

VI. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

Ο Θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης θεσπίζεται για πρώτη φορά με το Σύνταγμα της Τροιζήνας(αρ 17). Στο ισχύον συνταγμα η αναγκαστική απαλλοτρίωση προβλεπεται στα άρθρα: 17παρ.2-6, 18παρ.8, 117 παρ. 4-5. Τη σύγκρουση μεταξύ του ιδιωτικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και του δημοσίου συμφέροντος αίρει το Σύνταγμα με τον θεμελιώδη συμβιβασμό της υπεροχής του δημοσίου συμφέροντος και την πλήρη αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Ο συμβιβασμός αυτός ενσωματώνεται στον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.²⁶ Αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η στέρηση της ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη του κράτους (πρόκειται για διοικητική πράξη), για λόγους δημόσιας ωφέλειας, που καθορίζεται από τον νόμο και έναντι αποζημίωσης, η οποία προσδιορίζεται δικαστικά (υπό στενή έννοια ορισμός).²⁷ Η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια και η de facto αναγκαστική απαλλοτρίωση (η οποία συντρέχει στην περίπτωση κατά την οποία η αποδυνάμωση της ιδιοκτησίας συντελείται σε τέτοιο βαθμό ώστε το ακίνητο καθίσταται άχρηστο²⁸) συνιστούν την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό ευρεία έννοια.²⁹ Στέρηση ιδιοκτησίας αποτελούν και οι προπαρασκευαστικές της νόμιμης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

²⁶ ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 361 (Κεφάλαιο 6^ο, Απ. Γέροντας)

²⁷ όπως π. π

²⁸ ΣτΕ 223/1929

²⁹ ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 361 (Κεφάλαιο 6^ο, Απ. Γέροντας)

πράξεις, με τις οποίες βέβαια δεν κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων αλλά πρέπει να ακολουθήσει.³⁰

Α. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Απαραίτητες προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όπως προκύπτει από τα σχετικά άρθρα του Συντάγματος είναι: 1) η δημόσια ωφέλεια, 2) η νομοθετική πρόβλεψη, 3) η καταβολή πλήρους αποζημιώσεως.

1) Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΩΦΕΛΕΙΑ

Σύμφωνα με το αρ. 17 παρ. 2 του Συντάγματος «κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο». Η έννοια της δημόσιας ωφέλειας ως αόριστη αξιολογική έννοια μεταβάλλεται ανάλογα με τις επικρατούσες κοινωνικοοικονομικοπολιτικές συνθήκες.³¹ Επειδή το Σύνταγμα ορίζει ότι η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι προσηκόντως αποδεδειγμένη, η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να στοχεύει άμεσα στη δημόσια ωφέλεια και να συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.³²

Δημόσια ωφέλεια υπάρχει και όταν προβλέπεται από τον νόμο η επιβολή απαλλοτρίωσης υπέρ ιδιώτη, εφόσον ο σκοπός εντάσσεται στην

³⁰ όπως π.π.

³¹ ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 363 (Κεφάλαιο 6^ο, Απ. Γέροντας)

³² ΣτΕ 1449/1979 (Τμήμα Δ'): «Υπόθεση Μεταλλοβιομηχανίας Πέτσιος και Υιοί» - Με την απόφασή του αυτή το δικαστήριο έκρινε ότι επειδή αφενός η λειτουργία της βιομηχανικής μονάδας αυτής συμβάλλει στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας γενικότερα και αφετέρου η ίδρυση ή η επέκταση μιας άξιας λόγου επαρχιακής βιομηχανίας συνιστά δημόσια ωφέλεια, επιτρέπεται η επιβολή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

εξυπηρέτηση του γενικότερου δημόσιου συμφέροντος.³³ Και πάλι εδώ η διοίκηση οφείλει να ελέγξει αν η απαλλοτρίωση συμβάλλει στην ανάπτυξη της οικονομίας και τα δικαστήρια οφείλουν να ελέγξουν αν ο σκοπός στη συγκεκριμένη περίπτωση προωθεί το γενικό συμφέρον.

2) ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Κατά το αρ. 17 παρ. 2 η δημόσια ωφέλεια θα πρέπει να αποδεικνύεται με «προσέκοντα» τρόπο. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει λοιπόν πως νόμος (τυπικός ή κανονιστική πράξη) πρέπει να ορίζει τη δημόσια ωφέλεια.

3) Η ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Τελευταία προϋπόθεση για την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Και ενώ η πρόβλεψη της καταβολής πλήρους (τέτοιας δηλαδή αποζημίωσης μέσω της οποίας ο αποζημιωθείς θα μπορεί να αγοράσει ισάξιο ακίνητο³⁴) και όχι δίκαιης ή ανάλογης αποζημίωσης είναι πρωτότυπη για τα ευρωπαϊκά δεδομένα δυστυχώς τα δικαστήρια προσδιορίζουν χαμηλότερες τιμές από την αγοραία αξία των ακινήτων.

Η αποζημίωση είναι κατά κύριο λόγο χρηματική, υπάρχει όμως περίπτωση, με τη συναίνεση του δικαιούχου, να δοθεί παροχή σε είδος.

³³ ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 363 (Κεφάλαιο 6^ο, Απ. Γέροντας)

³⁴ όπως π.π. σ. 367

Κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου είναι ο χρόνος συζήτησης στο δικαστήριο, ενώ κριτήριο για τον προσδιορισμό της αξίας του είναι η αξία των ομοειδών και παρακειμένων ακινήτων. Στην περίπτωση που με τη απαλλοτρίωση μέρους ενός ακινήτου μειωθεί ή εκμηδενιστεί η αξία του εναπομείναντος μέρους τότε οφείλεται αποζημίωση και για το εναπομείναν ακίνητο.

Β. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης διακρίνεται σε πέντε στάδια:

- 1) α) απόφαση της διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση μιας νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας απαιτεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση,
- 2) β) αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης,
- 3) γ) κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης
- 4) δ) προσδιορισμός της αποζημίωσης
- 5) ε) συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την καταβολή της αποζημίωσης.³⁵

Για την έκδοση της απόφασης (ανωτέρω υπό α) απαιτούνται: κτηματολογικό διάγραμμα με την απαλλοτριούμενη έκταση, κτηματολογικός πίνακας, με τους ιδιοκτήτες, τα εμβαδά των εκτάσεων και τα λοιπά συστατικά τους στοιχεία, τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου.³⁶

³⁵ όπως π.π. σ. 373-374

³⁶ όπως π.π. σ. 373-375

Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης (ανωτέρω υπό β) γίνεται με δικαστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του ακινήτου. Η απόφαση δεν εκδίδεται αν πιθανολογείται ότι η κυριότητα ή κάποιο άλλο εμπράγματο δικαίωμα που προκύπτει από το ακίνητο ανήκει στο Δημόσιο ή σε άλλον δικαιούχο (ή και σε άλλους) ή δεν αποδεικνύεται το δικαίωμα του αιτούντα.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση (ανωτέρω υπό γ) κηρύσσεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας του ακινήτου και η σχετική απόφαση εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού και αντίγραφο της αποστέλλεται στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η απόφαση για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί διοικητική πράξη η οποία πρέπει να είναι ρητή, σαφής και να συνοδεύεται από ειδική αιτιολογία.³⁷ Το δημοσιευμένο κείμενο της απαλλοτριωτικής πράξης πρέπει να περιλαμβάνει, επί ποινή ανυποστάτου : την απαλλοτριούμενη έκταση κατά θέση και εμβαδόν, τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες, το πρόσωπο υπέρ του οποίου κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση, τον σκοπό δημόσιας ωφέλειας που επιδιώκεται με αυτήν.^{38/39}

³⁷ ΣτΕ 2952/1987

³⁸ ΣτΕ 136/2000 «Υπόθεση σχολικού συγκροτήματος στην περιοχή «Ευαγγελίστρια» του Δήμου Μαρκόπουλου» - Το δικαστήριο δέχτηκε την αίτηση περί ακυρώσεως της απόφασης με την οποία κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση όμορων ακινήτων που ανήκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες καθώς στην εν λόγω απόφαση δεν αναφερόταν το ακριβές εμβαδό ενός εκ των ακινήτων και επομένως αυτή δεν είχε λάβει νόμιμη υπόσταση.

