



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
Μ.Π.Σ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Διπλωματική Εργασία

«Η απαλλοτρίωση ως κύρια συνιστώσα της υλοποίησης του Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα – Διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες στα πλαίσια της Βιώσιμης Ανάπτυξης»



Επιβλέπων Καθηγητής: Γεώργιος Φωτόπουλος

Κουρή Ελένη (μαρμ 12009)

Τρίπολη Ιανουάριος 2014

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Κατ' αρχάς, τώρα που έφθασε το πρόγραμμα σπουδών στο τέλος του, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές μου για τις πολύτιμες γνώσεις που μου έδωσαν κατά τη διάρκεια και των δύο εξαμήνων του μεταπτυχιακού προγράμματος στην οργάνωση και διοίκηση δημοσίων υπηρεσιών οργανισμών και επιχειρήσεων. Ιδιαίτερος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή μου κ. Γεώργιο Φωτόπουλο ο οποίος ανέλαβε την επίβλεψη της μεταπτυχιακής μου εργασίας, καθώς και τα υπόλοιπα μέλη της τριμελούς επιτροπής.

Περαιτέρω, η παρούσα εργασία έχει ως αντικείμενο μελέτης την απαλλοτρίωση που αποβλέπει στην υποχρεωτική απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς. Ειδικότερα, η απαλλοτρίωση αποτελεί βασικό εργαλείο στην υλοποίηση των μεγάλων έργων υποδομής, που προβλέπονται από τον Χωροταξικό σχεδιασμό σε Εθνικό και Περιφερειακό επίπεδο. Επιπλέον, ο θεσμός της απαλλοτρίωσης αποτελεί απαραίτητη συνιστώσα στην υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού που στοχεύει στη βιωσιμότητα των πόλεων μέσω της απόκτησης γης για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Η υποχρεωτική απόκτηση γης έχει ως αναμενόμενο αποτέλεσμα τη σύγκρουση του δημοσίου συμφέροντος με το ιδιωτικό. Από το διεθνές όσο και το εθνικό νομοθετικό πλαίσιο προβλέπεται, για την ισορροπία μεταξύ του δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος, ως επιβεβλημένο μέτρο η καταβολή της πλήρους και εύλογης αποζημίωσης στα θιγόμενα μέρη της κοινωνίας. Ο θεσμός της απαλλοτρίωσης και οι μέθοδοι της κατάλληλης αποτίμησης και αποζημίωσης αποτελούν στο σύνολό τους έναν πολύπλοκο μηχανισμό που άπτεται των θεματικών πεδίων πολλών επιστημών, της Χωροταξίας, της Πολεοδομίας, των Οικονομικών και Νομικών επιστημών. Καθοριστικό, ωστόσο, ρόλο διαδραματίζει ο Δημόσιος τομέας στον οποίο αναθέτει η Πολιτεία την εφαρμογή των πολιτικών για τη διαχείριση της γης με

απώτερο σκοπό, τη διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική βιωσιμότητα. Ωστόσο, προκειμένου να αποβούν αυτές οι πολιτικές αποτελεσματικές θα πρέπει να είναι σαφείς, ως προς τους στόχους τους, να εναρμονίζονται στις σύγχρονες απαιτήσεις, για γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης, να περιλαμβάνουν διαφανείς και αμερόληπτες διαδικασίες, εξασφαλίζοντας σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη ίση πρόσβαση στην πληροφόρηση, καθώς και την ενεργό συμμετοχή τους στη διαμόρφωση αποφάσεων, επιτυγχάνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο την αποκλιμάκωση των αντιδράσεων και την επιτάχυνση των διαδικασιών.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Πρόλογος.....	i
Περίληψη	vii
Περίληψη στην Αγγλική γλώσσα	viii
Εισαγωγή.....	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο	
Θεσμικό πλαίσιο των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα	
1.1.Εισαγωγή.....	5
1.2.Χωροταξικά και Πολεοδομικά επίπεδα σχεδιασμού	6
1.2.1.Η διάρθρωση του χωροταξικού σχεδιασμού	6
1.2.2.Πολεοδομικά επίπεδα σχεδιασμού.....	9
1.2.3.Εφαρμογή σχεδίων πόλεων.....	11
1.2.4.Προβλήματα στην εφαρμογή των σχεδίων πόλεων	12
1.3.Θεματικές κατηγορίες υποχρεωτικής δέσμευσης ιδιοκτησιών για δημόσιους σκοπούς	13
1.3.1.Απαλλοτρίωση για πολεοδομικούς σκοπούς	14
1.3.2.Απαλλοτρίωση για την εκτέλεση δημοσίων έργων	16
1.3.3.Απαλλοτρίωση ή στέρηση της χρήσεως του ακινήτου για τη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος.....	17
1.3.4.Απαλλοτρίωση και περιοριστικοί όροι στις ιδιοκτησίες για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος.....	20
1.4.Ιδιοκτησιακά δικαιώματα και απαλλοτρίωση σύμφωνα με το Σύνταγμα	21
1.4.1.Η έννοια της ιδιοκτησίας και της ακίνητης περιουσίας.....	21
1.4.2.Συνταγματικές διατάξεις	22
1.5.Διαδικασία απαλλοτρίωσης-κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων	27
1.5.1.Εισαγωγή-Στάδια της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.....	27
1.5.2.Μελέτη και σύνταξη κτηματολογίου	29

1.5.3.Κήρυξη της απαλλοτρίωσης	35
1.5.4.Διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης.....	38
1.5.5.Αναγνώριση δικαιούχων	49
1.5.6.Συντέλεση απαλλοτρίωσης	54
1.5.7.Ανάκληση και άρση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης	62
1.5.8.Μέσος χρόνος τέλεσης των διαδικασιών της απαλλοτρίωσης	67
1.5.9.Εμπλεκόμενοι φορείς στη διαδικασία της απαλλοτρίωσης	74

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

Διεθνείς προτάσεις και κατευθυντήριες οδηγίες για το σύστημα των απαλλοτριώσεων

2.1.Εισαγωγή.....	77
2.2.Η λειτουργία του 1 ^{ου} άρθρου του Π.Π της Ε.Σ.Δ.Α	77
2.3.Κατευθυντήριες γραμμές για την απαλλοτρίωση όπως καθορίζονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων	79
2.3.1.Γενικές αρχές της απαλλοτρίωσης.....	79
2.3.2.Αρχές που διέπουν τους σκοπούς για τους οποίους διεξάγεται η απαλλοτρίωση	82
2.3.3.Διαδικασία οριοθέτησης του εύρους της απαλλοτρίωσης και καταχώριση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων	85
2.3.4.Διαδικασία για τον καθορισμό της αποζημίωσης.....	87
2.3.5.Αποκατάσταση.....	93
2.4.Κατευθυντήριες οδηγίες για την απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του Οργανισμού Η.Ε. Τροφίμων και Γεωργίας.....	95
2.4.1.Εισαγωγή.....	95
2.4.2.Σχεδιασμός.....	98
2.4.3.Ανακοίνωση	99
2.4.4.Δημόσια ακρόαση	100
2.4.5.Αποτίμηση και αποζημίωση	100
2.4.6.Δυνατότητα προσφυγής	102
2.4.7.Η κατοχή της γης από τον φορέα απαλλοτρίωσης.....	105

2.4.8.Αποκατάσταση.....	105
2.5.Ποιοί παράγοντες συντελούν στην επαρκή αποζημίωση.....	105
2.5.1Τι πρέπει να περιλαμβάνει η αποζημίωση	105
2.5.2.Η τιμή αγοράς αποτελεί αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης;	107
2.6.Συγκριτική μελέτη στα διεθνή συστήματα αποζημίωσης για την υποχρεωτική αγορά	112
2.6.1.Εισαγωγή.....	112
2.6.2.Η αρχή της ισοδυναμίας.....	114
2.6.3.Η αρχή της ισορροπίας συμφερόντων	115
2.6.4.Η αρχή της ευελιξίας.....	116
2.6.5.Η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών	117
2.6.6.Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας	118
2.6.7.Συμπεράσματα	120

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

Συμπεράσματα – Προτάσεις

3.1.Συμπεράσματα ως προς το θεσμικό περιβάλλον	122
3.1.1.Τροποποιήσεις που επέφερε ο νέος κώδικας περί απαλλοτριώσεων ακινήτων	122
3.1.2.Σύγκριση του συστήματος απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα σε σχέση με τις διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες	127
3.1.3.Πτυχές της Ελληνικής πραγματικότητας στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων για την απαλλοτρίωση	132
3.2.Προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου των απαλλοτριώσεων στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης.....	134

