

# ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

## I. ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

### A. Ιστορική ανασκόπηση κι εξέλιξη της προστασίας της ιδιοκτησίας

1. Έννοια του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στο πέρασμα των αιώνων
2. Άποψη της Σχολής του Φυσικού Δικαίου
3. Κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα συνταγματικά κείμενα ξένων χωρών
  - α) 18<sup>ος</sup> αιώνας
  - β) 19<sup>ος</sup> αιώνας
  - γ) 20ος αιώνας
4. Η προστασία της ιδιοκτησίας στα ελληνικά συνταγματικά κείμενα

### B. Εξελίξεις στο χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

1. Άμβλυση του απόλυτου χαρακτήρα της ιδιοκτησίας
2. Κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος
3. Το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας
4. Μπορεί να καταργηθεί η ιδιοκτησία;

### Γ. Έννοια του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

1. Γενικά
  - α) η ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους
  - β) το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας
  - γ) η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας
2. Εμπράγματα και ενοχικά δικαιώματα
  - α) κρατούσα άποψη: η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν καλύπτει τα ενοχικά δικαιώματα
  - β) ορθότερη και διεθνώς αποδεκτή άποψη: η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας επεκτείνεται και στα ενοχικά δικαιώματα
    - i. παρουσίαση
    - ii. μειονεκτήματα κρατούσας στην Ελλάδα άποψης
    - iii. ευρωπαϊκή κατοχύρωση της β' άποψης
3. Ιδιωτική και δημόσια ιδιοκτησία
4. Ιδιοκτησία και κυριότητα

- Δ. Περιεχόμενο των δικαιωμάτων εκ της ιδιοκτησίας
- α) Δικαίωμα διατηρήσεως της ιδιοκτησίας
  - β) Δικαίωμα συντηρήσεως της ιδιοκτησίας
  - γ) Δικαίωμα μετατροπής ή μεταποιήσεως του αντικειμένου της ιδιοκτησίας
  - δ) Δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως («απολαύσεως») της ιδιοκτησίας
    - i. απαγόρευση καταχρήσεως του δικαιώματος της ιδιοκτησίας
    - ii. περιορισμοί της κυριότητας για λόγους δημοσίου συμφέροντος
      - I) περιορισμοί για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας του κράτους
      - II) περιορισμοί για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας
      - III) περιορισμοί για λόγους ρυμοτομίας, οικοδομικής τάξης και αισθητικής εμφάνισης των πόλεων
      - IV) περιορισμοί για λόγους τεχνικής ανάπτυξης
      - V) περιορισμοί για λόγους προστασίας του τοπίου, των αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών και των κάθε φύσεως μνημείων
      - VI) περιορισμοί για λόγους κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής
      - VII) περιορισμοί για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και ιδίως των δασών και των δασικών εκτάσεων
    - iii. τότε οφείλεται αποζημίωση
  - ε) Δικαίωμα μετακινήσεως μη ακινήτων αντικειμένων ιδιοκτησίας
  - στ) Δικαίωμα διαθέσεως του αντικειμένου της ιδιοκτησίας εν ζωή ή αιτία θανάτου
    - i. ορισμός της ελευθερίας διαθέσεως
    - ii. δυνατή η μεταβίβαση όλων των πραγμάτων κατ'αρχήν
    - iii. λόγοι περιορισμού της ελευθερίας διαθέσεως
    - iv. αξιώσεις
    - v. δικαίωμα διαθέσεως αιτία θανάτου
- δικαίωμα αποκτήσεως κληρονομίας και δικαίωμα του κληρονομείν
- i. έννοια
  - ii. μόνο για απαλλοτριωτά πράγματα
  - iii. απαίτηση προηγούμενης διοικητικής άδειας
  - iv. αξίωση αποκτήσεως ιδιοκτησίας

*E. Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας*

1. Ο πανανθρώπινος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας
2. Το ζήτημα αποκτήσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις «παραμεθόριες» περιοχές από αλλοδαπούς
3. Φυσικά και νομικά πρόσωπα ως φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

## II. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ – ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

*A. Εισαγωγή**B. Αναγκαστική απαλλοτρίωση*

1. Ορισμός
2. De facto αναγκαστική απαλλοτρίωση
3. Παράνομη κρατική επέμβαση στην ιδιωτική ιδιοκτησία
4. Συστηματική κατάταξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
5. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση στο Σύνταγμα
6. Άλλοι τύποι στερήσεως περιουσιακών δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος
7. Αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
  - α) κινητά και ακίνητα
  - β) ενοχικά και εμπράγματα δικαιώματα
8. Φορέας ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση
9. Η στέρηση της ιδιοκτησίας κατά το Σύνταγμα
  - α) 17 παρ.2 Σ
  - β) άλλες συνταγματικές διατάξεις
  - γ) περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση
10. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατά το Σύνταγμα
  - α) Δημόσια ωφέλεια
  - β) Νομοθετική πρόβλεψη
  - γ) Αποζημίωση
  - δ) Δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως

- Διαδικασία
  - i. απόφαση περί της ανάγκης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
  - ii. αναγνώριση των δικαιούχων αποζημιώσεως
  - iii. κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
  - iv. προσδιορισμός της αποζημιώσεως
  - v. συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
- 11. Αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
- 12. Υποχρεωτική και εκούσια ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
- 13. Απαλλοτρίωση κατά ζώνες

*Γ. Οι ειδικές ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Συντάγματος*

*Δ. Η επίταξη της ιδιοκτησίας*

*Ε. Ως επίλογος*

## **I. ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

**A. Ιστορική ανασκόπηση κι εξέλιξη της προστασίας της ιδιοκτησίας**

## 1. Έννοια του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στο πέρασμα των αιώνων

Ένα από τα παλαιότερα φαινόμενα ανθρώπινης συμβιώσεως είναι η ιδιοκτησία κινητών πραγμάτων αρχικά (ενδυμάτων, όπλων, κοσμημάτων κλπ.) και ακινήτων αργότερα. Η βασική του οικονομική σημασία το τοποθέτησε στο κέντρο των πολιτικών και κοινωνικών αναστατώσεων και επαναστάσεων.

Η ιδιοκτησία στην αρχική της μορφή ήταν κοινή, φυλετική ή οικογενειακή (κοινοκτημοσύνη). Η επικράτηση της ατομικής ιδιοκτησίας ήρθε όταν αναγνωρίσθηκε η αυτοτελής αξία της ατομικής προσωπικότητας, δηλαδή σε μία περίοδο σχετικά υψηλής πολιτιστικής στάθμης. Παρόλ' αυτά, η κοινοκτημοσύνη παρέμεινε το αίτημα ορισμένων φιλοσόφων, όπως του Πλάτωνα.

## 2. Άποψη της Σχολής του Φυσικού Δικαίου

Σύμφωνα με τους οπαδούς της Σχολής του Φυσικού Δικαίου και ιδιαίτερα κατά τον Locke, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, μαζί μ' εκείνα της ζωής και της ελευθερίας, συγκαταλέγεται μεταξύ των εμφύτων, αναπαλλοτριώτων και αιωνίων δικαιωμάτων του ανθρώπου, τα οποία προϋφίστανται του κράτους και του φυσικού δικαίου που πηγάζει απ' αυτό και συνεπώς επιβάλλουν το σεβασμό του. Η άποψη αυτή, που υιοθέτησε αργότερα κι ο Voltaire, ήταν αντίθετη προς εκείνη των θεολόγων του Μεσαίωνα (που ακολουθούσαν κι οι Γάλλοι νομικοί του 17<sup>ου</sup> αιώνα), σύμφωνα με την οποία μόνο ο Ηγεμών είχε δικαίωμα ιδιοκτησίας «θείω δικαίω».

## 3. Κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα συνταγματικά κείμενα ξένων χωρών

### α) 18<sup>ος</sup> αιώνας

Πρώτο το Bill of Rights της Virginia (1776) υιοθέτησε το χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας κατά τη Σχολή του Φυσικού Δικαίου. Ακολούθησε η «Διακήρυξη των δικαιωμάτων του ανθρώπου και του πολίτη» (Declaration des droits de l' homme et du citoyen) της Γαλλικής Επανάστασης (1789) που κατήργησε τη φεουδαρχική ιδιοκτησία και αναγνώρισε την αστική ιδιοκτησία ως

ένα από τα «φυσικά κι αναπαλλοτρίωτα δικαιώματα των ανθρώπων» και τη διεκήρυξε ως «φυσικό, απαράγραπτο, απαραβίαστο και ιερό δικαίωμα». Για την ακρίβεια, το άρθρο 2 της Διακήρυξης ορίζει ότι: «Σκοπός κάθε πολιτικής κοινωνίας είναι η διατήρηση των φυσικών κι απαραγράπτων δικαιωμάτων του ανθρώπου. Τα δικαιώματα αυτά είναι η ελευθερία, η ιδιοκτησία, η ασφάλεια και η αντίσταση στην τυραννία». Στο άρθρο 17 ορίζεται ειδικότερα ότι «επειδή η ιδιοκτησία είναι δικαίωμα απαραβίαστο και ιερό, κανείς δε μπορεί να τη στερηθεί, εκτός αν το απαιτεί προφανώς δημόσια ανάγκη, νόμιμα διαπιστούμενη, υπό τον όρο δίκαιας και προηγούμενης αποζημίωσης». Έτσι η Γαλλική Επανάσταση, αντιδρώντας στο φεουδαρχικό καθεστώς που ίσχυε ως τότε, υιοθέτησε τις ιδέες των φυσιοκρατών και αγνόησε τον Rousseau, που ήταν εχθρός της ιδιοκτησίας και δίδασκε ότι «οι καρποί ανήκουν σε όλους και η γη σε κανένα».

Στη συνέχεια, τόσο η 5<sup>η</sup> Τροπολογία του Συντάγματος των Ηνωμένων Πολιτειών όσο και το γαλλικό Σύνταγμα του 1791, καθώς και η νεότερη Διακήρυξη των Δικαιωμάτων (1793) αναγνώρισαν το απαραβίαστο της ιδιοκτησίας.

### β) 19<sup>ος</sup> αιώνας

Ο 19<sup>ος</sup> αιώνας ήταν η κατεξοχήν εποχή της ατομικής, αστικής 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 απαραγράπτο 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 Επανάσταση. Ο γερμανικός Αστικός Κώδικας όμως όριζε την κυριότητα στο τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα με τον ίδιο ουσιαστικά τρόπο όπως ο γαλλικός Αστικός Κώδικας στην αρχή του.

### γ) 20ος αιώνας

Στο πλαίσιο της εξέλιξης των κοινωνικο-οικονομικών δεδομένων, η προστασία της ιδιοκτησίας κατέστη ελαστικότερη και υιοθετήθηκε από πολλά συντάγματα του 20ου αιώνα. Πρώτο σχετικό κείμενο ήταν το Σύνταγμα της Βαϊμάρης του 1919, στο οποίο (άρθρο 153 παρ.1) οριζόταν ότι «η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις και η χρήση της πρέπει να εξυπηρετεί και το δημόσιο συμφέρον». Ανάλογη διάταξη περιέχει και το Σύνταγμα της Βόννης του 1949 (άρθρο 14 παρ.2), ενώ το Σύνταγμα της

Ιταλίας του 1947 (άρθρο 42 παρ.2) ορίζει ότι «η ιδιωτική ιδιοκτησία αναγνωρίζεται και είναι εγγυημένη από το νόμο που καθορίζει τον τρόπο της απόκτησης και της χρήσης, καθώς και τους περιορισμούς με το σκοπό να εξασφαλισθεί η κοινωνική λειτουργία της και να γίνει προσιτή σε όλους».

#### *4. Η προστασία της ιδιοκτησίας στα ελληνικά συνταγματικά κείμενα*

Στην Ελλάδα, τα Συντάγματα της περιόδου του υπέρ Ανεξαρτησίας Αγώνος διεκήρυξαν την προστασία της ιδιοκτησίας, ενώ τα Συντάγματα του 1844 και του 1864 υιοθέτησαν τη διατύπωση του άρθρου 17 της γαλλικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του 1789, χωρίς όμως και να χαρακτηρίζουν την ιδιοκτησία ως δικαίωμα ιερό και απαραβίαστο. Το 1911 η διάταξη συμπληρώθηκε και ορίστηκε ότι σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως η αποζημίωση καθορίζεται πάντοτε «διά της δικαστικής οδού», ενώ το Σύνταγμα του 1927 (άρθρο 19) όχι μόνο ανέθεσε αποκλειστικά στα τακτικά δικαστήρια τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως για αναγκαστική απαλλοτρίωση αλλά και αντιμετώπισε το θέμα των επιτάξεων. Το Σύνταγμα του 1952 (άρθρο 17) επανέλαβε αυτές τις διατάξεις, με την προσθήκη μόνο διατάξεως που αφορούσε στην ιδιοκτησία και την ιχθυοτροφική εκμετάλλευση και διαχείριση των μεγάλων λιμνών και των λιμνοθαλασσών. Τέλος, το ισχύον Σύνταγμα ανακαίνισε ριζικά τις διατάξεις για την ιδιοκτησία που κατανεμήθηκαν σε δύο άρθρα (17 και 18), από τα οποία το πρώτο αναφέρεται στην προστασία της ιδιοκτησίας και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, ενώ το δεύτερο στους περιορισμούς της ιδιοκτησίας.

## **B. Εξελίξεις στο χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας**

### *1. Άμβλυση του απόλυτου χαρακτήρα της ιδιοκτησίας*

Το Σύνταγμα του 1975 (άρθρο 17), λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, ορίζει ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δε μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Αμβλύνει, με αυτό τον τρόπο, τον απόλυτο χαρακτήρα της ιδιοκτησίας.

Αφενός, λοιπόν, απαγορεύει την κατάχρησή της ορίζοντας, όχι μόνο γενικά, ότι «η καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος δεν επιτρέπεται» (άρθρο 25 παρ.3) αλλά και ειδικά, όπως προκύπτει από τη συνταγματική διάταξη του άρθρου 17. Αφετέρου, αναγνωρίζει το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας για πρώτη φορά, υποστηρίζει, δηλαδή, την άποψη ότι η ιδιοκτησία εκτός από δικαιώματα περιέχει και υποχρεώσεις για το σύνολο. Η διπλή αυτή εξέλιξη έχει ως αποτέλεσμα απ'τη μια μεριά να περιοριστούν οι εξουσίες του ιδιοκτήτη (π.χ. περιορισμοί δομήσεως) και απ' την άλλη να αναγνωριστούν υποχρεώσεις ανοχής ορισμένων κοινωνικώς αναγκαίων ενεργειών επί της ιδιοκτησίας του, έστω και με συνέπεια μείωσης της αξίας της, χωρίς καταρχήν αξίωση αποζημιώσεως (π.χ. ανοχή διελεύσεως υδραγωγών ή άλλων σωλήνων ή ηλεκτρικών καλωδίων, διανοίξεως υπογείων σηράγγων, ανοχή θορύβων από τη διέλευση οδικής κυκλοφορίας, υπόγειων σιδηροδρόμων ή αεροπλάνων κλπ.)

