



Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΟΥ ΜΑΡΙΑ

A.M 1340200500685

ΤΗΛΕΦΩΝΟ:2106998019, 6945565290

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Η'ΕΞΑΜΗΝΟ

Διδάσκοντες καθηγητές:

Βλαχόπουλος Σ., Δημητρόπουλος. Α, Παπαϊωάννου Ζ.

ΑΘΗΝΑ

2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|-----------|
| ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... | 3 |
| Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 3 |
| ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ..... | 4 |
| 2.ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 8 |
| Α.Η ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΩΣ ΑΤΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΚΑΙ ΩΣ ΘΕΣΜΙΚΗ ΕΓΓΥΗΣΗ..... | 9 |
| Β.Η ΈΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΤΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ. . | 10 |
| Γ. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 14 |
| <i>α. Δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας.....</i> | <i>14</i> |
| <i>i. Δικαίωμα διατήρησης της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>15</i> |
| <i>ii. Δικαίωμα συντήρησης της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>15</i> |
| <i>iii. Δικαίωμα μετατροπής της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>16</i> |
| <i>β. Δικαίωμα εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>16</i> |
| <i>γ. Δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως.....</i> | <i>16</i> |
| <i>δ. Δικαίωμα διάθεσης της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>17</i> |
| Δ. ΦΟΡΕΙΣ ΤΟΥ ΑΤΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 18 |
| ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΝΟΜΙΜΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 20 |
| 4. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ..... | 21 |
| Α. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 21 |
| Β. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 24 |
| Γ. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 26 |
| Δ. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΝΟΜΙΜΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΘΕΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 28 |
| Ε. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 28 |
| <i>α. Δημόσια ωφέλεια.....</i> | <i>28</i> |
| <i>β. Η νομοθετική πρόβλεψη της δημόσιας ωφέλειας.....</i> | <i>30</i> |
| <i>γ. Αποζημίωση.....</i> | <i>31</i> |
| <i>δ. Δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης.....</i> | <i>34</i> |
| ΣΤ. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 34 |
| <i>α. Απόφαση της διοίκησης για αναγκαστική απαλλοτρίωση.....</i> | <i>35</i> |
| <i>β. Αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης.....</i> | <i>35</i> |
| <i>γ. Κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....</i> | <i>36</i> |
| <i>δ. Προσδιορισμός της αποζημίωσης.....</i> | <i>37</i> |
| <i>ε. Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....</i> | <i>38</i> |
| Ζ. ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΆΡΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 39 |
| Η. ΑΝΆΚΛΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ..... | 40 |
| 5. ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 40 |

| | |
|--|-----------|
| ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΤΕΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 41 |
| A.ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 18..... | 41 |
| <i>α. Επίταξη.....</i> | <i>41</i> |
| <i>β. Αναδασμός.....</i> | <i>42</i> |
| <i>γ. Προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας.....</i> | <i>43</i> |
| <i>δ. Η διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων.....</i> | <i>44</i> |
| 6.ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 24..... | 45 |
| A. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ..... | 45 |
| B. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ..... | 46 |
| Γ. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ..... | 46 |
| <i>α. Αστικός αναδασμός.....</i> | <i>48</i> |
| <i>β. Αναμόρφωση οικιστικών περιοχών.....</i> | <i>48</i> |
| Δ. ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ..... | 49 |
| 7.ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ..... | 49 |
| A. ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ, ΛΙΜΝΕΣ, ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΕΣ..... | 49 |
| B. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ..... | 50 |
| ΕΠΙΛΟΓΟΣ..... | 51 |
| ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΕΡΙΛΗΨΗ..... | 51 |
| CONCLUSION-SUMMARY..... | 51 |
| CONSTITUTIONAL PROTECTION OF PROPERTY..... | 51 |
| ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ KEYWORDS | 52 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ..... | 54 |
| <i>Νομοθεσία.....</i> | <i>54</i> |
| <i>Νομολογία.....</i> | <i>55</i> |
| <i>Συμβούλιο της Επικρατείας.....</i> | <i>55</i> |
| <i>Άρειος Πάγος.....</i> | <i>57</i> |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... | 58 |

Εισαγωγή

Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία είναι η κινητή και ακίνητη περιουσία (καθώς και πνευματική) και είναι κοινωνικός και οικονομικός θεσμός, που εκφράζει τις σχέσεις των ανθρώπων στην παραγωγική διαδικασία. Υπάρχουν δύο μορφές ιδιοκτησίας, η ατομική και η συλλογική. Ως

έννοια η λέξη ιδιοκτησία προέρχεται ετυμολογικά από το αρχαιοελληνικό επίθετο ιδιόκτητος ως μεταφραστικό δάνειο από το γερμανικό *Eigenbesitz*. Η συγκεκριμένη εργασία, που εκπονείται στα πλαίσια του πανεπιστημιακού μαθήματος της Σύνθεσης Δημοσίου Δικαίου, πραγματεύεται το ζήτημα της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας, του θεμελιώδους αυτού δικαιώματος, το οποίο κατοχυρώνεται το άρθρο 17 του Συντάγματος. Προκειμένου να επιτευχθεί μια ολοκληρωμένη και πλήρης προσέγγιση και ανάπτυξη του θέματος θεωρήθηκε σκόπιμο να γίνει αρχικά μια ιστορική αναδρομή με σκοπό να αναδειχθεί η εξέλιξη της ιδιοκτησίας στο πέρασμα των αιώνων, εξέλιξη που αφορά τόσο την μορφή της όσο και την κατοχύρωση και προστασία της. Στη συνέχεια επιχειρείται η ερμηνευτική προσέγγιση της ιδιοκτησίας, της αόριστης αυτής νομικής έννοιας, προκειμένου να εντοπίσουμε ποια είναι η έκταση της συνταγματικής προστασίας που παρέχεται, ποιο το περιεχόμενο του συνταγματικά προστατευόμενου ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και ποιοι οι φορείς του εν λόγω δικαιώματος. Έπειτα, προκειμένου να κατανοήσουμε τον τρόπο άσκησης του υπό εξέταση ατομικού δικαιώματος, γίνεται αναφορά στους περιορισμούς που προβλέπονται για αυτό από το Σύνταγμα, οι οποίοι είναι ορθότερο να νοηθούν ως συνταγματικοί προσδιορισμοί του εν λόγω δικαιώματος. Αρχικά, γίνεται ιδιαίτερη μνεία στο θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και εξετάζεται το περιεχόμενο της, οι προϋποθέσεις της και η ακολουθούμενη διαδικασία απαλλοτριώσεως. Εν συνεχεία, παρουσιάζονται ειδικές μορφές στέρησης και περιορισμού της ιδιοκτησίας καθώς και κάποιες ειδικές συνταγματικές ρυθμίσεις αυτής. Τέλος, παρατίθενται εν είδει επιλόγου, κάποια συμπεράσματα στα οποία οδήγησε η ενασχόληση με το θέμα της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας.

Μάιος, 2009

Ιστορική αναδρομή

Η ιδιοκτησία κινητών και ακινήτων πραγμάτων είναι ένα από τα παλαιότερα φαινόμενα ανθρώπινης συμβιώσεως. Η βασική της οικονομική σημασία τη τοποθέτησε στο κέντρο κοινωνικών αναστατώσεων και πολιτικών επαναστάσεων.

Στις πρωτόγονες κοινωνίες η ιδιοκτησία είχε συνήθως τη μορφή κοινοκτημοσύνης ή συλλογικής ιδιοκτησίας από μεγάλες

συγγενικές ομάδες. Ο Πλάτων, είναι ο πρώτος που συνέλαβε, διατύπωσε και πρότεινε ένα συγκεκριμένο σύστημα και πρόγραμμα κοινωνικής συγκρότησης και αλλαγής με βάση την κοινοκτημοσύνη και την κατάργηση της ατομικής ιδιοκτησίας, (“Μηδέν ἴδιον ἐτιμείσθε πλην το σῶμα, τα δ' ἄλλα κοινά”).¹ Η ατομική ιδιοκτησία επικράτησε, όταν η αυτοτελής αξία της ατομικής προσωπικότητας αναγνωρίστηκε, τουλάχιστον βασικά. Η αρχή της ατομικής ιδιοκτησίας γίνεται γενικώς αποδεκτή από του Σόλωνα (594 π.Χ), το δικαίωμα δε της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται και συνταγματικώς καθώς το άρθρο 40 του Συντάγματος της Αθηναίων Πολιτείας κατοχυρώνει την προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας, ορίζοντας ότι απαγορεύεται η διαγραφή ατομικών χρεών, όπως και ο αναδασμός της γης και των οικιών.² Μάλιστα, ο συνταγματικός νομοθέτης, ο Σόλων, όχι μόνο αναγνώρισε και κατοχύρωσε το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αλλά και με άλλες διατάξεις του ενίσχυσε τη συνετή διαχείριση της, προβλέποντας και κυρώσεις κατά όσων καταδανούσαν απερίσκεπτα την περιουσία τους.³

Η ιδιοκτησία προβλεπόταν όμως τόσο στο ρωμαϊκό όσο και στο ιουστινιάνειο δίκαιο. Σύμφωνα με τα δίκαια αυτά, η ιδιοκτησία (dominium, proprietas) νοείται ως ευρύτερο δικαίωμα που μπορεί να αποκτήσει κανείς πάνω σε ένα πράγμα. Ήταν απόλυτο και απεριόριστο εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο όμως υπέκειτο σε ορισμένους περιορισμούς δημοσίου δικαίου. Πιο συγκεκριμένα, οι Κήνσορες, ως επιτηρητές των δημοσίων ηθών, επέβαλαν περιορισμούς στην ιδιοκτησία για θρησκευτικούς ή υγειονομικούς λόγους ή για την καταπολέμηση της ηθοφθόρας πολυτέλειας. Στο ρωμαϊκό δίκαιο η ιδιωτική ιδιοκτησία περιελάμβανε και το δικαίωμα καταχρήσεως.

Κατά τη περίοδο του Μεσαίωνα το κοινωνικό, πολιτικό και οικονομικό σύστημα που επικρατούσε ήταν η φεουδαρχία. Κατά τη περίοδο της μεσαιωνικής φεουδαρχίας η ιδιοκτησία (dominium) είχε συγχωνευθεί με την πολιτική εξουσία του φεουδάρχη (imperium). Οι φεουδάρχες ήταν ιδιοκτήτες απέραντων εκτάσεων γης που τις καλλιεργούσαν οι ακτήμονες γεωργοί. Οι καλλιεργητές ζούσαν κάτω από άθλιες συνθήκες και, πολλές φορές, ο φεουδάρχης όριζε και τη ζωή τους. Οι φεουδάρχες, οι ευγενείς και ο ανώτατος κλήρος ζούσαν μέσα στη χλιδή και τη σπατάλη και είχαν στα χέρια τους όλη την εξουσία.

¹ βλ. τις ιδέες που αναπτύσσει στους Νόμους και την Πολιτεία

² «Οὐ χρεῶν ἰδίῳν ἀποκοπᾶς, οὐδὲ ἀναδασμὸν γῆς οὐδὲ οἰκιῶν ἐξεῖναι»

³ Κυριακόπουλος Π., Αρχαίο Ελληνικό Δίκαιο, εκδ. Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα,σελ.394-395

Η κατάργηση της φεουδαρχικής ιδιοκτησίας επήλθε με τη Γαλλική επανάσταση, η οποία αποτέλεσε την ιστορική αφετηρία του συνταγματικά προστατευόμενου δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Η ιδιοκτησία, ως ατομικό δικαίωμα, ήταν στην αφετηρία της, κατά τη Γαλλική Επανάσταση, ένα αποφασιστικής σημασίας εργαλείο για την αποτίναξη του ζυγού του μονάρχη και της φεουδαρχίας. Η Γαλλική Επανάσταση αναγνώρισε την αστική ιδιοκτησία ως ένα από τα *“φυσικά και αναπαλλοτρίωτα δικαιώματα των ανθρώπων”* και το διακήρυξε, ως *“φυσικό και απαράγραπτο δικαίωμα του ανθρώπου”* και ως *“απαραβίαστο και ιερό δικαίωμα”*.⁴

Ο συγκεκριμένος χαρακτηρισμός του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αρρύεται από τις απόψεις που είχαν οι οπαδοί της θεωρίας του φυσικού δικαίου κατά τον 17^ο αιώνα, καθώς η ιδιοκτησία ως ατομικό δικαίωμα και ως θεωρητικό θεμέλιο του σύγχρονου συνταγματικού κράτους, εμφανίζεται για πρώτη φορά ως προϊόν των ρευμάτων πολιτικής φιλοσοφίας της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου. Κατά τον J.Locke, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας συγκαταλέγεται, όπως και εκείνο της ζωής και της ελευθερίας, μεταξύ των έμφυτων, αναπαλλοτρίωτων και αιώνιων δικαιωμάτων του ανθρώπου, τα οποία προϋφίστανται του κράτους και του φυσικού δικαίου που πηγάζει από αυτό και, συνεπώς, επιβάλλουν το σεβασμό του. Συγκεκριμένα ήταν η θεωρία του *“Κοινωνικού Συμβολαίου”* στην οποία ο John Locke αναγνώρισε για πρώτη φορά το γεγονός ότι οτιδήποτε μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ιδιοκτησίας ανήκει κατ’ αρχήν σε όλους τους ανθρώπους. Καθένας όντας κύριος του εαυτού του και ιδιοκτήτης του προσώπου του και των πράξεων και της εργασίας του έχει εντός του το μεγάλο θεμέλιο της ιδιοκτησίας. Νοείται δηλαδή ως παρεπόμενο της αυτοσυντήρησης του. Για τον Locke ο λόγος για τον οποίο οι άνθρωποι εισέρχονται στη κοινωνία είναι η διαφύλαξη της ιδιοκτησίας τους.

Ο 19^{ος} αιώνας ήταν η κατ’ εξοχήν εποχή της ατομικής ιδιοκτησίας. Ο γαλλικός Αστικός Κώδικας του 1804 όριζε την κυριότητα ως *το δικαίωμα της εντελώς απεριόριστης χρήσεως και διαθέσεως ενός πράγματος, εφόσον δεν απαγορεύεται από το νόμο*. Το βελγικό Σύνταγμα του 1831 αναγνώρισε το απαράγραπτο της ιδιοκτησίας ενώ το Κομμουνιστικό Μανιφέστο απαιτούσε το 1848 την κατάργηση της αστικής ιδιοκτησίας ως ένα βήμα πιο πέρα από την κατάργηση της φεουδαρχικής ιδιοκτησίας από τη Γαλλική

⁴ Βλ. άρθρο 1 της Διακήρυξης της Βιργινίας του 1776, άρθρο 2 και 17 της γαλλικής διακήρυξης των δικαιωμάτων του ανθρώπου και του πολίτη της 26^{ης} Αυγούστου 1789,⁵ τροπολογία του Συντάγματος των Ηνωμένων Πολιτειών του 1791

Επανάσταση. Σύμφωνα με τη μαρξιστική κοσμοθεωρία, θεμελιωτές της οποίας ήταν ο Karl Marx και ο Friedrich Hegel, η ατομική ιδιοκτησία θα καταργηθεί από την εξέλιξη που θα οδηγήσει στην κατάργηση της κεφαλαιοκρατικής οργάνωσης της ανθρώπινης κοινωνίας. Η ατομική ιδιοκτησία και η κοινωνική ανισότητα είναι προϊόντα της συγκέντρωσης του πλούτου σε λίγους και οδήγησαν στη διάλυση της «κοινότητας» των πρωτόγονων ανθρώπων.

Κατά τον 20^ο αιώνα, στο πλαίσιο των ποικίλων κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων, η προστασία της ιδιοκτησίας κατέστη ελαστικότερη και υιοθετήθηκε από πολλά συντάγματα. Αρχικά, στο Σύνταγμα της Βαϊμάρης του 1919, οριζόταν ότι *η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις και η χρήση της πρέπει να εξυπηρετεί και το δημόσιο συμφέρον*(άρθρ.153 παρ.1,3). Παρεμφερή διατύπωση υιοθέτησε και ο Θεμελιώδης Νόμος της Βόννης (άρθρ.14) καθώς και τα συντάγματα ορισμένων κρατιδίων της Γερμανίας. Παρομοίως, και στο ιταλικό σύνταγμα του 1948 οριζόταν ότι *η ιδιωτική ιδιοκτησία αναγνωρίζεται και είναι εγγυημένη από το νόμο, ο οποίος καθορίζει τον τρόπο κτήσης, απόλαυσης και τους περιορισμούς, με σκοπό να εξασφαλισθεί η κοινωνική της λειτουργία και να καταστεί προσιτή σε όλους*.⁵ (άρθρο 42 παρ.2)

Στην Ελλάδα, τα Συντάγματα της περιόδου του υπέρ της ανεξαρτησίας αγώνος διεκήρυξαν τη προστασία της ιδιοκτησίας. Το 1822 στο άρθρ. στ' του Προσωρινού Πολιτεύματος, που ψηφίστηκε στο Άστρος της Κυνουρίας στη Β' Εθνοσυνέλευση, οριζόταν ότι *η ιδιοκτησία κάθε Έλληνα και κάθε ανθρώπου που βρίσκεται στην Ελληνική Επικράτεια τελεί υπό την προστασία των νόμων*. Το ίδιο ακριβώς επαναλαμβάνονταν στο Πολιτικό Σύνταγμα της Ελλάδας του 1827 στο άρθρο 12, ενώ στο άρθρο 17 του ίδιου Συντάγματος εισάγεται ο θεσμός της στέρησης της ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση της αποζημίωσης του ιδιοκτήτη.⁶ Τα Συντάγματα του 1844 και 1864 υιοθέτησαν τη διατύπωση του άρθρου 17 της Γαλλικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του 1789, χωρίς όμως να χαρακτηρίζουν την ιδιοκτησία ως δικαίωμα ιερό και απαραβίαστο. Το 1911 η διάταξη συμπληρώθηκε και ορίστηκε ότι σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η αποζημίωση καθορίζεται πάντοτε μέσω της δικαστικής οδού. Στο Σύνταγμα του 1927 διευθετήθηκε επιπλέον το θέμα των επιτάξεων και ο προσδιορισμός της

⁵ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαΐτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή,2004, σελ.348

⁶ Δρόσος Γ., Συνταγματικοί Περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, Νομική Βιβλιοθήκη,2003, σελ.85

αποζημίωσης ανατέθηκε αποκλειστικά στα τακτικά δικαστήρια. Το Σύνταγμα του 1952 επανέλαβε όλες τις παραπάνω ρυθμίσεις εισάγοντας επιπλέον διάταξη που αφορούσε την ιδιοκτησία και ιχθυοτροφική εκμετάλλευση και διαχείριση των μεγάλων λιμνών και λιμνοθαλασσών. Το ισχύον Σύνταγμα ανακαίνισε ριζικά τις διατάξεις για την ιδιοκτησία κυρίως με τα άρθρα 17,18 και 24 των οποίων η ερμηνεία και ανάλυση ακολουθεί.