Κατάλογος διαγραμμάτων, πινάκων

1.1. Διάγραμμα: Η ροή των διαδικασιών συντέλεσης απαλλοτρίωσης .	29
1.2. Διάγραμμα: Ο Μέσος χρόνος των διαδικασιών για την πλήρη συντέλεση μιας απαλλοτρίωσης	68

1.3. Διάγραμμα: Ο συνολικός χρόνος τέλεσης των απαλλοτριώσεων σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων	69
1.4. Διάγραμμα: Ο συνολικός χρόνος προσδιορισμού προσωρινής αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων.....	69
1.5. Διάγραμμα: Ο συνολικός χρόνος προσδιορισμού οριστικής αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων.....	70
1.6. Διάγραμμα: Στάδια της απαλλοτρίωσης και οι εμπλεκόμενοι φορείς ανά στάδιο	76
2.1. Πίνακας: Σχηματική δομή των συστάσεων	94
2.1. Διάγραμμα : Σχέση τιμής κράτησης με τιμή αγοράς	109
2.2. Διάγραμμα: Τιμή αγοράς ορίζεται η μέση τιμή δεδομένων τιμών για ένα αριθμό αγορών.....	110
2.3. Διάγραμμα: Η τιμή αγοράς αντιστοιχεί στο ποσόν όπου η πιθανότητα των συγκλίσεων των επιμέρους τιμών των εκτιμήσεων από εμπειρογνώμονες γίνεται μέγιστη	111
2.2. Πίνακας: Τα στοιχεία που χρήζουν αποζημίωσης σε ορισμένες χώρες.....	114
2.3. Πίνακας: Δυνατότητα επιστροφής περιουσίας που απαλλοτριώθηκε ανά χώρα	115
2.4. Πίνακας: Η δυνατότητα χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης και το παραδεκτό της διαφοράς μεταξύ της αξίας του και της αξίας αποζημίωσης	116
2.5. Πίνακας: Οι μέθοδοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου προς απαλλοτρίωση	118
2.6. Πίνακας: Φορείς που είναι αρμόδιοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου και του ποσού της αποζημίωσης.....	120

Βιβλιογραφία

Ελληνική	138
Ξένα.....	139
Διαδίκτυο	140

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εποχή που διανύουμε χαρακτηρίζεται από συγκεκριμένα γεγονότα, όπως, την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, την ελεύθερη μετακίνηση πληθυσμού μεταξύ των χωρών, την ανάγκη για γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης κ.λπ. Όλα αυτά έχουν σαν αποτέλεσμα την ιδιωτικοποίηση της γης, την κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής, την ανάγκη για δημιουργία φθηνής αστικής γης. Οι προαναφερόμενοι λόγοι μας υποδεικνύουν ότι χρειάζεται να γίνουν σημαντικές μεταρρυθμίσεις στη διαχείριση της γης, με απώτερο σκοπό οι σχετικές διαδικασίες να είναι λιγότερο χρονοβόρες και περισσότερο αποδεκτές από το ευρύ κοινό. Οι οποιεσδήποτε αλλαγές, όμως, απαιτούν τον εκσυγχρονισμό των εργαλείων ούτως ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις της ανθρωπότητας, χωρίς να υπονομεύουν την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίζουν τις δικές τους ανάγκες.

Η απαλλοτρίωση είναι ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία στην πλειονότητα των χωρών για την απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς. Με την παρούσα εργασία θα αναλύσουμε το θεσμικό πλαίσιο των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα, αναπτύσσοντας παράλληλα τις αρχές της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, τις διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες και συστάσεις, σχετικά με το θεσμό της απαλλοτρίωσης, όπως έχουν διατυπωθεί από τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών τροφίμων και γεωργίας και τη Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων.

Κυρίως θα επικεντρωθούμε στους σκοπούς της απαλλοτρίωσης, τη διοικητική διαδικασία και τις μεθόδους αποτίμησης της γης. Περαιτέρω, σκοπός της εργασίας είναι από την παράθεση των διεθνών αρχών και προτύπων να οδηγηθούμε σε συμπεράσματα για το θεσμικό πλαίσιο των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα και σε προτάσεις για τη βελτίωσή του.

ABSTRACT

The era we are traversing is characterized by specific events, such as the economic globalization, the unrestrained migration from country to country, the need of rapid growth rates e.t.c. All of these have resulted in land privatization, in the construction of major infrastructures, in the need for cheap urban land creation. The reasons mentioned above show us that significant reformations need to be made in land management, aiming for the relevant procedures to be less time consuming and more appealing to the wide public. Regardless of the changes made though, a tool modernization is required in order for them to correspond to the modern requirements of humanity, without them undermining the ability of future generations in facing their own needs.

Expropriation is one of the most important tools for land acquisition for public purposes in most countries. With this thesis we are going to analyze the institutional framework of the expropriations in Greece, simultaneously developing the principles of the European Convention on Human Rights, the international guidelines and recommendations, which are in accordance with the expropriation statute, as formulated by the Food and Agriculture Organization of the Nations and the International Federation of Surveyors.

We are mainly going to focus on the purposes of expropriation, on the administrative procedure and the land evaluation methods. Furthermore, the purpose of this thesis is by the apposition of the international principles and standards to make conclusions about the institutional framework of the expropriations in Greece as well as recommendations for its improvement.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα εργασία έχει ως θέμα «Η απαλλοτρίωση ως κύρια συνιστώσα της υλοποίησης του Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα – Διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες στα πλαίσια της Βιώσιμης Ανάπτυξης». Περαιτέρω, αποτελεί διπλωματική εργασία του Γ' εξαμήνου του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών στην Οργάνωση και Διοίκηση Δημοσίων Υπηρεσιών Οργανισμών και Επιχειρήσεων του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών της Σχολής Επιστημών Διοίκησης και Οικονομίας του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου.

Ο κύριος λόγος που με οδήγησε να επιλέξω το συγκεκριμένο θέμα ήταν το γεγονός ότι, από τη μέχρι σήμερα θητεία μου στο Δημόσιο τομέα, έρχομαι αντιμέτωπη με προβληματισμούς που ανακύπτουν σχεδόν καθημερινά από μία σειρά ζητημάτων που σχετίζονται με την εφαρμογή του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Το όλο θέμα εστιάζεται στη βραδύτητα ένταξης των περιοχών σε σχέδια πόλης, στις ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις και εν γένει στη νοοτροπία και τη στάση των ιδιοκτητών, στην πολυνομία, στην έλλειψη σαφών αρμοδιοτήτων, λόγω των συνεχών μεταρρυθμίσεων, στις ατέρμονες δικαστικές διαδικασίες, λόγω της έλλειψης κτηματολογίου, καθώς και στην απουσία προτεραιοτήτων από την πλευρά της διοίκησης που έχει ως αποτέλεσμα την επιβράδυνση της υλοποίησης του σχεδιασμού, μειώνοντας, παράλληλα, την εμπιστοσύνη των θιγόμενων ιδιοκτητών απέναντι στις διοικητικές αποφάσεις και διαδικασίες.

Με βάση το θεσμό της απαλλοτρίωσης υλοποιείται ο χωροταξικός σχεδιασμός (κατασκευή μεγάλων έργων για το δημόσιο όφελος) και επιτυγχάνεται η εφαρμογή των σχεδίων πόλεων, με την απελευθέρωση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Η μεθοδολογία που ακολουθήσαμε ήταν η ανασκόπηση της Ελληνικής βιβλιογραφίας, προκειμένου να διερευνήσουμε το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους σκοπούς της απαλλοτρίωσης, τη σχετική διοικητική διαδικασία αυτής και τις μεθόδους αποτίμησης της αποζημίωσης. Επιπλέον, βάσει της

ξένης βιβλιογραφίας ερευνήσαμε τις αρχές και κατευθυντήριες οδηγίες στο διεθνές περιβάλλον, όπως έχουν διατυπωθεί από τον Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας και τη Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων.