## *2. Κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος*

Κατοχυρώνεται επίσης ρητώς η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερος των δασών και των δασικών εκτάσεων και προβλέπονται περιορισμοί της ιδιοκτησίας υπέρ της διατηρήσεως ή αποκαταστάσεως των τελευταίων. Ειδικά η υποχρέωση αναδάσωσης αποψιλωθέντος δάσους θεσπίζεται απευθείας από συνταγματική διάταξη (άρθρο 117 παρ.3) που είναι άμεσης εφαρμογής.

## *3. Το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας*

Το Σύνταγμα τονίζει επανειλημμένως το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, αλλά δε μετατρέπει το ατομικό δικαίωμα σε κοινωνικό λειτούργημα. Ενώ απαγορεύει την άσκηση της ιδιοκτησίας σε βάρος του γενικού συμφέροντος (π.χ. προς καταδυνάστευση ακτημόνων ή στέρουμένων δικής τους κατοικίας)



εξακολουθεί, μέσα στο κοινωνικό αυτό πλαίσιο, να συνδέει την ιδιοκτησία με την ελευθερία. Το γερμανικό Ομοσπονδιακό Συνταγματικό Δικαστήριο έχει επισημάνει πολλές φορές ότι «αποστολή της ιδιοκτησίας στο σύστημα των ατομικών δικαιωμάτων είναι να διασφαλίσει στο φορέα του ατομικού δικαιώματος μια περιοχή ελευθερίας στο χώρο των περιουσιακών δικαιωμάτων και να καταστήσει έτσι δυνατή τη διαμόρφωση της ζωής του με δική του ευθύνη. Η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας συμπληρώνει κατά τούτο την ελευθερία δράσεως και διαμορφώσεως, γιατί αναγνωρίζει στον ιδιώτη την υπόσταση περιουσιακών αγαθών, προπάντων εκείνων που απέκτησε με δική του εργασία και προσπάθεια». Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι στις χώρες όπου σοσιαλιστικά καθεστώτα είχαν καταργήσει, σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό, την ιδιωτική ιδιοκτησία, η αποκατάσταση της δημοκρατίας και της ελευθερίας, που ακολούθησε την κατάρρευση του «υπαρκτού σοσιαλισμού» το 1989, συνοδεύθηκε από τη βαθμιαία επαναφορά της ιδιωτικής ιδιοκτησίας.

#### *4. Μπορεί να καταργηθεί η ιδιοκτησία;*

Καθώς το άρθρο 17 του Συντάγματος δεν περιλαμβάνεται στις μη αναθεωρήσιμες διατάξεις (άρθρο 110), είναι δυνατό να υπάρξει περιορισμός ή στέρξη της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση μέσω μιας συνταγματικής αναθεωρήσεως. Πλήρης όμως (ή σχεδόν πλήρης) κατάργηση της ιδιοκτησίας θα παραβίαζε, αν αφορούσε ορισμένα μόνο άτομα, είτε την απαγόρευση της γενικής δημεύσεως (άρθρο 7 παρ.3 εδ.α') είτε την ισότητα των Ελλήνων ενώπιον του νόμου (άρθρο 4 παρ.1), κι αν ήταν γενική, την ελευθερία αναπτύξεως της προσωπικότητας του ατόμου και συμμετοχής του στην οικονομική ζωή της χώρας (άρθρο 5 παρ.1), δηλαδή δύο συνταγματικές διατάξεις που εξαιρούνται ρητώς από την αναθεώρηση του Συντάγματος. Επίσης, μια γενική κρατικοποίηση δε θα συμβιβαζόταν με το Ευρωπαϊκό Κοινοτικό Δίκαιο. Τέλος, το άρθρο 17 δεν περιλαμβάνεται στα άρθρα που μπορεί να αναστείλει ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας σε περίπτωση εσωτερικών ή εξωτερικών κινδύνων (άρθρο 48).

## Γ. Έννοια του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

### 1. Γενικά

#### α) Η ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους

Το Σύνταγμα θέτει την ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους. Άλλα συντάγματα «αναγνωρίζουν» ή «εγγυώνται» την ιδιοκτησία (π.χ. άρθρο 14 γερμανικού συντάγματος), ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις κατοχυρώνεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας (π.χ. άρθρο 33 ισπανικού συντάγματος, άρθρο 62 παρ.1 πορτογαλικού συντάγματος) ή διακηρύσσεται το δικαίωμα του καθενός να έχει και να αποκτά, να απολαμβάνει και να διαθέτει ιδιοκτησία (π.χ. άρθρο 23 παρ.1 κυπριακού συντάγματος) ή το δικαίωμα κάθε προσώπου να απολαμβάνει ειρηνικώς τα αγαθά του και να απαιτεί σεβασμό προς αυτά (άρθρο 1 Πρώτου Πρωτοκόλλου ΕΣΔΑ).

#### β) Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας

Η «προστασία του κράτους» την οποία επιτάσσει το άρθρο 17 παρ.1 σημαίνει ένα συνδυασμό ατομικού δικαιώματος και θεσμικής εγγυήσεως. Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας έγκειται στην ελευθερία του ατόμου να απολαμβάνει, να χρησιμοποιεί και να διαθέτει την ιδιοκτησία του. Το δικαίωμα αυτό είναι στην πραγματικότητα μια ιδιαιτέρως σπουδαία πλευρά της οικονομικής ελευθερίας.

#### γ) Η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας

Σε αντίθεση με την υποκειμενική ενέργεια του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η θεσμική εγγύηση της ιδιοκτησίας έχει αντικειμενική ενέργεια: σημαίνει ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία ως θεσμός είναι συνταγματικά διασφαλισμένη. Η εγγύηση αυτή στρέφεται ιδίως προς το νομοθέτη και τον υποχρεώνει να θεσπίσει ένα πυρήνα κανόνων δικαίου που καθιστούν δυνατή την ύπαρξη, λειτουργικότητα και ιδιωτική ωφελιμότητα της ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, η ιδιωτική ιδιοκτησία δε μπορεί στο σύνολό της ή κατά το κύριο μέρος της να μετατραπεί σε δημόσια. Η κρατικοποίηση ή αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπονται μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, υπό τους προβλεπόμενους από το Σύνταγμα και τους νόμους όρους. Επιπλέον, οι κοινωνικοί περιορισμοί δε μπορούν να ενισχυθούν σε τέτοιο βαθμό ώστε να αποδυναμώνουν την ιδιωτική ιδιοκτησία εν γένει. Το Σύνταγμα

δεν προχωρεί στη γενική «κοινωνικοποίηση» της ιδιοκτησίας. Αντιθέτως, τη διατηρεί βασικά ως ατομική ιδιοκτησία.

## 2. Εμπράγματα και ενοχικά δικαιώματα

### α) κρατούσα άποψη: η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν καλύπτει τα ενοχικά δικαιώματα

Κατά την πάγια νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας περιορίζεται στα εμπράγματα και δεν καλύπτει τα ενοχικά δικαιώματα, π.χ. συμμετοχή σε επιχειρήσεις ή δικαιώματα επί τραπεζικών καταθέσεων. Η μέχρι σήμερα κρατούσα άποψη, δηλαδή, δέχεται ότι ως ιδιοκτησία στο Σύνταγμα νοείται η κυριότητα και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε κινητά ή ακίνητα. Κατά την ερμηνεία αυτή, απαγορεύοντας στο Σύνταγμα την προσβολή της ιδιοκτησίας, προστατεύει τόσο την κυριότητα όσο και τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε κινητό ή ακίνητο. Επί μετοχών, π.χ., η νομολογία δέχεται ότι το άρθρο 17 του Συντάγματος δεν καλύπτει τα εκ της μετοχής (ενοχικά) δικαιώματα, αλλά μόνο τα επί της μετοχής (εμπράγματα) δικαιώματα του μετόχου. Προστατεύει, δηλαδή, την κυριότητα πάνω σε ένα φύλλο χαρτί, αλλά όχι τα δικαιώματα που ενσωματώνονται στο χαρτί αυτό.<sup>1</sup>

### β) ορθότερη και διεθνώς αποδεκτή άποψη: η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας εκτείνεται και στα ενοχικά δικαιώματα

#### i. παρουσίαση

Η επέκταση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας και στα ενοχικά δικαιώματα υποστηρίχθηκε ήδη στο τέλος του 19<sup>ου</sup> και στις αρχές του περασμένου αιώνα από Έλληνες εκπροσώπους του αστικού δικαίου, όπως τον Ν.Ν. Σαρίπολο. Ιδιοκτησία αποτελούν, κατά την άποψη αυτή, όχι μόνο τα εμπράγματα αλλά και κάθε περιουσιακό δικαίωμα (εμπράγματο, ενοχικό, δικαίωμα στα άυλα αγαθά κλπ.) όπως και η περιουσία γενικά.

#### ii. μειονεκτήματα κρατούσας στην Ελλάδα άποψης

<sup>1</sup> βλ. στο παράρτημα αποφάσεις 13256 / 1979 ΠρΑθ (υποθ. Εμπορικής Τράπεζας) και 40 / 1998 ΑΠ (Ολομ.) (υποθ. συνέντευξης στο MEGA CHANNEL).

Η παραπάνω ερμηνεία είναι ορθή, γιατί ανταποκρίνεται περισσότερο στις σημερινές κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και στο σκοπό της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας. Πραγματικά, γίνεται δύσκολα αντιληπτό γιατί να προστατεύεται συνταγματικά η κυριότητα πάνω σ'ένα κουτί τσιγάρα αξίας ελάχιστων ευρώ κι όχι μια κατάθεση σε Τράπεζα ύψους πολλών χιλιάδων ευρώ ή το περιουσιακό δικαίωμα του πνευματικού δημιουργού πάνω στα προϊόντα της διανοίας του. Η άποψη αυτή είναι η επικρατούσα διεθνώς και, όπως υποστηρίζουν οι ξένοι δημοσιολόγοι, η αποκλειστική προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων ανταποκρίνεται 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. Ο αποκλεισμός των ενοχικών δικαιωμάτων από τη συνταγματική κατοχύρωση της ιδιοκτησίας σημαίνει ότι τα δικαιώματα αυτά που μπορούν να ανέρχονται σε τεράστια ποσά ή να αποτελούν τις καταθέσεις μιας ολόκληρης ζωής φτωχών ανθρώπων δεν προστατεύονται από το Σύνταγμα, ώστε και η ιδιοποίηση ή εκμηδένισή τους από το κράτος να μπορεί να γίνει χωρίς αποζημίωση.

Πασιφανές είναι ότι η άποψη αυτή δε συντελεί ούτε στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη του τόπου ούτε στην εμπέδωση σχέσεων εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών ούτε ανταποκρίνεται στη σύγχρονη αντίληψη της δικαιοσύνης. Αντιθέτως, ενισχύει την αρνητική (για τη διάρθρωση της οικονομίας, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος και το κόστος στεγάσεως) συγκέντρωση των επενδύσεων σε αγορές ακινήτων. Από το διεθνή χώρο, χαρακτηριστικό είναι το πρόσφατο παράδειγμα της οικονομικής καταρρεύσεως της Αργεντινής και της δεσμεύσεως των τραπεζικών καταθέσεων, των μισθών και των συντάξεων των πολιτών από το κράτος, με φυσικό επακόλουθο την οικονομική εξαθλίωση της συντριπτικής πλειοψηφίας του λαού.

Ο οικονομικά και κοινωνικά βλαπτικός και απαράδεκτος αυτός περιορισμός της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας στα εμπράγματα δικαιώματα δε συμβιβάζεται όμως πια ούτε με το πνεύμα του νέου Συντάγματος, όπως εμφανίζεται σε ορισμένες διατάξεις του. Δε συμβιβάζεται, παραδείγματος χάριν, με τη νέα συνταγματική διάταξη του άρθρου 106 παρ.3-5 που για πρώτη

φορά προστατεύει ρητώς την επιχείρηση, επιτρέποντας την εξαγορά ή αναγκαστική σε αυτή συμμετοχή του κράτους υπό ορισμένες μόνο προϋποθέσεις. Με τον τρόπο αυτό, το Σύνταγμα εισάγει ρητώς τη δυνατότητα της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως επιχειρήσεως υπό ειδικές εγγυήσεις. Υπάρχουν όμως και προγενέστεροι ειδικοί νόμοι, όπως το ν.δ.3523 / 1956 για την εξαγορά από τη ΔΕΗ ιδιωτικών επιχειρήσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

### iii. Ευρωπαϊκή κατοχύρωση της β' άποψης

Η ευρεία αυτή ερμηνεία της ιδιοκτησίας ενισχύεται κι από το το άρθρο 1 του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Ο όρος «περιουσία» του εδ.α', που αποτελεί μετάφραση του αγγλικού «possessions» και του γαλλικού «biens» (σύμφωνα με την τελική ρήτρα του Πρωτοκόλλου, αυθεντικό είναι μόνο το αγγλικό και το γαλλικό κείμενο), έχει έννοια ευρύτερη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Πράγματι, κατά την Ευρωπαϊκή Επιτροπή των δικαιωμάτων του ανθρώπου, ο όρος αυτός καλύπτει όλα τα περιουσιακά δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των ενοχικών. Στις υπόλοιπες διατάξεις του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου, το αγγλικό κείμενο χρησιμοποιεί τους όρους «possessions» και «property» ενώ το γαλλικό κείμενο περιλαμβάνει τους όρους «propriete» και «biens». Η επίσημη ελληνική μετάφραση χρησιμοποιεί τις λέξεις «περιουσία», «ιδιοκτησία» και «αγαθά». Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των δικαιωμάτων του ανθρώπου, ακολουθώντας την ομόφωνη θεωρία, δέχθηκε πάντως στη απόφαση *Marckx* (1979) και επανέλαβε στην απόφασή του *Sporrong και Lonroth* (1982) ότι όλοι αυτοί οι όροι χρησιμοποιούνται με την ίδια ευρεία έννοια του «δικαιώματος επί της περιουσίας» (right of property). Η παρ.2 του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αυτού δε θίγει το δικαίωμα κάθε κράτους να ρυθμίσει νομοθετικώς τη χρήση αγαθών σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον. Η εξαίρεση όμως αυτή αναφέρεται στους «νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας».

### γ) Συμπέρασμα

Κατά την ορθότερη, λοιπόν, και διεθνώς πια αποδεκτή γνώμη, η έννοια της ιδιοκτησίας του άρθρου 17 του Συντάγματος περιλαμβάνει 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 δικαιώματα, καθώς και τα δικαιώματα της πνευματικής, βιομηχανικής ή

εμπορικής ιδιοκτησίας, όλα δηλαδή τα οικονομικώς αποτιμητά δικαιώματα. Αντιθέτως, δεν ανήκουν στη νομική έννοια της ιδιοκτησίας τα απλά οικονομικά συμφέροντα, οι απλές προσδοκίες κέρδους και η αποτίμησή τους στην αγορά.

