλοτρίωσης και τους όρους της, απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου, σκοπός τα έργα κοινής ωφέλειας).Οι λόγοι που οδηγούν σε αυτή την κατάσταση είναι ,αφενός, να μην επωφεληθούν αθέμιτα οι ιδιοκτήτες της υπεραξίας που θα δημιουργηθεί λόγω της ωφέλειας εξαιτίας του έργου που εκτελείται και αφετέρου η συγκέντρωση πόρων για το κράτος από την απαλλοτριούμενη έκταση για τη χρηματοδότηση άλλων έργων.

Ειδική αναγκαστική απαλλοτρίωση προβλέπει και το

²⁴ Βλ. ν.δ. 17 Ιουλίου/16 Αυγούστου 1923 ,ν.δ. 90/1948, ν.947/1979 όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 1337/1983.

άρθρο 117 παράγραφοι 1 και 2 σχετικά με την απαλλοτρίωση ιδιόρρυθμων εδαφονομικών δικαιωμάτων κατά παρέκκλιση του άρθρου 17, το οποίο όμως αφορά σχέσεις που έχουν κατά ένα μεγάλο βαθμό εξαλειφθεί (π.χ. αγροληψία και εμφύτευση).

Ειδικές ρυθμίσεις προβλέπονται από το Σύνταγμα και για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιαίτερων αντικειμένων ιδιοκτησίας. Στο άρθρο 18 παρ.1 προβλέπεται ειδικός νόμος για την ιδιοκτησία και διάθεση μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου με εξουσιοδότηση για ειδικές ρυθμίσεις περί αναγκαστικής τους απαλλοτρίωσης (ν.δ. 210/1973). Οι περιπτώσεις των θησαυρών και των αρχαιολογικών χώρων ορίζεται σε διαφορετικό νόμο (ν.3028/2002) που καθορίζει τα σχετικά με την απαλλοτρίωση τους. Στην δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου ρυθμίζονται με τον ίδιο τρόπο τα σχετικά με την ιδιοκτησία, εκμετάλλευση, και διαχείριση των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών, καθώς και τα σχετικά με την διάθεση των εκτάσεων που προκύπτουν από την αποξήρανση τους (ν.δ.420/1970). Ανάλογη ειδική μεταχείριση προβλέπεται και για τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία που τελούν υπό την προστασία του κράτους και με νόμο ορίζονται τα περιοριστικά μέτρα προς πραγματοποίηση της προστασίας αυτής καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών (άρθρο 24 παρ.6). Επίσης στη συνταγματική διάταξη του άρθρου 18 παρ.6 ορίζονται τα σχετικά με την διάθεση των εγκαταλειμμένων (διαφορετική η έννοια της εγκαταλείψεως σε σχέση με την αντίστοιχη έννοια του ιδιωτικού Δικαίου) εκτάσεων για λόγους εθνικής οικονομίας και αποκατάστασης ακτημόνων καθώς και τις περιπτώσεις αποζημίωσης σε περίπτωση επανεμφάνισης των ιδιοκτητών σε εύλογη προθεσμία. Ειδικά για την απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων το Σύνταγμα περιλαμβάνει δύο διατάξεις.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1 εδ.ε' η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων επιτρέπεται μόνο όταν προέχει η Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη χρήση τους που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον εννοείται ανώτερο του καθιερωμένου δικαιώματος διατηρήσεως της δασικής μορφής και με την μικρότερη δυνατή θυσία του δασικού πλούτου. Ταυτόχρονα το άρθρο 117 παρ.4 επιφυλάσσει την ανωτέρω δυνατότητα μόνο υπέρ του Δημοσίου ανεξάρτητα από τους ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών.