Σκοπός της εργασίας είναι η παράθεση και σύγκριση του συστήματος απαλλοτριώσεως στην Ελλάδα με τις διεθνείς αρχές και οδηγίες προκειμένου να καταλήξουμε σε συμπεράσματα, εστιάζοντας, κυρίως, στα εξής ερωτήματα:

- α) Ποιοι είναι οι σκοποί της απαλλοτριώσεως στην Ελλάδα; Είναι συμβατοί με τους γενικότερους κανονισμούς δικαίου;
- β) Η διαδικασία των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα είναι συμβατή με τις διεθνείς οδηγίες και προτάσεις;
- γ) Η αποζημίωση είναι επαρκής και ικανοποιητική για τους θιγόμενους ιδιοκτήτες;

Περαιτέρω η διάρθρωση των κεφαλαίων και των περιεχομένων τους είναι η ακόλουθη.

Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στο θεσμικό πλαίσιο των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα και περιλαμβάνει έξι ενότητες. Η πρώτη αποτελεί την εισαγωγή, η δεύτερη ενότητα συνδέει το θεσμό της απαλλοτριώσεως με την υλοποίηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Για το λόγο αυτό παρουσιάζονται τα χωροταξικά και πολεοδομικά επίπεδα σχεδιασμού, καθώς και οι μέθοδοι απαλλοτριώσεως που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων, τόσο με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17/7/ 1923, όσο και με τις μεταγενέστερες διατάξεις των Ν. 1337/83 και 2508/97. Η τρίτη ενότητα αναφέρεται στις θεματικές κατηγορίες της υποχρεωτικής δέσμευσης των ιδιοκτησιών σε σχέση με τους δημόσιους σκοπούς, ήτοι, για την εκτέλεση δημοσίων έργων, τη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος, την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η τέταρτη ενότητα εστιάζει στην προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σύμφωνα με τις Συνταγματικές επιταγές. Η πέμπτη ενότητα αναφέρεται στη διοικητική

διαδικασία της απαλλοτριώσης σύμφωνα με τον κώδικα αναγκαστικής απαλλοτριώσης ακινήτων. Επίσης, μας απασχόλησε ο μέσος χρόνος τέλεσης των διαδικασιών της απαλλοτριώσης και οι εμπλεκόμενοι φορείς.

Το δεύτερο κεφάλαιο στρέφεται στην καταγραφή των Διεθνών προτάσεων και οδηγιών που αφορούν το σύστημα των απαλλοτριώσεων.

Η πρώτη ενότητα αποτελεί την εισαγωγή, η δεύτερη αναφέρεται στους κανονισμούς δικαίου και ειδικότερα στην αρχή του σεβασμού του θεσμού της ιδιοκτησίας, όπως διατυπώνεται στο 1^ο άρθρο του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου.

Η τρίτη ενότητα περιγράφει τις κατευθυντήριες γραμμές για την απαλλοτριώση, όπως καθορίζονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων της 9^{ης} Επιτροπής για την αποτίμηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας. Η τέταρτη ενότητα παραθέτει τις κατευθυντήριες οδηγίες σχετικά με την απαλλοτριώση σύμφωνα με τις αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας. Στην πέμπτη ενότητα προσπαθήσαμε να εντοπίσουμε τους παράγοντες που συντελούν στην επαρκή αποζημίωση, με βάση τις αρχές του Οργανισμού Η.Ε. Τροφίμων και Γεωργίας, και παράλληλα να απαντήσουμε στο ερώτημα σχετικά με το αν η τιμή αγοράς αποτελεί αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Η έκτη ενότητα περιλαμβάνει μια συγκριτική μελέτη (του Πανεπιστημίου Warmia και Mazury στην Olsztyn της Πολωνίας) στα διεθνή συστήματα αποζημίωσης για την υποχρεωτική αγορά και δύνονται λύσεις σύμφωνα με τις αρχές ισοτιμίας και ισοδυναμίας του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας.

Το τρίτο κεφάλαιο εμπεριέχει δύο ενότητες. Στην πρώτη ενότητα αναφέρονται οι τροποποιήσεις που επήλθαν στο σύστημα απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα με βάση τις διατάξεις του τροποποιημένου κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων. Η δεύτερη ενότητα καταγράφει τα συμπεράσματα, εστιάζοντας στη σύγκριση του συστήματος απαλλοτριώσης στην Ελλάδα σε σχέση με τις διεθνείς αρχές, όπως

περιγράφονται στο 2^ο κεφάλαιο. Ειδικότερα, παρατίθενται συμπεράσματα ως προς τους σκοπούς, τη διοικητική διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τις μεθόδους αποτίμησης της αξίας των απαλλοτριούμενων. Περαιτέρω, προσεγγίζουμε τις πτυχές της Ελληνικής πραγματικότητας στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της απαλλοτρίωσης. Η δεύτερη ενότητα αναπτύσσει προτάσεις, με βάση τα συμπεράσματα, για τη βελτίωση του θεσμού των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης.

Κεφάλαιο 1^ο

Θεσμικό πλαίσιο των Απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα

1.1.Εισαγωγή

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η δύναμη της πολιτείας να αποκτήσει τα ιδιωτικά δικαιώματα στη γη χωρίς την πρόθυμη συγκατάθεση των ιδιοκτητών προκειμένου να ωφελήσει το κοινωνικό σύνολο και το δημόσιο συμφέρον. Αυτή η δύναμη είναι συχνά απαραίτητη για την κοινωνική και την οικονομική ανάπτυξη και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δημιουργεί εκ των πραγμάτων αναστάτωση και δυσαρέσκεια από την πλευρά των θιγόμενων ιδιοκτητών, έστω και αν η αποζημίωση είναι επαρκής ή γενναιόδωρη και οι διαδικασίες που ακολουθεί είναι δίκαιες και αποτελεσματικές, γιατί η μετακίνηση των ανθρώπων από τις κατοικίες τους, τις επιχειρήσεις και τις κοινότητες επιφέρει σημαντικό ανθρώπινο κόστος. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σχεδιασμός ως προς τη διαδικασία της και την υλοποίησή της το οικονομικό κοινωνικό και πολιτικό κόστος μπορεί να είναι τεράστιο. (FAO, 2008:5)

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος πρέπει κατ' αρχήν να έχει ολοκληρωθεί ο χωροταξικός σχεδιασμός πριν από την ανάπτυξη οποιασδήποτε ιδιαιτέρως σημαντικής δραστηριότητας ή έργου που εξυπηρετεί τη βιώσιμη ανάπτυξη και το δημόσιο συμφέρον.

Ειδικότερα, το Κράτος έχει την υποχρέωση αλλά και την αποκλειστική αρμοδιότητα να ελέγχει, ρυθμίζει και κατευθύνει την χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, δηλαδή τις αλλαγές στον αριθμό, το μέγεθος και τη μορφή των κατοικημένων περιοχών, καθώς και την ανάπτυξη, αναμόρφωση και πολεοδόμηση των περιοχών της χώρας.

Προκειμένου να αναγνωριστεί μια περιοχή σαν οικιστική και να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, που περιλαμβάνονται σ' αυτή μπορεί να υποχρεωθούν με νόμο να διαθέσουν

τμήμα από το ακίνητό τους ή και ολόκληρο το ακίνητό τους για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων καθώς και να εισφέρουν ορισμένο χρηματικό ποσό για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων υποδομής (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ) (Χριστοφιλόπουλος, 1984: 24).

1.2.Χωροταξικά και Πολεοδομικά επίπεδα σχεδιασμού στην Ελλάδα

1.2.1.Η διάρθρωση του χωροταξικού σχεδιασμού

Η διάρθρωση του χωροταξικού σχεδιασμού γίνεται σε δύο επίπεδα σε Εθνικό και Περιφερειακό.

Γενικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης

Σύμφωνα με την Απ.6876/4871/08 (ΦΕΚ 128/Α/3-7-08) εγκρίθηκε από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της χώρας το οποίο α) καταγράφει και αξιολογεί τους παράγοντες εκείνους που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου, β) αποτιμά τις χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και γ)προσδιορίζει, με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών, τις βασικές προτεραιότητες και τις στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Καθορίζει ειδικότερα τις βασικές κατευθύνσεις για:

(α) τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εσόδων – πυλών και συνδέσεων της χώρας,

(β) τη χωρική διάρθρωση της στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, καθώς και των κόμβων διευρωπαϊκής ακτινοβολίας,

(γ) τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων,

(δ) το ρόλο των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων και τη σχέση με την ενδοχώρα τους, τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου, καθώς και τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, αγροτικού, παράκτιου και νησιωτικού χώρου και άλλων κρίσιμων περιοχών του εθνικού χώρου,

(ε) τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, τη συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και τη διατήρηση, ανάδειξη και προστασία της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,

(στ) τη γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων σε διαπεριφερειακό επίπεδο.