### 3. *Ιδιωτική και δημόσια ιδιοκτησία*

Το ελληνικό Σύνταγμα προστατεύει μόνο την ιδιωτική ιδιοκτησία, ομοίως και τα συντάγματα της Ισπανίας, της Ιταλίας και της Πορτογαλίας. Η περιουσία του κράτους δεν προστατεύεται αφού δεν είναι νοητή προστασία του κράτους έναντι του εαυτού του. Όσον αφορά τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, αναγκαία είναι η διάκριση μεταξύ της δημόσιας και της ιδιωτικής περιουσίας τους: μόνο η τελευταία προστατεύεται.

### 4. *Ιδιοκτησία και κυριότητα*

Στην ιδιοκτησία που προστατεύει το Σύνταγμα δεν περιλαμβάνεται αποκλειστικά το δικαίωμα της κυριότητας, αντικείμενο του οποίου, κατά το άρθρο 999 του Αστικού Κώδικα, «είναι μόνο πράγματα ή θεωρούμενα από το νόμο ως πράγματα». Αντίθετα, κατά την άποψη που είχε επικρατήσει τόσο παλαιότερα όσο και υπό το Σύνταγμα του 1952, το άρθρο 17 απαγόρευε την προσβολή κάθε εμπράγματος δικαιώματος κι όχι μόνο της κυριότητας. Υποστηριζόταν όμως πως η συνταγματική προστασία δεν επεκτεινόταν σε κάθε κεκτημένο δικαίωμα, και γι' αυτό ο παντοδύναμος νομοθέτης δεν εμποδιζόταν να προσβάλει κεκτημένα δικαιώματα, έστω και χωρίς αποζημίωση, αρκεί να μην περιλαμβάνονταν στην έννοια αυτή της ιδιοκτησίας.

Τώρα όμως η εικόνα είναι διαφορετική. Μπορεί, βέβαια, το ισχύον Σύνταγμα να μην άλλαξε θέση, αλλά η ΕΣΔΑ και κυρίως το προαναφερθέν Πρόσθετο Πρωτόκολλο σ' αυτή, υπερισχύουν από κάθε αντίθετη διάταξη νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ.1 Σ. Επειδή, λοιπόν, το άρθρο 1 του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου ρητά ορίζει ότι «κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του», η άμεση συνέπεια είναι ότι δεν υπάρχει πλέον για τον Έλληνα νομοθέτη ευχέρεια να προβάλλει κεκτημένα περιουσιακά δικαιώματα, ακόμη και τα ενοχικά που προστατεύονται όπως τα εμπράγματα.

## Δ.Περιεχόμενο των δικαιωμάτων επί της ιδιοκτησίας

Η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας από το Σύνταγμα περιλαμβάνει τις εξής ελευθερίες: α) διατηρήσεως, β) συντηρήσεως, γ) μετατροπής ή μεταποιήσεως, δ) χρήσεως και καρπώσεως, ε) μετακινήσεως και στ) διαθέσεως της κεκτημένης και υφιστάμενης ιδιοκτησίας. Τα δικαιώματα αυτά περιορίζονται σε σημαντικό βαθμό από το Σύνταγμα και τους νόμους. Κατ'αρχήν όμως το Σύνταγμα εγγυάται την ιδιωτική ιδιοκτησία σε όλες τις σύγχρονες μορφές της. Συγκεκριμένα, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής δικαιώματα:

### α) Δικαίωμα διατηρήσεως της ιδιοκτησίας

Μονομερής στέρηση της ιδιοκτησίας από το κράτος επιτρέπεται μόνο και εφόσον το προβλέπει το Σύνταγμα (π.χ. αναγκαστική απαλλοτρίωση, άρθρο 17 παρ.2). Επίσης, επιτρέπεται για λόγους δημόσιας υγείας ή καταστροφή επικίνδυνων για τη δημόσια υγεία ζώων, τροφών και φαρμάκων κατόπιν κρατικής εντολής.

### β) Δικαίωμα συντηρήσεως της ιδιοκτησίας

Πρόβλημα παρουσιάζεται στην επιβολή νομοθετικής υποχρεώσεως συντηρήσεως εις βάρος του ιδιοκτήτη. Κατ'εξίρεση, το Σύνταγμα περιέχει ειδική διάταξη, όπως π.χ. σχετικά με την αναδάσωση του αποψιλωθέντος δάσους. Όσον αφορά τα κτίρια, επιχειρείται μια συμβιβαστική λύση: Από τη μια πλευρά, προβλέπεται από το νόμο 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων» 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 πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους». Από την άλλη πλευρά, ορίζεται ότι «το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατηρήσεως και αναπλάσεως των κτιρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υποχρέου κυρίου, επικαρπωτή ή νομέα».

### γ) Δικαίωμα μετατροπής ή μεταποιήσεως του αντικειμένου της ιδιοκτησίας

Το Σύνταγμα προβλέπει εξαιρέσεις από τον κανόνα αυτό, όπως π.χ. την απαγόρευση αποψιλώσεως μιας δασικής περιοχής (άρθρο 117 παρ.3). Επίσης, η προστασία κι άλλων αγαθών που προστατεύονται από το Σύνταγμα, όπως η δημόσια υγεία, το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον κ.α. μπορούν να επιτρέπουν περαιτέρω εξαιρέσεις διά νόμου, με ή χωρίς αποζημίωση, αναλόγως αν θίγεται ή όχι ο πυρήνας της ιδιοκτησίας.

#### δ) Δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως («απολαύσεως») της ιδιοκτησίας

##### i. απαγόρευση καταχρήσεως του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

Η ελευθερία αυτή δεν περιλαμβάνει το δικαίωμα καταχρήσεως (ius abutendi). Την εξουσία αυτή αποκλείει ήδη το άρθρο 281 ΑΚ και απαγορεύει τώρα πλέον και σε συνταγματικό επίπεδο το άρθρο 25 παρ.3<sup>2</sup> για όλα τα δικαιώματα εν γένει, καθώς και σε ευρωπαϊκό επίπεδο το άρθρο 18 της ΕΣΔΑ<sup>3</sup>. Το άρθρο 17 παρ.1 Σ μάλιστα που ορίζει ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους» προβλέπει επίσης ότι «τα δικαιώματα που απορρέουν απ'αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Ενώ αυτή η τελευταία διάταξη κι εκείνες των άρθρων 18, 24 και 117 Σ θεμελιώνουν τη θέσπιση των λεγομένων «νομίμων περιορισμών της κυριότητας» για χάρη του γενικού συμφέροντος, η προαναφερθείσα απαγόρευση της καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος προστατεύει και τα έννομα (ιδιωτικά) συμφέροντα του γείτονα.

##### ii. περιορισμοί της κυριότητας για λόγους δημοσίου συμφέροντος

Ο μεγάλος όγκος των περιορισμών της κυριότητας από το νόμο εισάγεται σήμερα με διατάξεις δημοσίου δικαίου. Οι περιορισμοί αυτοί έχουν τόσο πολύ αυξηθεί στη σύγχρονη εποχή, ώστε η διατύπωση της ΑΚ 1000<sup>4</sup>, που τους παρουσιάζει ως απλή εξαίρεση, να μην ανταποκρίνεται πλέον στην πραγματικότητα. Ο σύγχρονος νομοθέτης, άλλοτε εμπνεόμενος από τις αρχές της διευθυνόμενης οικονομίας και του κρατικού παρεμβατισμού κι

<sup>2</sup> «Η καταχρηστική άσκηση δικαιώματος δεν επιτρέπεται.»

<sup>3</sup> «Οι επιτρεπόμενοι κατά τις διατάξεις της περούσας Συμβάσεως περιορισμοί των ειρημένων δικαιωμάτων κι ελευθεριών δεν επιτρέπεται να εφαρμοσθούν παρά μόνο προς το σκοπό για τον οποίο καθιερώθηκαν.»

<sup>4</sup> «Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ'άρεσκείαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό.»



άλλοτε για να προστατεύσει το δημόσιο συμφέρον ή την ασφάλεια του κράτους, επεμβαίνει συχνά στη σφαίρα του εμπραγμάτου δικαίου επιβάλλοντας ποικίλους περιορισμούς της κυριότητας. Θα μπορούσε να λεχθεί ότι η επιφύλαξη της ΑΚ 1000 («...εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο») γίνεται η πόρτα από την οποία εισρέουν στο πεδίο του εμπραγμάτου δικαίου κανόνες δημοσίου δικαίου κι έτσι συντελείται ως ένα βαθμό η δημοσιοποίηση του ιδιωτικού δικαίου. Παρόλ'αυτά, η εξέλιξη δεν οφείλεται στην επιφύλαξη της ΑΚ 1000 που είναι αυτονόητη για το μεταγενέστερο νομοθέτη, τον οποίο ο Αστικός Κώδικας ως απλός νόμος δεν μπορεί ούτε να δεσμεύσει ούτε να εξουσιοδοτήσει.

Οι περιορισμοί της κυριότητας για λόγους δημόσιου συμφέροντος κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες:

**I) περιορισμοί για λόγους δημόσιας τάξης κι ασφάλειας του κράτους**, όπως η καθιέρωση «αμυντικών περιοχών» μέσα στις οποίες απαγορεύεται η οικοδόμηση, η καλλιέργεια και η φύτευση δέντρων (άρθρα 11-12 α.ν.376 // 1936).

**II) περιορισμοί για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας**, όπως η απαγόρευση καλλιέργειας ινδικής κάνναβης (άρθρο 14 ν.5539 / 1932).

**III) περιορισμοί για λόγους ρυμοτομίας, οικοδομικής τάξης κι αισθητικής εμφάνισης των πόλεων**, όπως η νομοθεσία περί σχεδίου πόλεων και κωμών (ν.δ. 17.7/16.8.1923).

**IV) περιορισμοί για λόγους τεχνικής ανάπτυξης**<sup>5</sup>, όπως η διάταξη για απαγόρευση ανοικοδόμησης σε ορισμένη ακτίνα από τη βάση των ιστών ραδιοφωνικού σταθμού (άρθρο 13 ν.3188 / 1955).

**V) περιορισμοί για λόγους προστασίας του τοπίου, των αρχαιολογικών χώρων**<sup>6</sup> **και θησαυρών και των κάθε φύσεως μνημείων**<sup>7</sup>, όπως η υποχρέωση του κυρίου κτήματος να ανέχεται την ενέργεια εκσκαφών από την Πολιτεία για ανακάλυψη αρχαιοτήτων (άρθρο 41 κωδ.ν. 5351 / 1932).

**VI) περιορισμοί για λόγους κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής**, όπως η αναγκαστική παράταση της μισθώσεως ακινήτων (ενοκιοστάσια).

**VII) περιορισμοί για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και ιδίως των δασών και των δασικών εκτάσεων**, όπως η απαγόρευση μεταβολής του προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων.

iii. πότε οφείλεται αποζημίωση

Όταν ο περιορισμός της χρήσεως και καρπώσεως ισοδυναμεί με αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας, πρόκειται για αναγκαστική

<sup>5</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1555 / 1997 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. περιφράξεως οικοπέδου που καθορίστηκε ως χώρος ανεγέρσεως σχολείου)

<sup>6</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 364 / 1982 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. εκτελέσεως έργων σε αρχαιολογικούς χώρους)

<sup>7</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 934 / 1982 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. απαγόρευσης ανεγέρσεως οικοδομής προκειμένου να μην υποστεί βλάβη μνημείο)

απαλλοτρίωση που είναι δυνατή μόνο έναντι αποζημιώσεως, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ.2 Σ. Αποζημίωση ή αντάλλαγμα οφείλεται κατά το Σύνταγμα και στις περιπτώσεις περιορισμού χρήσεως και καρπώσεως των άρθρων 18 παρ.5 Σ και 24 παρ.6 Σ. Όπου δε θίγεται ο πυρήνας της ιδιοκτησίας, η χρήση και κάρπωση μπορεί να περιοριστεί με νόμο και χωρίς αποζημίωση.

ε) Δικαίωμα μετακινήσεως μη ακινήτων αντικειμένων ιδιοκτησίας

Οι περιορισμοί της ελευθερίας αυτής αναφέρονται ιδίως στην απαγόρευση εξαγωγής ορισμένων κειμηλίων ή έργων τέχνης. Η μεταφορά μιας επιχειρήσεως μπορεί να περιορίζεται από τη νομοθεσία προστασίας του περιβάλλοντος, η οποία μπορεί ακόμη και να επιβάλει την απομάκρυνση επιχειρήσεων (βιομηχανιών) που μολύνουν το περιβάλλον από τη μολυνόμενη περιοχή.

στ) Δικαίωμα διαθέσεως του αντικειμένου της ιδιοκτησίας εν ζωή ή αιτία θανάτου

i. ορισμός της ελευθερίας διαθέσεως

Το δικαίωμα διαθέσεως αποτελεί πράγματι στοιχείο της αξίας της ιδιοκτησίας, διότι σημαίνει τη δυνατότητα «ρευστοποιήσεως» της, της μετατροπής της, δηλαδή, σε χρήμα, ή δανεισμού με βάση την ιδιοκτησία, ή μεταβιβάσεως της έναντι ανταλλάγματος ή ως δείγμα φροντίδας και μέριμνας.

ii. δυνατή η μεταβίβαση όλων των πραγμάτων κατ'αρχήν

Κατ'αρχήν, δεν υπάρχουν πράγματα των οποίων η μεταβίβαση από ιδιώτη να μην είναι δυνατή. Ακόμη και τα «αναπαλλοτρίωτα», «εκτός συναλλαγής» δημόσια πράγματα, κατά το άρθρο ΑΚ 966<sup>8</sup>, εφόσον ανήκουν σε ιδιώτη μπορούν να μεταβιβαστούν σε άλλο ιδιώτη. Η έννοια του ΑΚ 966 είναι ότι αναπαλλοτρίωτο δεν είναι το πράγμα καθ'εαυτό, αλλά ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του.

iii. λόγοι περιορισμού της ελευθερίας διαθέσεως

Η ελευθερία διαθέσεως μπορεί κατ'αρχήν να περιοριστεί από το νομοθέτη προσωρινά ή εν γένει για χάρη: α) ιδιωτικών συμφερόντων που έχουν ανάγκη έννομης προστασίας (π.χ.

<sup>8</sup> «Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.»

συμφερόντων των πιστωτών), β) υπερτέρου δημοσίου συμφέροντος (π.χ. της εθνικής ασφάλειας επί διατηρήσεως των παραμεθωρίων περιοχών υπό ελληνική ιδιοκτησία) ή γ) της δημόσιας υγείας (π.χ. απαγόρευση πωλήσεως τροφίμων ή φαρμάκων ύστερα από ορισμένη ημερομηνία).

#### iv. αξιώσεις

Αντιθέτως προς τα πράγματα, αξιώσεις μπορεί να είναι αμεταβίβαστες. Κυρίως αυτό ισχύει για τις αξιώσεις δημοσίου δικαίου (π.χ. συνταξιοδοτικές). Γενικά, τα δικαιώματα δημοσίου δικαίου, όπως οι επαγγελματικές άδειες, είναι κατ'αρχήν προσωποπαγή.