Ιδιαίτερης σημασίας ειδική περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί η κρατικοποίηση ή εθνικοποίηση επιχειρήσεων μέσω της αναγκαστικής εξαγοράς ή συμμετοχής του κράτους ή άλλων δημόσιων φορέων σε επιχειρήσεις όπως προβλέπεται στο άρθρο 106 παράγραφοι 3-5 του Συντάγματος²⁵. Επιφέρει και αυτή στέρηση της ιδιοκτησίας του ιδιώτη ακόμη και αν κάτι τέτοιο διαγνωστεί από τα αποτελέσματα μίας κρατικής επέμβασης (de facto κρατικοποίηση), χωρίς όμως να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο συγκεκριμένος θεσμός για την μετατροπή της κοινωνικοπολιτικής δομής της χώρας. Οι προϋποθέσεις της νομιμότητας της αναγκαστικής κρατικοποίησης είναι η νομοθετική ρύθμιση, ο ορισμένος χαρακτήρας της επιχείρησης (ως επιχείρηση νοείται το σύνολο των περιουσιακών σχέσεων των εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων καθώς και δικαιωμάτων επί άυλων αγαθών αλλά και οι υποχρεώσεις που την αποτελούν) και η καταβολή πλήρους, δικαστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης. Οι αρχές του κράτους Δικαίου και της αρχής της ισότητας επιβάλλουν ρύθμιση του θεσμού με γενικό νόμο, όσον αφορά την πρώτη προϋπόθεση.

²⁵ Κατά μία άποψη μόνο η δημόσια ωφέλεια του άρθρου 17 και η περίπτωση του άρθρου αυτού δικαιολογούν στέρηση της ιδιοκτησίας. Βλ. σχετικά Δρόσος Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση,σελ. 158.

Επιπλέον ιδιαίτερο ρόλο διαδραματίζει ο χαρακτήρας της επιχείρησης καθώς αναγκαστική συμμετοχή ή εξαγορά επιτρέπεται μόνο στην περίπτωση επιχειρήσεων με χαρακτήρα μονοπωλίου ή ζωτικής σημασίας για την αξιοποίηση των πηγών εθνικού πλούτου ή έχουν ως κύριο σκοπό την παροχή υπηρεσιών στο κοινωνικό σύνολο. Επιχειρήσεις το κεφάλαιο των οποίων εισήχθη από το εξωτερικό και προστατεύεται από το άρθρο 107 του Συντάγματος δύνανται να εξαγοραστούν αναγκαστικώς οπότε προστατεύεται πλέον το δικαίωμα επανεξαγωγής του τιμήματος. Η κρατικοποίηση γίνεται μόνο από το κράτος ή από άλλους δημόσιους φορείς (π.χ. νομικά πρόσωπα δημοσίου Δικαίου ή και δημόσιες επιχειρήσεις ιδιωτικού Δικαίου) και όχι υπέρ ιδιώτη σε αντίθεση με την αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 17. Τέλος πρέπει να καταβάλλεται αποζημίωση προσδιορισμένη δικαστικώς πριν από την κατάληψη ανάλογα με την αξία της επιχείρησης (ιδιαίτερη η σημασία στο σημείο αυτό της ερμηνευτικής δήλωσης του άρθρου 106) εντός ευλόγου χρόνου. Αξίζει επίσης να αναφερθεί η παράγραφος 5 του εξεταζόμενου άρθρου σχετικά με την εξαγορά της συμμετοχής του μετόχου, εταίρου ή κυρίου της επιχείρησης μετά την κρατική παρέμβαση καθώς και η παράγραφος 6 σχετικά με τη μεσολάβηση νόμου αναφορικά με συμμετοχή στην κρατική δαπάνη εκείνων που ωφελούνται από την εθνικοποίηση της επιχείρησης. Σημειωτέον ότι οι κρατικοποιημένες επιχειρήσεις μπορούν να ενταχθούν ξανά στον ιδιωτικό τομέα (περίπτωση αποκρατικοποίησης ή ιδιωτικοποίησης, που δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να συγχέεται με την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ ιδιώτη) μέσω της αναδιάρθρωσης του δημοσίου τομέα.