2.Εννοιολογικές προσεγγίσεις της ιδιοκτησίας

Ο όρος ιδιοκτησία (ίδια κτήση) αποδίδει μια εξουσιαστική σχέση, ανθρώπου προς πράγμα. Η σχέση αυτή είναι καταρχήν πραγματική. Η ιδιοκτησία αποτελεί το γενικότερο ιστορικό και κοινωνικό φαινόμενο και ανάγεται στη πραγματική *de facto* σχέση συγκεκριμένου προσώπου προς συγκεκριμένο πράγμα, περιουσιακό αντικείμενο. Είναι όμως και σχέση νομική, αναγνωριζόμενη από το δίκαιο. Από οντολογική άποψη η ιδιοκτησία αναφέρεται σε περιουσιακά αντικείμενα και επομένως ανήκει στον οικονομικό χώρο. Διαφέρει επομένως σημαντικά από άλλα δικαιώματα που προστατεύουν μορφές δράσης του ανθρώπου, όπως π.χ. η ελευθερία του τύπου, της επικοινωνίας κλπ. Στη γενικότερη διάκριση μεταξύ "έχειν" και "είναι" η ιδιοκτησία ανάγεται στο έχειν.⁷ Η οικονομική διάσταση της ιδιοκτησίας καθιστά την ιδιοκτησία άρρηκτα συνδεδεμένη και περιεχόμενο του συνταγματικά προστατευμένου δικαιώματος της ιδιωτικής οικονομικής πρωτοβουλίας. Για πρώτη φορά το Σύνταγμα του 1975 αναφέρεται ειδικά στη ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία, συνταγματική αναγνώριση που συνοδεύτηκε από την οριοθέτηση του δικαιώματος. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ.2 του ισχύοντος Συντάγματος "*Η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία δεν επιτρέπεται να αναπτύσσεται σε βάρος της ελευθερίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας ή προς βλάβη της εθνικής οικονομίας*". Το Σύνταγμα θέτει έτσι δυο βασικά κριτήρια για την οριοθέτηση της ιδιωτικής οικονομικής πρωτοβουλίας (πτυχή της οποίας είναι και η ιδιοκτησία), ένα κοινωνικού και ένα οικονομικού χαρακτήρα. Η ελευθερία και η ανθρώπινη αξιοπρέπεια διαγράφουν τα κοινωνικά όρια της ανάπτυξης της ιδιωτικής οικονομικής πρωτοβουλίας και με την οριοθέτηση αυτή το Σύνταγμα επιτάσσει την εφαρμογή της

⁷ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα, 2008, σελ.344

διαπροσωπικής ενέργειας των θεμελιωδών δικαιωμάτων. Το δεύτερο κριτήριο ,η βλάβη της εθνικής οικονομίας ,είναι κυρίως οικονομικού χαρακτήρα.⁸ Δε μπορεί συνεπώς η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία να αναπτύσσεται σε βάρος του κοινωνικού συνόλου, σε βάρος της εθνικής οικονομίας. Τα ίδια ισχύουν και για την ιδιοκτησία για την οποία υπάρχει ,πέραν της παραπάνω γενικότερης ρύθμισης στα πλαίσια της ιδιωτικής οικονομικής πρωτοβουλίας, και ειδική ρύθμιση και συνταγματική κατοχύρωση η οποία ως τέτοια υπερισχύει της γενικής ρυθμίσεως.

Κατά το άρθρο 17 παρ.1 του Συντάγματος *“Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος”*.⁹ Παρατηρούμε ότι η ατομική ιδιοκτησία ανήκει στον “κλασικό κατάλογο” των ατομικών δικαιωμάτων, τελεί υπό την προστασία του κράτους και τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν επιτρέπεται να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Τι περικλείει όμως η έννοια της ιδιοκτησίας; Η ιδιοκτησία αποτελεί αόριστη νομική έννοια για την οποία απαιτείται εννοιολογικός προσδιορισμός και οριοθέτηση και κατάλληλη ερμηνεία (γραμματική, ιστορική, συστηματική, τελολογική) προκειμένου να άρουμε την αοριστία, να εντοπίσουμε την έκταση και το περιεχόμενο της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας και συνεπώς να αποκτήσουμε ορθή πεποίθηση δικαίου που ακολούθως θα μας οδηγήσει στην ορθή εφαρμογή του Συντάγματος και άρα στην αποτελεσματική προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

A.Η ιδιοκτησία ως ατομικό δικαίωμα και ως θεσμική εγγύηση

Το Σύνταγμα στο άρθρο 17 θέτει την ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους. Η προστασία του κράτους σημαίνει έναν συνδυασμό ατομικού δικαιώματος και θεσμικής εγγύησης. Αναδεικνύεται η υποκειμενική και η αντικειμενική πτυχή της ιδιοκτησίας.

⁸ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα, 2008, σελ.324

⁹ Συνταγματική κατοχύρωση του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας συναντάμε και σε άλλα άρθρα του συντάγματος (αρθ.18,24,106,117) με την ανάλυση και ερμηνεία των οποίων θα ασχοληθούμε στα επόμενα κεφάλαια

Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας έγκειται στην ελευθερία του ατόμου να χρησιμοποιεί, να απολαμβάνει και να διαθέτει ελεύθερα την ιδιοκτησία του. Το ατομικό αυτό δικαίωμα, όπως είδαμε και παραπάνω, είναι μια ιδιαίτερος σπουδαία πλευρά της οικονομικής ελευθερίας.

Σε αντίθεση με την υποκειμενική ενέργεια του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας έχει αντικειμενική ενέργεια. Αυτό σημαίνει ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία νοείται ανεξάρτητα από ορισμένα πρόσωπα ή πράγματα και είναι συνταγματικά διασφαλισμένη και ως θεσμός. Η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας στρέφεται ιδίως προς τον νομοθέτη και τον υποχρεώνει να θεσπίσει ένα πυρήνα κανόνων δικαίου που καθιστούν δυνατή την ύπαρξη, λειτουργικότητα, και ωφελιμότητα της ιδιοκτησίας. Η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας σημαίνει ότι η ατομική ιδιοκτησία δεν μπορεί στο σύνολό της να μετατραπεί σε δημόσια. Η κρατικοποίηση και η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπονται, όπως θα δούμε παρακάτω, μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον σημαίνει ότι οι κοινωνικοί περιορισμοί δεν μπορούν να ενισχυθούν σε τέτοιο βαθμό που να αποδυναμώνουν την ιδιοκτησία εν γένει.

Β.Η έκταση της συνταγματικής προστασίας του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας

Το ζήτημα του εννοιολογικού καθορισμού του όρου ιδιοκτησία, όπως χρησιμοποιείται από τον συντακτικό νομοθέτη στο αρθ.17 Συντ., είναι ένα ζήτημα που απασχόλησε και απασχολεί έντονα τους ερμηνευτές και εφαρμοστές του δικαίου. Ο ερμηνευτής του Συντάγματος, ειδικότερα, φαίνεται να βρίσκεται μεταξύ της αυστηρής διατύπωσης του άρθρου 17 παρ. 1 Συντ., της ιστορικής βούλησης του συντακτικού νομοθέτη («ιστορική» ερμηνεία) και της ελληνικής συνταγματικής παράδοσης, από τη μια πλευρά, και, από την άλλη, της ανάγκης «προσαρμογής» του Συντάγματος στις σύγχρονες ανάγκες της κοινωνικοπολιτικής πραγματικότητας. Ο προσδιορισμός του εννοιολογικού περιεχομένου του όρου της ιδιοκτησίας αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα στενότερης εννοιολογικής διαμόρφωσης, παρά το ότι κατά κανόνα οι χρησιμοποιούμενοι στο Σύνταγμα όροι

εκλαμβάνονται με το ευρύτερο περιεχόμενό τους προκειμένου να παρασχεθεί η κατά το δυνατό ευρύτερη προστασία.¹⁰

Ο όρος ιδιοκτησία, υπό την ευρεία έννοια του, ταυτίζεται με τον όρο περιουσία και περιλαμβάνει οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο, ενοχικής ή εμπράγματης φύσης. Κατά τη πάγια όμως νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας περιορίζεται στα εμπράγματα¹¹ και δεν καλύπτει τα ενοχικά δικαιώματα. Συνεπώς, σύμφωνα με την παραπάνω άποψη, στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας εμπίπτουν μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων, δηλαδή η κυριότητα (αρθ.999 ΑΚ), οι δουλείες (αρθ.1118 επ. ΑΚ), το ενέχυρο (αρθ.1209 επ. ΑΚ) και η υποθήκη (αρθ.1275 επ. ΑΚ).¹² Αντιθέτως, τα ενοχικά και τα δικαιώματα επί άυλων αγαθών, όπως η πνευματική, βιομηχανική ή εμπορική ιδιοκτησία¹³, η συμμετοχή σε επιχειρήσεις ή δικαιώματα τραπεζικών καταθέσεων¹⁴ δεν εμπίπτουν στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας. Επί μετοχών, για παράδειγμα, η νομολογία δέχεται ότι το άρθρο 17 του Συντάγματος δεν καλύπτει τα εκ της μετοχής (ενοχικά) δικαιώματα του μετόχου αλλά μόνο τα επί της μετοχής (εμπράγματα) δικαιώματα του μετόχου. Προστατεύει δηλαδή τη κυριότητα πάνω σε ένα φύλλο χαρτί, αλλά όχι τα δικαιώματα που ενσωματώνονται στο χαρτί αυτό.¹⁵

Στη συνταγματική θεωρία υποστηρίζονται, γενικά, δυο απόψεις γύρω από τη συνταγματική προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων. Σύμφωνα με την πρώτη άποψη, την οποία θα μπορούσαμε να ονομάσουμε συμβατικά «παραδοσιακή», μιας και είναι χρονικά προγενέστερη, υποστηρίζεται ότι η συνταγματική διάταξη που προστατεύει την ιδιοκτησία δεν περιλαμβάνει στο πεδίο εφαρμογής της τα περιουσιακά ενοχικά δικαιώματα. Η άποψη αυτή βασίζεται στο γραμματικό επιχείρημα, σύμφωνα με το οποίο η έννοια της ιδιοκτησίας διαθέτει ένα πολύ συγκεκριμένο και παραδοσιακά καθορισμένο νόημα, στο περιεχόμενο του οποίου εντάσσονται μόνον τα εμπράγματα δικαιώματα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μάλιστα, η εν λόγω αντίληψη θεμελιώνεται, ρητά ή άρρητα, και σε μια τελεολογική προσέγγιση της σχετικής συνταγματικής διάταξης. Η τελευταία αυτή ερμηνευτική προσέγγιση, εξάλλου, επιχειρεί να δικαιολογήσει τη ratio

¹⁰ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.345

¹¹ Βλ.ΑΠ.363/95, ΣτΕ 2705/91

¹² Βλ.ΣτΕ (Ολομ) 4050/1976 η

¹³ Βλ.ΣτΕ 610/1930, βλ. υπόθεση Ανδρεάδη Πρωτ. ΑΘ. 13256/1979

¹⁴Βλ. ΣτΕ 598/53, ΑΠ 444/69

¹⁵ Βλ.ΣτΕ 1095/87 (Ολομ.)

του συνταγματικού αυτού αποκλεισμού των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων, με επιχειρήματα που αρρύνονται αφενός μεν από τη δημοσιονομική προστασία του κράτους, εφόσον η επέκταση του πεδίου εφαρμογής του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα δικαιώματα αυτά, θα συνεπαγόταν ανυπολόγιστο εν πολλοίς δημοσιονομικό κόστος¹⁶, αφετέρου δε από μια κοινωνικοκρατική αντίληψη, η οποία αντιμετωπίζει με εγγενή καχυποψία κάθε επέκταση της συνταγματικής προστασίας της καπιταλιστικής περιουσίας, πολύ δε περισσότερο όταν η προστασία αυτή αποβαίνει σε βάρος του κοινωνικού συμφέροντος.¹⁷ Αντίθετα, σύμφωνα με τη δεύτερη άποψη, την οποία μπορούμε να ονομάσουμε «νεωτερική» λόγω της μεταγενέστερης εμφάνισής της, ο περιορισμός του πεδίου εφαρμογής του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα εμπράγματα δικαιώματα αντανακλά μια ξεπερασμένη αντίληψη, που δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Όπως επισημαίνει η μειοψηφία στην απόφαση 1093/87 του ΣτΕ, *“ η παραδεδομένη ερμηνεία του άρθρου 17 του Συντάγματος εκφράζει μεν παγίαν νομολογίαν του δικαστηρίου, καταγομένην όμως από παρωχημένην δομήν οικονομίας εις την οποίαν εδέσποζεν η έγχειος ιδιοκτησία. Η αναπροσαρμογή της ερμηνείας αυτής επιβάλλεται όχι μόνον από την ουσιώδη μεταβολή των οικονομικών δεδομένων, η οποία προσέδωκε έκτοτε μείζονα σπουδαιότητα εις άλλα περιουσιακά δικαιώματα και ιδίως εις τας κινητάς αξίας, αλλά και από τας συγχρόνους αντιλήψεις περί της προστασίας των δικαιωμάτων τούτων, όπως έχουν εκφρασθεί ιδίως εις τας Διεθνείς Συμβάσεις περί των ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και μάλιστα ρητώς εις το Πρώτον Πρωτόκολλον της Συμβάσεως της Ρώμης”*. Η αποκλειστική προστασία εμπράγματων δικαιωμάτων αντανακλά στη δομή και τις οικονομικές αξίες μιας προβιομηχανικής κοινωνίας, όπου η ακίνητη ιδιοκτησία ήταν η πιο πολύτιμη. Στη σύγχρονη εποχή φαίνεται άτοπο να προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο όπου στεγάζεται η εμπορική ή βιομηχανική επιχείρηση από την ίδια την επιχείρηση και τις πολλαπλές περιουσιακές σχέσεις και τα δικαιώματα (πελατείας, επωνυμίας, σήματος, εφευρέσεων κλπ.) που συνδέονται με αυτήν.¹⁸ Ο αποκλεισμός των ενοχικών δικαιωμάτων, που μπορούν να ανέρχονται σε τεράστια ποσά ή να αποτελούν καταθέσεις μιας ολόκληρης ζωής φτωχών ανθρώπων, και η κρατούσα στη νομολογία άποψη ότι η

¹⁶ ΣτΕ 598/93 «θα επέφερε αναστάτωση στον θεσμό της απαλλοτριώσεως εξαιτίας ιδίως της πρόσθετης ταμειακής επιβαρύνσεως του Δημοσίου»

¹⁷ Παπακωνσταντίνου Α., Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: μεταξύ νομικής δογματικής και σύγχρονων αναγκών Παρατηρήσεις με αφορμή την Α.Π. 43/2002, Περιοδικό Το Σύνταγμα, τεύχος 3,2002

¹⁸ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', Αθήνα-Κομοτηνή, 2005, σελ.1028

ιδιοποίησή τους ή η εκμηδένισή τους από το κράτος μπορεί να γίνει χωρίς αποζημίωση, αντιστρατεύονται τον “προσελκυστικό χαρακτήρα του Συντάγματος” που συνίσταται στο να “κερδίσει” τον πολίτη, να του ικανοποιήσει τις ελπίδες του, τις διαμορφωμένες αντιλήψεις και τα συμφέροντά του.¹⁹ Άλλωστε το Σύνταγμα καλείται να αντιμετωπίσει τα νέα προβλήματα και να αναπτύξει νέες εγγυήσεις απέναντι σε νέες απειλές και πηγές διακινδύνευσης για το άτομο, τις ομάδες και την ολότητα. Επιπλέον, αυτός ο αποκλεισμός των ενοχικών δικαιωμάτων από τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, πέρα από το ότι δεν συντελεί στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη του τόπου και πέραν του ότι κλονίζει τη σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών, δεν συμβιβάζεται πια ούτε και με το πνεύμα του ισχύοντος Συντάγματος. Δεν συμβιβάζεται, για παράδειγμα, με τη νέα συνταγματική διάταξη που για πρώτη φορά προστατεύει ρητώς την επιχείρηση, επιτρέποντας την εξαγορά ή αναγκαστική σ’ αυτήν συμμετοχή του κράτους υπό ορισμένες μόνο προϋποθέσεις.²⁰ Με τον τρόπο αυτό το Σύνταγμα εισάγει ρητώς τη δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτριώσεως επιχειρήσεως και μάλιστα υπό ειδικές εγγυήσεις.²¹