#### v. Δικαίωμα διαθέσεως αιτία θανάτου

Το Σύνταγμά μας δεν κατοχυρώνει ρητώς το δικαίωμα της διαθέσεως της ιδιοκτησίας αιτία θανάτου αν και δεν υπάρχει αμφιβολία ότι αυτή είναι η θέληση του συντακτικού νομοθέτη αφού, αλλιώς, η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας θα ήταν ημιτελής. Η δυνατότητα του ανθρώπου να μεριμνά οικονομικώς για την οικογένειά του αποτελεί σπουδαίο κίνητρο οικονομικής δραστηριότητας και συνδεδετικό στοιχείο της οικογένειας, την οποία ρητώς προστατεύει το Σύνταγμα στο άρθρο 21 παρ.1. Στην ελευθερία διαθέσεως αιτία θανάτου δεν αντίκειται ούτε η θέσπιση νόμιμης μοίρας, εφόσον δεν καταλαμβάνει το σύνολο ή το μεγαλύτερο μέρος της κληρονομίας, ούτε η επιβολή και η είσπραξη φόρου κληρονομίας, εφόσον δε συνεπάγεται στην πράξη την «κατάσχεση» της κληρονομίας.

#### - Δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας και δικαίωμα του κληρονομείν

##### i. έννοια

Το Σύνταγμα, αν κι όχι το άρθρο 17, προστατεύει και το δικαίωμα αποκτήσεως ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου και του δικαιώματος του κληρονομείν. Στις περιπτώσεις αυτές όμως δεν πρόκειται για δικαιώματα εκ της ιδιοκτησίας (η οποία δεν έχει αποκτηθεί ακόμη), αλλά προς ιδιοκτησία. Δεν αφορούν ένα ορισμένο αντικείμενο, αλλά τη νομική ικανότητα αποκτήσεως ιδιοκτησίας και του κληρονομείν. Η ικανότητα δικαίου αποτελεί συστατικό στοιχείο της προσωπικότητας που κατοχυρώνεται από το άρθρο 5 παρ.1 του Συντάγματος.

##### ii. μόνο για απαλλοτριωτά πράγματα

Η ελευθερία αποκτήσεως ιδιοκτησίας αφορά μόνο πράγματα που είναι κατά το νόμο απαλλοτριωτά. Στην περίπτωση εξαγοράς ή συγχωνεύσεως επιχειρήσεων μπορεί η επιβαλλόμενη από την κατοχύρωση της οικονομικής ελευθερίας προστασία του ελεύθερου ανταγωνισμού να επιτρέπει τον προληπτικό ή κατασταλτικό έλεγχο της διοικήσεως. Ο έλεγχος αυτός μπορεί να καταλήξει και στην απαγόρευση της εξαγοράς ή της συγχωνεύσεως.

iii. απαίτηση προηγούμενης διοικητικής άδειας

Συνταγματική είναι όμως κατ'αρχήν η νομοθετική απαίτηση της προηγούμενης διοικητικής άδειας για την απόκτηση από οποιονδήποτε ακινήτου σε παραμεθόριο ή άλλη ειδική περιοχή ή για την απόκτηση ιδιωτικής νησίδας. Η άρνηση χορηγήσεως της άδειας είναι συνταγματική όμως μόνο αν είναι αναγκαία για την προστασία εννόμου αγαθού που προστατεύεται ειδικά από το Σύνταγμα.

iv. αξίωση αποκτήσεως ιδιοκτησίας

Η ελευθερία πρέπει να διακρίνεται από την αξίωση αποκτήσεως ιδιοκτησίας, την οποία δεν εγγυάται το Σύνταγμα. Πράγματι, το άρθρο 21 παρ.4 ορίζει ότι «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του κράτους», αλλά η διάταξη αυτή – εκτός του ότι θεμελιώνει υποχρέωση του κράτους αλλά όχι αγώγιμη αξίωση του ιδιώτη – αφορά την απόκτηση στέγης κι όχι κατ'ανάγκην την απόκτηση κυριότητας.

## **E. Φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας**

### *1. Ο πανανθρώπινος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας*

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι πανανθρώπινο, κατ'αρχήν δηλαδή προστατεύονται, εκτός από τους ημεδαπούς, οι αλλοδαποί και οι ανιθαγενείς ιδιοκτήτες. Γι'αυτό το λόγο κατοχυρώνεται και στις διεθνείς συμβάσεις προστασίας των

δικαιωμάτων του ανθρώπου<sup>9</sup>. Άλλωστε, στην εποχή των ελεύθερων διεθνών συναλλαγών και της προσπάθειας προσελκύσεως ξένων επενδύσεων, περιορισμοί εις βάρος των αλλοδαπών δικαιολογούνται μόνο κατ'εξαίρεση, επιβαλλόμενη από επιτακτικό δημόσιο συμφέρον.

Λόγω του πανανθρώπινου χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, κατ'αρχήν δεν επιτρέπονται περιορισμοί εις βάρος των αλλοδαπών. Σε αντίθεση με τα προβλεπόμενα στο Σύνταγμα του 1952, με το ισχύον Σύνταγμα μια επιχείρηση τύπου μπορεί να ανήκει ή να μεταβιβαστεί σε αλλοδαπό. Μόνο μια ιδιωτική τηλεοπτική εταιρία δε μπορεί να ανήκει σε αλλοδαπό κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 25%<sup>10</sup>.

## 2. Το ζήτημα της αποκτήσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις «παραμεθόριες» περιοχές από αλλοδαπούς

Ήδη από την εποχή του μεσοπολέμου απαγορεύεται από τη νομοθεσία μας η απόκτηση κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων από αλλοδαπούς στις περιοχές που καθορίζονται ως «παραμεθόριες». Κατά καιρούς, περισσότερο από το 50% της ελληνικής επικράτειας είχε χαρακτηριστεί ως «παραμεθόρια περιοχή» και το μέτρο του ευλόγου είχε προφανώς ξεπεραστεί. Παρόλ'αυτά, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι, αν ο νομοθέτης μπορεί για λόγους γενικού συμφέροντος να χαρακτηρίσει ένα πράγμα ως εν γένει αναπαλλοτρίωτο, μπορεί κατά μείζονα λόγο να απαγορεύσει για λόγους δημόσιας ασφάλειας τη μεταβίβασή του σε αλλοδαπούς. Αυτή η αναμφίβολα άνιση μεταχείριση των αλλοδαπών δεν απαγορεύεται από το Σύνταγμα αφού αυτό εγγυάται μόνο την ισότητα των Ελλήνων στο άρθρο 4<sup>11</sup>.

Με το νόμο 1540/1985 «Ρύθμιση περιουσιών πολιτικών προσφύγων και άλλες διατάξεις», επιχειρήθηκε μια περιστασιακή αντιμετώπιση του ζητήματος: η απόλυτη ακυρότητα της μεταβιβάσεως ακινήτου μετατράπηκε σε «σχετική» υπέρ του ελληνικού δημοσίου μόνο, το οποίο μπορούσε να την επικαλεστεί ασκώντας αγωγή κατά του αλλοδαπού αγοραστή. Η λύση αυτή ίσχυσε μόνο για αγοραπωλησίες που είχαν γίνει μέχρι την έναρξη ισχύος του νομού. Η ανασφάλεια δικαίου είχε γίνει πλέον μόνιμη,

<sup>9</sup> άρθρο 1 Πρώτου Πρωτοκόλλου ΕΣΔΑ και άρθρο 17 Οικ. Διακήρυξης

<sup>10</sup> άρθρο 4 στοιχ.α' εδ.3 ν. 1866 / 1989

<sup>11</sup> άρθρο 4 παρ.1: «Οι Έλληνες είναι ίσοι ενώπιον του νόμου.»

η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν ελαμβάνετο υπόψη και η παραβίαση του Ευρωπαϊκού Κοινοτικού δικαίου παρέμεινε αμείωτη. Ήταν ένα χαρακτηριστικό δείγμα κακής νομοθεσίας. Ύστερα από προσφυγή της Επιτροπής κατά της Ελλάδος, το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων καταδίκασε το 1989 τη χώρα μας με την απόφαση ΔΕΚ 305/87 της 31.5.1989.

Ο νόμος 1892/1990 μετέβαλε αυτή τη νομική κατάσταση. Περιορίσε σημαντικά τις χαρακτηρισμένες ως «παραμεθόριες περιοχές» σε εκείνες τις οποίες είναι πραγματικά δικαιολογημένος ο χαρακτηρισμός. Άλλες περιοχές μπορούν να προστεθούν σ'αυτές μόνο με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση πέντε υπουργών. Στα ακίνητα αυτών των περιοχών απαγορεύεται, κατ'αρχήν, επί ποινή απόλυτης ακυρότητας, κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε ενοχικό ή εμπράγματο δικαίωμα. Η απαγόρευση αυτή 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 των κρατών-μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγορεύσεως με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται κι ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο.

### *3. Φυσικά και νομικά πρόσωπα ως φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας*

Όσον αφορά τη διάκριση μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων, η συνταγματική προστασία τα περιλαμβάνει αμφοτέρωθεν. Άλλωστε, οι μεγαλύτεροι ιδιοκτήτες σήμερα είναι εμπορικές εταιρίες κι άλλα νομικά πρόσωπα.

Η διαπίστωση αυτή ισχύει βέβαια μόνο για τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου γιατί, όπως έχει ήδη επισημανθεί, το κράτος δεν είναι φορέας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αφού δε νοείται να έχει δικαίωμα έναντι του εαυτού του. Γι'αυτό το λόγο, δε νοείται συνταγματική προστασία της κρατικής περιουσίας ή αναγκαστική απαλλοτρίωση αντικειμένου που ανήκει στο κράτος. Αυτά ισχύουν *mutatis mutandis* και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, όσον αφορά τη δημόσια περιουσία τους. Αντιθέτως, η

ιδιωτική τους περιουσία απολαμβάνει την προστασία του άρθρου 17 Σ.

## **II. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ -** **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ**

### **A. Εισαγωγή**

Κατά το άρθρο 17 παρ.1 Σ «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δε μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Η γενική αυτή επιφύλαξη του γενικού συμφέροντος συνιστά την κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας, η οποία αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία και την ιδιοκτησία των μέσων παραγωγής. Το άρθρο αυτό αποτελεί και εξουσιοδότηση προς το νομοθέτη να προσδιορίσει την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία, κατά τρόπο που να αποκλείει την άσκησή τους εις βάρος του γενικού συμφέροντος. Τέτοιοι νομοθετικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας («νόμιμοι περιορισμοί της κυριότητας») δεν είναι κατ'ακριβολογία «περιορισμοί», αλλά εννοιολογικοί προσδιορισμοί της ιδιοκτησίας. Μπορούν, επομένως, να θεσπιστούν και να εφαρμοστούν χωρίς καταβολή αποζημιώσεως στο μέτρο που δεν αποτελούν προσβολή, αλλά καθορισμό του περιεχομένου και των ορίων της ιδιοκτησίας. Ο καθορισμός αυτός ανήκει στην εξουσία του νομοθέτη και αποτελεί τμήμα της συνταγματικά οφειλόμενης από το κράτος προστασίας της ιδιοκτησίας.

Προαναφέρθηκε, όμως, ότι η εξουσία του νομοθέτη να ορίζει το περιεχόμενο και τα όρια της ιδιοκτησίας δε σημαίνει πως μπορεί αυτός να τα συρρικνώνει σε σημείο εξανεμίσεως της ιδιοκτησίας. Ο θεσμός της ατομικής ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από το Σύνταγμα και τίθεται υπό την προστασία του κράτους, η οποία δε μπορεί να ανασταλεί ούτε υπό τις συνθήκες εφαρμογής του άρθρου 48 Σ. Ο νομοθέτης δε μπορεί να αποψιλώσει το θεσμό της ιδιοκτησίας σε βαθμό που να είναι ιδιοκτησία μόνο κατ'όνομα. Τέτοια αποψίλωση θα αποτελούσε η γενική στέρηση του δικαιώματος χρήσεως και διαθέσεως, έστω κι αν συνοδεύταν από καταβολή αποζημιώσεως. Αντιθέτως, το Σύνταγμα επιτρέπει τη στέρηση συγκεκριμένης ιδιοκτησίας υπό ορισμένες ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις και έναντι καταβολής αποζημιώσεως.

Το κύριο συνταγματικό αντίβαρο της συνταγματικής κατοχυρώσεως της ιδιοκτησίας είναι ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

## **B. Αναγκαστική απαλλοτρίωση**

Η διοίκηση κατά τη δραστηριότητά της οφείλει να σέβεται τα ανθρωπίνια δικαιώματα, τα οποία τίθενται από το Σύνταγμα «υπό την εγγύηση του κράτους». Παρόλ'αυτά, δεν είναι πάντοτε εφικτό για τη διοίκηση να αποφεύγει τη σύγκρουση με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, χωρίς να εμποδίζεται ή να ματαιώνεται η παροχική δραστηριότητά της. Είναι δυνατό, λόγοι δημόσιας ωφέλειας - κατασκευή οδών, σιδηροδρομικών δικτύων, αεροδρομίων, πάρκων, νοσοκομείων, σχολείων, δικαστηρίων, εργατικών κατοικιών, αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών ή προσφύγων κλπ - να επιβάλλουν την απόκτηση ακινήτων κυρίως, που ο ιδιοκτήτης δεν είναι διατεθειμένος να πωλήσει ή, εν πάση περιπτώσει, όχι στη συνηθισμένη τιμή της αγοράς. Εξάλλου, η νόμιμη διοικητική δραστηριότητα έχει συχνά αποτελέσματα επιβαρυντικά για τα περιουσιακά εν γένει δικαιώματα του ιδιώτη. Η χρησιμοποίηση γηπέδου ως πεδίου βολής από το στρατό μπορεί να καταστήσει την καλλιέργεια του γειτονικού αγρού επικίνδυνη και ουσιαστικώς αδύνατη με συνέπεια την απώλεια της συγκομιδής. Η υποβίβαση ή η ανύψωση του επιπέδου της οδού μπορεί να μειώσει σημαντικά την αξία των παρόδιων ακινήτων. Η κατασκευή και λειτουργία



αεροδρομίου μπορεί, λόγω του θορύβου των αεροπλάνων, να κάνει ουσιαστικά ακατοίκητες τις γειτονικές οικίες και να καταστρέψει οικονομικά ορισμένες επιχειρήσεις, όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια κλπ.

Στις περιπτώσεις αυτές η διεξαγωγή του νόμιμου έργου της διοικήσεως συνεπάγεται την προσβολή περιουσιακών δικαιωμάτων του ιδιώτη. Αν η προσβολή αυτή δε διατηρηθεί στο όριο του αναγκαίου, αίρεται το συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Το Σύνταγμα αίρει τη σύγκρουση μεταξύ του (ιδιωτικού) δικαιώματος της ιδιοκτησίας και του δημόσιου συμφέροντος μ'ένα θεμελιώδη συμβιβασμό: το δημόσιο συμφέρον υπερτερεί μεν, αλλά ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται πλήρως και την αποζημίωση προσδιορίζουν οριστικά τα δικαστήρια. Επίσης, το Σύνταγμα προβλέπει τη νομοθετική θεμελίωση του δημόσιου συμφέροντος και δεν αφήνει τον καθορισμό του στη διοίκηση.