³⁹ Η πράξη της απαλλοτρίωσης προσβάλλεται με το ένδικο βοήθημα της αίτησης ακύρωσης ενώπιον του ΣτΕ.

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης (ανωτέρω υπό δ) γίνεται από τα πολιτικά δικαστήρια και στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αρμόδιο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η έκταση. Τον προσδιορισμό της αποζημίωσης μπορεί να ζητήσει ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος σύμφωνα με τα αρ.19,20,21 του ν.2882/2001) από τους αναφερόμενους στο αρ.14 του ίδιου νόμου.⁴⁰ Σύμφωνα με το τελευταίο άρθρο διάδικοι στην δίκη για την αποζημίωση είναι: ο υπόχρεος προς καταβολή, ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.⁴¹

Το δικαστήριο πριν από κάθε συζήτηση επιδιώκει συμβιβασμό ο οποίος αν επιτευχθεί περατώνει και τη διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης.

Τέλος, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης (ανωτέρω υπό ε) στον δικαιούχο. Κρίσιμος χρόνος για συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η ημέρα κυκλοφορίας του ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύεται και γνωστοποιείται η κατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Αν υπόχρεος καταβολής της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με

⁴⁰ ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 380-381(Κεφάλαιο 6^ο ,Απ. Γέροντας)

⁴¹ΓΕΡΟΝΤΑΣ Απ, ΛΥΤΡΑΣ Σ, ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Πρ, ΣΙΟΥΤΗ Γλ, ΦΛΟΓΑΪΤΗΣ Σ, *Διοικητικό Δίκαιο*, σ. 380-381(Κεφάλαιο 6^ο ,Απ. Γέροντας)

την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή του αληθινού δικαιούχου.⁴²

Μετά την συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η αξίωση για είσπραξη της αποζημίωσης παραγράφεται μετά δεκαετία από την κατάληψη ακινήτου που απαλλοτριώθηκε. Η παραγραφή διακόπτεται με την διενέργεια πράξεων από την πλευρά του δικαιούχου που να αποσκοπούν στην είσπραξη μέρους ή του συνόλου της αποζημίωσης.

⁴² Αρ. 7 παρ. 1 εδ.β' του Ν. 2882/2001

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μια προσεκτική αναδρομή και εξέταση της πορείας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μέσα στην ιστορία, αφήνει να διαφανεί η σπουδαιότητα και η σημασία που έχει προσδοθεί στο εν λόγω δικαίωμα.

Μέσα από την ανάλυση της νομικής φύσης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ανακαλύπτουμε τον διφυή χαρακτήρα του δικαιώματος δεν αποτελεί μόνο ατομικό δικαίωμα αλλά ταυτόχρονα και συνταγματικό θεσμό.

Με την ανάλυση της έννοιας της ιδιοκτησίας και την εξέταση των δύο θεωριών που επικρατούν συμπεραίνουμε ότι η δικαστηριακή πρακτική αρχίζει να υιοθετεί την άποψη ότι στην έννοια της ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται και τα ενοχικά δικαιώματα.

Από την ανάλυση του θέματος διαπιστώσαμε επίσης ότι φορείς του δικαιώματος είναι φυσικά και νομικά πρόσωπα ακόμα και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου όσον αφορά όμως στην ιδιωτική περιουσία των τελευταίων. Τέλος όπως όλα τα δικαιώματα έτσι και το δικαίωμα της ιδιοκτησίας διαπιστώσαμε ότι υφίσταται περιορισμούς, οι οποίοι προβλέπονται και ρητά από το Σύνταγμα, ο σπουδαιότερος από τους οποίους είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία στερεί στον δικαιούχο- φορέα ολοκληρωτικά το δικαίωμά του προσφέροντας του όμως πλήρη αποζημίωση.