Η ευρεία αυτή ερμηνεία της έννοιας της ιδιοκτησίας, που περιλαμβάνει οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο ενοχικής ή εμπράγματης φύσης, ενισχύεται και από το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Το άρθρο 1 ορίζει ότι: “*κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται να απολαμβάνει ειρηνικά την περιουσία του*” (*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions*). Ο όρος *περιουσία* του εδ.α’, που αποτελεί μετάφραση του αγγλικού *possessions* και του γαλλικού *biens* έχει έννοια ευρύτερη των εμπράγματων δικαιωμάτων. Κατά την Ευρωπαϊκή Επιτροπή των δικαιωμάτων του ανθρώπου ο όρος αυτός καλύπτει όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των ενοχικών, εξαιρέσει κυρίως των συνταξιοδοτικών αξιώσεων δημοσίου δικαίου, εκτός αν αυτές στηρίζονται σε εισφορές του δικαιούχου. Τα ενοχικά δικαιώματα προστατεύονται έτσι από το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, η οποία ως κυρωμένη με νόμο από την Ελλάδα διεθνής σύμβαση αποτελεί, κατά το άρθρο 28 παρ.1

¹⁹ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαίτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ. Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004, σελ.354

²⁰ Αρθ.106 παρ. 3-5 Σ, βλ. σχετικά Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.325-328 και . Δ. Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β’, 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1117-1126

²¹ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β’, 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1029

εδ.1 Συντ., αναπόσπαστο μέρος του εσωτερικού ελληνικού δικαίου και υπερισχύει κάθε αντίθετης διάταξης νόμου. Πρόσφατα, πρώτα ο Άρειος Πάγος²² και κατόπιν το Συμβούλιο της Επικρατείας²³ συμμορφώθηκαν προς αυτό και ,χωρίς όμως να μεταβάλουν τη νομολογία τους επί του άρθρου 17 του Συντάγματος, δέχθηκαν ότι εμπίπτουν στον προστατευτικό μανδύα της συνταγματικής κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας και τα ενοχικά δικαιώματα.²⁴

Συνεπώς από τα παραπάνω, συνάγεται το συμπέρασμα ότι κατά την ορθότερη άποψη και διεθνώς πια αποδεκτή γνώμη στην έννοια της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 του Συντάγματος ανήκουν όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, εμπράγματα ή ενοχικά. Επομένως στην έννοια της ιδιοκτησίας ανήκουν όχι μόνο τα επί της μετοχής, αλλά και τα εκ της μετοχής δικαιώματα²⁵, καθώς και τα δικαιώματα της πνευματικής, βιομηχανικής ή εμπορικής ιδιοκτησίας όλα δηλαδή τα οικονομικώς αποτιμητά δικαιώματα. Ωστόσο στην νομική έννοια της ιδιοκτησίας δεν ανήκουν τα απλά (οσοδήποτε σπουδαία) οικονομικά συμφέροντα, οι απλές (οσοδήποτε ρεαλιστικές και νομικά θεμιτές ή δυνατές) προσδοκίες κέρδους και η αποτίμηση τους στην αγορά.

Γ. Περιεχόμενο της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας

Το Σύνταγμα προστατεύει την κεκτημένη και υφιστάμενη ιδιοκτησία. Η γενικότερη ελευθερία ιδιοκτησίας περιλαμβάνει ειδικότερα τρεις μερικότερες ελευθερίες, την ελευθερία απόκτησης, την ελευθερία εκμετάλλευσης και την ελευθερία διάθεσης. Στο ευρύτερο δικαίωμα απόκτησης ανήκουν τα μερικότερα δικαιώματα διατήρησης, συντήρησης και μετατροπής της ιδιοκτησίας και στο δικαίωμα εκμετάλλευσης ανήκει το δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας. Ας δούμε όμως αναλυτικότερα το περιεχόμενο των ,περιλαμβανομένων στο ευρύτερο συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας, επιμέρους δικαιωμάτων.

α. Δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας

Το Σύνταγμα προστατεύει την ελευθερία απόκτησης ιδιοκτησίας. Δεν πρόκειται για δικαίωμα εκ της ιδιοκτησίας (η οποία δεν έχει αποκτηθεί ακόμη) αλλά προς ιδιοκτησία. Δεν αφορά ένα ορισμένο αντικείμενο, αλλά την νομική ικανότητα αποκτήσεως ιδιοκτησίας, την

²² ΑΠ 86/98, ΑΠ 40/98

²³ ΣτΕ 542/99 (Ολ.)

²⁴ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1026

²⁵ Δαγτόγλου Π., Συνταγματική Προστασία της μετοχής (γνμδ.), ΝοΒ, 1979

ικανότητα δικαίου που αποτελεί συστατικό στοιχείο του δικαιώματος της προσωπικότητας, το οποίο κατοχυρώνεται στο αρθ.5 παρ.1 του Συντάγματος. Η ελευθερία αποκτήσεως ιδιοκτησίας αφορά μόνο πράγματα που είναι κατά το νόμο απαλλοτριωτά. Η εν λόγω ελευθερία θα πρέπει να διακρίνεται από την αξίωση αποκτήσεως ιδιοκτησίας, την οποία δεν εγγυάται το Σύνταγμα. Το άρθρο 21 παρ. 4 ορίζει μεν ότι η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους ωστόσο η διάταξη αυτή, που θεμελιώνει υποχρέωση του κράτους και όχι αγώγιμη αξίωση του ιδιώτη, αφορά την απόκτηση στέγης και όχι απαραίτητα την απόκτηση κυριότητας.²⁶

Όπως είδαμε παραπάνω στο ευρύτερο δικαίωμα απόκτησης ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται τα επιμέρους δικαιώματα διατήρησης, συντήρησης και μετατροπής της ιδιοκτησίας.

i. Δικαίωμα διατήρησης της ιδιοκτησίας

Στα πλαίσια του δικαιώματος διατήρησης της ιδιοκτησίας, η μονομερής στέρηση της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις και υπό τους όρους που προβλέπει το Σύνταγμα όπως για παράδειγμα είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Για λόγους δημόσιας υγείας επιτρέπεται η καταστροφή επικίνδυνων για τη δημόσια υγεία ζώων, τροφών και φαρμάκων κατόπιν πάντα κρατικής εντολής.

ii. Δικαίωμα συντήρησης της ιδιοκτησίας

Ο ιδιοκτήτης έχει στα πλαίσια του ευρύτερου δικαιώματος αποκτήσεως ιδιοκτησίας και το δικαίωμα συντηρήσεως της ιδιοκτησίας του. Προβληματική είναι η επιβολή αντίστοιχης νομοθετικής υποχρέωσης συντηρήσεως της ιδιοκτησίας εις βάρος του ιδιοκτήτη. Ενώπιον αυτής της δυσκολίας θα μπορούσαμε να πούμε ότι στη περίπτωση των κτιρίων ο σχετικός νόμος²⁷ επιχειρεί μια συμβιβαστική λύση. Από τη μια πλευρά προβλέπει ότι οι κύριοι, επικαρπωτές ή νομείς κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, από την άλλη πλευρά όμως ο νόμος ορίζει ότι το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατήρησης και

²⁶ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1040

²⁷ ν.1512/1985

ανάπλασης των κτιρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου κυρίου, επικαρπωτή ή νομέα.²⁸

iii. Δικαίωμα μετατροπής της ιδιοκτησίας

Ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να διαμορφώνει όπως θέλει την ιδιοκτησία του. Ωστόσο το Σύνταγμα προβλέπει ορισμένες εξαιρέσεις από αυτόν τον κανόνα που δικαιολογούνται από την ανάγκη προστασίας άλλων επίσης αγαθών προστατευομένων από το Σύνταγμα όπως είναι η δημόσια υγεία, το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Τέτοιου είδους εξαιρέσεις είναι η απαγόρευση αποψίλωσης μιας δασικής περιοχής ή οι περιορισμοί που υπάρχουν σχετικά με τα διατηρητέα ακίνητα.

β. Δικαίωμα εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας

Όπως προαναφέραμε στο ευρύτερο συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα ατομικής ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται και το δικαίωμα εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας που μεταφράζεται ως δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας, δικαίωμα απολαύσεως της ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη. Ο φορέας του δικαιώματος είναι εκείνος που θα αποφασίσει αν, πότε και πως θα κάνει χρήση της ιδιοκτησίας του. Η εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας προσδιορίζεται από το φυσικό και κοινωνικό προορισμό του πράγματος. Η έκταση της παρεχόμενης από την ιδιοκτησία εξουσίας εκμετάλλευσης του πράγματος δεν είναι σε όλες τις περιπτώσεις η ίδια αλλά καθορίζεται *ad hoc* ανάλογα με τη φύση του κάθε πράγματος, πράγμα λογικό αν αναλογιστεί κανείς την μεγάλη ποικιλία των διαφόρων κινητών και ακινήτων πραγμάτων που υπάρχουν.

γ. Δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως

Ο ιδιοκτήτης είναι εκείνος που θα αποφασίσει πως θα χρησιμοποιήσει και πώς θα εκμεταλλευθεί την ιδιοκτησία του. Αυτή η ελευθερία χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας του είναι δικαίωμα του στα πλαίσια του ευρύτερου δικαιώματος της ιδιοκτησίας και για αυτό ακριβώς το λόγο σε περίπτωση αμφιβολίας η διοίκηση οφείλει να χορηγήσει άδεια οικοδομής. Η ελευθερία όμως χρήσεως και καρπώσεως δεν σημαίνει και δικαίωμα κατάχρησης (*ius abutendi*). Την εξουσία καταχρήσεως αποκλείει το άρθρο 281 ΑΚ καθώς και το άρθρο 25 παρ.3 του Συντάγματος για όλα τα δικαιώματα γενικά. Άλλωστε το άρθρο 17 παρ.1, όπως είδαμε παραπάνω, ορίζει *ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους* προβλέποντας όμως επιπλέον *ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος*, διατύπωση που

²⁸ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1034

δεν επιτρέπει την καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Γενικότερα όμως η έκταση και ο τρόπος της χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας υπόκεινται σε ποικίλους περιορισμούς (εννοιολογικούς προσδιορισμούς) που σχετίζονται με το δημόσιο συμφέρον όπως είναι η προστασία της δημόσιας τάξης και ασφάλειας, της δημόσιας υγείας, της εθνικής οικονομίας, των χρηστών ηθών κ.ο.κ. Στις περιπτώσεις που ο περιορισμός της χρήσεως και καρπώσεως ισοδυναμεί με αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας, πρόκειται για αναγκαστική απαλλοτρίωση που είναι δυνατή μόνο έναντι αποζημιώσεως.²⁹

δ. Δικαίωμα διάθεσης της ιδιοκτησίας

Τέλος, στο ευρύτερο δικαίωμα της ατομικής ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται και το δικαίωμα διαθέσεως του αντικειμένου της εν ζωή ή αιτία θανάτου³⁰. Το δικαίωμα διαθέσεως σημαίνει συν τοις άλλοις και την δυνατότητα ρευστοποιήσεώς της, της μετατροπής της δηλαδή σε χρήμα. Κατ' αρχήν δεν υπάρχουν πράγματα των οποίων η μεταβίβαση (διάθεσή τους) από τον ιδιώτη δεν επιτρέπεται. Ακόμη και τα αναπαλλοτρίωτα ή εκτός συναλλαγής δημόσια πράγματα, κατά το αρθ.966 ΑΚ, εφόσον ανήκουν σε ιδιώτη μπορούν να μεταβιβαστούν σε άλλο ιδιώτη.³¹ Η έννοια του αρθρ. 966 ΑΚ είναι ότι το αναπαλλοτρίωτο δεν είναι το πράγμα καθ'εαυτό, αλλά ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του.³² Σε αντίθεση με τα πράγματα οι αξιώσεις μπορεί να είναι αμεταβίβαστες. Αυτό ισχύει για τις αξιώσεις δημοσίου δικαίου όπως είναι για παράδειγμα οι συνταξιοδοτικές αξιώσεις. Άλλωστε εν γένει τα δικαιώματα δημοσίου δικαίου όπως για παράδειγμα οι επαγγελματικές άδειες είναι καταρχήν προσωποπαγή δικαιώματα και συνεπώς αμεταβίβαστα.

Η ελευθερία διαθέσεως μπορεί καταρχήν να περιοριστεί από τον νομοθέτη προσωρινά ή εν γένει για χάρη ιδιωτικών συμφερόντων που έχουν ανάγκη έννομης προστασίας (π.χ. συμφέροντα των πιστωτών) ή για χάρη υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος (π.χ. της εθνικής ασφάλειας επί διατηρήσεως των παραμεθόριων περιοχών υπό ελληνική ιδιοκτησία) ή της δημόσιας υγείας (επί απαγορεύσεων πωλήσεως τροφίμων ή φαρμάκων ύστερα από ορισμένη ημερομηνία).

²⁹ Αρθ.17 παρ.2 επ. Συντ.

³⁰ Αν και το Σύνταγμα δε κατοχυρώνει ρητώς το δικαίωμα της διαθέσεως της ιδιοκτησίας αιτία θανάτου θεωρείται ότι αυτό περιλαμβάνεται στο ευρύτερο δικαίωμα της ιδιοκτησίας αφού η ειδική συνταγματική προστασία διαθήκης υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού (βλ.αρθρ.109Συντ.) προϋποθέτει λογικά το δικαίωμα αυτό.

³¹ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1036

³² Δαγτόγλου Π. Δ., Γενικό διοικητικό δίκαιο, Αθήνα, Κομοτηνή, Αντ. Ν.Σάκκουλας,2004, σελ.1230, 1231

Δ. Φορείς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας

Φορείς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα. Η συνταγματική προστασία δεν διακρίνει μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων. Όταν όμως κάνουμε λόγο για νομικά πρόσωπα εννοούμε μόνο τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ή ο προστατευτικός μανδύας του Συντάγματος σχετικά με το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας καλύπτει και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και το κράτος γενικότερα; Σχετικά με αυτό το θέμα έχουν εκφρασθεί αντιτιθέμενες απόψεις. Κατά μία άποψη, η άρνηση της συνταγματικής προστασίας της περιουσίας του κράτους με το επιχείρημα ότι δεν νοείται προστασία του κράτους έναντι του εαυτού του δεν έχει νόημα μετά την απολυτοποίηση της αμυντικής ενέργειας των συνταγματικών δικαιωμάτων.³³ Κατά μία άλλη άποψη, το κράτος δεν είναι φορέας του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας με το επιχείρημα ότι δε νοείται το κράτος να έχει δικαίωμα έναντι του εαυτού του και δε νοείται κατ' επέκταση και συνταγματική προστασία της κρατικής περιουσίας ή αναγκαστική απαλλοτρίωση αντικειμένου που ανήκει στο κράτος. Αυτά ισχύουν και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.³⁴ Για τα τελευταία γίνεται μια περαιτέρω διάκριση σχετικά με τη περιουσία τους.³⁵ Η περιουσία τους δηλαδή διακρίνεται στα πράγματα που έχουν ως προορισμό να εξυπηρετούν με τη χρήση τους δημόσιους σκοπούς και στην ιδιωτική περιουσία στην οποία περιλαμβάνονται τα περιουσιακά στοιχεία που έμμεσα μόνο παρέχουν στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου οικονομικά μέσα για την αντιμετώπιση των αναγκών τους και τη λειτουργία τους. Συνεπώς για τα δημόσια νομικά πρόσωπα η δημόσια περιουσία τους δεν εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο της συνταγματικής κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας εν αντιθέσει με την ιδιωτική τους περιουσία για την οποία απολαμβάνουν την προστασία του άρθρου 17 του Συντάγματος.³⁶

Εν συνεχεία φορείς του συνταγματικού δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας είναι τόσο οι ημεδαποί όσο και οι αλλοδαποί. Είναι ένα πανανθρώπινο δικαίωμα, ένα δικαίωμα όχι μόνο των Ελλήνων, όπως φαίνεται και στα όσα προβλέπονται στις διεθνείς συμβάσεις προστασίας των δικαιωμάτων του ανθρώπου. Ο πανανθρώπινος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας δεν επιτρέπει κατ' αρχήν περιορισμούς εις βάρος των αλλοδαπών. Οι όποιοι περιορισμοί εις βάρος των αλλοδαπών μπορούν να

³³ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.347

³⁴ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1041

³⁵ Βλ. ΑΠ 17/02

³⁶ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαΐτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή,2004,σελ.358-360