### 1. Ορισμός

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι ο χαρακτηριστικός και σπουδαιότερος θεσμός που ενσωματώνει τον προαναφερθέντα συμβιβασμό και ρυθμίζεται από το άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος.

Κατά την έννοια, λοιπόν, του Συντάγματος, αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η στέρηση ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη του κράτους, λόγω δημόσιας ωφέλειας, καθοριζομένης από το νόμο και έναντι δικαστικώς προσδιοριζομένης αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Ο ορισμός αυτός αποτελεί την τυπική περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως που κηρύσσεται και πραγματοποιείται σύμφωνα με το Σύνταγμα και ονομάζεται «αναγκαστική απαλλοτρίωση εν στενή έννοια».

### 2. De facto αναγκαστική απαλλοτρίωση

Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις όπου το κράτος προβαίνει μονομερώς (αμέσως ή εμμέσως) σε ουσιαστική «στέρηση» της ιδιοκτησίας χωρίς να εκδώσει πράξη απαλλοτριώσεως. Μια τέτοια de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση συντρέχει π.χ. όταν: α) η διάνοιξη δημόσιας οδού επεκτείνεται κατά λάθος και σε μη απαλλοτριούμενο ακίνητο ή β) η αναγκαστική απαλλοτρίωση τμήματος ακινήτου επιφέρει σημαντική υποτίμηση ή και

αχρήστευση του υπολοίπου<sup>12</sup> ή γ) η συνεχής διεξαγωγή στρατιωτικών ασκήσεων στο γειτονικό πεδίο βολής καθιστά επικίνδυνη την καλλιέργεια ιδιωτικού αγρού. Η αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας που επέρχεται με τέτοιους τρόπους υπάγεται στην έννοια της «στερήσεως της ιδιοκτησίας» κατά το άρθρο 17 παρ.2 Σ. Παρόλ'αυτά, η νομολογία των δικαστηρίων μας τείνει στην απόρριψη του απαλλοτριωτικού χαρακτήρα παρόμοιων περιπτώσεων<sup>13</sup>.

Στην περίπτωση της *de facto* αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, τα δικαστήρια καλούνται εκ των υστέρων να διαπιστώσουν τον απαλλοτριωτικό χαρακτήρα του κρατικού μέτρου και να επιδικάσουν αποζημίωση. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση εν στενή έννοια και η *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελούν την αναγκαστική απαλλοτρίωση εν ευρεία έννοια.

### 3. Παράνομη κρατική επέμβαση στην ιδιωτική ιδιοκτησία

Από τη *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να διακρίνεται η απλώς παράνομη κρατική επέμβαση στην ιδιωτική ιδιοκτησία, π.χ. η κατάληψη ακινήτου χωρίς κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και χωρίς καταβολή αποζημιώσεως. Εν προκειμένω, δεν πρόκειται για *de facto* αναγκαστική απαλλοτρίωση, αλλά απλώς για παράνομη διοικητική ενέργεια, της οποίας την άρση μπορεί να ζητήσει ο ιδιώτης, π.χ. ασκώντας διεκδικητική αγωγή κατά το άρθρο ΑΚ 1094, και για την οποία το κράτος φέρει ενδεχομένως αστική ευθύνη.

### 4. Συστηματική κατάταξη

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί θεσμό του δημοσίου δικαίου. Πρόκειται για (μονομερή) διοικητική πράξη που ούτε χρειάζεται τη σύμπραξη ούτε στηρίζεται στη βούληση του ιδιοκτήτη. Είναι, λοιπόν, στέρηση της ιδιοκτησίας για την οποία δεν οφείλεται τίμημα, αλλά αποζημίωση. Επομένως, η κυριότητα

<sup>12</sup> βλ. στο παράρτημα αποφάσεις 794 / 1976 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. μειώσεως αξίας μη απαλλοτριωμένου) και 628 / 1986 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. αχρηστεύσεως υπολοίπου μέρους ακινήτου)

<sup>13</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1080 / 1986 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. ζημίας στο ακίνητο λόγω του έργου)

που αποκτάται διά της απαλλοτριώσεως είναι πρωτότυπη κι όχι παράγωγη, δεν προϋποθέτει, δηλαδή, την κυριότητα του εικαζόμενου κυρίου του απαλλοτριουμένου και «καθ'ου» η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η κυριότητα αυτή ισχύει έναντι πάντων, ακόμη και φορέων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τα οποία μετατρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις επί της αποζημιώσεως.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, αν και ξεκίνησε ως μέσο κτήσεως κυριότητας, εξελίχθηκε στη χώρα μας και σε μέσο κοινωνικών αναδιαρθρώσεων. Πράγματι, το ισχύον Σύνταγμα στο άρθρο 18 παρ.4 επιτρέπει στο νομοθέτη «τη λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για τη διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας». Ενδιαφέρον είναι ότι το πρόβλημα έχει αντιστραφεί σήμερα στην Ελλάδα: δεν είναι πια η υπερβολική συγκέντρωση (όπως συνέβαινε π.χ. με τα τσιφλίκια στη Θεσσαλία και τους ακτήμονες κολίγους), αλλά η υπερβολική κατάτμηση της αγροτικής ιδιοκτησίας. Όχι ο «ακτήμων γεωργός» του παρελθόντος, αλλά ο οικονομικώς μη βιώσιμος μικροκτηματίας – αγρότης του παρόντος.

Πάντως, δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για την ευρεία και συστηματική απόκτηση εκ μέρους του κράτους των μέσων παραγωγής, για τη θεμελιώδη, δηλαδή, μετατροπή του κοινωνικο – πολιτικού συστήματος της χώρας όπως καθιερώνεται στο απώτερό του πλαίσιο από το Σύνταγμα και προπάντων τις περί ατομικών δικαιωμάτων διατάξεις του.

## 5. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση στο Σύνταγμα

Βασικά, η αναγκαστική απαλλοτρίωση ρυθμίζεται από το άρθρο 17 παρ.2επ. του Συντάγματος. Το ισχύον Σύνταγμα περιέχει τα εξής νέα σημαντικά στοιχεία σε σχέση με το προϊσχύσαν:

α) θέτει ρητώς την ιδιοκτησία υπό την προστασία του κράτους αλλά και ορίζει ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δε μπορούν να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος (άρθρο 17 παρ.1 Σ).

β) καθορίζει με ακρίβεια το χρόνο υπολογισμού και καταβολής της αποζημιώσεως, προστατεύοντας τον ιδιοκτήτη αλλά και καταπολεμώντας την κερδοσκοπία (άρθρα 17 παρ.3-5 Σ και 106 παρ.6 Σ).

γ) επιτρέπει την απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την εκτέλεση έργου κοινής

ωφελείας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας (άρθρο 17 παρ.6 Σ).

δ) επιτρέπει την απαλλοτρίωση δασών μόνο υπέρ του κράτους και υπό τον όρο της μη μεταβολής της δασικής τους μορφής (άρθρο 117 παρ.4 Σ).

## 6. Άλλοι τύποι στερήσεως περιουσιακών δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος

Το Σύνταγμα, εκτός από τον κύριο τύπο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, εξουσιοδοτεί το 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 (άρθρο 24 παρ.6 Σ),

β) τη διάθεση εγκαταλελειμμένων εκτάσεων,

γ) την αναγκαστική εξαγορά επιχειρήσεων ή τη συμμετοχή σ'αυτές του κράτους ή άλλων δημόσιων φορέων (άρθρο 106 παρ.3-5 Σ).

## 7. Αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτριώσεως

### α) κινητά και ακίνητα

Η διατύπωση των άρθρων 17 και 18 του Συντάγματος και του ν.797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» προσανατολίζεται στην απαλλοτρίωση ακινήτων, που είναι και η συχνότερη περίπτωση απαλλοτριώσεως. Η άποψη όμως ότι αντικείμενο της απαλλοτριώσεως είναι μόνο τα ακίνητα, ενώ η στέρηση ιδιοκτησίας κινητών πραγμάτων υπάγεται στην έννοια της επιτάξεως, δεν είναι ορθή. Ο θεσμός της επιτάξεως είναι βασικά διάφορος από την απαλλοτρίωση αν και είναι αλήθεια πως στην πράξη χρησιμοποιείται συχνά, καταχρηστικώς, ως απλούστερο και φθηνότερο υποκατάστατο της απαλλοτριώσεως.

### β) ενοχικά και εμπράγματα δικαιώματα

Αναφέρθηκε ήδη σε άλλο κεφάλαιο πως, κατά την πάγια ως τώρα νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας περιορίζεται στα εμπράγματα και δεν καλύπτει τα ενοχικά δικαιώματα, όπως τη συμμετοχή σε επιχειρήσεις ή τα δικαιώματα επί τραπεζικών καταθέσεων. Ο

περιορισμός όμως αυτός της συνταγματικής προστασίας στα εμπράγματα δικαιώματα δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες και δε συμβιβάζεται πια ούτε με το πνεύμα του Συντάγματος ούτε με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Η έννοια της ιδιοκτησίας, λοιπόν, πρέπει να περιλαμβάνει όλα τα περιουσιακά δικαιώματα.

## 8. Φορέας ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση

Η ιδιοκτησία μπορεί να είναι αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατ'αρχήν ανεξάρτητα από το φορέα της. Με εξαίρεση την απαγόρευση απαλλοτριώσεως ορισμένων εκκλησιαστικών περιουσιακών στοιχείων<sup>14</sup> καθώς και του εδάφους του Αγίου Όρους<sup>15</sup>, η ιδιοκτησία προστατεύεται και απαλλοτριώνεται μόνο κατά τους όρους του Συντάγματος, ανεξάρτητα από το αν ανήκει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού, δημοσίου ή εκκλησιαστικού δικαίου, ημεδαπό ή αλλοδαπό.

Όσον αφορά τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, υπάρχουν τρεις εξαιρέσεις:

α) δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση τα ακίνητα και άλλα περιουσιακά στοιχεία των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων

β) δε νοείται απαλλοτρίωση κρατικού περιουσιακού στοιχείου ανεξαρτήτως της νομικής του καταστάσεως, απλώς μεταβάλλεται η χρήση του

γ) δεν επιτρέπεται απαλλοτρίωση στη δημόσια περιουσία ενός νπδδ, αλλά μόνο στην ιδιωτική, στην οποία ανήκει και η ιδιοκτησία που περιήλθε στο νπδδ με δωρεά ή διάταξη τελευταίας βουλήσεως υπέρ κοινωφελούς σκοπού.

Στην περίπτωση της δημόσιας περιουσίας, δηλαδή των δημόσιων πραγμάτων, η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι αδύνατη<sup>16</sup>. Αυτό συμβαίνει γιατί το άρθρο 17 του Συντάγματος

<sup>14</sup> άρθρο 18 παρ.8 Σ: «Δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η αγροτική ιδιοκτησία των Σταυροπηγιακών Ιερών Μονών της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριας στη Χαλκιδική, των Βλατάδων στη Θεσσαλονίκη και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου στην Πάτμο, με εξαίρεση τα μετόχια. Επίσης, δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα των Πατριαρχείων Αλεξανδρείας, Αντιοχείας και Ιεροσολύμων, καθώς και της Ιερής Μονής του Σινά.»

<sup>15</sup> άρθρο 105 παρ.2 Σ: «Το Άγιο Όρος διοικείται, σύμφωνα με το καθεστώς του, από τις είκοσι ιεράς μονές του, μεταξύ των οποίων είναι κατανομημένη ολόκληρη η χερσόνησος του Άθω, το έδαφος της οποίας είναι αναπαλλοτρίωτο.»

<sup>16</sup> Τα αρχαία, αφού ανήκουν στην κυριότητα του δημοσίου, δεν υπόκεινται σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ούτε αποζημιώνονται.

αφορά την ατομική (ιδιωτική) ιδιοκτησία κι όχι την ιδιοκτησία των νπδδ<sup>17</sup>. Άρα, ούτε η προστασία της ιδιοκτησίας ούτε ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως αφορούν τη δημόσια περιουσία. Αυτή είναι παρακολούθημα της δημόσιας διοικήσεως, μέσο και πεδίο πραγματοποίησεως των εκάστοτε σκοπών της και ανήκει, κατά φυσικό λόγο, στο νομικό πρόσωπο που είναι επιφορτισμένο με την πραγματοποίηση των σκοπών αυτών. Ο νόμος ορίζει κάθε φορά ποιο είναι το νομικό αυτό πρόσωπο.

## 9. Η στέρηση της ιδιοκτησίας κατά το Σύνταγμα

### α) 17 παρ.2 Σ

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί στέρηση της ιδιοκτησίας του ιδιώτη, δηλαδή αφαίρεση και μεταβίβαση στον ωφελούμενο από την απαλλοτρίωση, που έτσι αποκτά πρωτότυπη κυριότητα τόσο του οικοπέδου όσο και των επ'αυτού ευρισκομένων κτισμάτων ακόμα κι αν αυτά δεν περιελήφθησαν ρητά στην πράξη απαλλοτριώσεως.

Έτσι η απόλυτη και διαρκής απαγόρευση κάθε χρήσεως ή της μόνης δυνατής χρήσεως πράγματος αποτελεί προσβολή της ιδιοκτησίας ισοδύναμη με τη στέρησή της κατά το άρθρο 17 παρ.2 Σ και συνεπάγεται υποχρέωση αποζημιώσεως. Η απόλυτη, επομένως, και διαρκής απαγόρευση της δομήσεως οικοπέδου ή της καλλιέργειας αγρού ή εκμεταλλεύσεως λατομείου αποτελεί «στέρηση ιδιοκτησίας», αν κατά τις περιστάσεις άλλη χρήση είναι αδύνατη ή σαφώς αντιοικονομική. Το ίδιο ισχύει αν η απαγόρευση δεν είναι ρητή αλλά προκύπτει κατ'ανάγκη από κρατικές υλικές ενέργειες, όπως αν η καλλιέργεια αγρού είναι επικίνδυνη λόγω των συνεχών ασκήσεων στο γειτονικό πεδίο βολής. Η εκτόξευση σφαιρών όπλου ασφαλώς δεν αποτελεί «εκπομπή» που ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ανεχθεί κατά το άρθρο ΑΚ 1003<sup>18</sup>,

---

βλ. στο παράρτημα απόφαση 834 / 1983 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. αρχαίας υδατοδεξαμενής Γαλαξειδίου)

<sup>17</sup> εξαιρείται η αποχωρισμένη «ιδιωτική» τους περιουσία

βλ. στο παράρτημα απόφαση 4050 / 1976 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. λατομείων Ζακύνθου)

<sup>18</sup> «Ο κύριος ακινήτου έχει υποχρέωση να ανέχεται την εκπομπή καπνού, αιθάλης, αναθυμιάσεων, θερμότητας, θορύβου, δονήσεων ή άλλες παρόμοιες επενέργειες που προέρχονται από άλλο ακίνητο, εφόσον αυτές δεν παραβιάζουν σημαντικά τη

ενώ, από την άλλη πλευρά, η αρνητική αγωγή κατά το άρθρο ΑΚ 1108<sup>19</sup> μπορεί να προσκόψει στο ενδεχόμενο νομοθετικά αναγνωρισμένο δημόσιο συμφέρον διενέργειας ασκήσεων στο γειτονικό πεδίο βολής. Παρόλ'αυτά όμως, η νομολογία σ'αυτές τις περιπτώσεις είναι διστακτική και τείνει να απορρίπτει την άποψη ότι πρόκειται περί (de facto) απαλλοτριώσεως. Πάντως, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας δέχθηκε ότι η υποχρεωτική εξόρυξη λατομικών προϊόντων κατ'εντολή του νομομηχανικού για τις ανάγκες της οδοποιίας δεν αποτελεί απλό περιορισμό της κυριότητας, αλλά προσβολή της ιδιοκτησίας που επιτρέπεται μόνο έναντι αποζημιώσεως, γιατί το Σύνταγμα προστατεύει όχι μόνο το δικαίωμα της κυριότητας, αλλά και τις ενυπάρχουσες στην ιδιοκτησία νόμιμες εξουσίες, όπως το δικαίωμα καρπώσεως<sup>20</sup>.