Το Γ.Π.Χ.Σ και Α.Α καταρτίζεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ σε συνεργασία με τα άλλα αρμόδια Υπουργεία και Οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Για την κατάρτιση λαμβάνονται υπόψη οι διεθνείς, ευρωπαϊκές, διακρατικές και διασυνοριακές ή διαπεριφερειακές δράσεις, συνεργασίες και υποχρεώσεις της χώρας, καθώς και οι ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε περιοχής του εθνικού χώρου. Το Γ.Π.Χ.Σ και Α.Α εναρμονίζεται επίσης με το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τον προγραμματισμό για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου (άρθρο 6 Ν. 2742/99).

Ειδικά πλαίσια χωροταξικού Σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης

Πρόκειται για σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου και ιδίως:

- Τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας.

- Τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, με εξαίρεση τα δίκτυα και υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας (άρθρο 7 του Ν 2742/99).

Τέτοιου είδους ειδικά πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού είναι:

- Το ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ) (Αποφ.-49828/08, ΦΕΚ 2464/Β/3-12-08).
- Το ειδικό πλαίσιο χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (Αποφ.24208/09, ΦΕΚ 1138/Β/11-6-09 και τροποποιήθηκε με την Απ.67655/13).
- Το Ε.Π.Χ.Σ και Α.Α για τη βιομηχανία (Αποφ.11508/09, ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/13-4-09)κ.λπ.

Τα Ε.Π.Χ.Σ και Α.Α αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον από την αξιολόγηση που διενεργείται προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη αναθεώρησης (άρθρο 7, Ν 2742/99).

Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, και εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις βασικές προτεραιότητες και επιλογές τους με στόχο τον καλύτερο συντονισμό των διαδικασιών χωροταξικού σχεδιασμού και επιλογών χωρικής ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Επιδιώκουν παράλληλα την, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιφέρειας, προώθηση της αειφόρου, ισόρροπης και διαρκούς ανάπτυξής της.

1.2.2.Πολεοδομικά επίπεδα σχεδιασμού

Η διάρθρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού γίνεται σε δύο επίπεδα, ενός στρατηγικού (Γενικός Σχεδιασμός) που συνήθως καλύπτει το σύνολο ενός Ο.Τ.Α, ή ενός μεγάλου αστικού κέντρου (π.χ ένα ρυθμιστικό σχέδιο) και ενός κανονιστικού και λεπτομερειακού (Ειδικός Σχεδιασμός, Πολεοδομικές μελέτες, δηλαδή σχέδια πόλεων) που καλύπτει το σύνολο ή τμήμα πολεοδομημένης ή υπό πολεοδόμηση έκτασης του Ο.Τ.Α ή ενός οικισμού. Η αντιμετώπιση αυτή αποτελεί, εδώ και αρκετές δεκαετίες, πάγιο χαρακτηριστικό των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον Ευρωπαϊκό αλλά συχνά και στον εκτός Ευρώπης χώρο. Από αυτή την άποψη, το Ελληνικό σύστημα μετά το 1980 δεν ξεφεύγει από τον κανόνα (ΤΕΕ, 2010: 8)

Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια

Περαιτέρω τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ), τα σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π), ή άλλα σχέδια χρήσεων γης οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού δηλαδή των εγκεκριμένων περιφερειακών πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου γενικού και των εγκεκριμένων ειδικών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης (άρθρο 9, Ν 2742/99).

Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ- μετά τον Ν 2508/97- προκύπτει ότι δεν είναι πλέον αμιγώς στρατηγικά σχέδια αλλά υβριδικά, δηλαδή περιλαμβάνουν διατάξεις που είναι άμεσα κανονιστικές και τελικά εφαρμόσιμες, χωρίς να απαιτείται πολεοδομική μελέτη ή άλλη διοικητική πράξη. Στις διατάξεις αυτές συμπεριλαμβάνονται ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, που γίνεται μέσω των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ του Ν 2508/97, οριστικά και χωρίς περαιτέρω διαδικασία. Οι διατάξεις αυτές δεσμεύουν και τους ιδιώτες (π.χ. όσον αφορά την έκδοση οικοδομικών αδειών). (ΤΕΕ, 2010: 8)

Υπάρχουν επίσης διατάξεις που μπορούν να περιγραφούν ως άμεσα κανονιστικές, έμμεσα εφαρμόσιμες, που δεσμεύουν δηλαδή τους ιδιώτες είτε άμεσα είτε έμμεσα καθώς είναι υποχρεωτικές για τις υποκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού στις οποίες μπορούν ορισμένες από τις διατάξεις αυτές να εξειδικευθούν χωρίς (υποτίθεται) να παραβιαστούν. (ΤΕΕ, 2010: 8). Σε αυτές περιλαμβάνονται: όρια αστικών περιοχών, όρια πολεοδομικών ενοτήτων, όρια διαφόρων ζωνών μηχανισμών (ΖΕΠ, ΖΚΣ, κ.λπ), χρήσεις γης στις αστικές περιοχές, συντελεστές δόμησης στις εντός σχεδίου περιοχές, θέσεις και επιφάνειες χώρων κοινωνικής υποδομής κ.α. Έτσι π.χ ο καθορισμός μιας ιδιοκτησίας ως χώρο κάποιας μελλοντικής κοινωνικής υποδομής έχει άμεσες κανονιστικές επιπτώσεις στην ιδιοκτησία (απαγορεύει την δόμηση) και είναι έμμεσα εφαρμόσιμη, καθώς μετά την (μελλοντική) πολεοδόμηση μπορεί να κινηθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης. -Τέλος υπάρχουν διατάξεις στα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ που είτε ρητά, είτε εκ της πρακτικής έχουν παραμείνει στρατηγικές όπως η ιεράρχηση των οδικών δικτύων, οι χαράξεις των δικτύων κοινής ωφέλειας, το πρόγραμμα έργων κ.α. Για τις διατάξεις της περίπτωσης αυτής υφίσταται η υποχρέωση των δημοσίων υπηρεσιών και επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας να προσαρμόσουν τα προγράμματα και σχέδιά τους στο ΓΠΣ. Ο χαρακτήρας αυτής της πρόβλεψης, από άποψη δεσμευτικότητας, δεν αποσαφηνίζεται νομοθετικά. Στην πράξη, ωστόσο, η διάταξη αυτή έχει ουσιαστικά αδρανοποιηθεί. Οι δημόσιοι φορείς συστηματικά αγνοούν τη διάταξη. (ΤΕΕ, 2010: 8)

Ο Ειδικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Αφορά την έγκριση των Ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων τα οποία διακρίνονται, ανάλογα με τις διατάξεις που εγκρίθηκαν,

(α) τα ρυμοτομικά σχέδια πόλεων που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος 17-7/16-8-23 και

(β) τα ρυμοτομικά σχέδια πόλεων που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 ή του Ν. 2508/1997.

1.2.3.Εφαρμογή σχεδίων πόλεων

Με τη δημοσίευση στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως κάθε σχεδίου πόλεως κηρύσσεται και η απαλλοτρίωση των υπ' αυτών προβλεπομένων κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, πεζόδρομοι, parking, κλπ).

Οι ιδιοκτησίες που καταλαμβάνονται από προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους π.χ. πλατείες, πράσινο ή δρόμους κ.λπ., που ρυμοτομούνται, δηλαδή απαλλοτριώνονται από το σχέδιο πόλεως πρέπει ή να αποζημιωθούν ή να αποδεσμευθούν από κοινόχρηστοι χώροι (εφόσον, συντρέχουν οι προϋποθέσεις που θα αναλυθούν στην ενότητα. 1.5.8).