δικαιολογηθούν μόνο κατ' εξαίρεση επιβαλλόμενη από επιτακτικό δημόσιο συμφέρον. Η νομοθεσία μας, για παράδειγμα, απαγορεύει την απόκτηση κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων από αλλοδαπούς στις παραμεθόριες περιοχές. Βέβαια κατά καιρούς περισσότερο από 50% της ελληνικής επικράτειας έχει χαρακτηριστεί ως παραμεθόρια περιοχή με αποτέλεσμα το μέτρο του εύλογου να έχει προφανώς ξεπεραστεί. Εφόσον όμως ο νομοθέτης μπορεί για λόγους γενικού συμφέροντος να χαρακτηρίσει ένα πράγμα ως αναπαλλοτρίωτο μπορεί επιπλέον να απαγορεύσει και για λόγους εθνικής ασφάλειας τη μεταβίβασή του σε αλλοδαπούς. Η μεταχείριση αυτή των αλλοδαπών δεν απαγορεύεται όμως από το Σύνταγμα που εγγυάται μόνο την ισότητα των Ελλήνων στο άρθρο 4.³⁷ Με το ν.1540/1985 για τη ρύθμιση περιουσιών πολιτικών προσφύγων η απόλυτη ακυρότητα της μεταβιβάσεως ακινήτου μετατράπηκε σε σχετική υπέρ του ελληνικού δημοσίου που μπορούσε να επικαλεστεί την ακυρότητα ασκώντας αγωγή κατά του αλλοδαπού αγοραστή. Η παραπάνω νομική κατάσταση σχετικά με τη κτήση ακινήτων από αλλοδαπούς σε παραμεθόριες περιοχές μεταβλήθηκε με τον νόμο 1892/1990 με τον οποίο περιορίστηκαν σημαντικά οι χαρακτηρισμένες ως παραμεθόριες περιοχές.³⁸ Άλλες περιοχές μπορούν να προστεθούν μόνο με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατόπιν προτάσεως πέντε υπουργών. Στα ακίνητα των παραμεθόριων περιοχών απαγορεύεται επί ποινή ακυρότητας κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα. Η εν λόγω απαγόρευση δε διακρίνει μεταξύ ημεδαπών και αλλοδαπών αλλά προβλέπει ότι *φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας και ομογενείς στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι Κύπριοι, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια ενός άλλου κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης...με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο.*³⁹

Το δικαίωμα της ατομικής ιδιοκτησίας είναι ένα δικαίωμα αμυντικού χαρακτήρα που έχει απόλυτη ενέργεια και στρέφεται έναντι όλων, κυρίως όμως κατά του κράτους κι των φορέων δημόσιας εξουσίας. Κατά των ιδιωτών στρέφεται κυρίως στα πλαίσια

³⁷ Δαγτόγλου Π., Σύνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1043

³⁸ οι νομοί Φλώρινας, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Ξάνθης, Ροδόπης, Έβρου, Σάμου, Χίου, Λέσβου, Δωδεκανήσου και Κιλκίς, οι επαρχίες Πωγωνίου και Κόνιτσας του νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του νομού Πέλλας, Σιντικής του νομού Σερρών και Νευροκοπίου του νομού Δράμας τα νησιά Σκύρος και Θήρα, με τις νησίδες που διοικητικά υπάγονται σ' αυτή.

³⁹ Άρθρο 26 παρ.1 στοιχ. α' ν.1892/1990

του άρθρου 25 παρ.1 εδ. γ' . Κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους και το κράτος είναι υποχρεωμένο να προστατεύει την ιδιοκτησία λαμβάνοντας όλα τα προσήκοντα νομοθετικά, διοικητικά, αστυνομικά μέτρα για την προστασία από ζημιογόνες ενέργειες ιδιωτών. Πέρα λοιπόν από αμυντικό το δικαίωμα ιδιοκτησίας είναι και προστατευτικό δικαίωμα.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση και νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του ισχύοντος Συντάγματος, *η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.* Η γενική αυτή επιφύλαξη του γενικού συμφέροντος συνιστά τη κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας, που αφορά τόσο την ακίνητη ιδιοκτησία όσο και την ιδιοκτησία των μέσων παραγωγής. Η συγκεκριμένη συνταγματική πρόβλεψη της ατομικής ιδιοκτησίας αποτελεί εξουσιοδότηση προς τον νομοθέτη να προσδιορίσει την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία κατά τρόπο που να αποκλείει την άσκησή τους σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Τέτοιοι νομοθετικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας δεν είναι κατά ακριβολογία περιορισμοί αλλά εννοιολογικοί προσδιορισμοί της ιδιοκτησίας. Οι εν λόγω εννοιολογικοί προσδιορισμοί καλύπτονται από τη διάταξη του άρθρου 17 παρ.1 του Συντάγματος όταν δεν ανάγονται στους κανόνες των άρθρων 18 ή 24, με την ερμηνεία των οποίων θα ασχοληθούμε σε επόμενο κεφάλαιο της εργασίας. Αυτοί οι νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας μπορούν να θεσπιστούν και να εφαρμοστούν χωρίς καταβολή αποζημίωσης, γιατί (και στο μέτρο) που δεν αποτελούν προσβολή, αλλά καθορισμό του περιεχομένου και των ορίων της ιδιοκτησίας. Ο καθορισμός αυτός ανήκει στην εξουσία του νομοθέτη, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι ο νομοθέτης έχει την εξουσία να συρρικνώνει σε σημείο εξανεμίσεως την ιδιοκτησία, να την αποψιλώνει σε τέτοιο βαθμό που να μην είναι ιδιοκτησία παρά μόνο κατ' όνομα. Τέτοιου είδους αποψίλωση θα αποτελούσε και η γενική στέρηση του δικαιώματος χρήσεως ή διαθέσεως, έστω και αν συνοδευόταν από καταβολή αποζημίωσης. Το κύριο συνταγματικό αντίβαρο της συνταγματικής κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας είναι ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τον οποίο θα αναλύσουμε παρακάτω.

4. Αναγκαστική απαλλοτρίωση

A. Νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης προβλέπεται στο άρθρο 17 παρ.2επ του Συντάγματος.⁴⁰ Η διατύπωση του άρθρου είναι η εξής:

2.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 πλήρης 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.

3.Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

**4. 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 είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που

⁴⁰ Ειδικές διατάξεις περιέχουν τα άρθρα 18, 24, 105-107, 109 και 117 Συντ.

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 εγγύησης 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.

5. 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.

6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.

7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

Τα νέα στοιχεία που εμπεριέχει η συνταγματική πρόβλεψη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ισχύοντος συντάγματος εμπεριέχει τα εξής νέα στοιχεία σε σχέση με το Σύνταγμα του 1952:

α) Θέτει ρητώς την ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους και ορίζει ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν επιτρέπεται να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

β) Καθορίζει με ακρίβεια τον χρόνο υπολογισμού και καταβολής της αποζημίωσης, προστατεύοντας τον ιδιοκτήτη, αλλά και καταπολεμώντας την κερδοσκοπία

γ) Προβλέπει τον δικαστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

δ) Επιβάλλει την καταβολή της αποζημίωσης πριν από την κατάληψη του ακινήτου, με εξαίρεση κάποια έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας.

ε) Επιτρέπει την απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την εκτέλεση έργου κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας.

στ) Επιτρέπει την απαλλοτρίωση δασών μόνο υπέρ του κράτους και υπό τον όρο της μη μεταβολής της δασικής τους μορφής. (αρθ.117 παρ.4 Συντ.)

Πέρα από την παραπάνω συνταγματική πρόβλεψη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, από τον Μάιο 2001 ισχύει ο νέος «κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων» Ν. 2882/2001, σε αντικατάσταση του Ν.Δ. 797/71 «Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων». Οι πολυάριθμοι ειδικοί νόμοι που αφορούσαν ιδιαίτερες περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων καταργήθηκαν, εφόσον ήταν αντίθετοι προς το ν. δ 797/1971, αλλά με αρκετές και σπουδαίες εξαιρέσεις.⁴¹ Κατά το Σύνταγμα⁴² οι

⁴¹ π.χ. τα άρθρα 115 του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ. 210/1973) για την αναγκαστική απαλλοτρίωση μεταλλείων

⁴² άρθρο. 117 παρ.5

αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν ή που θα κηρυχθούν εωσότου οι κείμενοι νόμοι για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις προσαρμοστούν στις διατάξεις του Συντάγματος διέπονται από τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο που κηρύσσονται. Η πολυνομία αυτή από τη μια και οι συνταγματικές μεταρρυθμίσεις καθιστούσαν έτσι από καιρό απαραίτητη τη προσαρμογή και πληρέστερη κωδικοποίηση του ισχύοντος δικαίου των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Η κωδικοποίηση αυτή υλοποιήθηκε με την αντικατάσταση του ν.δ 797/1971 " περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων" με το νόμο 2882/2001 που κυρώνει τον " Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων". Μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001 εκδόθηκε ο νόμος 2985 για την "Προσαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων στο Σύνταγμα".⁴³

Το Σύνταγμα, εκτός από τον κύριο τύπο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εξουσιοδοτεί τον νομοθέτη να προβλέψει τους εξής νέους τύπους επιβαρύνσεως ή στερήσεως περιουσιακών δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος:

- α) μέτρα περιοριστικά της ιδιοκτησίας επί μνημείων και παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων (αρθρ.24 παρ. 6 Συντ.
- β) τη διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων (αρθρ.18 παρ.6 Συντ.)
- γ) την αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων ή τη συμμετοχή σ' αυτές του κράτους ή άλλων δημόσιων φορέων. (αρθ.106 παρ.3-5 Συντ.)

B. Ορισμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση διακρίνεται σε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό ευρεία έννοια και σε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό ευρεία έννοια περιλαμβάνει την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια και τη *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση.⁴⁴

Αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια είναι η στέρση της ιδιοκτησίας προσώπου με μονομερή πράξη της διοικητικής Αρχής, έναντι καταβολής δικαστικά καθοριζόμενης αποζημίωσης, για δημόσια

⁴³ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1058

⁴⁴ Τη συγκεκριμένη διάκριση προτείνει ο Π.Δ Δαγτόγλου στο βιβλίο Π. Δ. Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1052-1054

ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο. Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη, γίνεται συνήθως με κοινή απόφαση του αρμόδιου (ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης) Υπουργού και του Υπουργού των Οικονομικών και επέρχεται από τη δημοσίευση της απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται από την καταβολή στο δικαιούχο της αποζημίωσης που καθορίστηκε με δικαστική απόφαση ή δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατάθεσης της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι θεσμός του δημόσιου δικαίου και δεν αποτελεί ούτε αναγκαστική σύμβαση πώλησεως ούτε διοικητική σύμβαση. Είναι, όπως προαναφέραμε, μονομερής διοικητική πράξη. Δεν πρόκειται για συμβατική σύμπτωση βουλήσεων, αλλά για στέρηση της ιδιοκτησίας, για την οποία δεν οφείλεται τίμημα, αλλά αποζημίωση. Η κυριότητα που αποκτάται δεν είναι παράγωγη αλλά πρωτότυπη, αφού δεν προϋποθέτει την κυριότητα του εικαζόμενου κυρίου του απαλλοτριούμενου και καθ' ου η απαλλοτρίωση.

Υπάρχει όμως και η περίπτωση της *de facto* αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Είναι οι περιπτώσεις εκείνες όπου το κράτος προβαίνει μονομερώς, αμέσως ή εμμέσως, σε ουσιαστική στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς να εκδώσει πράξη απαλλοτρίωσης.⁴⁵ Τέτοιου είδους απαλλοτρίώσεις συντρέχουν π.χ. όταν η διάνοιξη δημόσιας οδού επεκτείνεται κατά λάθος και σε μη απαλλοτριούμενο ακίνητο⁴⁶ ή η αναγκαστική απαλλοτρίωση τμήματος ακινήτου επιφέρει σημαντική υποτίμηση ή και αχρήστευση του υπολοίπου ή όταν η συνεχής διεξαγωγή στρατιωτικών ασκήσεων στο γειτονικό πεδίο βολής καθιστά επικίνδυνη την καλλιέργεια του αγρού. Όταν έχουμε *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση τα δικαστήρια καλούνται εκ των υστέρων να διαπιστώσουν τον απαλλοτριωτικό χαρακτήρα του κρατικού μέτρου και να επιδικάσουν αποζημίωση.⁴⁷ Από την *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να διακρίνεται η απλώς παράνομη κρατική επέμβαση στην ατομική ιδιοκτησία, π.χ. η κατάληψη ακινήτου χωρίς κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και χωρίς καταβολή αποζημίωσης. Στη περίπτωση αυτή έχουμε παράνομη διοικητική ενέργεια, της οποίας την άρση μπορεί να ζητήσει ο ιδιώτης ασκώντας, για παράδειγμα, την διεκδικητική αγωγή του ΑΚ1094, και για την οποία το κράτος φέρει ενδεχομένως αστική ευθύνη.⁴⁸

Με στέρηση ιδιοκτησίας εξομοιώνονται και οι προπαρασκευαστικές της νόμιμης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πράξεις, όπως είναι οι πράξεις έγκρισης ρυμοτομικού

⁴⁵ ΣτΕ 223/29, 112/59, 519/65, 1968/74, 4050/76, 1555/97, ΑΠ 226/99

⁴⁶ Οι Γάλλοι συγγραφείς μιλούν στη περίπτωση αυτή για έμμεση αναγκαστική απαλλοτρίωση (*expropriation indirect*)

⁴⁷ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1053

⁴⁸ Αρθ.105ΕισΝΑΚ

σχεδίου. Αν και, με αυτές τις πράξεις δεν κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων που καθορίζονται για την ανέγερση δημοσίων κτιρίων πρέπει να επακολουθήσει σε εύλογο χρόνο αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η έγκριση όμως συνεπάγεται την απαγόρευση διάθεσης του ακινήτου για άλλο σκοπό.⁴⁹ Ο καθορισμός αυτός αποτελεί συνταγματικώς ανεκτή δέσμευση της ιδιοκτησίας, η οποία όμως δεν μπορεί να διατηρείται για χρόνο πέρα από τον εύλογο. Εφόσον οι απαλλοτριώσεις διατηρούνται για χρόνο πέρα από τον εύλογο χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεση τους για μακρό χρονικό διάστημα αποτελούν οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας που αντιβαίνει στη συνταγματική προστασία της και η διοίκηση υποχρεούται να τις άρει.⁵⁰

Γ. Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η ιδιοκτησία. Αφορά τόσο τα ακίνητα όσο και τα κινητά πράγματα. Ωστόσο, η διατύπωση των άρθρων 17 και 18 του Συντάγματος και του ν.δ 797/1971 “περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων” προσανατολίζεται στην απαλλοτρίωση ακινήτων που είναι και η συχνότερη περίπτωση απαλλοτριώσεων. Μάλιστα ο ν.2882/2001 φέρει τον τίτλο “Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων”. Η άποψη όμως ότι αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι μόνο τα ακίνητα ενώ τα κινητά πράγματα ανήκουν στην έννοια της επιτάξεως δεν είναι ορθή. Ο θεσμός της επιτάξεως διαφέρει από τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αν και αληθεύει πως στη πράξη χρησιμοποιείται συχνά και κατά τρόπο καταχρηστικό ως απλούστερο και φθηνότερο υποκατάστατο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Επιπλέον, αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι τόσο τα εμπράγματα όσο και τα ενοχικά δικαιώματα. Όπως παρατηρήθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, η πάγια νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων περιορίζει τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα και αποκλείει τα ενοχικά. Μια τέτοια όμως νομολογιακή θέση δεν ανταποκρίνεται, όπως προαναφέρθηκε, στις σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και δεν συμβιβάζεται πια ούτε με το πνεύμα του ισχύοντος συντάγματος, ούτε και με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Συνεπώς η έννοια της ιδιοκτησίας περιλαμβάνει όλα τα περιουσιακά δικαιώματα και ως εκ τούτου αντικείμενο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, εμπράγματα και ενοχικά.

⁴⁹ ΣτΕ 639/98, 704/95

⁵⁰ ΣτΕ 4436/97,3582/94

Αξίζει να αναφερθεί ότι η ιδιοκτησία προστατεύεται και υπόκειται σε αναγκαστική εκτέλεση ανεξάρτητα από το είδος της ιδιωτικής της χρήσης. Πιο συγκεκριμένα, δεν αποκλείεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση πραγμάτων που χρησιμοποιούνται για την άσκηση ατομικού δικαιώματος, όπως είναι για παράδειγμα ένα ακίνητο που στεγάζει εφημερίδα (αρθρ.14 παρ 2 Συντ.) ή ραδιοφωνικό σταθμό (άρθρο 15 Συντ.) ή ιδιωτικό σχολείο, εκτός αν πρόκειται για κατάχρηση εξουσίας της διοικήσεως.⁵¹

Η ιδιοκτησία προστατεύεται και απαλλοτριώνεται ανεξάρτητα από τον φορέα της. Δεν είναι κρίσιμο στοιχείο για την προστασία της ιδιοκτησίας και την διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης το αν η ιδιοκτησία ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ιδιωτικού ή δημοσίου ή εκκλησιαστικού δικαίου⁵², ημεδαπό ή αλλοδαπό.