### β) άλλες συνταγματικές διατάξεις

Είναι, βέβαια, σαφές πως η ιδιοκτησία, ως έννοια κι ως δικαίωμα, δεν είναι απεριορίστη, αφού μία έννοια είναι λογικώς οριστή, δηλαδή έχει όρια. Αλλά κι ένα δικαίωμα εκτείνεται μόνο ως εκεί που α) ορίζουν το Σύνταγμα κι οι νόμοι κι αρχίζουν τα δικαιώματα των τρίτων, και β) αρχίζει η απαγορευμένη κατάχρηση του δικαιώματος.

Εκτός από το γενικό περιορισμό του «γενικού συμφέροντος» που προβλέπεται στο άρθρο 17 παρ.1 Σ, υπάρχουν και συγκεκριμένοι περιορισμοί, όπως η υποχρέωση αναδάσωσης των ιδιωτικών δασών σε περίπτωση αποψιλώσεως και τον αποκλεισμό της διαθέσεώς τους για άλλο προορισμό (άρθρο 117 παρ.3 Σ). Εξάλλου, από το συνδυασμό των άρθρων 17 παρ.1 Σ και 24 παρ.2 Σ συνάγεται ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία δε μπορεί να ασκούνται κατά τρόπο που να αντιστρατεύεται τους σκοπούς των ρυμοτομικών σχεδίων, αν και οι περιορισμοί που προκύπτουν απ'αυτά είναι συνταγματικοί μόνο στο μέτρο και χρόνο που είναι αναγκαίοι.

---

χρήση του ακινήτου του ή προέρχονται από χρήση συνήθη για ακίνητα της περιοχής του κτήματος από το οποίο προκαλείται η βλάβη.»

<sup>19</sup> «Αν η κυριότητα προσβάλλεται με άλλο τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, ο κύριος δικαιούται να απαιτήσει από εκείνον που προσέβαλε την κυριότητα, να άρει την προσβολή και να την παραλείπει στο μέλλον. Δεν αποκλείεται περαιτέρω αξίωση αποζημιώσεως κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες. Το δικαίωμα της προηγούμενης παραγράφου δεν παρέχεται, αν εκείνος που έκανε την προσβολή ενήργησε δυνάμει δικαιώματος.»

<sup>20</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 4050 / 1976 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. λατομείων Ζακύνθου)

γ) περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση

Η διαφορά μεταξύ των περιορισμών της ιδιοκτησίας και της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δεν έγκειται στη νομιμότητα των πρώτων – όπως υπονοοεί η παραπλανητική έκφραση «νόμιμοι» περιορισμοί – γιατί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι «νόμιμη», αφού προβλέπεται από το ίδιο το Σύνταγμα. Οι περιορισμοί όμως της ιδιοκτησίας προσδιορίζουν το περιεχόμενό της και, ως εκ τούτου, δε γεννούν κατ'αρχήν υποχρέωση αποζημιώσεως, εκτός αν προβλέπεται ρητώς από το νόμο. Αντιθέτως, η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί προσβολή του ίδιου του πυρήνα της ιδιοκτησίας. Το Σύνταγμα την επιτρέπει μεν σε περιπτώσεις που το απαιτεί το δημόσιο συμφέρον, αλλά μόνο έναντι αποζημιώσεως του ιδιοκτήτη.

*10. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατά το Σύνταγμα*

Το άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος ορίζει ότι: «Κανείς δε στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν κι όπως 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». Στο δεύτερο εδάφιο αυτής της παραγράφου και στις παραγράφους 3 και 4 θεσπίζονται αναλυτικότερα οι όροι, σύμφωνα με τους οποίους πραγματοποιείται αυτή η στέρηση της ιδιοκτησίας με πράξη του κράτους που χαρακτηρίζεται «αναγκαστική απαλλοτρίωση». Κατά τις διατάξεις αυτές, οι προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι α) η δημόσια ωφέλεια, β) η νομοθετική πρόβλεψη, γ) η αποζημίωση, δ) ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως.

Όσον αφορά τη de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση, η αποζημίωση δεν είναι, κατ'ακριβολογία, προϋπόθεση αλλά έννομη συνέπεια της διοικητικής δραστηριότητας.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά παρέκκλιση των προϋποθέσεων αυτών επιτρέπεται μόνο όπου την προβλέπει ρητώς το Σύνταγμα, όπως στην περίπτωση της διαλύσεως



αγροληψιών, εξαγοράς ψιλής κυριότητας από εμφυτευτές και καταργήσεως ιδιορρυθμών εμπραγμάτων σχέσεων<sup>21</sup>.

#### α) Δημόσια ωφέλεια

Κατά τα παλαιότερα συνταγματικά κείμενα του 1844 και του 1864, η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρεπόταν μόνο για «δημόσια ανάγκη», ενώ από το 1911 επιτρέπεται για «δημόσια ωφέλεια». Η μεταβολή αυτή, που διατηρήθηκε σε όλα τα επόμενα Συντάγματά μας και στο ισχύον, πραγματοποιήθηκε για να μη γεννηθούν αμφισβητήσεις σχετικά με τη συνταγματικότητα της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως μεγάλων κτημάτων (τσιφλικιών) για την αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών.

Η «δημόσια ωφέλεια» που μπορεί, κατά το άρθρο 17 παρ.2 Σ, να θεμελιώσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι έννοια ποιοτικά όμοια με το «γενικό συμφέρον» του άρθρου 17 παρ. 1 Σ. Επειδή όμως δεν αρκείται στην οριοθέτηση αλλά φτάνει ως την άρση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η «δημόσια ωφέλεια» πρέπει να είναι πιο έντονη από το «γενικό συμφέρον» που περιορίζει την ιδιοκτησία.

Όμως, όπως και η έννοια του δημοσίου συμφέροντος, έτσι και η έννοια της δημόσιας ωφέλειας μπορεί να μεταβάλλεται ανάλογα με τις πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές αντιλήψεις που επικρατούν. Είναι μια αόριστη νομική (αξιολογική) έννοια. Όταν ο καθορισμός της γίνεται από τη διοίκηση, τότε αποτελεί άσκηση διακριτικής ευχέρειας της διοικήσεως ελεγχόμενη ως προς την τήρηση των ορίων της από τα διοικητικά δικαστήρια.

Στο άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος ορίζεται πως η δημόσια ωφέλεια πρέπει να έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο. Οι σημασίες της εκφράσεως αυτής είναι δύο, μία τυπική και μία ουσιαστική. Η πρώτη είναι ότι η πράξη κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως πρέπει να περιέχει αιτιολογία. Η δεύτερη είναι ότι το περιεχόμενο της αιτιολογίας αυτής πρέπει να αναφέρεται και στις δύο πλευρές της δημόσιας ωφέλειας.

Συγκεκριμένα, η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να αποσκοπεί αμέσως στη δημόσια ωφέλεια. Έστω, δηλαδή, κι αν η αναγκαστική απαλλοτρίωση γίνεται προς όφελος ιδιώτη, όπως για το σκοπό εγκαταστάσεως ιδιωτικής βιομηχανίας, πρέπει απαραίτητως, εκτός από την απλή εξυπηρέτηση του ιδιωτικού συμφέροντος του ιδιώτη, να συμβάλλει άμεσα και σημαντικά στην

<sup>21</sup> άρθρο 117 παρ.2 Σ: «Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 17, η νομοθετική ρύθμιση και διάλυση αγροληψιών και άλλων εδαφικών βαρών που υφίστανται ακόμη, η εξαγορά από εμφυτευτές της ψιλής κυριότητας εμφυτευτικών κτημάτων, καθώς και η κατάργηση και ρύθμιση ιδιορρυθμών εμπραγμάτων σχέσεων.»

προαγωγή της οικονομίας ή άλλου δημόσιου συμφέροντος. Δημόσια ωφέλεια δε σημαίνει ωφέλεια του Δημοσίου, πρέπει αντιθέτως να νοηθεί ως ταυτόσημη προς το «έντονο» δημόσιο συμφέρον.

Εξάλλου, η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να αποτελεί έναντι άλλων λύσεων, όπως είναι η αγορά άλλου ιδιωτικού ακινήτου ή η διάθεση δημοσίου κτήματος, πράγματι δημόσια ωφέλεια, να αποτελεί δηλαδή, αν όχι τη μόνη δυνατή, πάντως τη σαφώς υπερέχουσα λύση από την άποψη του δημοσίου συμφέροντος.

Σε παρόμοιες έννομες συνέπειες οδηγεί και η αρχή της αναλογικότητας. Επειδή η στέρηση της ιδιοκτησίας, ως στέρηση ατομικού δικαιώματος, αποτελεί ιδιαίτερος επαχθές μέσο, πρέπει να επιβάλλεται ως έσχατο μέσο, ως *ultimum refugium*, τότε δηλαδή μόνο, όταν ο σκοπός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δε μπορεί να ικανοποιηθεί ούτε από την ελεύθερη αγορά ή την περιουσία του δημοσίου (π.χ. τα κρατικά ή δημόσια ακίνητα) ούτε με τρόπο λιγότερο επαχθή (π.χ. με σύσταση δουλείας).

Από την αρχή αυτή προκύπτει επίσης, ότι ο βαθμός ή η έκταση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δεν πρέπει να υπερβαίνει το όριο του αναγκαίου. Για το λόγο αυτό, όταν αρκεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου σκοπού η σύσταση δουλείας, δεν επιτρέπεται η πλήρης στέρηση της ιδιοκτησίας. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει μάλιστα δεχθεί ότι η διοίκηση πρέπει, από τα κατάλληλα για την ικανοποίηση του επιδιωκόμενου σκοπού ακίνητα, να προτιμά εκείνο, η απαλλοτρίωση του οποίου θα επιφέρει στέρηση λιγότερο επαχθή για τον ιδιοκτήτη του σε σχέση με τους ιδιοκτήτες των άλλων ακινήτων.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο για δημόσια ωφέλεια και πρέπει να χρησιμοποιηθεί πράγματι γι' αυτό το σκοπό. Αν αυτό δε συμβεί, η αναγκαστική απαλλοτρίωση καθίσταται εκ των υστέρων αντισυνταγματική. Ο νομοθέτης προβλέπει την υποχρεωτική ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, αν δεν έγινε η νόμιμη χρήση εντός πενταετίας από τη συντέλεση κι ο πρώην ιδιοκτήτης υποβάλει σχετική αίτηση εντός περαιτέρω έξι μηνών. Αυτή η υποχρέωση ανακλήσεως όμως περιορίζεται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου κι εξαιρούνται δημόσιες επιχειρήσεις κι οργανισμοί κοινής ωφελείας. Οι ευρύτατες αυτές εξαιρέσεις είναι πολύ αμφίβολης συνταγματικότητας διότι είναι συνταγματικά απαράδεκτο και ασυμβίβαστο με το κράτος δικαίου να απαιτεί ο νόμος μόνο από ιδιώτες να αποκαταστήσουν τη συνταγματική νομιμότητα και να

εξαιρεί από τη θεμελιώδη αυτή υποχρέωση το κράτος κι όλους τους δημόσιους οργανισμούς.

### β) Νομοθετική πρόβλεψη

Το άρθρο 17 παρ.2 Σ στο πρώτο εδάφιο του προβλέπει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο «για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως νόμος ορίζει».

Η επιφύλαξη αυτή γίνεται υπέρ και του ουσιαστικού νόμου γενικά, οποιουδήποτε δηλαδή κανόνα δικαίου, επομένως και των κανονιστικών πράξεων της διοικήσεως. Αυτές οι πράξεις πρέπει να είναι ειδικά εξουσιοδοτημένες διά τυπικού νόμου που δε μπορεί να είναι νόμος - πλαίσιο<sup>22</sup> ούτε να ψηφιστεί από το τμήμα διακοπών, αλλά πρέπει να υποβληθεί στην Ολομέλεια της Βουλής<sup>23</sup>. Εξάλλου, η εξουσιοδότηση μπορεί να δοθεί όχι μόνο σε υπουργό, αλλά και σε άλλα όργανα της διοικήσεως, όπως στους νομάρχες ή τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια<sup>24</sup>.

### γ) Αποζημίωση

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ.2 Σ, «κανείς δε στερείται την ιδιοκτησία του ... πάντοτε αφού προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση». Μέχρι την καταβολή της πλήρους αποζημιώσεως διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη. Παρόλ'αυτά, δεν απαγορεύεται η κατάληψη που γίνεται για άλλο θεμιτό λόγο, άσχετο με την απαλλοτρίωση.

Όσον αφορά τη de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση, η αποζημίωση είναι κατά λογική ανάγκη όχι προϋπόθεση, αλλά έννομη συνέπεια του διοικητικού μέτρου.

Στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση είναι αντισυνταγματική, αφού απόκτηση της κυριότητας από τον υπέρ ου η απαλλοτρίωση χωρίς καταβολή αποζημιώσεως είναι δυνατή μόνο με έκτακτη χρησικτησία. Όπου επιτρέπεται ρητώς από το Σύνταγμα, όπως προπάντων στην περίπτωση της υποχρεωτικής προσφοράς εκτάσεως προς αναγνώριση περιοχής ως οικιστικής, καθώς και για την πολεοδομική τους ενεργοποίηση, δεν πρόκειται

<sup>22</sup> άρθρο 43 παρ.5 Σ σε συνδυασμό με το άρθρο 72 παρ.1 Σ

<sup>23</sup> άρθρο 72 παρ.1 Σ

<sup>24</sup> Το άρθρο 33 ΔΚΚ που εξουσιοδοτεί τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια προς έκδοση «δημοτικών ή κοινοτικών διατάξεων» δεν αναφέρει ανάμεσα στα αντικείμενα της εξουσιοδότησεως τον καθορισμό δημόσιας ωφέλειας που δικαιολογεί αναγκαστική απαλλοτρίωση.