Για τη λήψη της αποζημίωσης από τους ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους, στα παλαιά σχέδια πόλεις (που εγκρίθηκαν με το Ν.Δ. 17-7-23) πρέπει πρώτα να συνταχθεί η σχετική **διοικητική πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας**. Η πράξη αυτή κοινοποιείται στους παρόδιους και τον Δήμο, ώστε να υποβληθούν τυχόν ενστάσεις και ύστερα πρέπει να κυρωθεί από τον οικείο Περιφερειάρχη, μετά την ισχύ του Ν 3852/10 (Πρόγραμμα Καλλικράτη). Μετά, πρέπει να εκδοθεί προσωρινή τιμή μονάδος από το αρμόδιο Πρωτοδικείο και τέλος πρέπει η συνολική αποζημίωση να κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, δημοσιευομένης της παρακαταθέσεως στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τις σχετικές πράξεις αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας μπορεί να τις επισπεύσει είτε ο Δήμος είτε ο άμεσα ενδιαφερόμενος (κυρίως συμβαίνει όταν κάποιος προτίθεται να οικοδομήσει), είτε ο Υπουργός Π.Ε.Κ.Α.

Οι ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων οικοπέδων, που βρίσκονται σε σχέδια πόλης εγκεκριμένων με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 ή του Ν. 2508/97, λαμβάνουν σε αντάλλαγμα άλλο ακίνητο ίσης αξίας, που έχει προκύψει από εισφορές σε γη άλλων ιδιοκτητών, εφόσον έχει προηγηθεί η σύνταξη, η κύρωση (από τον Περιφερειάρχη) και η μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο της σχετικής **διοικητικής πράξεως εφαρμογής**.

1.2.4. Προβλήματα στην Εφαρμογή των σχεδίων πόλεων

Οι ταχείες αλλαγές στην κοινωνική, οικονομική και οικιστική πραγματικότητα σε αντιδιαστολή με τους εξαιρετικά αργούς ή χωρίς κατάληξη ρυθμούς πολεοδομικού σχεδιασμού, πολύ γρήγορα καταλήγουν σε αντιφάσεις – αντιθέσεις μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού τόσο μεταξύ τους όσο και με την πραγματικότητα. Όταν μια πολεοδομική ρύθμιση ολοκληρώνεται π.χ. δεκαπέντε και είκοσι χρόνια μετά το αντίστοιχο Γ.Π.Σ, συναντά τελείως διαφορετικές πραγματικότητες από αυτές στις οποίες (θεσμικά) πρέπει να υπακούσει. Για να αντιμετωπίσει τις νέες πραγματικότητες κινείται αναγκαστικά σε προτάσεις διαφορετικές από το υπερκείμενο επίπεδο σχεδιασμού με αποτέλεσμα να έρχεται σε αντίθεση με αυτό, καθισταμένη ευάλωτη σε νομικές ακυρώσεις οι οποίες όταν συμβούν σε μεταγενέστερο χρόνο δημιουργούν ατέλειωτους φαύλους κύκλους εγκεκριμένων και ακυρωμένων ρυθμίσεων που περιπλέκουν ακόμη περισσότερο τις αρχικές αντιφάσεις.

Είναι αξιοσημείωτο ότι σχετικά με τα εγκεκριμένα σχέδια πόλης, υπάρχει ήδη μια τεράστια καθυστέρηση σε όλη τη χώρα από δεκαετίες. Εκτιμάται (ΚΕΔΚΕ, 2007), ότι καλύπτουν λιγότερο από το 50% των πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν καθοριστεί από Γ.Π.Σ, ενώ οι εγκεκριμένες πράξεις εφαρμογής καλύπτουν μόνο το 27% του αριθμού των πολεοδομικών ενοτήτων. (ΤΕΕ, 2010: 9). Τα νέα Καποδιστριακά και μετέπειτα Καλλικρατικά ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που σταδιακά εγκρίνονται, προσθέτουν καθημερινά σημαντικές νέες εκτάσεις προς πολεοδόμηση.

Η έλλειψη συγκεκριμένου προγραμματισμού για τη σύνταξη και ολοκλήρωση των πράξεων αναλογισμού για την απελευθέρωση των κοινοχρήστων χώρων στα παλαιά σχέδια πόλης αποτελεί τροχοπέδη στην εφαρμογή των σχεδίων πόλης και συνεπάγεται την υποβάθμιση του οικιστικού ιστού. Συνακόλουθα οι κοινωνικές και τεχνικές υποδομές δεν υλοποιούνται σε περιοχές που έχουν ήδη κατοικηθεί προ πολλού, ενώ η διαρκής πύκνωση του ήδη πυκνοδομημένου οικιστικού ιστού με την

δόμηση και των τελευταίων ελεύθερων χώρων μέσα στις πόλεις, επιδεινώνει συνεχώς τα κυκλοφοριακά και πολεοδομικά προβλήματα, επιφέρει καταστροφή της οικιστικής πολιτιστικής μας κληρονομιάς, αδιαφορία για τα περιβαλλοντικά και ενεργειακά προβλήματα, αδυναμία επενδύσεων και προγραμματισμού, ανασφάλεια δικαίου.

Ο μηχανισμός εισφορών σε γη και σε χρήμα στις νέες εντάξεις περιοχών σε σχέδια πόλης με τις διατάξεις των Ν. 1337/83 και 2508/97 δεν εξασφαλίζει συχνά ικανό απόθεμα σε γη και χρήμα που να καλύπτει τις ανάγκες δημιουργίας των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και των έργων υποδομής. Επιπλέον, λόγω της αναγωγής στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που είχε δημιουργηθεί στις 10-3-82 δημιουργεί πρόσθετες τεχνικές δυσκολίες και ατέρμονες διαδικασίες καταγραφής των κτηματολογικών στοιχείων όπως ίσχυαν κατά το 1982, αυξάνοντας δραστικά το χρόνο κατάρτισης των πράξεων εφαρμογής.

Τέλος η ανάγκη εξεύρεσης φθηνής γης για επιχειρηματική δραστηριότητα ή για την κάλυψη οικιστικών προβλημάτων βρίσκει διέξοδο στην δόμηση της εκτός σχεδίου περιοχής, όπου δεν υπάρχουν περιορισμοί χρήσεων γης και θεσμοθετημένα πλαίσια πολεοδομικής ανάπτυξης.

Η διάσπαρτη χωροθέτηση με εκτός σχεδίου δόμηση, αυθαίρετης ή νόμιμης, υποβαθμίζει το φυσικό περιβάλλον, το τοπίο και καταναλίσκει, όπως είναι φυσικό, πολύ περισσότερη γη απ' ό τι οι οργανωμένες πολεοδομήσεις.

1.3.Θεματικές κατηγορίες υποχρεωτικής δέσμευσης ιδιοκτησιών για δημόσιους σκοπούς

Η υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και η εκτέλεση των Δημοσίων έργων προϋποθέτει πέραν της πολιτικής απόφασης και της πρόβλεψης των αναγκαίων δαπανών και την εξασφάλιση της απαιτούμενης γης. Κύρια πηγή απόκτησης αυτής, όταν δεν ανήκει στην ιδιοκτησία του Δημοσίου των Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α. είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση,

αφού οι λοιποί τρόποι κτήσης της κυριότητας (αγορά, ανταλλαγή, δωρεά, κληρονομική μετάβαση) σπάνια αποδεικνύονται λυσιτελείς, ιδιαίτερα μάλιστα, όταν η αναγκαία για την εκτέλεση του μελετώμενου έργου γης, ανήκει στην ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία περισσότερων ατόμων.

Η έλλειψη σαφούς ρεαλιστικού νομοθετικού πλαισίου που να ρυθμίζει ενιαία σε εθνικό επίπεδο την πολιτική γης, η καθυστέρηση σύνταξης και η μη ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου, η βραδύτητα ένταξης περιοχών στα σχέδια πόλεων, όπως προαναφέραμε, η αφόρητη γραφειοκρατία, η νεφελώδης πολιτική των εκάστοτε κυβερνήσεων στην αντιμετώπιση των αυθαιρέτων καταλήψεων, κατατμήσεων και ανεγέρσεων κτισμάτων, αφ' ενός επέτεινε τα φαινόμενα της μη προγραμματισμένης δόμησης, αφ' ετέρου βράδυνε απελπιστικά και περιέπλεξε την εκάστοτε διαδικασία απαλλοτρίωσης των ακινήτων και την καταβολή των σχετικών αποζημιώσεων στους δικαιούχους (Γερογιάννης, 2005: 1).

Περαιτέρω επιχειρείται μια ανάλυση των περιπτώσεων στέρησης ή περιορισμού της ιδιοκτησίας για λόγους δημοσίου συμφέροντος ανά θεματική κατηγορία.