Σχετικά με τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου υπάρχουν τρεις εξαιρέσεις : α) Δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση τα ακίνητα και άλλα περιουσιακά στοιχεία των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων⁵³, β) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ενεργείται πάντοτε και μόνο από το κράτος και δε νοείται συνεπώς απαλλοτρίωση κρατικού περιουσιακού στοιχείου αλλά απλώς μεταβάλλεται η χρήση του, γ) στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ της δημόσιας και ιδιωτικής τους περιουσίας, αφού μόνο για την τελευταία επιτρέπεται και νοείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.⁵⁴ Συνεπώς, αναγκαστική απαλλοτρίωση δημοσίου πράγματος που ανήκει στο κράτος ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου δεν είναι δυνατή, γιατί το άρθρο 17 του Συντάγματος αφορά την ατομική, ιδιωτική δηλαδή ιδιοκτησία και όχι την ιδιοκτησία των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου. Επομένως ούτε η προστασία της ιδιοκτησίας ούτε και ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αφορούν τη δημόσια περιουσία. Βέβαια οι παραπάνω εξαιρέσεις ισχύουν και έχουν σημασία μόνο εφόσον δεχτούμε την άποψη που αποκλείει το κράτος και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου από τον κατάλογο των φορέων της ατομικής ιδιοκτησίας. Αντίθετα, αν δεχτούμε την αντίθετη άποψη⁵⁵ που δέχεται το κράτος και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ως φορείς του συνταγματικά προστατευόμενου δικαιώματος της ιδιοκτησίας τότε οι προαναφερόμενες εξαιρέσεις δεν έχουν σημασία.

⁵¹ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1053

⁵² Εξαίρεση είναι η απαγόρευση απαλλοτριώσεως ορισμένων εκκλησιαστικών περιουσιακών στοιχείων (αρθρ.18 παρ.8 Συντ.), καθώς και του εδάφους του Αγίου Όρους (

⁵³ Άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου περί των προνομίων και ασυλιών των Ευρωπαϊκών κοινοτήτων της 8.4.1965

⁵⁴ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1061

⁵⁵ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.347

Δ. Διάκριση νόμιμων περιορισμών της ιδιοκτησίας από τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η διαφορά μεταξύ νόμιμων περιορισμών της ιδιοκτησίας και του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν έγκειται στη νομιμότητα των πρώτων, όπως υπονοεί η παραπλανητική έκφραση “νόμιμοι περιορισμοί”, γιατί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, εφόσον προβλέπεται από το ίδιο το Σύνταγμα, είναι εξίσου νόμιμη. Η διαφορά έγκειται στο γεγονός ότι οι νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας προσδιορίζουν το περιεχόμενό της και γι’ αυτό δε γίνουν κατ’ αρχήν υποχρέωση αποζημίωσης, εκτός να κάτι τέτοιο το προβλέπει ρητά ο νόμος. Πρόκειται περισσότερο για εννοιολογικούς προσδιορισμούς της ιδιοκτησίας. Αντιθέτως, η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί προσβολή του ίδιου του πυρήνα της ιδιοκτησίας και το Σύνταγμα την επιτρέπει, όπως είδαμε, μόνο στις περιπτώσεις που το απαιτεί το δημόσιο συμφέρον και μόνο έναντι αποζημίωσης.⁵⁶

Ε. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Όπως είδαμε παραπάνω, ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης προβλέπεται από το άρθρο 17 παρ.2επ του Συντάγματος. Σύμφωνα με το Σύνταγμα, η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται και είναι θεμιτή μόνο όταν συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις, οι οποίες είναι: δημόσια ωφέλεια, νομοθετική πρόβλεψη, αποζημίωση και δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης.

Πέρα όμως από την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια έχουμε και την *de facto* απαλλοτρίωση. Στην περίπτωση της *de facto* αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η αποζημίωση δεν αποτελεί, κατά ακριβολογία, προϋπόθεση, αλλά έννομη συνέπεια της διοικητικής δραστηριότητας.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά παρέκκλιση των παραπάνω προϋποθέσεων επιτρέπεται μόνο όπου την προβλέπει ρητώς το Σύνταγμα.

α. Δημόσια ωφέλεια

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ.2 του Συντάγματος, “κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο”.

⁵⁶ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β’, 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1070-1071

Προϋπόθεση, συνεπώς, της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι να αναμένεται από αυτή δημόσια ωφέλεια. Επειδή η αναγκαστική απαλλοτρίωση συνεπάγεται την άρση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι πιο έντονη από το γενικό συμφέρον που περιορίζει την ιδιοκτησία. Η δημόσια ωφέλεια είναι μια αόριστη αξιολογική έννοια, μεταβλητή, ανάλογα με τις επικρατούσες πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές αντιλήψεις. Όταν η άρση της αοριστίας της δημόσιας ωφέλειας γίνεται από την διοίκηση, αποτελεί άσκηση διακριτικής ευχέρειας της διοικήσεως η οποία ελέγχεται από τα διοικητικά δικαστήρια ως προς τη τήρηση των άκρων ορίων της.⁵⁷

Η "δημόσια ωφέλεια" κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. αντιδιαστέλλεται, αρχικά, από την στενά οικονομική ωφέλεια του δημοσίου. Αυτό σημαίνει ότι π.χ. δεν επιτρέπεται να κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση προκειμένου το κράτος να επωφεληθεί από την αναμενόμενη αύξηση της αξίας των ακινήτων στη περιοχή με έντονη τουριστική ανάπτυξη και να πωλήσει αργότερα το απαλλοτριωθέν σε τιμή μεγαλύτερη από την αποζημίωση που θα καταβάλει.

Η "δημόσια ωφέλεια" αντιδιαστέλλεται, δευτερευόντως, από την καθαρά ιδιωτική ωφέλεια. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να αποσκοπεί άμεσα στη δημόσια ωφέλεια. Υπάρχει, για παράδειγμα, δημόσια ωφέλεια, από νομολογιακή άποψη, και όταν προβλέπεται από το νόμο η επιβολή απαλλοτρίωσης υπέρ ιδιώτη, εφόσον ο σκοπός εντάσσεται στην εξυπηρέτηση του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος. Τέτοια είναι π.χ η αναγκαστική απαλλοτρίωση για σκοπό εγκατάστασης ιδιωτικής βιομηχανίας. Σε αυτή τη περίπτωση πρέπει απαραίτητως να μην εξυπηρετείται απλώς το ιδιωτικό συμφέρον του ιδιώτη (και μόνο έμμεσα η προαγωγή της εθνικής οικονομίας), αλλά πρέπει να εξυπηρετείται άμεσα και σημαντικά η προαγωγή της οικονομίας ή άλλου δημοσίου συμφέροντος.⁵⁸

Επιπλέον, το Σύνταγμα ορίζει ότι η δημόσια ωφέλεια θα πρέπει να είναι προσηκόντως αποδεδειγμένη. Αυτό σημαίνει ότι η πράξη κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς. Η αιτιολογία της πράξης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν συνίσταται σε απλή υπαγωγή των πραγματικών περιστατικών της συγκεκριμένης απαλλοτρίωσης στο πραγματικό του κανόνα δικαίου που προβλέπει τον σχετικό σκοπό δημόσιας ωφέλειας. Πρέπει η πράξη κηρύξεως να εξετασθεί επιπλέον, εν όψει της αρχής της αναλογικότητας π.χ. η επιλογή συγκεκριμένου ακινήτου είναι λύση αναγκαία και κατάλληλη για την εξυπηρέτηση του σκοπού δημόσιας ωφέλειας. Η διοίκηση πρέπει πάντοτε να

⁵⁷ ΣτΕ 337/71, 2236/72, 2215/74

⁵⁸ Χρυσόγονος Κ., Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, Αθήνα, 2002, σελ. 372-376

ερευνά μήπως υπάρχει κάποιο άλλο μέσο, λιγότερο επαχθές από την απαλλοτρίωση, για την εκπλήρωση του σκοπού της δημόσιας ωφέλειας, καθώς και το κατά πόσο ο σκοπός αυτός καθιστά απαραίτητη τη συγκεκριμένη απαλλοτρίωση. Θα πρέπει δηλαδή να ακολουθηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, μόνο εφόσον η σχετική έρευνα που διεξήχθει από τη διοίκηση, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί έναντι άλλων λύσεων, αν όχι τη μόνη δυνατή λύση, πάντως εν όψει των περιστάσεων τη σαφώς από απόψεις του δημοσίου συμφέροντος υπερέχουσα λύση, και αυτό, επειδή η στέρηση της ιδιοκτησίας, ως στέρηση ατομικού δικαιώματος, είναι ένα ιδιαίτερα επαχθές μέτρο και πρέπει η προσφυγή σε αυτό να είναι ιδιαίτερα προσεκτική και ο βαθμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης να μην υπερβαίνει το όριο του αναγκαίου.

Το Σύνταγμα στο άρθρο 17 παρ.6 ρυθμίζει ειδικά τη περίπτωση της απαλλοτρίωσης κατά ζώνες. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει και τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.⁵⁹ Η πρόβλεψη αυτή έχει κυρίως ως σκοπό να καλύψει εύλογες, αλλά μη ακριβώς προβλέψιμες ανάγκες του μέλλοντος και δεν αποδεσμεύει την αναγκαστική απαλλοτρίωση από την προϋπόθεση της δημόσιας ωφέλειας.

β. Η νομοθετική πρόβλεψη της δημόσιας ωφέλειας

Τη δημόσια ωφέλεια πρέπει να την ορίζει νόμος, κατά ρητή επιταγή του άρθρου 17 παρ.2 Συντ. Ο νόμος αυτός είναι όχι μόνο τυπικός νόμος αλλά μπορεί να είναι και κανονιστική πράξη που εκδίδεται μετά από ειδική και συγκεκριμένη εξουσιοδότηση νόμου. Ο νόμος που ορίζει τη δημόσια ωφέλεια, πρέπει να προβλέπει κατά τρόπο γενικό και αφηρημένο αλλά σαφή, τις περιπτώσεις που αποτελούν δημόσια ωφέλεια και δικαιολογούν την κήρυξη απαλλοτρίωσης. Ενώ ο νομοθέτης ορίζει αφηρημένα τους σκοπούς που θεωρεί ότι εξυπηρετούν τη δημόσια ωφέλεια, η διοίκηση κρίνει συγκεκριμένα πότε εξυπηρετείται αυτός ο σκοπός με το μέσο της

⁵⁹ Α.Γ. Δημητρόπουλος, Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.347

αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ορισμένου περιουσιακού στοιχείου. Η εξειδίκευση αυτή εκ μέρους της διοικήσεως αποτελεί άσκηση διακριτικής ευχέρειας, η οποία ελέγχεται δικαστικώς μόνο σχετικά με την τήρηση των άκρων ορίων της ευχέρειας αυτής και της αποφυγής της καταχρήσεως εξουσίας.

Κατά καιρούς, έχουν χαρακτηρισθεί ως δημόσια ωφέλεια η δημιουργία νοσοκομειακών, βιομηχανικών ή τουριστικών μονάδων, η αποκατάσταση ακτημόνων αγροτών, η στέγαση προσφύγων, αναπήρων ή εργαζομένων αστέγων, η διάνοιξη οδών και πλατειών, η εκτέλεση εγγειοβελτιωτικών έργων, η στέγαση δημόσιων περιουσιών κ.ά. Διάταξη νόμου που ορίζει γενικά ότι χωρεί στέρηση της ιδιοκτησίας για κάθε σκοπό δημόσιας ωφέλειας, διάταξη νόμου δηλαδή που επαναλαμβάνει απλώς τη συνταγματική διάταξη, δεν μπορεί να θεμελιώσει κήρυξη απαλλοτρίωσης, επειδή δεν εξειδικεύει τον ειδικό σκοπό αυτής. Η ρήτρα περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του ιδιώτη αντισυμβαλλομένου της διοικήσεως που περιλαμβάνεται σε διοικητική σύμβαση δεν αποτελεί τη νομοθετική θεμελίωση που απαιτεί το Σύνταγμα.

Ο προσδιορισμός των περιπτώσεων δημόσιας ωφέλειας, από τον ουσιαστικό νομοθέτη, που δικαιολογούν την αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί κρίση που ελέγχεται δικαστικώς μόνο ως προς την αντισυνταγματικότητά της. Τέτοια περίπτωση αντισυνταγματικότητας θα ήταν ο καθορισμός ιδιωτικής ωφέλειας ως δημόσιας ή ο ρητός αποκλεισμός της αρχής της αναλογικότητας κατά τον καθορισμό του απαλλοτριωτέου πράγματος και της έκτασης της απαλλοτρίωσης.

γ. Αποζημίωση

Η τρίτη προϋπόθεση που απαιτείται από το Σύνταγμα για την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η αποζημίωση. Αντίθετα βέβαια με τη δημόσια ωφέλεια, που αποτελεί προϋπόθεση της κήρυξης απαλλοτρίωσης, η αποζημίωση είναι, όπως θα δούμε παρακάτω, προϋπόθεση για την συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Σύμφωνα με τη συνταγματική πρόβλεψη η στέρηση της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο αφού καταβληθεί αποζημίωση. Η στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση είναι αντισυνταγματική. Μέχρι τη καταβολή της αποζημίωσης όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη διατηρούνται ακέραια και δεν επιτρέπεται η κατάληψη. Μέχρι τη καταβολή της αποζημίωσης απαγορεύεται ως αντισυνταγματική όχι μόνο η κατάληψη του απαλλοτριουμένου, αλλά

και η λήψη διοικητικών μέτρων εν όψει της απαλλοτρίωσης, όπως για παράδειγμα, η αναστολή οικοδομικών εργασιών ή η απαγόρευση χορήγησης άδειας εκτέλεσης πράξεων συντήρησης του απαλλοτριούμενου. Στην περίπτωση της de facto αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η αποζημίωση είναι κατά λογική αναγκαιότητα όχι προϋπόθεση, αλλά έννομη συνέπεια του διοικητικού μέτρου. Προκειμένου να αποφευχθούν περιπτώσεις αδυναμίας καταβολής της αποζημίωσης λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων, το Σύνταγμα προβλέπει ρητώς ότι στην απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θα πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης.

Ενώ τα περισσότερα συντάγματα των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης προβλέπουν δίκαιη αποζημίωση ή ανάλογη αποζημίωση ή απλώς αποζημίωση, τα ελληνικά Συντάγματα από το 1927 έχουν υιοθετήσει τον όρο της πλήρους αποζημίωσης. Ως πλήρης αποζημίωση νοείται, κατά τη νομολογία, εκείνη με την οποία ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριούμενου μπορεί να το αντικαταστήσει με άλλο ισάξιο και είναι εκείνη η αποζημίωση η οποία καλύπτει και τυχόν θετική ζημία καθώς και την αποθετική ζημία (διαφυγόν κέρδος).⁶⁰ Συνεπώς η αποζημίωση περιλαμβάνει π.χ. τη μείωση της αξίας του μέρους του κτήματος που απομένει μετά την απαλλοτρίωση⁶¹, καθώς και όσες επωφελείς δαπάνες έγιναν από τον ιδιοκτήτη πριν από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

Η αποζημίωση δεν υπόκειται κατά το Σύνταγμα σε φόρο, κράτηση ή τέλος, ώστε να μην απαιτείται ανάλογη επαύξησή της.

Η αποζημίωση που καταβάλλεται είναι χρηματική. Υπάρχει όμως περίπτωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, να καταβληθεί και σε είδος, κυρίως με τη μορφή παραχώρησης κυριότητας επί άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου, υπό την προϋπόθεση ότι αυτές οι παραχωρήσεις προβλέπονται και ρυθμίζονται με ειδική διάταξη.⁶² Η κυριότερη περίπτωση in natura αποζημιώσεως με την συναίνεση του δικαιούχου είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου και κατ' επέκταση για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης είναι και η αξία που έχουν κατά το κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου.⁶³

⁶⁰ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1086, βλ. και άρθρο 17 παρ.5 Συντ. Η κρατούσα νομολογιακά άποψη είναι αντίθετη βλ. ΑΠ 559/1965

⁶¹ ΑΠ 803/1994

⁶² Αρθρ.7 παρ.3 ν.2282/2001

⁶³ Η αντικειμενική δηλαδή αξία του απαλλοτριωμένου, βλ. άρθρο 13 παρ.1 ν.2882/2001

Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας είναι ο χρόνος της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, στην περίπτωση της απ' ευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ο χρόνος της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Πιθανή μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μέχρι τη συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου του προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης λαμβάνεται υπ' όψη. Ορισμένες φορές όμως η αξία του απαλλοτριωμένου μεταβάλλεται σημαντικά μόλις δημοσιευθεί η πράξη απαλλοτριώσεως και για αυτό το λόγο το Σύνταγμα ορίζει ρητώς ότι η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη. Βέβαια αυτή η συνταγματική διάταξη δεν εκπληρώνει παρά εν μέρει το σκοπό της διότι ουκ ολίγες φορές οι τιμές των ακινήτων πολλαπλασιάζονται και μεταβάλλονται με την απλή αναγγελία της σχεδιαζόμενης απαλλοτριώσεως προς κατασκευή π.χ. αεροδρομίου ή πανεπιστημιούπολης. Βέβαια, σε αυτές τις περιπτώσεις, αυτοί που επωφελούνται σημαντικά και αποκομίζουν τεράστια κέρδη είναι οι ιδιοκτήτες των μη απαλλοτριούμενων ακινήτων. Για αυτές τις περιπτώσεις το Σύνταγμα προβλέπει την υποχρεωτική συμμετοχή των ωφελουμένων στις δαπάνες του δημοσίου.