Άλλες συγγενείς με την αναγκαστική απαλλοτρίωση έννοιες αλλά διακριτές από αυτήν είναι η επίταξη, ο αναδασμός, η υποχρεωτική παραχώρηση αστικών

εκτάσεων, η δήμευση και η προσωρινή στέρηση χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας. Η επίταξη καθορίζεται από το άρθρο 18 παρ.3 και συνιστά την προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας, με μονομερή πράξη του κράτους με στόχο να ικανοποιηθεί έκτακτη και άμεση δημόσια ανάγκη όπως οι ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περιπτώσεις επιστράτευσης ή πολέμου ή για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία. Η διαφορά της με την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι ότι η επίταξη επιβάλλεται όχι για λόγους δημόσιας ωφέλειας αλλά λόγους δημόσιας ή κοινωνικής ανάγκης που πρέπει να είναι έκτακτη, άμεση και επείγουσα. Επιπλέον προκύπτει ότι η επίταξη πρέπει να είναι πρόσκαιρη, δηλαδή προσωρινή και όχι οριστική, γι' αυτό και η διοικητική πράξη με την οποία κηρύσσεται πρέπει να αναφέρει ρητώς τα χρονικά της όρια, τα οποία αν ξεπεραστούν οδηγούν σε υποχρέωση της διοίκησης να άρει την επίταξη. Προβλέπεται επίσης αποζημίωση για θετική ζημία που καταβάλλεται συνήθως μετά την κατάληψη του πράγματος. Επιτρέπεται πάντως και η επιβολή επίταξης για ικανοποίηση μόνιμης ανάγκης όταν απαιτείται η άμεση και προσωρινή αντιμετώπισή της μέχρι την οριστική αντιμετώπισή της από την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Πρακτικά τα όρια μεταξύ επίταξης και απαλλοτρίωσης είναι δυσδιάκριτα.

Στην παράγραφο 5 του άρθρου 18 προβλέπεται ο θεσμός της προσωρινής στέρησης της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας, παραχωρώντας το Σύνταγμα τη σχετική εξουσία στον νομοθέτη, και όχι απευθείας στη διοίκηση. Πρόκειται για ένα έκτακτο μέτρο που επιβάλλεται μόνο κατόπιν νομοθετικής πρόβλεψης και μόνο για ιδιαίτερες περιστάσεις με ταυτόχρονη καταβολή ανταλλάγματος από τον υπόχρεο στον δικαιούχο. Άρα δεν προσανατολίζεται στην επίλυση μόνιμων προβλημάτων αλλά ούτε και στην αφαίρεση της ιδιοκτησίας. Τα μέτρα

που επιβάλλονται με τον τρόπο αυτό αίρονται αμέσως μόλις εκλείψουν οι λόγοι που τα προκάλεσαν. Σε περιπτώσεις αδικαιολόγητης παράτασης των μέτρων η άρση αποφασίζεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας, μετά από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

Ο αγροτικός αναδασμός προβλέπεται στο άρθρο 18 παρ. 4 και αφορά την συνένωση και αναδιανομή ακινήτων στους ιδιοκτήτες τους ώστε οι νέες ιδιοκτησίες να είναι ισάξιες με τις αρχικές αλλά διαμορφωμένες κατά πιο ορθολογικό τρόπο με στόχο το συμφέρον και του ίδιου του ιδιοκτήτη πέραν του γενικού συμφέροντος. Στόχος δηλαδή είναι η επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους μέσω της αναδιάπλασης και όχι η στέρηση της ιδιοκτησίας. Βέβαια τα μέτρα προς αποφυγή της υπέρμετρης κατατμήσεως και προς διευκόλυνση της ανασυγκροτήσεως της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας μπορούν, πέρα από τη μορφή περιορισμών, να λάβουν και τη μορφή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (όπως και στην περίπτωση μη επαρκούς αντιπαροχής). Ακόμη το άρθρο 24 παρ.4 προβλέπει και τον αστικό αναδασμό που ρυθμίζεται ειδικότερα στο ν.947/1979. Συγγενής με τον αστικό αναδασμό είναι και ο θεσμός της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας όπως ορίζεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 18.