1.3.1.Απαλλοτρίωση για πολεοδομικούς σκοπούς

Με τη δημοσίευση στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως της πράξεως εγκρίσεως, τροποποιήσεως ή επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου (σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης) κηρύσσεται και η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών που θίγονται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (Πλατείες, δρόμοι, παιδικές χαρές, χώροι πρασίνου, χώροι στάθμευσης κλπ).

Παράλληλα δεσμεύονται χώροι για κοινωφελείς σκοπούς όπως βρεφονηπιακοί σταθμοί, αθλητικές εγκαταστάσεις, σχολικά κτίρια κλπ. Ο καθορισμός κοινωφελών χώρων αποτελεί δέσμευση της ιδιοκτησίας μέσα στον κύκλο των κοινωνικών της υποχρεώσεων, χωρίς να συνιστά όμως και αναγκαστική απαλλοτρίωση. Για την κήρυξη απαλλοτριώσεως των

κοινοφελών χώρων απαιτείται η έκδοση ιδιαίτερης πράξεως από τον αρμόδιο φορέα. Η πράξη με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση για τους κοινοφελείς χώρους καθορίζει το συγκεκριμένο έργο δημόσιας ωφέλειας και τον υπέρ ου η απαλλοτρίωση, ενώ συγχρόνως απαγορεύει τη διάθεση των χώρων αυτών για σκοπούς διαφορετικούς από εκείνους που προσδιορίστηκαν από το εγκεκριμένο σχέδιο (ΣΤΕ 2077/1986, 2100/1990, 1550/97). Το κύριο πρόβλημα στις δεσμεύσεις των ιδιοκτησιών για κοινοφελείς σκοπούς εντοπίζεται στην καθυστέρηση κήρυξης της απαλλοτρίωσης, λόγω απουσίας του αρμόδιου φορέα για την υλοποίηση του έργου, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα τη δέσμευση της ιδιοκτησίας για υπέρμετρο χρονικό διάστημα, χωρίς κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Αντίστοιχα, στην περίπτωση δεσμεύσεων ακινήτων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, συνήθως υπάρχει αδυναμία των υπόχρεων φορέων (ΟΤΑ α' και β' βαθμού) να ανταποκριθούν στις αυξημένες οικονομικές υποχρεώσεις τους για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων με την καταβολή των οφειλόμενων αποζημιώσεων. Το γεγονός της αδυναμίας εκπλήρωσης των οικονομικών εκκρεμοτήτων των ΟΤΑ οφείλεται στην πλημμελή διάθεση κονδυλίων από πλευράς κεντρικής διοίκησης ή στη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση άλλων σκοπών.

Οι χρονικές δεσμεύσεις των ιδιοκτησιών είτε είναι χαρακτηρισμένες ως κοινόχρηστες είτε ως κοινοφελείς, εκτείνονται και πέραν των πενήντα ετών, ειδικά στα σχέδια πόλης που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17-7-23. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα αρκετοί ιδιοκτήτες να προσφεύγουν στα αρμόδια δικαστήρια, προκειμένου να επιτύχουν τον αποχαρακτηρισμό των ακινήτων τους και την άρση της σχετικής δέσμευσης ή τη διαπίστωση της υποχρεωτικής επελθούσας αυτοδίκαιης άρσης, σε περίπτωση που η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν συντελείται μέσα σε 18 μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης, και

σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.

Η επί μακρόν δέσμευση των ιδιοκτησιών και η μη καταβολή των οφειλόμενων αποζημιώσεων σε εύλογο χρονικό διάστημα έχει ως αποτέλεσμα τη δυσaréσκεια των θιγόμενων ιδιοκτητών και παράλληλα επιφέρει μείωση της εμπιστοσύνης τους προς τη διοίκηση. Το αναθεωρημένο Σύνταγμα επιδιώκοντας τον περιορισμό τέτοιων προβλημάτων επιβάλλει με την απόφαση κήρυξης απαλλοτρίωσης να δικαιολογείται και η δυνατότητα κάλυψης της οφειλόμενης αποζημίωσης. Με τη συνταγματική αυτή επιταγή έχει εναρμονιστεί και η νομοθεσία (Ν.2985/02, ΦΕΚ 18/Α΄/4-2-02, άρθρο 1§ γ) η οποία θέτει αυστηρότερα όρια, εντός των οποίων υποχρεούται η διοίκηση να ενεργεί.

1.3.2.Απαλλοτρίωση για την εκτέλεση δημοσίων έργων

Η κατασκευή δημοσίων έργων συνιστά λόγο δημοσίου συμφέροντος για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επί ιδιωτικών ακινήτων στις εκτός και εντός σχεδίου πόλεως περιοχές. Τέτοια έργα αφορούν στη διάνοιξη επαρχιακών ή εθνικών οδών ή βελτίωση και διαπλάτυνση ήδη υφισταμένων.

Επίσης δημιουργία φράγματος για την κατασκευή έργου στις όχθες και την παρόχθια περιοχή λίμνης, εγγειοβελτιωτικά έργα, έργα αναδασμού, λιμενικά έργα, κτίρια για κοινωφελείς σκοπούς, εκπόνηση ειδικών έργων του ΜΕΤΡΟ κλπ.

Τα κυριότερα προβλήματα είναι οι καθυστερήσεις κατά την κτηματογράφηση των θιγόμενων ιδιοκτησιών, λόγω της πολυπλοκότητας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και περαιτέρω οι χρονοβόρες διαδικασίες μέχρι τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Λόγω των μεγάλων καθυστερήσεων είναι συχνό φαινόμενο να πραγματοποιείται κατάληψη του απαραίτητου για το έργο χώρου κατά τη διάρκεια ή μετά το πέρας των κατασκευαστικών εργασιών και πριν από τη

συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η οποία συνοδεύεται από την άρνηση του κυρίου του έργου να καταβάλει την προσήκουσα αποζημίωση στους δικαιούχους. Συχνά επίσης, καταλαμβάνονται και χρησιμοποιούνται από τους αναδόχους των έργων ιδιοκτησίες, οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην προς απαλλοτρίωση ή στην ήδη απαλλοτριωθείσα για το έργο περιοχή, αλλά γειτνιάζουν με αυτήν και χρησιμοποιούνται είτε για την τυχόν επέκταση και τροποποίηση του έργου, είτε για την τοποθέτηση μηχανικών μέσων αποθηκευτικών χώρων κ.λπ. ή ως περιοχή πρόσβασης στη ζώνη του έργου (Συν.του πολίτη, 2005: 30)

Εμπλεκόμενοι φορείς είναι οι ΟΤΑ α' και β' βαθμού, το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ- Γενική Γραμματεία Δημοσίων έργων (σήμερα υπάγεται στο Υπουργείο Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων), οι διευθύνσεις ελέγχου κατασκευής έργων των Περιφερειών, η ΔΕΗ, τα Λιμενικά Ταμεία, η ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε κ.α.

1.3.3.Απαλλοτρίωση ή στέρηση της χρήσεως του ακινήτου για τη διαφύλαξη του Πολιτιστικού περιβάλλοντος

Η προστασία των μνημείων και του πολιτιστικού περιβάλλοντος επιβάλλεται από το Σύνταγμα και την κοινή νομοθεσία, επηρεάζοντας ένα πλήθος νομικών θεσμών, ανάμεσα στους οποίους είναι και το καθεστώς των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, με κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές συνέπειες.

Οι απαλλοτριώσεις ή απευθείας εξαγορές ακινήτων για πολιτιστικούς σκοπούς ανήκουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και επιβάλλονται για λόγους δημοσίου συμφέροντος, που είναι η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ο Ν 3028/2002 περιέχει ειδικό κεφάλαιο σχετικά με τις απαλλοτριώσεις. Το άρθρο 18 προβλέπει ότι με κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Πολιτισμού κηρύσσεται ολική ή μερική αναγκαστική απαλλοτρίωση ή πραγματοποιείται απευθείας, εξαγορά

μνημείου ή ακινήτου, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων, για την προστασία αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών. Κατά της απόφασης χωρεί ένσταση εντός τριάντα ημερών. Σημαντικό είναι ότι η εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας περί απαλλοτριώσεως ή εξαγοράς πρέπει να περιλαμβάνει την αιτιολογημένη απόρριψη άλλων λύσεων προστασίας των μνημείων. Δηλαδή, η κήρυξη απαλλοτρίωσης αποτελεί το έσχατο μέσο.