Το άρθρο 11 παρ.2 του ν.2882/2001 ορίζει ότι η πλήρης αποζημίωση που απαιτείται, αν δεν προσδιοριστεί εντός τριετίας από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης ή εντός τετραετίας στη περίπτωση που έχουμε έργα μείζονος σημασίας ή εντός οκταετίας στις περιπτώσεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως ή για την εξυπηρέτηση αρχαιολογικών σκοπών, η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι ο ωφελούμενος από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή το κράτος ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου και καθορίζεται από το νόμο που επιτρέπει την απαλλοτρίωση. Δικαιούχος της αποζημίωσης είναι ο ιδιοκτήτης, ο οποίος έχει και αξίωση αποζημίωσης κατά του υπόχρεου για καταβολή της αποζημίωσης. Δικαιούχος είναι επίσης και ο επικαρπωτής, με μετατροπή της επικαρπίας πράγματος σε επικαρπία απαιτήσεως.

Η προθεσμία καταβολής της αποζημίωσης είναι ενάμιση έτος από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης σχετικά με τον προσωρινό ή οριστικό καθορισμό της και αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί ολόκληρη και εμπροθέσμως, η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

δ. Δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης

Η πλήρης αποζημίωση, που απαιτείται για την συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ορίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο. Το Σύνταγμα του 1986 όριζε ότι η αποζημίωση ορίζεται πάντα από τα πολιτικά δικαστήρια. Μετά όμως από την αναθεώρηση ορίζεται ότι ο προσδιορισμός της αποζημίωσης γίνεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, παρεκκλίνοντας από το άρθρο 94 του Συντάγματος, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Η αποζημίωση μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά τη κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος.⁶⁴ Εκτενέστερη εξέταση του θέματος σχετικά με τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και το αρμόδιο προς αυτόν δικαστήριο θα γίνει στο επόμενο κεφάλαιο, στα πλαίσια της ανάλυσης της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

στ. Η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η απαλλοτρίωση, ως στέρηση ατομικού δικαιώματος, υπόκειται σε μια πολύπλοκη διαδικασία που ρυθμίζεται από το ν.2882/2001, δηλαδή των Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.⁶⁵ Τα στάδια της διαδικασίας αυτής είναι τα εξής πέντε:

α) Απόφαση της διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση μιας νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

β) Αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης

⁶⁴ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ.354

⁶⁵ Ο ν.2882/2001 αντικατέστησε το ν.δ 797/1971 περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και προσαρμόστηκε στο αναθεωρημένο το 2001 Σύνταγμα με τον ν.2985/2002

- γ) Κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης
- δ) Προσδιορισμός της αποζημίωσης
- ε) Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την καταβολή της αποζημίωσης

Τα στάδια της απαλλοτρίωσης είναι δυνατόν να αυξηθούν ή να περιορισθούν στην περίπτωση της ανάκλησης ή της αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης, πριν ή μετά τη συντέλεσή της.

α. Απόφαση της διοίκησης για αναγκαστική απαλλοτρίωση

Η διοίκηση οφείλει να εξετάσει την ανάγκη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, να ερευνήσει δηλαδή αν η εξυπηρέτηση της δημόσιας ωφέλειας είναι δυνατόν να υλοποιηθεί με την προσφυγή σε ένα ηπιότερο μέσο και λιγότερο επαχθές από την απαλλοτρίωση. Η επιλογή ενός συγκεκριμένου ακινήτου προς αναγκαστική απαλλοτρίωση προκειμένου να εξυπηρετηθεί η δημόσια ωφέλεια θα πρέπει να ανταποκρίνεται στα κριτήρια της καταλληλότητας και της αναγκαιότητας του μέτρου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, στα πλαίσια της συνταγματικά κατοχυρωμένης αρχής της αναλογικότητας. Η τήρηση της αρχής της αναλογικότητας θα πρέπει να προκύπτει και από την αιτιολογία που συνοδεύει την πράξη απαλλοτρίωσης.

Για την έκδοση της πράξης απαλλοτρίωσης απαιτούνται τα εξής: 1) κτηματολογικό διάγραμμα, το οποίο εικονίζει την απαλλοτριούμενη έκταση και τις περιλαμβανόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες και 2) κτηματολογικός πίνακας στον οποίο αναγράφονται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδόν της κάθε ιδιοκτησίας, καθώς και όλα τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών και λοιπών συστατικών που τυχόν υπάρχουν σε κάθε ιδιοκτησία.⁶⁶

β. Αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης

⁶⁶ ν.2882/2001

Ο καθορισμός των δικαιούχων της αποζημίωσης συντελείται μέσω μιας ιδιαίτερης διαδικασίας δικαστικής τους αναγνώρισης, η οποία χωρεί με την έκδοση απόφασης από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο επιλαμβάνεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου για την αναγνώριση δικαιούχων είναι ανέκκλητη και δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα. Η διοίκηση καλεί όσους αξιώνουν εμπράγματα δικαιώματα να παραδώσουν τους τίτλους τους.⁶⁷

Σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ.11 του ν.2882/2001, το δικαστήριο δεν εκδίδει απόφαση αναγνώρισης των δικαιούχων της αποζημίωσης σε κάθε περίπτωση κατά την οποία η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα του απαλλοτριωμένου ακινήτου πιθανολογείται ότι ανήκει στο δημόσιο ή όταν η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του απαλλοτριωμένου διεκδικείται από περισσότερους και είναι δυσχερής η απόφαση του δικαστηρίου ή όταν δεν αποδεικνύεται το δικαίωμα του αξιούντος να αναγνωρισθεί ως δικαιούχος της αποζημίωσης. Στις παραπάνω περιπτώσεις εφόσον το δικαστήριο απέχει από την έκδοση της σχετικής αποφάσεως ακολουθείται η τακτική διαδικασία.

Η αναγνώριση των δικαιούχων αποζημίωσης μπορεί να ενεργείται και διοικητικώς από Επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και αποτελείται από έναν Εφέτη ως Πρόεδρο, έναν Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και από τον Διευθυντή Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.⁶⁸ Η Επιτροπή εκτιμά όλα τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί και τις βεβαιώσεις των αρμόδιων αρχών και εκδίδει απόφαση μέσα σε ένα μήνα από την περιέλευση σε αυτήν του συνόλου των σχετικών στοιχείων.

γ. Κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο ή το μεγαλύτερο μέρος αυτού. Αν η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μεγαλύτερη από 100.000 τ.μ, η κήρυξη γίνεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου για τον σκοπό απαλλοτριώσεως Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών. Μάλιστα, στο Υπουργείο Οικονομικών υπάρχει ειδική γι' αυτά τα θέματα Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων. Αν οι Υπουργοί κρίνουν ότι πρόκειται

⁶⁷ Άρθρο 26 παρ.2 ν.2882/2001

⁶⁸ Άρθρο 27 παρ.2 ν.2882/2001

για εξαιρετική περίπτωση απαλλοτρίωσης μείζονος προστασίας, αρμόδιο για την κήρυξη είναι το Υπουργικό Συμβούλιο ή επιτροπή του.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης απαιτείται σε κάθε περίπτωση, ανακοίνωση της υπηρεσίας που προτείνει την απαλλοτρίωση, στην οποία αναφέρεται ο σκοπός της απαλλοτρίωσης. Απαιτείται, επίσης, να προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση ή η ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται αυτή. Με την ανακοίνωση καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη κατάλληλων για το σκοπό της απαλλοτρίωσης ακινήτων.⁶⁹

Η απόφαση για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη που πρέπει να είναι ρητή, σαφής, να συνοδεύεται από ειδική αιτιολογία και να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.⁷⁰

Η πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, η οποία ισχύει από τη δημοσίευσή της⁷¹, προσβάλλεται με το ένδικο βοήθημα της αίτησης ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, εντός εξήντα ημερών από την έκδοσή της. Η προθεσμία των εξήντα ημερών εκκινεί για μεν τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες της υπό απαλλοτρίωση έκτασης από την κοινοποίηση σε αυτούς ή την πλήρη γνώση της πράξης, δια δε τους τρίτους από την ημερομηνία της πραγματικής κυκλοφορίας του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο αυτή δημοσιεύθηκε.

δ. Προσδιορισμός της αποζημίωσης

Η αναθεώρηση του 2001 όσον αφορά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης στα πλαίσια της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατήργησε, όπως προαναφέραμε, την αποκλειστική αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων. Η αποζημίωση πλέον ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Κατά το άρθρο 94 παρ.1-3 του Συντάγματος, οι διοικητικές διαφορές υπάγονται στα διοικητικά δικαστήρια και οι ιδιωτικές διαφορές στα πολιτικά δικαστήρια. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι διαφορές σχετικά με τον προσδιορισμό της αποζημίωσης επί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι διοικητικές διαφορές, αφού η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι θεσμός του δημοσίου δικαίου, αρμόδια κατ' αρχήν είναι τα διοικητικά

⁶⁹ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαίτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004, σελ.377

⁷⁰ ΣτΕ 2952/75

⁷¹ Άρθρο 5 παρ.1, αρθρ.2 παρ.1 ν.2882/2001

δικαστήρια, εκτός αν ο νομοθέτης προβλέπει ρητά την αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων.⁷²

Το ζήτημα του αρμόδιου δικαστηρίου για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης τελικά ρυθμίστηκε όχι με νόμο αλλά με πράξη νομοθετικού περιεχομένου που εκδόθηκε βάση του άρθρου 44 παρ.1 του Συντάγματος. Σύμφωνα με το άρθρο 1 της π.ν.π της 21.12.2001 σχετικά με την αρμοδιότητα των δικαστηρίων σε υποθέσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, φορολογικών και τελωνειακών ρυθμίσεων *ο προσδιορισμός της αποζημίωσης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου υπάγεται λόγω της συνάφειάς του με τη διαδικασία της αναγνώρισης δικαιούχων στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων*. Η εν λόγω βέβαια πρόβλεψη της αρμοδιότητας των πολιτικών δικαστηρίων δεν έχει πια συνταγματική κατοχύρωση.⁷³

Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης προκαλείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου, που κατατίθεται στο Γραμματέα του δικαστηρίου και γίνεται είτε προσωρινά από το Μονομελές Πρωτοδικείο και οριστικά από το Εφετείο.⁷⁴ Ο προσωρινός προσδιορισμός της αποζημίωσης γίνεται οριστικός για τον ενδιαφερόμενο, αν δεν ζητήσει εντός τριάντα ημερών τον οριστικό προσδιορισμό. Η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε κανένα ένδικο μέσο, ενώ κατά της αποφάσεως του Εφετείου επιτρέπεται μόνο αναίρεση.

Πριν από το δικαστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης γίνεται διοικητική προεκτίμηση της αξίας του απαλλοτριουμένου που αποτελεί απλή γνωμοδότηση και δεν δεσμεύει το δικαστήριο και προδικασία εγγραφής σημειώσεως στις μερίδες των απαλλοτριουμένων και των ιδιοκτητών από τον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών και έκδοση πιστοποιητικών περί των ακινήτων αυτών.

Διάδικοι στη δίκη προσδιορισμού μπορούν να είναι: α) ο υπόχρεος για την πληρωμή αποζημίωσης, β) ο ωφελούμενος από την αναγκαστική απαλλοτρίωση και γ) ο αξιών κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί το απαλλοτριουμένου ακινήτου.

ε. Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

⁷² Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1100

⁷³ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ. 1102

⁷⁴ Άρθρο 18επ., άρθρο 19 επ. ν.2882/2001

Η συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επέρχεται, σύμφωνα με την συνταγματική πρόβλεψη και το άρθρο 7 παρ.1 του ν.2882/2001, με τη καταβολή της πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο ή την κατάθεση της στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή, αν την υποχρέωση καταβολής την έχει το δημόσιο, την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής.

Επειδή το Σύνταγμα και ο νόμος προβλέπουν την απόλυτη σύζευξη συντελέσεως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και καταβολής αποζημίωσης, θέμα παραγραφής γεννάται μόνο στην περίπτωση μη ανάληψης παρακαταθείσας αποζημίωσης ή μη είσπραξης εντάλματος πληρωμής. Η παραγραφή που προβλέπεται είναι δεκαετής.⁷⁵

Οι έννομες συνέπειες της συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η υποχρέωση του δικαιούχου να παραδώσει το απαλλοτριούμενο (αλλιώς η διοίκηση προβαίνει σε αποβολή του δικαιούχου, όπως προβλέπει το άρθρο 9 παρ.2 του ν.2882/2001), το δικαίωμα του ωφελουμένου από την απαλλοτρίωση να προβεί σε κατάληψη του απαλλοτριούμενου και την υποχρέωση του ωφελούμενου να ζητήσει αμελλητί την μεταγραφή της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης.

Η συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επιφέρει και την μετατροπή εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων επί του ακινήτου σε ενοχικές αξιώσεις επί της παρακατατεθείσας αποζημίωσης.

Ζ. Αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Το Σύνταγμα και ο νόμος προβλέπουν δυο περιπτώσεις αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης:

- 1) Αν η αποζημίωση δεν προσδιοριστεί εντός τετραετίας από την στιγμή της κήρυξης (με εξαίρεση των απαλλοτριώσεων για εφαρμογή σχεδίων πόλεως, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς).⁷⁶
- 2) Αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εντός ενάμιση έτους από τον προσδιορισμό της.⁷⁷

⁷⁵ Δαγτόγλου Π., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', 2005, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ.1104-1107

⁷⁶ Άρθρο 11 παρ.2 εδ.3 ν.2882/2001

⁷⁷ Άρθρο 17 παρ.4 υποπαρ.3 Συντ., άρθρο 11 παρ.1 παρ.3 ν.2882/2001

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.3 του ν.δ.797/1971 η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης δεν επέρχεται, αν ο καθ'ου η απαλλοτρίωση δηλώσει εγγράφως ότι επιθυμεί τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης.

Η. Ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, για τους λόγους που προαναφέραμε, πρέπει να διακρίνεται από τη υποχρεωτική ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω με έγκαιρης χρησιμοποίησης του απαλλοτριωθέντος. Σύμφωνα με το το ν.2882/2001 τρεις είναι οι προϋποθέσεις που προβλέπονται από τον νόμο προκειμένου να επέλθει η υποχρεωτική ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης: 1^η) Η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί υπέρ φυσικού ή νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου και όχι υπέρ δημόσιας επιχείρησης ή οργανισμού κοινής ωφέλειας, 2^η) Το απαλλοτριωθέν δεν έχει χρησιμοποιηθεί καθόλου ή δεν έχει δαπανηθεί περισσότερο από το ένα τρίτο των προβλεπόμενων δαπανών προς εκπλήρωση του αρχικού σκοπού και 3^η) Ο πρώην ιδιοκτήτης ζητάει την ανάκληση εντός ενός έτους μετά τη παρέλευση πενταετίας από την απαλλοτρίωση. Προκειμένου όμως να ανακτηθεί η κυριότητα επί του απαλλοτριωθέντος ακινήτου δεν αρκεί απλώς η ανάκληση της απαλλοτρίωσης αλλά απαιτείται επιπλέον και η επιστροφή της αποζημίωσης και η μεταγραφή.

Από την υποχρεωτική ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να διακρίνεται από την εκούσια ανάκληση. Η εκούσια ανάκληση είναι πάντοτε δυνατή μέχρι τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης επιτρέπεται μόνο εφόσον η αρμόδια υπηρεσία θεωρεί την απαλλοτρίωση ως μη αναγκαία για την εκπλήρωση του σκοπού δημόσιας ωφέλειας και ο πρώην ιδιοκτήτης αποδέχεται να γίνει ανάκληση. Η αποδοχή αυτή δεν απαιτείται αν η απαλλοτρίωση έχει γίνει υπέρ του δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, δημόσιας επιχείρησης ή οργανισμού κοινής ωφέλειας και η ανάκληση γίνει μέσα με μια διετία από τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

5. Ειδικές συνταγματικές ρυθμίσεις της ιδιοκτησίας.

Ειδικές μορφές στέρησης και περιορισμού της ιδιοκτησίας

Α.Επισκόπηση του άρθρου 18

α. Επίταξη

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 3 του Συντάγματος *ειδικοί 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.* Με τον όρο επίταξη νοείται, κατά το Σύνταγμα, η προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη του κράτους, με σκοπό να ικανοποιηθεί έκτακτη και άμεση δημόσια ανάγκη.⁷⁸

Το Σύνταγμα προβλέπει επιτάξεις αφενός για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων, σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, και, αφετέρου για την θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο την δημόσια τάξη ή υγεία. Ο πόλεμος και η επιστράτευση, που δικαιολογούν την προσφυγή στην επίταξη πραγμάτων, πρέπει να συντρέχουν τόσο από νομική όσο και από πραγματική άποψη. Δεν αρκεί, για παράδειγμα, η απλή κήρυξη γενικής επιστράτευσης με Προεδρικό Διάταγμα αλλά απαιτείται να υπάρχει διεξαγωγή εχθροπραξιών ή κινητοποίηση των ενόπλων δυνάμεων.⁷⁹ Σχετικά με την άμεση κοινωνική ανάγκη αυτή θα πρέπει να είναι έκτακτη, επείγουσα και πρόσκαιρη. Από αυτό συνάγεται ότι το Σύνταγμα επιτρέπει μόνο την προσωρινή επίταξη πραγμάτων και όχι την οριστική, η οποία ισοδυναμεί με αναγκαστική απαλλοτρίωση και κρίνονται εφαρμοστέες οι συνταγματικές διατάξεις του άρθρου 17. Η νομολογία αντιλαμβάνεται τον όρο δημόσια τάξη με ευρύτητα και περιλαμβάνει στην έννοια αυτή, εκτός από την δημόσια ασφάλεια, την τήρηση της συνεχούς και αδιάταρακτης λειτουργίας των δημόσιων υπηρεσιών υπό ουσιαστική έννοια, όπως π.χ. των αστικών συγκοινωνιών. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 957/78 *η απειλή σοβαρής διαταραχής της οικονομικής ζωής της χώρας συνιστά την κοινωνική ανάγκη που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη κατά το άρθρο 18 παρ.3 Συντ.*

⁷⁸ ΣτΕ 2651/73, 1776/93, 1131/50

⁷⁹ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαίτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004, σελ.395

Το Σύνταγμα στη περίπτωση της επίταξης δεν προβλέπει προηγούμενη, πλήρη, δικαστικώς προσδιοριζόμενη αποζημίωση, αλλά αφήνει το ζήτημα αυτό στην κρίση του νομοθέτη. Πράγματι, η νομοθεσία⁸⁰ προβλέπει αποζημίωση που καλύπτει τη θετική μόνο ζημία και που ορίζεται ως αποκατάσταση της εύλογης αξίας της χρήσης του πράγματος και καταβάλλεται συνήθως μετά τη κατάληψη του. Η υποχρέωση προς αποζημίωση βαρύνει πάντοτε το κράτος, που δεν μπορεί να παραπέμψει τον ιδιοκτήτη τους ωφελούμενους από την επίταξη.