βλ. και στο παράρτημα απόφαση 4481 / 1983 ΣτΕ (Γ' Τμ.) (υποθ. Αγίου Βασιλείου Αχαΐας)

για αναγκαστική απαλλοτρίωση και δεν ισχύουν οι περί αυτής διατάξεις<sup>25</sup>.

Απαραίτητο στοιχείο της αποζημιώσεως είναι ότι πρέπει να είναι πλήρης. Μ'αυτό υποδηλώνεται πως η αποζημίωση πρέπει να ανταποκρίνεται προς την αξία του απαλλοτριούμενου, πρέπει δηλαδή να επαρκεί για την αγορά άλλου ανάλογου πράγματος<sup>26</sup> και να καλύπτει και τυχόν θετική ζημία καθώς και το διαφυγόν κέρδος. Η αποζημίωση δεν υπόκειται κατά το Σύνταγμα<sup>27</sup> σε φόρο, κράτηση ή τέλος<sup>28</sup>, ώστε να μην απαιτείται ανάλογη επαύξησή της.

Ως κριτήριο για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριούμενου λαμβάνεται προπάντων η αξία των παρακείμενων και ομοειδών ακινήτων, όπως διαμορφώθηκε κατά τα τρία έτη πριν από την απαλλοτρίωση<sup>29</sup>, καθώς και η ετήσια πρόσοδος του απαλλοτριούμενου. Ο νόμος προσανατολίζεται, δηλαδή, στην αντικειμενική αξία του απαλλοτριούμενου.

Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό αυτό είναι ο χρόνος της συζητήσεως σχετικά με τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημιώσεως ενώπιον του δικαστηρίου ή, επί απευθείας αιτήσεως περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως, ο χρόνος αυτής της συζητήσεως. Η μεταβολή δηλαδή της αξίας του απαλλοτριούμενου από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως μέχρι τη συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου του καθορισμού της αποζημιώσεως λαμβάνεται υπόψη.

Επίσης, ορίζεται ρητώς από το Σύνταγμα (άρθρο 17 παρ.3) ότι «η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δε λαμβάνεται υπόψη». Η συνταγματική όμως αυτή διάταξη εκπληρώνει μόνο εν μέρει το σκοπό της διότι οι τιμές των ακινήτων πολλαπλασιάζονται συχνά «εν μια νυκτί» με την απλή αναγγελία κάποιας σχεδιαζόμενης απαλλοτριώσεως.

Βέβαια, σε αυτές τις περιπτώσεις, αυτοί που επωφελούνται σημαντικά και ενδεχομένως αποκομίζουν τεράστια κέρδη είναι οι ιδιοκτήτες των μη απαλλοτριούμενων ακινήτων. Το ισχύον

<sup>25</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 2138 / 1999 ΣτΕ (Ε' Τμ.) (υποθ. κοινοχρήστων χώρων κοινότητας Γέρακα)

<sup>26</sup> βλ. στο παράρτημα αποφάσεις 1271 / 1998 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. κατοίκων κοινότητας Γέρακα) και 117 / 1976 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως για αρχαιολογικούς σκοπούς)

<sup>27</sup> άρθρο 17 παρ.4 υποπαρ.4 Σ

<sup>28</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 2707 / 1977 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. παρακράτησης φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου)

<sup>29</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 385 / 1977 ΑΠ (Α' Τμ.)

Σύνταγμα προβλέπει εν προκειμένω την υποχρεωτική συμμετοχή των ωφελουμένων στις δαπάνες του Δημοσίου<sup>30 31</sup>.

Η ανωτέρω συνταγματική διάταξη αφορά και τον ιδιοκτήτη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε τμηματικά μόνο, αν το απομένον τμήμα ανατιμήθηκε σημαντικά εξ αιτίας των έργων κοινής ωφελείας τα οποία εξυπηρετεί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Αντιθέτως, αν το μη απαλλοτριούμενο τμήμα υποτιμάται σημαντικά ή αχρηστεύεται εξ αιτίας της απαλλοτριώσεως του άλλου τμήματος, ο νόμος προβλέπει αποζημίωση<sup>32</sup>, που καλύπτει απλώς τη ζημία που υφίσταται αυτό από την απαλλοτρίωση.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.2 ν.δ. 797/1971, αν η κύρια αποζημίωση δεν προσδιοριστεί εντός τριετίας από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ή, σε περιπτώσεις έργων μείζονος σημασίας, εντός τετραετίας και επί εφαρμογής σχεδίων πόλεως ή επί εξυπηρετήσεως αρχαιολογικών σκοπών εντός οκταετίας, η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως<sup>33</sup>.

Κατά γενική αρχή του δικαίου, η αποζημίωση είναι κατά κανόνα χρηματική εκτός αν το Σύνταγμα ή ο νόμος προβλέπει ή ο ιδιώτης συναινεί στην αποζημίωση σε είδος.

Αν μεταξύ προσδιορισμού και καταβολής της αποζημιώσεως έλαβε χώρα ουσιώδης υποτίμηση του νομίσματος, η αποζημίωση πρέπει να οριστεί εκ νέου εν όψει της νέας πραγματικής αξίας του νομίσματος<sup>34</sup>. Αν υπάρξει ουσιώδης ανατίμηση του απαλλοτριωθέντος μεταξύ προσδιορισμού και καταβολής της αποζημιώσεως, η νομολογία δέχεται ότι ο δικαιούχος μπορεί να ζητήσει προσαρμογή της αποζημιώσεως. Για τις απαλλοτριώσεις που υπάγονται ακόμη στο προγενέστερο του Συντάγματος δίκαιο (άρθρο 117 παρ.5 Σ), η δυνατότητα προσαρμογής της αποζημιώσεως είναι αναγκαία για τη διατήρηση της συνταγματικώς κατοχυρωμένης πληρότητάς της. Επομένως, είναι ορθή ως προς αυτό η πάγια νομολογία του Συμβουλίου της

<sup>30</sup> άρθρο 106 παρ.6 Σ: «Νόμος μπορεί να ορίσει τα σχετικά με τη συμμετοχή στη δαπάνη του Δημοσίου αυτών που ωφελούνται από την εκτέλεση έργων κοινής ωφελείας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.»

<sup>31</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 31 / 1977 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. ωφελούμενων παροδίων από την απαλλοτρίωση)

<sup>32</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1739 / 1985 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. μείωσης της αξίας μη απαλλοτριωθέντος τμήματος ακινήτου)

<sup>33</sup> βλ. στο παράρτημα αποφάσεις 935 / 1998 Δ Εφ ΑΘ (υποθ. Λεύκας Κυνοσάργους) και 1237 / 1978 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. αυτοδίκαιης ανακλήσεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως για ρυμοτομία)

<sup>34</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 2278 / 1990 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. αθίγγανων Αγίας Αικατερίνης Πατρών)

Επικρατείας κι εσφαλμένη η μεταστροφή της νομολογίας του Αρείου Πάγου το 1985<sup>35</sup>.

Προθεσμία καταβολής της αποζημιώσεως ορίζεται από το Σύνταγμα το ενάμισυ έτος από τη δημοσίευση της δικαστικής αποφάσεως καθορισμού της. Αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εγκαίρως ολόκληρη, η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Κατάληψη του απαλλοτριουμένου επιτρέπεται μόνο μετά την πλήρη καταβολή της αποζημιώσεως<sup>36</sup>. Μέχρι τότε διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη, η κυριότητα και η νομή. Έως την καταβολή της αποζημιώσεως απαγορεύεται ως αντισυνταγματική όχι μόνο η κατάληψη του απαλλοτριουμένου, αλλά και η λήψη διοικητικών μέτρων εν όψει της απαλλοτριώσεως.

#### δ) Δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως

Τα παλαιότερα Συντάγματα του 1844 και του 1864 δεν είχαν καμία διάταξη σχετική με τον τρόπο προσδιορισμού της αποζημιώσεως και πρώτο το Σύνταγμα του 1911 προέβλεψε ότι «ορίζεται πάντοτε διά της δικαστικής οδού». Τα Συντάγματα του 1927 και του 1952 είχαν αναθέσει ειδικά στα τακτικά δικαστήρια τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως ενώ το ισχύον Σύνταγμα τον ανέθεσε στα πολιτικά δικαστήρια (άρθρο 17 παρ.4 εδ.α' Σ) για να αποκλείσει την αρμοδιότητα των διοικητικών που κι αυτά αποτελούν πλέον τακτικά δικαστήρια. Μ'αυτόν τον τρόπο, αποκλείεται ο καθορισμός της αποζημιώσεως από διοικητικό δικαστήριο ή με πράξη της διοικήσεως, καθώς και με νόμο, αφού αυτό θα αποτελούσε ανάμιξη των νομοθετικών οργάνων στο έργο της απονομής της δικαιοσύνης, που παραβιάζει την αρχή της διακρίσεως των εξουσιών.

#### - Διαδικασία

Η απαλλοτρίωση, ως στέρηση ατομικού δικαιώματος, υπόκειται σε πολύπλοκη διαδικασία που ρυθμίζεται κυρίως στο ν.δ. 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων». Τα στάδια είναι τα εξής:

- i. απόφαση της διοικήσεως ότι η εξυπηρέτηση μιας ορισμένης, νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση ορισμένου αντικειμένου

<sup>35</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1415 / 1985 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως υπό Σύνταγμα 1952)

<sup>36</sup> βλ. στο παράρτημα αποφάσεις 556 / 1981 ΑΠ (Ολομ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως στην Κόρινθο) και 790 / 1986 Εφ Αθ (υποθ. κεντρικού κτιρίου ΟΤΕ)

- ii. αναγνώριση των δικαιούχων αποζημιώσεως
- iii. κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως
- iv. προσδιορισμός της αποζημιώσεως
- v. συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως με την καταβολή της αποζημιώσεως

*i. Απόφαση περί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Η διοίκηση οφείλει να εξετάσει την ανάγκη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, να ερευνήσει δηλαδή αν είναι δυνατή η εξυπηρέτηση της δημόσιας ωφέλειας με μέσο ηπιότερο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Επίσης, οφείλει να περιορίσει την έκταση κι έντασή της στο απολύτως αναγκαίο μέτρο. Αυτές οι υποχρεώσεις προκύπτουν από την αρχή της αναλογικότητας που διέπει τη δράση της διοικήσεως σ'ένα κράτος δικαίου. Η πράξη απαλλοτριώσεως, ως επαχθής για τον ιδιώτη, έχει ανάγκη αιτιολογίας που να αναφέρεται σε όλα τα ανωτέρω ζητήματα.

*ii. Αναγνώριση των δικαιούχων αποζημιώσεως*

Για την έκδοση αποφάσεως κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως απαιτείται αφενός κτηματολογικό διάγραμμα που εικονίζει την απαλλοτριωτέα έκταση και τις περιλαμβανόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες κι αφετέρου κτηματολογικός πίνακας που αναγράφει τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες και το εμβαδόν των απαλλοτριουμένων ακινήτων καθώς και τις κατασκευές που περιέχουν. Για την ανωτέρω κτηματογράφηση ακολουθείται η διαδικασία αναγνώρισεως των δικαιούχων αποζημιώσεως που γίνεται με ανέκκλητη δικαστική απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο.

*iii. Κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμοδίου για το σκοπό της απαλλοτριώσεως υπουργού και του υπουργού των Οικονομικών. Αν οι υπουργοί αυτοί κρίνουν ότι πρόκειται για εξαιρετική περίπτωση απαλλοτριώσεως μείζονος σημασίας, η κήρυξη γίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ή επιτροπή του.

Η απόφαση περί κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι ατομική διοικητική πράξη. Για το λόγο αυτό, πρέπει να είναι ρητή, σαφής, να περιέχει ειδική αιτιολογία και να δημοσιευθεί στο τέταρτο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Ισχύει από τη δημοσίευσή της και μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως

ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας εντός τριάντα ημερών από την έκδοσή της.

#### *iv. Προσδιορισμός της αποζημιώσεως*

Όπως προαναφέρθηκε, ο προσδιορισμός της αποζημιώσεως γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια. Αρμόδιο δικαστήριο για αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου είναι εκείνο στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο. Πριν από το δικαστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως γίνεται α) διοικητική προεκτίμηση της αξίας του απαλλοτριουμένου που αποτελεί απλή γνωμοδότηση και δε δεσμεύει το δικαστήριο και β) προδικασία εγγραφής σημειώσεως στις μερίδες των απαλλοτριουμένων και των ιδιοκτητών από τον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών και έκδοση πιστοποιητικών περί των ακινήτων αυτών.

Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως προκαλείται με αίτηση παντός ενδιαφερομένου ύστερα από πρόσκληση όλων των εικαζομένων δικαιούχων. Αφορά μόνο τον καθορισμό της «τιμής μονάδος», χωρίς αναγνώριση δικαιούχου. Η διαδικασία ολοκληρώνεται σε ένα ή δύο στάδια: είτε προσωρινά, πρώτα από το μονομελές πρωτοδικείο κι οριστικά κατόπιν από το εφετείο είτε κατευθείαν οριστικά από το εφετείο.

Διάδικοι στη δίκη προσδιορισμού αποζημιώσεως μπορούν να είναι α) ο υπόχρεος για την πληρωμή της αποζημιώσεως, β) ο ωφελούμενος από την απαλλοτρίωση (ο υπέρ ου) και γ) ο αξιών κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του απαλλοτριουμένου (ο καθ'ου).

#### *v. Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Με τον όρο αυτό υποδηλώνεται η επίτευξη του άμεσου σκοπού της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, δηλαδή στην κύρια περίπτωση απαλλοτριώσεως ακινήτου η κτήση της κυριότητας ή του άλλου εμπράγματος δικαιώματος από τον ωφελούμενο από την απαλλοτρίωση. Η συντέλεση επέρχεται με την καταβολή της πλήρους αποζημιώσεως στο δικαιούχο ή την κατάθεσή της στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή, αν την υποχρέωση προς καταβολή της αποζημιώσεως έχει το Δημόσιο, την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής.

Επειδή το Σύνταγμα κι ο νόμος προβλέπουν την απόλυτη σύζευξη συντελέσεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και καταβολής της αποζημιώσεως, θέμα παραγραφής γεννάται μόνο στην περίπτωση μη αναλήψεως παρακαταθείσας αποζημιώσεως ή μη εισπράξεως του εντάλματος πληρωμής. Η παραγραφή αυτή είναι δεκαετής.



Οι έννομες συνέπειες της συντελέσεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι: α) η υποχρέωση του δικαιούχου να παραδώσει το απαλλοτριούμενο, β) το δικαίωμα του ωφελουμένου από την απαλλοτρίωση να προβεί σε κατάληψη του απαλλοτριουμένου, και γ) η υποχρέωσή του να ζητήσει αμελλητί τη μεταγραφή της αποφάσεως κηρύξεως της απαλλοτριώσεως.