Διακριτή επίσης έννοια έναντι της απαλλοτρίωσης είναι και η υποχρεωτική παραχώρηση αστικών εκτάσεων που προβλέπεται στο άρθρο 24 παρ.3 σχετικά κυρίως με την κατασκευή κοινόχρηστων χώρων χωρίς την υποχρέωση αποζημίωσης²⁶. Η παράγραφος 5 του ίδιου άρθρου προβλέπει την ίδια δυνατότητα αναμόρφωσης και σε ήδη υπάρχουσες οικιστικές περιοχές. Η δήμευση από την άλλη πλευρά αποτελεί παρεπόμενη ποινή ή ασφαλιστικό μέτρο κατά το άρθρο 76 παρ.2 του Ποινικού Κώδικα. Γενική δήμευση της περιουσίας πάντως

²⁶ Βλ. και άρθρο 8 ν.1337/1983 περί εισφοράς γης για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων σε υπό πολεοδόμηση περιοχές.

απαγορεύεται ρητά από το άρθρο 7 παρ.3 του Συντάγματος. Τέλος, ειδικές περιπτώσεις περιορισμών ορίζονται στο άρθρο 17 παρ.7 σχετικά με την κατασκευή υπόγειων σηράγγων για την εκτέλεση δημόσιων έργων εφόσον δεν παραβλάπτεται το υπέργειο ακίνητο αλλά και απαγόρευση απαλλοτρίωσης αγροτικών ιδιοκτησιών ορισμένων ιδιοκτητών κατά την παράγραφο 8 του άρθρου 18. Αξίζει ακόμη να σημειωθεί ότι η αναγκαστική παράταση των εμπορικών μισθώσεων κατά τους νόμους 813/1978 και 833/1978 δεν οδηγούν κατά τη νομολογία σε στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 18 παρ.5 αλλά περιέχουν απλούς περιορισμούς²⁷.

²⁷ Βλ. Δημητρόπουλος *Συνταγματικά δικαιώματα ειδικό μέρος τομ. III, τευχ. IV* σελ. 351.

7.Συμπέρασμα

Η ιδιοκτησία αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά ατομικά δικαιώματα γι' αυτό τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς είναι από τα πρώτα που θεμελιώνονται συνταγματικά. Προστατεύεται τόσο ως ατομικό δικαίωμα όσο και ως θεσμός. Φορείς του δικαιώματος μπορούν να είναι τα φυσικά αλλά και τα νομικά πρόσωπα. Στο άρθρο 17 του Συντάγματος όπου κατοχυρώνεται συνταγματικά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατά την ορθότερη άποψη, που υιοθετείται προσφάτως και από την νομολογία, βρίσκουν συνταγματική προστασία όλα τα περιουσιακής φύσεως δικαιώματα, εμπράγματα και ενοχικά. Όπως κάθε δικαίωμα, η ιδιοκτησία υπόκειται σε γενικές οριοθετήσεις, ανάμεσα στις οποίες διακρίνεται η ρήτρα του γενικού συμφέροντος και σε περιορισμούς που εισάγονται στο πλαίσιο μερικότερων έννομων σχέσεων. Στέρξη της ιδιοκτησίας με προσβολή του πυρήνα του δικαιώματος, είναι δυνατή μόνο κατά τους όρους που ορίζει το Σύνταγμα με κυριότερη περίπτωση αυτή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ιδιαίτερες περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή και περιορισμών είναι δυνατόν να βρεθούν σε πολλές άλλες διατάξεις του ισχύοντος Συντάγματος.

Βιβλιογραφία

Βεγλερής Φ., "Οι περιορισμοί των δικαιωμάτων του ανθρώπου", εκδ. Αντ.Ν.Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 1982.

Βροντάκης Μ., "Το ζήτημα της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας των δημοσίων νομικών προσώπων", Τιμητικός Τόμος του ΣΤΕ.

Γεραπετρίτης Γ., "Επισκόπηση του άρθρου 17 παράγραφοι 2 και 4 του Συντάγματος", μελέτη.

Γέροντας Α., "Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση", εκδ Αντ. Ν. Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή 2003.