Η επίταξη είναι νόμιμη, μόνο όταν αναφέρεται σε συγκεκριμένα πράγματα και μόνο αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που προβλέπει το Σύνταγμα. Είναι αντισυνταγματική επομένως η επίταξη γενικώς και αορίστως αναφερομένων ακινήτων. Επιπλέον, η επίταξη σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να διατηρηθεί πέραν του ευλόγου χρόνου που απαιτείται για την ικανοποίηση της έκτακτης και άμεσης κοινωνικής ανάγκης. Μετά τη παρέλευση του εύλογου αυτού χρόνου η διοίκηση οφείλει να προβεί σε άρση της επίταξης.⁸¹

β. Αναδασμός

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 4 του Συντάγματος επιτρέπεται σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει ειδικός νόμος, ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων για την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους, καθώς και τη λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας.

Ο αναδασμός αποτελεί τη συνένωση και αναδιανομή ακινήτων στους ιδιοκτήτες τους, έτσι ώστε οι νέες ακίνητες ιδιοκτησίες να είναι μεν ισάξιες με τις αρχικές αλλά διαμορφωμένες κατά ορθολογικό τρόπο.

Υπάρχουν δύο είδη αναδασμού: ο αγροτικός αναδασμός και ο αστικός αναδασμός. (Με την ανάλυση του δεύτερου θα ασχοληθούμε σε μεταγενέστερο κεφάλαιο.)

Ο αγροτικός αναδασμός προβλέπεται για αγροτικά ακίνητα και συνιστά επέμβαση στην ιδιοκτησία με σκοπό της επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους. Ο αγροτικός αναδασμός αναφέρεται στην υποχρεωτική συνένωση και αναδιανομή αγροτικών εκτάσεων με

⁸⁰ Άρθρο 7 παρ.1 ν.4442/1929

⁸¹ ΣτΕ 3541/81

σκοπό την ορθολογικότερη συγκρότηση της αγροτικής ιδιοκτησίας. Ο εν λόγω αναδασμός συντελείται με τη χορήγηση στον δικαιούχο ισάξιου κτήματος, που αποτελεί την αποζημίωση για την αναδιανεμηθείσα ιδιοκτησία του. Επιπλέον, είναι δυνατή η λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για τη διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής ιδιοκτησίας, όπως η παροχή φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων.

Αν και αποτελεί αναμφισβήτητη επέμβαση στην ιδιοκτησία ο αναδασμός διαφέρει ουσιαστικά από την αναγκαστική απαλλοτρίωση⁸² αφού δεν στερεί την ιδιοκτησία για χάρη τρίτου, αλλά στην πραγματικότητα την αναδιαπλάσει για χάρη όχι μόνο του γενικού συμφέροντος, αλλά και του συμφέροντος του ιδιοκτήτη. Η μόνη περίπτωση αναδασμού που θα μπορούσαμε να πούμε ότι έχει τη μορφή μερικής αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι εκείνη η περίπτωση κατά την οποία δεν είναι δυνατή η αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτου και γίνεται αντιπαροχή με την καταβολή αποζημίωσης.

γ. Προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5 του Συντάγματος 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 στον δικαιούχο του ανταλλάγματος της χρήσης ή κάρπωσης, το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες.

Η προσωρινή στέρηση της χρήσης και της κάρπωσης της ιδιοκτησίας, όπως και η επίταξη, αποτελεί εξαιρετικό και προσωρινό μέτρο. Διαφέρει όμως από την επίταξη ως προς το ότι το Σύνταγμα επιτρέπει στην διοίκηση να προβαίνει σε επιτάξεις και αναθέτει στον νομοθέτη απλώς τη ρύθμιση της εφαρμογής τους. Αντίθετα το Σύνταγμα δεν επιτρέπει άμεσα τη προσωρινή στέρηση της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας, αλλά παραχωρεί στον νομοθέτη την εξουσία να τη προβλέψει και είναι ο νομοθέτης που μπορεί να την χορηγήσει στη διοίκηση, αν, όταν και όπως θέλει, και να την ανακαλέσει και οποτεδήποτε.

⁸² Φ.Δωρής, Αναδασμός και εμπράγματα σχέσεις, ΝοΒ 25, 1977,σελ.442επ.

Προϋποθέσεις του μέτρου προσωρινής στέρησης της χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας είναι οι εξής: α) Η νομοθετική πρόβλεψη, στην οποία αναφερθήκαμε στη προηγούμενη παράγραφο, β) Το συγκεκριμένο μέτρο θα πρέπει να επιβάλλεται από ιδιαίτερες περιστάσεις, καθώς αποτελεί εξαιρετικό μέτρο. Η λήψη του εν λόγω μέτρου υπό ομαλές συνθήκες, προς αντιμετώπιση συνηθισμένων προβλημάτων θα ήταν αντισυνταγματική. Επειδή πρόκειται για έκτακτο μέτρο, η νομιμότητα του διαρκεί όσο και οι ιδιαίτερες περιστάσεις που το δικαιολογούν. Το μέτρο είναι εξ ορισμού προσωρινό και η χρήση του δεν επιτρέπεται προς αντιμετώπιση μόνιμων προβλημάτων, ούτε μπορεί να συνίσταται στην αφαίρεση ιδιοκτησίας, γ) Η καταβολή στον δικαιούχο ανταλλάγματος, όχι απαραίτητα χρηματικής αποζημίωσης, που το Σύνταγμα δεν απαιτεί να είναι πλήρες, αλλά ορίζει ότι πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες. Αυτός είναι και ένας λόγος που το ιδιωτικό δίκαιο της αποζημίωσης για στέρηση χρήσης πράγματος δεν είναι ανάλογο εφαρμοστέο.⁸³

Όπως ορίζει το Σύνταγμα στο άρθρο 18 παρ.5 μέτρα που επιβλήθηκαν με την εφαρμογή της παραγράφου αυτής αίρονται 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.

δ. Η διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.6 του Συντάγματος με νόμο μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με τη διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων για την αξιοποίησή τους υπέρ της εθνικής οικονομίας και αποκατάσταση ακτημόνων. Με τον ίδιο νόμο ορίζονται και τα σχετικά με την μερική ή ολική αποζημίωση των ιδιοκτητών σε περίπτωση επανεμφάνιση τους μέσα σε εύλογη προθεσμία.

Στα πλαίσια της συνταγματικής πρόβλεψης η χρήση του όρου εγκατάλειψη αναφέρεται στο πραγματικό γεγονός της διακοπής άσκησης των δικαιωμάτων του κυρίου και της μετάβασης σε άγνωστη διεύθυνση.⁸⁴ Το Σύνταγμα αποδεσμεύει τη διάθεση των εγκαταλειμμένων εκτάσεων από τις διατάξεις του άρθρου 17, για την

⁸³ Βλ. Π.Κ Σούρλας, Το ιδιωτικό δίκαιο της αποζημίωσης για στέρηση της χρήσης πράγματος, ΝοΒ 1985, 728-744

⁸⁴ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαίτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004, σελ. 394

αναγκαστική απαλλοτρίωση. Οι παραπάνω εκτάσεις, σύμφωνα με το ν.1021/80, υπόκεινται σε αναγκαστική μίσθωση και, τελικά, η κυριότητα περιέρχεται στο Δημόσιο. Η αποζημίωση που καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη είναι το ήμισυ της αξίας των εκτάσεων.

6.Επισκόπηση άρθρου 24

A. Ιδιοκτησία και περιβάλλον

Το άρθρο 24 του Συντάγματος ανάγει σε συνταγματικά προστατευόμενη πτυχή του δημοσίου συμφέροντος την αρχή της προστασίας του περιβάλλοντος.

Το δικαίωμα στο περιβάλλον έρχεται αρκετές φορές σε σύγκρουση με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, όπως αυτό κατοχυρώνεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος

Η νομολογία του ΣτΕ δέχεται, άλλοτε με την ασφαλή αιτιολογία ότι το άρθρο 24 επιτρέπει περιορισμούς που, καταρχήν, μπορούν να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από εκείνους του άρθρου 17, άλλοτε καταφεύγοντας σε ιεράρχηση των συνταγματικών διατάξεων και δεχόμενη ότι το άρθρο 24 κατισχύει του άρθρου 17 Συντ. και, συνήθως, ακολουθώντας την άποψη σύμφωνα με την οποία οι δυο διατάξεις τελούν σε σχέση ειδικής προς γενική, ότι οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας χάριν της προστασίας του περιβάλλοντος μπορούν να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους επιβαλλόμενους με βάση το άρθρο 17 Συντ.⁸⁵ Φαίνεται έτσι η προτίμηση της νομολογίας στο περιβάλλον και η διαφύλαξη του έναντι της ιδιοκτησίας.⁸⁶

Οι περιορισμοί που μπορούν να επιβληθούν στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, χάριν της προστασίας του περιβάλλοντος αναφέρονται στην εξουσία χρήσης και απόλαυσης της ιδιοκτησίας, στην εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας, στην επιβάρυνση της ιδιοκτησίας

⁸⁵ Καράκωστας Ι., Περιβάλλον και Δίκαιο, Δίκαιο Διαχείρισης και Προστασίας των Περιβαλλοντικών Αγαθών, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή 2006, σελ.271-280

⁸⁶ Σε αρκετές περιπτώσεις η προστασία του περιβάλλοντος χαρακτηρίστηκε ως έντονο δημόσιο συμφέρον και δικαιολόγησε την επιβολή αναγκαστικής εκτέλεσης.

καθώς και στην ελεύθερη διάθεση αυτής.⁸⁷ Ας δούμε πιο αναλυτικά τα όσα προβλέπονται σχετικά με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας στο άρθρο 24 του Συντάγματος που αναφέρεται εν γένει στη προστασία του περιβάλλοντος.

Β. Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1 Συντ. νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον. Απαγορεύεται συνεπώς η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον, το οποίο πρέπει να είναι ανώτερο του συνταγματικά κατοχυρωμένου συμφέροντος διατήρησης της δασικής μορφής. Η παραπάνω όμως μεταβολή προϋποθέτει τη συνδρομή συγκεκριμένων και αυστηρών προϋποθέσεων. Το πρώτον, η θυσία του δάσους θα πρέπει να αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση μιας ζωτικής ανάγκης της Εθνικής Οικονομίας⁸⁸ και δευτερευόντως ο επιδιωκόμενος σκοπός θα πρέπει να ικανοποιείται με τη μικρότερη δυνατή απώλεια του δασικού πλούτου.⁸⁹

Γ. Χωροταξικοί και Πολεοδομικοί περιορισμοί

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.2 Συντ. η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Με τη διάταξη αυτή επιτάσσεται ο ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, με σκοπό να

⁸⁷ Σιούτη Γ., Εγχειρίδιο Δικαίου Περιβάλλοντος, εκδ. Αντ. Ν. Σακκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2003, σελ.124-134

⁸⁸ ΣτΕ 951/96

⁸⁹ ΣτΕ 1675/99

εξυηρητηθεί η λειτουργικότητα των οικισμών και να εξασφαλισθούν οι καλύτεροι όροι διαβίωσης.⁹⁰

Στη συγκεκριμένη συνταγματική διάταξη στηρίζεται η προσκύρωση προς τακτοποίηση ή ορθογωνισμό μη άρτιων οικοπέδων, η οποία αναφέρεται στην απονομή της κυριότητας με πράξη της διοίκησης και με σκοπό τη δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Η τακτοποίηση και η προσκύρωση οικοπέδων, μαζί με τη ρυμοτομία, αποτελούν τις κυριότερες πράξεις εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και μελετών. Με τη ρυμοτομία αφαιρούνται οι ιδιοκτησίες που κατά το σχέδιο καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους χώρους ενώ με την τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων ανταλλάσσονται και προσθαφαιρούνται εδαφικά τμήματα δύο ή περισσότερων γειτονικών ακινήτων. Κατά τη πραγματοποίηση της τακτοποίησης, η διοίκηση διαθέτει διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο που θα υιοθετήσει για να υλοποιήσει την τακτοποίηση. Σε κάθε περίπτωση όμως, η διοίκηση οφείλει να αιτιολογήσει προσηκόντως τον τρόπο τακτοποίησης που ακολουθεί και δεν μπορεί να προσφύγει στην επιλογή λύσης, η οποία συνεπάγεται υπέρμετρη επιβάρυνση ή εξαφάνιση μιας ιδιοκτησίας προς όφελος άλλης, χωρίς αποχρώντα λόγο.⁹¹

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.3 Συντ. *για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.* Με τον τρόπο αυτό το κράτος αποκτά τη δυνατότητα να προχωρεί στην πολεοδομική ενεργοποίηση της οικιστικής περιοχής, χωρίς τον κίνδυνο να αντιμετωπίζει αγωγές αποζημίωσης λόγω απαλλοτριώσεως ακίνητης περιουσίας. Οι ιδιοκτήτες συμβάλλουν υποχρεωτικά και χωρίς αποζημίωση αφενός στη διάθεση των απαραίτητων εκτάσεων για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και αφετέρου στις δαπάνες για την εκτέλεση των κοινοχρήστων έργων.⁹² Βέβαια σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση αυτή των ιδιοκτητών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα εύλογα όρια.

⁹⁰ ΣτΕ 554/00, 2299/96, 6070/96

⁹¹ Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαίτης Σ., Διοικητικό Δίκαιο, Εκδόσεις Αντ.Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004, σελ. 391-392

⁹² Σκουρής Β., Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θες/νικη 1991, σελ.36

α. Αστικός αναδασμός

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.4 Συντ. νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής. Η συγκεκριμένη συνταγματική διάταξη προβλέπει τον λεγόμενο αστικό αναδασμό, που κατατάσσεται στις μορφές πραγματοποίησης της ενεργού πολεοδομίας.⁹³ Εδώ ο νομοθέτης εξουσιοδοτείται να προβλέψει ότι οι ιδιοκτήτες μιας νέας οικιστικής περιοχής συνεισφέρουν τις ιδιοκτησίες τους και τις ανταλλάσσουν με ίσης αξίας ακίνητα ή τμήματα κατ'όροφον ιδιοκτησίας. Συγγενής προς τον αστικό αναδασμό θεσμός είναι και ο θεσμός της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας που προβλέπεται στο άρθρο 18 παρ.7 Συντ. που ορίζει ότι *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.*

β. Αναμόρφωση οικιστικών περιοχών

Η παρ.5 του άρθρου 24 του Συντάγματος-που προβλέπει ότι *οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει-* επεκτείνει το πεδίο εφαρμογής των παρ.3 και 4, που προαναφέραμε, στην αναμόρφωση των οικιστικών χώρων που ήδη υπάρχουν. Με αυτό τον τρόπο το Σύνταγμα αυξάνει αισθητώς τις δυνατότητες για την άσκηση ενεργού πολεοδομίας και δημιουργεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις, όχι μόνο για τη διαμόρφωση και αξιοποίηση νέων οικιστικών περιοχών, αλλά και για την πολεοδομική αναμόρφωση των ήδη αναγνωρισμένων οικιστικών περιοχών.⁹⁴

⁹³ Δαγτόγλου Α., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Β', Εκδόσεις Αντ. Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2005,σελ.1132, βλ. Γεωργιάδη Απ., Εμπράγματο Δίκαιο Ι,1991,σελ.385

⁹⁴ .Σκουρής Β., Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1991, σελ.36

Δ. Μνημεία και παραδοσιακές περιοχές

Αναφορικά με τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία υπάρχει ειδική συνταγματική ρύθμιση σύμφωνα με την οποία *τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος και νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.*⁹⁵ Είναι δυνατή η ολική ή μερική απαλλοτρίωση ή η απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και των παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, αν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων. Επίσης, είναι δυνατή είτε η μερική ή ολική απαλλοτρίωση είτε η απευθείας εξαγορά ακινήτου, αν αυτό κρίνεται αναγκαίο για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών. Με τη διάταξη αυτή του Συντάγματος, σε συνδυασμό με τη παρ.1 του ίδιου άρθρου, καθιερώνεται ειδικώς αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και γενικά πολιτιστική κληρονομιά της χώρας μας.