### *11. Αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Προβλέπονται τρεις περιπτώσεις αυτοδίκαιης άρσης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως:

α) αν το κτηματολογικό διάγραμμα κι ο κτηματολογικός πίνακας δε συνταχθούν εντός ορισμένης προθεσμίας μετά την κήρυξη μιας απαλλοτριώσεως που στηρίχθηκε κατ'εξαίρεση σε απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας,

β) αν η αποζημίωση δεν ορισθεί εντός τριετίας από της κηρύξεως ή τετραετίας επί έργων μείζονος σημασίας ή οκταετίας επί πολεοδομικών ή αρχαιολογικών έργων,

γ) αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εντός 18 μηνών από τον προσδιορισμό της.

Η αυτοδίκαιη άρση θεωρείται ως μη γενόμενη αν ο καθ'ου η απαλλοτρίωση δηλώσει εγγράφως ότι επιθυμεί την περαιτέρω διατήρηση της απαλλοτριώσεως.

### *12. Υποχρεωτική κι εκούσια ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Από την αυτοδίκαιη άρση λόγω μη έγκαιρης συντελέσεως της απαλλοτριώσεως πρέπει να διακρίνεται η υποχρεωτική ανάκληση λόγω μη έγκαιρης χρησιμοποίησεως του απαλλοτριωθέντος. Οι προϋποθέσεις της υποχρεωτικής ανακλήσεως είναι οι εξής:

α) η απαλλοτρίωση να έχει κηρυχθεί υπέρ φυσικού ή νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου (όχι δημόσιας επιχειρήσεως ή οργανισμού κοινής ωφελείας),

β) το απαλλοτριωθέν να μην έχει χρησιμοποιηθεί καθόλου ή να μην έχει δαπανηθεί περισσότερο από το ένα τρίτο των προβλεπόμενων δαπανών προς εκπλήρωση του αρχικού σκοπού,

γ) ο πρώην ιδιοκτήτης να ζητεί την ανάκληση εντός έξι μηνών μετά την παρέλευση πενταετίας από την απαλλοτρίωση<sup>37</sup>.

Εκούσια ανάκληση είναι πάντα δυνατή μέχρι τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ενώ μετά τη συντέλεση μόνο υπό τον όρο ότι α) οι αρμόδιοι υπουργοί θεωρούν την απαλλοτρίωση ως μη αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού δημόσιας ωφέλειας και β) ο πρώην ιδιοκτήτης αποδέχεται την ανάκληση. Η αποδοχή αυτή δεν απαιτείται αν η απαλλοτρίωση έχει γίνει υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, δημόσιας επιχειρήσεως ή οργανισμού κοινής ωφελείας και η ανάκληση γίνει εντός διετίας από τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

### 13. Απαλλοτρίωση κατά ζώνες

Συνίσταται στην αφαίρεση από τους ιδιοκτήτες εκτάσεως μεγαλύτερης από εκείνη που απαιτείται για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί και ειδικότερα εδαφικών ζωνών που περιβάλλουν την περιοχή του έργου, για δύο σκοπούς: α) για να μην αποκομίσουν αθέμιτα ωφέλη οι ιδιοκτήτες των γειτονικών προς το έργο γηπέδων, χάρις στην υπεραξία που πιθανότατα θα προκύψει από το έργο και β) για να επωφεληθεί το κράτος κι όχι οι ιδιώτες από την υπεραξία αυτή και να εξοικονομήσει, με τη μελλοντική εκποίηση των γηπέδων αυτών, τους αναγκαίους χρηματικούς πόρους για την εκτέλεση κι άλλων έργων που συντελούν στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Η απαλλοτρίωση κατά ζώνες καθιερώνεται από το άρθρο 17 παρ.6 του Συντάγματος. Από τις διατάξεις που αποτελούν το άρθρο αυτό, προκύπτει ότι για να πραγματοποιηθεί η κατά ζώνες απαλλοτρίωση, που ρυθμίζεται ειδικότερα από το άρθρο 6 του ν.δ. 797/1971, πρέπει να συντρέξουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) να υπάρχει νόμος που να επιτρέπει την προσφυγή σε αυτή,
- β) η απαλλοτρίωση να γίνεται υπέρ του Δημοσίου,
- γ) η απαλλοτρίωση να διατάσσεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων κοινής ωφελείας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας,

---

<sup>37</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1826 / 1984 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. Λεπτοκαρυάς Κατερίνης)

δ) ο νόμος να καθορίζει ειδικά τις προϋποθέσεις και τους όρους της επιτρεπόμενης κατά ζώνες απαλλοτριώσεως κι επιπλέον τα σχετικά με τη διάθεση των επιπλέον απαλλοτριουμένων εκτάσεων για δημόσιους ή κοινωφελείς σκοπούς.

Πρέπει, επίσης, να γίνει δεκτό ότι και στην απαλλοτρίωση κατά ζώνες ισχύουν ανάλογα οι γενικές διατάξεις των παραγράφων 2-4 του άρθρου 17 Σ. Κατά συνέπεια πρέπει: α) να συντρέχει το στοιχείο της δημόσιας ωφέλειας σχετικά με το υπό εκτέλεση έργο, β) να υπάρχει νομοθετική πρόβλεψη, γ) να δοθεί προηγούμενη και πλήρης αποζημίωση στον ιδιοκτήτη με βάση την αξία του απαλλοτριουμένου κατά το άρθρο 17 παρ.2-3 Σ, δ) να ορισθεί η καταβλητέα αποζημίωση από τα πολιτικά δικαστήρια και ε) να μην καταληφθεί η απαλλοτριούμενη έκταση πριν από την καταβολή της αποζημιώσεως και να αίρεται αυτοδίκαια η απαλλοτρίωση αν η καταβολή δε γίνει μέσα σε 18 μήνες από την έκδοση της αποφάσεως.

## Γ. Οι ειδικές ρυθμίσεις του άρθρου 24 Σ

Οι προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος δεν εφαρμόζονται στις ειδικές περιπτώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 24 παρ.1-5 Σ και οι οποίες αναφέρονται στη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας και στις οικιστικές περιοχές που υπάγονται 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 επιβίωσης. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχή χαρακτηριζόμενη ως οικιστική συμμετέχουν, υποχρεωτικά και χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση εκτάσεων που θεωρούνται απαραίτητες για τη δημιουργία δρόμων, πλατειών και χώρων για κοινωφελείς χρήσεις και σκοπούς<sup>38</sup>, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 947 / 1979 που είναι ο βασικός. Ο ίδιος νόμος ρυθμίζει και τα σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 24 παρ.4 Σ που ορίζει ότι νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών μιας περιοχής που χαρακτηρίζεται

<sup>38</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 2138 / 1999 ΣτΕ (Ε' Τμ.) (υποθ. κοινοχρήστων χώρων κοινότητας Γέρακα)

οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με την αντιπαροχή στους ιδιοκτήτες αυτούς ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής.

Οι διατάξεις αυτές, όπως είναι φανερό, ανατρέπουν εντελώς την προστασία της ιδιοκτησίας που θεσπίζουν εκείνες του άρθρου 17 Σ κι έχουν ως συνέπεια να μην είναι πλέον ο δικαστής, στις ειδικές αυτές περιπτώσεις, ο φύλακας της ιδιοκτησίας, που βρίσκεται στη διάθεση του νομοθέτη και της διοίκησης.

## Δ. Η επίταξη της ιδιοκτησίας

Το άρθρο 18 παρ.3 του Συντάγματος ορίζει τα εξής, που αποτελούν αντιγραφή όμοιων διατάξεων των Συνταγμάτων του 1927 και του 1952: «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 και υγεία».

Η επίταξη, που συνίσταται στην αφαίρεση της χρήσεως και καρπώσεως κινητών ή ακινήτων ή και στην αφαίρεση της κυριότητας κινητών πραγμάτων, αποτελεί κι αυτή στέρηση της ιδιοκτησίας, άρα απαλλοτρίωση. Θα έπρεπε, κατά συνέπεια, για τη νόμιμη επιβολή της να τηρηθούν οι κανόνες που θεσπίζει το Σύνταγμα για την αναγκαστική απαλλοτρίωση και να μη μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς την προηγούμενη καταβολή αποζημιώσεως που ορίζουν τα πολιτικά δικαστήρια.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.3 Σ, η ρύθμιση των επιτάξεων κατά παρέκκλιση από τους γενικούς κανόνες τους σχετικούς με την απαλλοτρίωση είναι δυνατή υπό δύο προϋποθέσεις: α) να υπάρχει ειδικός νόμος και β) να επιβάλλεται η επίταξη είτε για την αντιμετώπιση των αναγκών των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστρατεύσεως είτε για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> βλ. στο παράρτημα απόφαση 1063 / 1998 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. Πολιτιστικού Κέντρου Καλαμάτας)

## **Ε. Ως επίλογος**

Συμπερασματικά, θα μπορούσαμε να πούμε πως το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κι ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι συνυφασμένα με την πρόοδο και την εξέλιξη που συντελείται σ'ένα τόπο. Πράγματι, σήμερα – ίσως περισσότερο από ποτέ – τα μεγάλα έργα που πραγματοποιούνται στη χώρα μας (π.χ. αεροδρόμιο Σπάτων, Αττική Οδός, Εγνατία Οδός κλπ.) έχουν οδηγήσει στην καθημερινή ενασχόληση των δικαστηρίων με τέτοιες υποθέσεις και στη διαμόρφωση πλούσιας νομολογίας πάνω σ'αυτά τα ζητήματα. Πολλά είναι, βέβαια, αυτά που πρέπει να γίνουν ακόμα στον τομέα αυτό, αφού τις περισσότερες φορές οι αποζημιώσεις δεν εμπίπτουν στην έννοια της «πλήρους» αποζημιώσεως, ενώ οι απαλλοτριώσεις για κοινόχρηστους χώρους εμφανίζονται καθημερινά και έχουν δώσει υπέρμετρη εξουσία στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοικήσεως.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- ΑΝΑΣΤΟΠΟΥΛΟΣ Ι., Σημειώσεις δημόσιου οικονομικού δικαίου, 1986.
- ΓΕΡΟΝΤΑΣ Α., Διοικητικό οικονομικό δίκαιο, 1989.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΑΠ., Εμπράγματο Δίκαιο Ι, εκδ. Σάκκουλα, 1991.

- ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ Κ., Επίτομο Συνταγματικό Δίκαιο, εκδ. Σάκκουλα, 1991.
- ΔΑΓΤΟΓΛΟΥ Π.Δ., Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Τεύχος Β', εκδ. Σάκκουλα, 1991.
- ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α., Παραδόσεις Συνταγματικού Δικαίου ΙΙΙ, Θ' έκδοση, Αθήνα 2001.
- ΚΩΣΤΑΡΑΣ Γ.Ε., Η στέρησης της ιδιοκτησίας κατά το ισχύον δίκαιον, ΕΕΝ 1986, σ.403 επ.
- ΠΡΟΥΣΑΝΙΔΗΣ Α., Ατομικά Δικαιώματα, Αθήνα 1997.
- ΤΣΟΥΛΟΥΦΗΣ ΕΥ., Επισκόπησης του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, Δ/νη 1976, σ.624 επ.
- ΧΟΡΟΜΙΔΗΣ Κ., Εξελίξεις προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας, Ελλ. Δ/νη 1988, σ.254 επ.
- ΧΟΡΟΜΙΔΗΣ Κ., Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, ΝοΒ 1982, σ.183 επ.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ

### **1)13256 / 1979 ΠρΑθ (υποθ. Εμπορικής Τράπεζας), ΝοΒ 1980, σ.1244.**

- 2) 40 / 1998 ΑΠ (Ολομ.) (υποθ. συνεντεύξεως στο MEGA CHANNEL), ΤοΣ 1999, σ.103.
- 3) 1555 / 1997 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. περιφράξεως οικοπέδου που καθορίστηκε ως χώρος ανεγέρσεως σχολείου), Διδικ10 (1998), σ.1180.
- 4) 364 / 1982 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. εκτελέσεως έργων σε αρχαιολογικούς χώρους), ΝοΒ 1982, σ.1533.
- 5) 934 / 1982 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. απαγόρευσης ανεγέρσεως οικοδομής προκειμένου να μην υποστεί βλάβη μνημείο), ΝοΒ 1982, σ.1538.
- 6) 794 / 1976 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. μειώσεως αξίας μη απαλλοτριουμένου), ΝοΒ 1977, σ.174.
- 7) 628 / 1986 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. αχρηστεύσεως υπολοίπου μέρους ακινήτου), ΝοΒ 1987, σ.541.
- 8) 1080 / 1986 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. ζημίας στο ακίνητο λόγω του έργου), ΝοΒ 1987, σ.757.
- 9) 4050 / 1976 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. λατομείων Ζακύνθου), ΤοΣ 1977,σ.154.

- 10) 834 / 1983 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. αρχαίας υδατοδεξαμενής Γαλαξειδίου), ΤοΣ 1984, σ.389.
- 11) 4481 / 1983 ΣτΕ (Γ' Τμ.) (υποθ. Αγίου Βασιλείου Αχαΐας), ΤοΣ 1984, σ.92.
- 12) 2138 / 1999 ΣτΕ (Ε' Τμ.) (υποθ. κοινοχρήστων χώρων κοινότητας Γέρακα), ΤοΣ 1999, σ.1135.
- 13) 1271 / 1998 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. κατοίκων κοινότητας Γέρακα), ΤοΣ 1998, σ.1156.
- 14) 117 / 1976 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως για αρχαιολογικούς σκοπούς), ΤοΣ 1976, σ.501.
- 15) 2707 / 1977 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. παρακράτησης φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου), ΤοΣ 1977, σ.644.
- 16) 385 / 1977 ΑΠ (Α' Τμ.), ΝοΒ 1977, σ.1361.
- 17) 31 / 1977 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. ωφελούμενων παροδίων από την απαλλοτρίωση), ΝοΒ 1977, σ.962.
- 18) 1739 / 1985 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. μειώσεως αξίας μη απαλλοτριωθέντος τμήματος ακινήτου), ΝοΒ 1986, σ.1065.
- 19) 935 / 1998 Δ ΕφΑθ (υποθ. Λεύκας Κυνοσάργους), ΔιΔικ10 (1998), σ.1151.
- 20) 1237 / 1978 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. αυτοδίκαιης ανακλήσεως απαλλοτριώσεως για ρυμοτομία), ΝοΒ 1978, σ.1266.
- 21) 2278 / 1990 ΣτΕ (Ολομ.) (υποθ. αθίγγανων Αγίας Αικατερίνης Πατρών), ΤοΣ 1990, σ.524.
- 22) 1415 / 1985 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως υπό Σύνταγμα 1952), ΝοΒ 1986, σ.412.
- 23) 556 / 1981 ΑΠ (Ολομ.) (υποθ. απαλλοτριώσεως στην Κόρινθο), ΝοΒ 1982, σ.215.
- 24) 790 / 1986 ΕφΑθ (υποθ. κεντρικού κτιρίου ΟΤΕ), Ελλ. Δ/νη 1986, σ.513.
- 25) 1826 / 1984 ΑΠ (Γ' Τμ.) (υποθ. Λεπτοκαρυάς Κατερίνης), ΝοΒ 1985, σ.1138.
- 26) 1063 / 1998 ΣτΕ (Δ' Τμ.) (υποθ. Πολιτιστικού Κέντρου Καλαμάτας), ΤοΣ 1998, σ.995.