Δαγτόγλου Π., "Συνταγματική προστασία μετοχής"(γνμδ), Νομικό Βήμα 1979,σελ.1403 επ.

Δαγτόγλου Π., "Συνταγματικό Δίκαιο Ατομικά Δικαιώματα Α' και Β' ",εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2005.

Δημητρόπουλος Α., "Συνταγματικά Δικαιώματα Σύστημα Συνταγματικού Δικαίου Τόμος Γ'-Τευχ. I-III Β' Έκδοση", εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2008.

Δημητρόπουλος Α., "Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ.ΙΙΙ Τευχ.ΙV επ.", Αθήνα 2008.

Δρόσος Γ., "Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση Προστασία της ιδιοκτησίας και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου", εκδ.Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 1997.

Δωρής Φ., "Αναδασμός και εμπράγματα σχέσεις",

Νομικό Βήμα 1974,σελ.442 επ.

Καϊδατζής Α., "Ιδιοκτησιακά δικαιώματα των δημοσίων νομικών προσώπων τρεις ερμηνευτικές εκδοχές για τη συνταγματική τους προστασία", Το Σύνταγμα 1/2002, σελ.29 επ.

Κασιμάτης Γ., "Η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου Οι βάσεις εφαρμογής της αρχής του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου και της εγγύησης της ιδιοκτησίας", Νομικό Βήμα 1999, σελ.705 επ.

Κασιμάτης Γ., "Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας Δοκίμιον Συστηματικής Θεωρήσεως", εκδ. Ιωαν. Σούκης & Σια, Αθήναι 1972.

Κασιμάτης Γ., "Συνταγματική έννοια ιδιοκτησίας και η διεύρυνση αυτής" ΕΔΔΔ 18 1974 σελ.205 επ.

Μανεσης Α./Μανιτάκης Α., "Κρατικός παρεμβατισμός και Σύνταγμα", Νομικό Βήμα 1981 σελ.1199 επ.

Μητσόπουλος Γ., "Η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων κατ άρθρον 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Συμβάσεως της Ρώμης διά την προστασίαν των δικαιωμάτων του ανθρώπου και θεμελιωδών ελευθεριών" Το Σύνταγμα 1987,σελ 217 επ.

Χορομίδη Κ., "Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο Δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας", Ελληνική Δικαιοσύνη 45(2004),σελ.1282 επ.

Χριστονάκης Γ., "Η απόφαση Αζάς...με την απαλλοτρίωση έργου", Ελληνική Δικαιοσύνη 45(2004),σελ.54 επ.

Νομολογία

ΣΤΕ 3521-2/1992 Υπόθεση περίφραξης αιγιαλού

ΣΤΕ 3739/1998 Υπόθεση συντάξεων ΔΕΗ

ΣΤΕ 3096/2001 Υπόθεση συγχώνευσης ταμείων αρωγής δημοσίων υπαλλήλων

ΣΤΕ 598/1993

ΣΤΕ 1094/1987 Υπόθεση προβληματικών επιχειρήσεων-ΟΑΕ

ΑΠ 40/1998 Υπόθεση MEGA CHANNEL

ΣΤΕ 1093/1987

ΕΔΔΑ 72/1995/578/664,15.11.1996 Υπόθεση Κατηκαρίδης κ.α. κατά Ελλάδος

ΕΔΔΑ Α260-Β,24.6.1994 Υπόθεση Παπαμιχαλόπουλος κατά Ελλάδος

ΕΔΔΑ 301-Α,9.12.1996 Υπόθεση Ιερών Μονών κατά Ελλάδος

ΑΠ 43/2002

ΣΤΕ 1097/1987

ΣΤΕ 283/1995

ΕφΘεσ 1760/2000

ΑΠ 17/2002 Υπόθεση Δήμου Πειραιά

ΣΤΕ 4050/1976

ΣΤΕ 1449/1979

ΑΠ 8/1999 Υπόθεση Αζάς

ΕΔΔΑ 19.9 2002 Υπόθεση Αζάς

BVerFGE 30,292/334,51,218

BVerfGE,24,389

BVerfGE 1,277

BGHZ 6,270