Προσδιορισμοί όμως στην ιδιοκτησία αναφορικά με το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον επιβάλλονται όχι μόνο στα πλαίσια του άρθρου 24 Συντ., στο οποίο αναφερθήκαμε παραπάνω, αλλά και σε άλλες συνταγματικές διατάξεις.

7.Ειδικές Συνταγματικές Ρυθμίσεις της ιδιοκτησίας

Α. Ιαματικές πηγές, Λίμνες, Λιμνοθάλασσες

Κατά τη νομολογία επιβολή περιορισμών δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου που αποβλέπουν στην προστασία των ιαματικών πηγών δεν αποτελούν υπέρμετρο βάρος της ιδιοκτησίας.⁹⁶ Το άρθρο 18 παρ.1 Συντ. αναφέρεται ειδικά στη προστασία των ιαματικών υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου ορίζοντας 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*

⁹⁵ Βλ. σχετικά ν.3028/02, ν.2831/00

⁹⁶ ΣτΕ 1424/1990

υπόγειου πλούτου. Από τη συστηματική ερμηνεία των άρθρων 18 παρ.1 και 17 παρ.1 συνάγεται το συμπέρασμα ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας προσλαμβάνει περιεχόμενο προσαρμοζόμενο στις συγκεκριμένες συνθήκες που εν προκειμένω είναι η προστασία των ιαματικών πηγών. Παρατηρούμε όμως ότι η συνταγματική πρόβλεψη αναφέρεται και στη περίπτωση των μεταλλείων και των ορυχείων που λόγω της μεγάλης οικονομικής σημασίας που έχουν, εξουσιοδοτεί τον κοινό νομοθέτη να καθορίζει ειδικούς όρους και προϋποθέσεις αναφορικά με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, την διάθεση και εκμετάλλευσή τους. Ειδικές νόμοι ρυθμίζουν και 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.⁹⁷

Β. Προστασία αρχαιολογικών χώρων

Στα πλαίσια του άρθρου 18 παρ.1 μεταξύ άλλων παρέχεται ιδιαίτερη προστασία και των αρχαιολογικών χώρων.⁹⁸ Η εν λόγω συνταγματική πρόβλεψη συνδιαμορφώνει το συγκεκριμένο περιεχόμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας επί των γειτονικών των αρχαιολογικών χώρων ακινήτων. Ο κοινός νομοθέτης έχει την υποχρέωση να διαμορφώσει το δικαίωμα ιδιοκτησίας και να το προσαρμόσει στο πλαίσιο της προστασίας των αρχαιολογικών χώρων. Εν προκειμένω έχουμε μια ειδική σχέση ανάλογη με τις ειδικές κυριαρχικές σχέσεις που επιβάλλουν την προσαρμογή άλλων συνταγματικών δικαιωμάτων. Οι διατάξεις της προστατευτικής των αρχαιοτήτων νομοθεσίας διαμορφώνουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 παρ.1 Συντ.⁹⁹

⁹⁷ Άρθρο 18 παρ.2 Συντ.

⁹⁸ Ν.3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής μας κληρονομιάς»

⁹⁹ Δημητρόπουλος Α., Συνταγματικά Δικαιώματα Ειδικό Μέρος Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου Τομ. ΙΙΙ Τευχ.ΙV ΕΠ, Αθήνα 2008, σελ. 350-353

Επίλογος

Συμπεράσματα-Περίληψη

Η ιδιοκτησία προστατεύεται από το Σύνταγμα τόσο ως ατομικό δικαίωμα όσο και ως θεσμός. Η ιδιοκτησία, ως συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα, αφορά τόσο τα εμπράγματα όσο και τα ενοχικά δικαιώματα. Το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας είναι πολυδιάστατο και απορρέουν από αυτό ποικίλα δικαιώματα για το άτομο. Σε κάθε όμως περίπτωση τα δικαιώματα και οι εξουσίες που απορρέουν από την ιδιοκτησία δε θα πρέπει να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μπορούν να είναι τόσο φυσικά όσο και νομικά πρόσωπα, ημεδαπά και αλλοδαπά. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, το οποίο μπορεί, αν το απαιτούν οι περιστάσεις, να θέσει κάποιους περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Οι περιορισμοί αυτοί είναι ορθότερο να νοηθούν ως εννοιολογικοί προσδιορισμοί της ιδιοκτησίας. Γενική στέρηση της ιδιοκτησίας απαγορεύεται συνταγματικά. Επιτρέπεται όμως η στέρηση της ιδιοκτησίας, όταν συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις. Η κυριότερη μορφή στέρησης της ιδιοκτησίας συντελείται στα πλαίσια του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εφόσον συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις που είναι η ύπαρξη δημόσια ωφέλειας, η νομοθετική πρόβλεψη και η δικαστικά προσδιοριζόμενη αποζημίωση. Παράλληλα, αναγνωρίζονται συνταγματικά και άλλες μορφές περιορισμού και στέρησης της ιδιοκτησίας, όπως είναι η επίταξη, ο αστικός και αγροτικός αναδασμός, η προσωρινή στέρηση χρήσεως και καρπώσεως της ιδιοκτησίας. Τέλος, υπάρχουν ορισμένες ειδικές συνταγματικές ρυθμίσεις για το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει τους αρχαιολογικούς χώρους, τις λίμνες, τις λιμνοθάλασσες, τα ιαματικά νερά και τον υπόγειο εν γένει πλούτο της χώρας μας.

Conclusion-Summary

Constitutional protection of property

The property is protected by the Constitution as an individual right and as an institution. The property as a constitutionally protected right, concerns both the in rem and the contract rights. The content of property is multifaceted and derives a variety of powers to the

individual. In any case, the rights and powers arising from the property should not be brought against the public interest. Entities to the right to property can be both natural and legal persons, domestic and foreign. The property is under the protection of the State, which may, if circumstances require, putting some restrictions on the right of property. These restrictions are better understood as a definition of property. General deprivation of property is prohibited constitutionally. However, the deprivation of property is permitted when certain conditions are met. The main form of deprivation of property is the institution of compulsory expropriation, if there are the legal conditions as the existence of public utility, the judicial determination of compensation. Furthermore, there are also some others recognized forms of restriction and deprivation of property by the constitution, such as requisition, urban and rural land redistribution, the temporary deprivation of property. Finally, there are some special constitutional arrangements for the ownership status of the archaeological sites, lakes, lagoons, thermal waters and the underground in general wealth of our country.

Λέξεις κλειδιά

Keywords

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Ιδιοκτησία | Property |
| Αναγκαστική απαλλοτρίωση | Compulsory expropriation |
| Δημόσια ωφέλεια | Public utility |
| Αποζημίωση | Compensation |
| Επίταξη | Requisition |
| Αναδασμός | Land redistribution |
| Χωροταξικοί περιορισμοί | Land Planning restrictions |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

| <i>Νομοθεσία</i> |
|--|
| 1.ν.1512/1985 |
| Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός,(ΦΕΚ Α'4): Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων |
| 2. ν.1892/1990 |
| «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» |
| 3. ν. 2882/2001 |
| Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων |
| 4. ν. δ. 210/1973 |
| Μεταλλευτικός Κώδικας |
| 5. ν. 4442/1929 |
| Περί κυρώσεως του από 21 Σεπτ. 1926 ν. Δ/ τος «περί στρατιωτικών και ναυτικών εισφορών και ναυλώσεων» |
| 6. ν.3028/02 |
| «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής μας κληρονομιάς» |
| 7.ν.2831/00 |
| «Τροποποίηση των διατάξεων του ν.1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις». |

Νομολογία

Συμβούλιο της Επικρατείας

- ΣΤΕ (ολ.) 223/1929, Υπόθεση Αναψυκτηρίου Π.Φαλήρου
- ΣΤΕ 610/1930
- ΣΤΕ 598/1953, ΝοΒ1981 σελ.1287
- ΣΤΕ 112/1959
- ΣΤΕ 1131/1950 Επίταξη
- ΣΤΕ 519/1965
- ΣΤΕ 337/1971
- ΣΤΕ 2236/1972
- ΣΤΕ 2651/1973
- ΣΤΕ 2215/1974
- ΣΤΕ (ολ.) 1968/1974 ,Το Σ,1975, σελ.698,Υπόθεση ορίων Αχαρνών-Μεταμόρφωσης
- ΣΤΕ (ολ.) 2952/1975, Το Σ,1976,σελ.345,υπόθεση πνευματικού κέντρου στρατού στην Ξάνθη
- ΣΤΕ (ολ.) 4050/1976 ,Το Σ 1977,σελ.154
- ΣΤΕ 3541/1981
- ΣΤΕ 1095/1987 (ολ.), Το Σ 1987,313 Προβληματικές επιχειρήσεις
- ΣΤΕ 1424/1990, Προστασία Ιαματικών Πηγών,ΝοΒ,1991
- ΣΤΕ 2705/1991 Υπόθεση Ιχθυοτροφείου Αμβρακικού Κόλπου
- ΣΤΕ 1776/1993

- ΣΤΕ 598/1993
- ΣΤΕ 3582/1994
- ΣΤΕ 1678/1995 Υπόθεση ΕΟΤ
- ΣΤΕ 704/1995
- ΣΤΕ 951/1996, Προστασία Δασικών Εκτάσεων
- ΣΤΕ 2299/1996, Ε΄ Τμήμα, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
- ΣΤΕ 6070/1996, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
- ΣΤΕ 4436/1997
- ΣΤΕ1555/1997
- ΣΤΕ 639/1998
- ΣΤΕ 1675/1999, Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού, προστασία δασικών εκτάσεων
- ΣΤΕ 3739/1999
- ΣΤΕ 3748/2000 Υπόθεση Τετραώροφης Οικοδομής Ναυπάκτου
- ΣΤΕ 554/2000
- ΣΤΕ 4587/2005, Ε΄ Τμήμα Ιδιοκτησία. Απαλλοτριώσεις ρυμοτομικές
- ΣΤΕ. 2218/2006, Ε΄ Τμήμα Ιδιοκτησία. Αναγκαστική Απαλλοτρίωση
- ΣΤΕ 1611/2006 και 1747/2005, Δικαίωμα της ιδιοκτησίας, προστασία του περιβάλλοντος, αποζημίωση ιδιοκτήτη λόγω περιορισμού ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων
- ΣΤΕ 391/2008 [Παραδεκτό ευθείας προσβολής με αίτηση ακυρώσεως ατομικής ρύθμισης χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Υπόθεση Mall. Παραπομπή στην Ολομέλεια
- ΣΤΕ 3558/2008 Ανάκληση οικοδομικής άδειας για λόγους προστασίας αρχαιολογικού χώρου
- ΣΤΕ 1464/2009, Απαγόρευση ανοικοδόμησης ακινήτου που περιλήφθηκε στην Α΄ Ζώνη αρχαιολογικού χώρου

- ΣΤΕ 289/2009 Τροποποίηση σχεδίου για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με προεδρικό διάταγμα

Άρειος Πάγος

- ΑΠ 444/1969, ΝοΒ1981 σελ.1287
- ΑΠ 14/1991 Υπόθεση Κατηκαρίδη
- ΑΠ 149/1992 Υπόθεση Οικοπέδου Κιάτο
- ΑΠ 803/1994 Υπόθεση Ανισόπεδου Κόμβου Κηφισιάς
- ΑΠ 363/995, Υπόθεση οδοιπορικών εξόδων λιμενικού σώματος
- ΑΠ 40/1998 Υπόθεση MEGA CHANNEL
- ΑΠ 226/1999
- ΑΠ 13/2000 Υπόθεση Παρακράτησης Αποζημίωσης
- ΑΠ 17/2002 Υπόθεση Δήμου Πειραιά
- Πρωτ. Αθ. 13256/1979, υπόθεση Ανδρεάδη σχετικά με πνευματική ιδιοκτησία

Συντομογραφίες

Συντ.: Σύνταγμα

ΑΚ : Αστικός Κώδικας

ΕΣΔΑ : Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

Παρ. : Παράγραφος

ΟΤΑ : Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

ΝοΒ : Νομικό Βήμα

ΤοΣ : Το Σύνταγμα

ΑΠ : Άρειος Πάγος

ΣΤΕ : Συμβούλιο της Επικράτειας

Ολ. : Ολομέλεια

ΕΔΔΔ : Επιθεώρηση Δημοσίου και Διοικητικού Δικαίου

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αλιβιζάτος Ν., "Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση" (γνωμοδότηση), ΕΔΔΔ 1993
- Βεγλερής Φ., Οι περιορισμοί των δικαιωμάτων του ανθρώπου, Αθήνα-Κομοτηνή 1982
- Γεραπετρίτης Γ., Επισκόπηση του άρθρου 17παρ.2 και 4 του Συντάγματος, μελέτη
- Γέροντας Α., Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, Αθήνα-Κομοτηνή, Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2003
- Γέροντας Απ., Λύτρας Σ., Παυλόπουλος Πρ., Σιούτη Γλ., Φλογαϊτής Σ., Διοικητικό Δίκαιο, επιμέλεια Κ. Γιαννακόπουλος, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2004
- Γεωργιάδη Απ., Εμπράγματο Δίκαιο Ι, Αθήνα, 1991
- Δαγτόγλου Α., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Β', Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2005
- Δαγτόγλου Π. Δ., Γενικό διοικητικό δίκαιο, Αθήνα, Κομοτηνή, Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2004
- Δαγτόγλου Π., Συνταγματική Προστασία της μετοχής (γνμδ.), ΝοΒ, 1979
- Δελλής Γ., Το ατομικό δικαίωμα αντιμέτωπο στο οικονομικό και το οικολογικό γενικό συμφέρον, νόμος και φύση
- Δημητρόπουλος Α., Γενική Συνταγματική Θεωρία, Σύστημα Συνταγματικού Δικαίου, Τόμος Α', Αθήνα-Κομοτηνή 2008
- Δημητρόπουλος Α.Γ., Συνταγματικά Δικαιώματα, Σύστημα Συνταγματικού Δικαίου Τόμος Γ', Τεύχος IV ΕΠ, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, 2008
- Δρόσος Γ., Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση : Προστασία της ιδιοκτησίας και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Νομική Βιβλιοθήκη 2003
- Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος, 13 Οκτωβρίου 2000 - Ημερίδα με θέμα: «Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία του περιβάλλοντος», Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2003 Ηλεκτρονικές Διευθύνσεις
- Καρακώστας Ι., Περιβάλλον και Δίκαιο, Δίκαιο Διαχείρισης και Προστασίας των Περιβαλλοντικών Αγαθών, Εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή 2006
- Κασιμάτης Γ., Τα Συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας : Δοκίμια συστηματικής θεωρήσεως, Αθήνα, 1972
- Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., Δίκαιο του Περιβάλλοντος, εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2008
- Κυριακόπουλος Π., Αρχαίο Ελληνικό Δίκαιο, Αθήνα

- Παπακωνσταντίνου Α., Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: μεταξύ νομικής δογματικής και σύγχρονων αναγκών Παρατηρήσεις με αφορμή την Α.Π. 43/2002, Περιοδικό Το Σύνταγμα, τεύχος 3,2002
- Πλάτωνας, Νόμοι
- Πλάτωνας, Πολιτεία
- Ρούκουνας Ε., Διεθνής Προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Εστία, Αθήνα, 1995
- Ρώτης (Ν.), Η συνταγματική κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος, Τιμητικός Τόμος ΣτΕ Ι, 1979
- Σιούτη Γ., Εγχειρίδιο δικαίου Περιβάλλοντος, εκδ. Αντ. Ν Σάκκουλα, 2003
- Σισιλιάνος Λ.Α, Η προστασία του Περιβάλλοντος και η Ευρωπαϊκή Σύμβαση δικαιωμάτων του ανθρώπου, 1996, Νόμος και Φύση
- Σκουρής Β., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, εκδ. Σάκκουλα, 1991
- Σούρλας Π., Το ιδιωτικό δίκαιο της αποζημίωσης για στέρηση της χρήσης πράγματος, ΝοΒ 1985, 728-744
- Σπυριδάκης Ι., Εμπράγματο Δίκαιο, τ.Β'/1, εκδ. Αντ. Ν Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2001
- Τσακυράκης Σ. , Οι καταβολές του συνταγματικού φιλελευθερισμού στο έργο των Hobbes και Locke , Αθήνα, Αφοί Σάκκουλα, 1992
- Φ.Δωρής, Αναδασμός και εμπράγματες σχέσεις, ΝοΒ 25, 1977
- Χορομίδης Κ., Η ιδιοκτησία και το Σύνταγμα, Αρμ.1974,
- Χορομίδης, Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού : (σχέδια πόλεων, οικιστική νομοθεσία, νομολογία), Θεσσαλονίκη, 2002
- Χρυσόγονος , Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2006
- C. B. Macpherson, Ατομικισμός και ιδιοκτησία : η πολιτική θεωρία του πρώιμου φιλελευθερισμού από τον Hobbes ως τον Locke, Αθήνα, 1986
- Tully James, A Discourse on Property : John Locke and his Adversaries, Cambridge University Press, 1982
- Ηλεκτρονικές Διευθύνσεις

www.dsnet.gr (κείμενα αποφάσεων)

www.el.wikipedia.org

www.law-archaeology.gr

www.lawnet.gr (κείμενα αποφάσεων)

www.livepedia.gr

www.nomikaxronika.gr

www.nomosphysis.org.gr

www.tosyntagma.ant-sakkoulas.gr