Ειδική αναφορά γίνεται μάλιστα από το άρθρο 18§ 2 στις ζώνες προστασίας των μνημείων, ο καθορισμός των οποίων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός νομίμως υφισταμένων οικισμών, συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτρίωση των σχετικών ακινήτων, εάν αναιρείται η κατά προορισμό χρήση τους.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, όπως έχει κριθεί νομολογιακά (αποφ. ΣΤΕ ολ.625/86, 4950/95, ΣΤΕ 3067/2001), η κατά προορισμό χρήση της ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχή είναι η αγροτική και όχι η οικοδομική. Τούτο έχει ως συνέπεια, για τα εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα, ότι η επιβολή απαγορεύσεων και περιορισμών για την προστασία πολιτιστικών αγαθών να μην συνεπάγεται υποχρέωση της διοίκησης για κήρυξη απαλλοτριώσεως και αποζημιώσεως, εφόσον διατηρείται ο ουσιαστικός πυρήνας του ιδιοκτησιακού δικαιώματος και δεν ματαιώνεται η κατά προορισμό χρήση της ιδιοκτησίας που είναι η αγροτική εκμετάλλευση.

Συνήθως η διοικητική διαδικασία κήρυξης απαλλοτριώσεως από το Υπουργείο Πολιτισμού είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα. Η σχετική διοικητική διαδικασία προϋποθέτει κατ' αρχάς εισήγηση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων και εισαγωγή του θέματος στο Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (Κ.Α.Σ) για την εξασφάλιση θετικής γνωμοδότησης υπέρ της απαλλοτριώσεως και εν συνεχεία αποστολή του φακέλου στο Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και απαλλοτριώσεων (Τ.Α.Π.Α) για την εξασφάλιση της σχετικής πίστωσης. Μόνον μετά τη χορήγηση σχετικής βεβαίωσης από το Τ.Α.Π.Α περί διάθεσης της σχετικής πίστωσης, είναι

δυνατή η έκδοση της προβλεπόμενης από τον Ν. 3028/2002 κοινής απόφασης Υπουργών Πολιτισμού και Οικονομίας και Οικονομικών περί κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Η προϋπόθεση αυτή συνάδει με την νέα συνταγματική πρόβλεψη περί βεβαιώσεως, όχι μόνον της προθέσεως, αλλά και της δυνατότητας καταβολής της οφειλόμενης αποζημίωσης και αποτελεί εγγύηση για τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως από τη στιγμή της κήρυξης της (άρθρο 17 του Συντάγματος).

Ωστόσο, λόγω ανεπάρκειας των σχετικών κονδυλίων, το Τ.Α.Π.Α συνήθως αδυνατεί να προβεί στην χορήγηση της απαιτούμενης βεβαίωσης με αποτέλεσμα η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως να παραμένει σε εκκρεμότητα και οι ιδιοκτησίες να τελούν επί μακρόν υπό καθεστώς δέσμευσης. Το πρόβλημα συχνά επιτείνεται και από την ιδιαιτερότητα της κάθε περίπτωσης. Για το λόγο αυτό απαιτείται να σταθμιστεί ατομικώς η σκοπιμότητα κήρυξης απαλλοτριώσεως σε σχέση με την σκοπούμενη προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (μνημείου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή ανασκαφικής έρευνας).

Τούτο ωστόσο έχει γίνει αντιληπτό και αντιμετωπίζεται από τις διατάξεις του νέου αρχαιολογικού νόμου (Ν 3028/2002). Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 9 απαιτείται αιτιολογημένη έκθεση περί της διατηρήσεως ή μη αρχαίου ακινήτου και το άρθρο 18 προβλέπει αντίστοιχα την εκφορά ουσιαστικής κρίσεως περί της σκοπιμότητας κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως για την προστασία των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων.

Περαιτέρω η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν 3028/2002, έγκειται, εκτός των άλλων, στον εντοπισμό και στην έρευνα των στοιχείων της, αλλά και στη διατήρηση ή αποτροπή της καταστροφής, της αλλοίωσης και γενικά κάθε άμεσης ή έμμεσης βλάβης της. Την επίτευξη των στόχων αυτών εξυπηρετεί και η διενέργεια ανασκαφών από την Αρχαιολογική Υπηρεσία.

Οι ανασκαφές διακρίνονται, βάσει ισχύουσας νομοθεσίας, αλλά και της ακολουθούμενης πρακτικής, σε συστηματικές και σε σωστικές. Οι συστηματικές ανασκαφές διενεργούνται σε απαλλοτριωμένο χώρο, εντός συγκεκριμένων χρονικών ορίων και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 36 του Ν. 3028/2002. Είναι επίσης δυνατόν να πραγματοποιούνται συστηματικές ανασκαφές περιορισμένης χρονικής διάρκειας εντός ακινήτου, το οποίο δεν έχει απαλλοτριωθεί, ενώ προβλέπεται αποζημίωση του ιδιοκτήτη για την προσωρινή στέρηση χρήσης του ακινήτου του και για κάθε βλάβη που θα μπορούσε να προκύψει σε αυτό (άρθρο 37§ 15,16 Ν 3028/01). Οι καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των σωστικών ανασκαφών σε ιδιωτικά ακίνητα έχουν ως συνέπεια τη στέρηση της δυνατότητας χρήσεώς τους, για την οποία, όμως οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες μπορούν να απευθυνθούν εγγράφως στην αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία, διεκδικώντας αποζημίωση, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν. 3028/01.

Στα πλαίσια προστασίας του Πολιτιστικού περιβάλλοντος επιβάλλονται δεσμεύσεις και για τα ακίνητα που εντάσσονται στα όρια ζωνών προστασίας κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων. Στις ζώνες προστασίας Α' απαγορεύεται η δόμηση ενώ στις ζώνες προστασίας Β' επιτρέπεται καταρχήν η δόμηση υπό όρους, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν 3028/2002.

1.3.4.Απαλλοτρίωση και περιοριστικοί όροι στις ιδιοκτησίες για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος

Σε αυτήν την κατηγορία υπάγονται οι περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν εντός της ζώνης αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού.

Η διαδικασία κήρυξης απαλλοτρίωσης για την ζώνη παραλίας συντέλεσης και άρσης έχουν εξομοιωθεί, μετά την εφαρμογή του Ν 2971/2001, με τις αντίστοιχες των περί σχεδίων πόλεων διατάξεις.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός της καταπάτησης των σχετικών εκτάσεων από ιδιώτες με την ανάληψη παράνομων δραστηριοτήτων και

παρεμβάσεων εν γένει. Αρμόδιος φορέας για την κήρυξη της απαλλοτριώσης είναι η Κτηματική υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών και για τη σύνταξη των αντίστοιχων πράξεων αναλογισμού οι Δ/νσεις Πολεοδομίας των αρμοδίων Ο.Τ.Α.

1.4.Ιδιοκτησιακά δικαιώματα και απαλλοτριώση σύμφωνα με το Σύνταγμα

1.4.1. Η έννοια της ιδιοκτησίας και της ακίνητης περιουσίας

Η ιδιοκτησία είναι κατ' αρχήν ανθρώπινος θεσμός που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του κόσμου της ύλης. Το αίσθημα της ιδιοκτησίας θεωρείται σύμφυτο της ανθρώπινης φύσης και άρα η προσπάθεια για την απόκτησή της είναι φυσικό επακόλουθο. Η γενική έννοια της περιουσίας, συστατικό της οποίας είναι η ιδιοκτησία, είναι το σύνολο των δεκτικών χρηματικής αποτίμησης εννόμων σχέσεων (δικαιώματα και υποχρεώσεις) και πραγματικών καταστάσεων ενός προσώπου. Περιουσία, με τη στενή έννοια, είναι το σύνολο των χρηματικών αποτιμήσεων των δικαιωμάτων ενός προσώπου. Ειδικότερα, ακίνητη περιουσία είναι η οικονομική ενότητα, στην οποία περιλαμβάνονται όλα τα ακίνητα ενός προσώπου.

Η μορφή της ιδιοκτησίας της γης πέρασε πολλά στάδια και επηρεάστηκε από τις ιστορικές εξελίξεις. Αρχικά, ο κάτοχος της γης ήταν μεν απόλυτα κύριος, χωρίς όμως να έχει και το δικαίωμα της ελεύθερης διάθεσης.

Το δικαίωμα αυτό αποκτήθηκε μεταγενέστερα με την εξομοίωση της ιδιοκτησίας ακινήτων προς την ιδιοκτησία των κινητών πραγμάτων.

Σύμφωνα με τη φιλελεύθερη οικονομική σχολή η ελευθερία του ατόμου και στο θέμα της ιδιοκτησίας αποτελεί την ουσία του πολιτισμού και είναι παράγων της ανάπτυξής του. Κατά τους σοσιαλιστές, αντιθέτως, η ατομική ιδιοκτησία δημιουργεί ανισότητα και συνθήκες οικονομικής

επικυριαρχίας και για αυτόν τον λόγο δε διαδραματίζει πρωταρχικό ρόλο. Αποτέλεσμα των διαφόρων τάσεων είναι σήμερα η μείωση της «ελεύθερης ιδιοκτησίας» (free hold) και η αύξηση των καλούμενων νόμιμων περιορισμών της.

Ο απόλυτος χαρακτήρας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας οφείλει να γίνεται σύμφωνα με τον οικονομικό και κοινωνικό αυτής προορισμό. Αυτό σημαίνει ότι η ελευθερία αυτή συναρτάται με τη διάθεση και την οικονομική διαχείριση της ιδιοκτησίας, αλλά οι εξουσίες επ' αυτής δεν μπορούν να είναι απεριόριστες και ασφαλώς δεν μπορούν να είναι καταχρηστικές (εγκατάλειψη ή καταστροφή ακινήτων κ.λπ.). Άρα η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις και η χρήση της πρέπει να υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον. Το θέμα πλέον δεν είναι αν πρέπει να υπάρχουν περιορισμοί στην ιδιοκτησία αλλά ποιοι θα είναι.

Η προστασία και οι περιορισμοί στο σύγχρονο παρεμβατικό κράτος προκύπτουν από το διεθνές δίκαιο, το δίκαιο της ΕΕ και επίσης από το εθνικό δίκαιο και προσδιορίζουν τη μεθοδολογική αφετηρία των δεδομένων του κοινωνικού μας σχηματισμού και προσδιορίζουν τη δυνατότητα της ιδιοκτησίας να αποκτάται ή να χάνεται και να προστατεύεται ή να περιορίζεται. (Ζεντέλης, 2011: 12).

1.4.2. Συνταγματικές διατάξεις

Στην Ελλάδα η αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας απολαμβάνει συνταγματικής κατοχύρωσης, καθώς εμπίπτει τόσο στην αρχή της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας, όσο και στην αρχή της οικονομικής ελευθερίας και επιχειρηματικής δράσης (άρθρο 5 παρ.1 του Συντάγματος), ενώ βρίσκεται σε στενή συνάρτηση με το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος) το οποίο κατοχυρώνει την ελευθερία διατήρησης, συντήρησης, μετατροπής ή μεταποίησης, χρήσης και κάρπωσης, μετακίνησης και διάθεσης της ιδιοκτησίας. (Δαγτόγλου, 2005: 376).

Από την άλλη πλευρά η προστασία του περιβάλλοντος, αναδεικνυόμενη από το άρθρο 24 του Συντάγματος ως κρατική υποχρέωση, ανάγεται σε δημόσιο συμφέρον, για την επίτευξη του οποίου είναι επιτρεπτή η επιβολή περιορισμών στην ατομική ιδιοκτησία (άρθρο 17 παρ.1 Συντ.) και στην ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας, κυρίως δια της εκδήλωσής της ως άσκησης οικονομικής δραστηριότητας.

Ειδικότερα στο άρθρο 17 προβλέπεται ότι:

- **Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος**
- Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια, που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί **πλήρως αποζημίωση**, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο ακίνητο κατά το χρόνο συζήτησης στο δικαστήριο
- **Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης**
- Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της **παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.**
- **Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.**
- Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να

υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξή της **ανάλογη εγγύηση**, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος.

- **Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.**
- Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας είναι δυνατόν με ειδική απόφαση του δικαστηρίου, που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης όπως νόμος ορίζει.
- Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα **σε ενάμισι έτος** από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση **αίρεται αυτοδικαίως.**
- **Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.**
- Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων **για την πρόσοδο**, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.
- Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας νόμος

μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέραν από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων.

- Νόμος μπορεί να ορίσει ότι, για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ), οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), οργανισμών κοινής ωφελείας και δημοσίων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπτεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

Στο άρθρο 24 του Συντάγματος προβλέπεται ότι:

- **Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του κάθε πολίτη.** Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.
- **Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.** Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. **Η σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του κράτους.**

- Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.
- Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίριο της περιοχής αυτής.

Από τις ανωτέρω διατάξεις είναι εμφανής η σύγκρουση του θεσμού της απαλλοτρίωσης με την αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας του ατόμου. Λόγοι δημοσίας ωφέλειας επιβάλλουν την απόκτηση από μέρους του Δημοσίου ακινήτων κυρίως, που ο ιδιοκτήτης δεν είναι διατεθειμένος να πωλήσει.

Η ισορροπία μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού συμφέροντος επιτυγχάνεται με την καταβολή αποζημίωσης στο θιγόμενο ιδιοκτήτη.

Τα κριτήρια για τη βέλτιστη αποζημίωση, σύμφωνα με προτάσεις διεθνών οργανισμών, θα αναπτυχθούν στο 2^ο κεφάλαιο.

1.5.Διαδικασία Απαλλοτριώσης – Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων

1.5.1.Εισαγωγή – Στάδια της διαδικασίας Απαλλοτριώσης

Οι βασικοί νόμοι περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων από την ανεξαρτησία του Ελληνικού Κράτους έως σήμερα είναι:

- Ο Ν.1731/39, προσεγγίζοντας σχεδόν ολοκληρωμένα τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων παρά τις ατέλειες που παρουσιάζει ο εν λόγω νόμος με πολλές τροποποιήσεις και βελτιώσεις εφαρμόστηκε σχεδόν για τριάντα χρόνια.
- Ο Ν.145/46 τέθηκε σε ισχύ μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου με σκοπό την ανοικοδόμηση της χώρας.
- Ο Ν. 797/71 αφορούσε κάθε μορφή απαλλοτριώσης και συμπληρώθηκε με άλλους Νόμους και Προεδρικά Διατάγματα.
- Σήμερα η διαδικασία των απαλλοτριώσεων ορίζεται από το Ν. 2882/01.

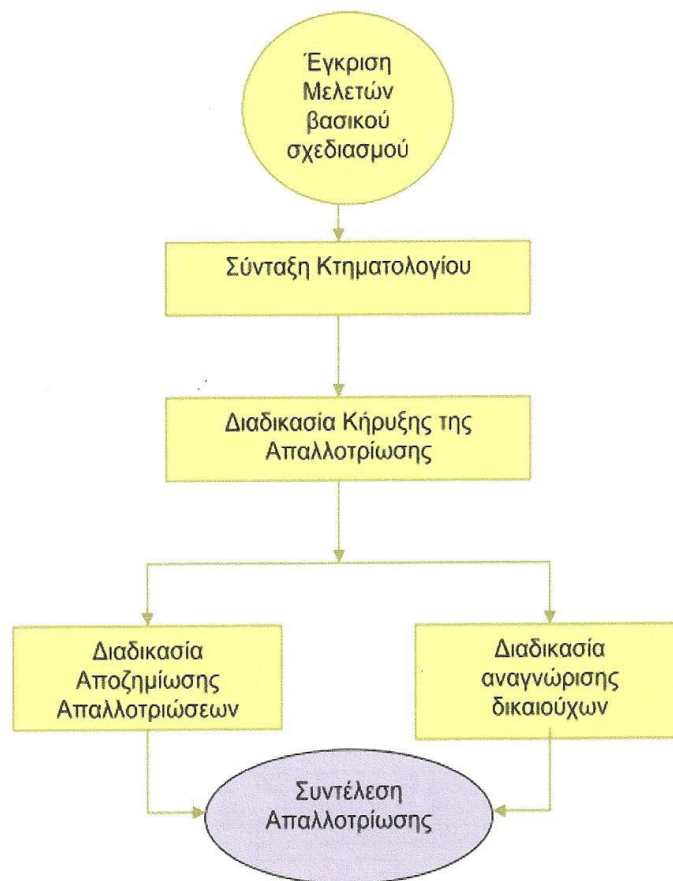
Η σύνταξη του νέου Νόμου περί απαλλοτριώσεων θα ανέμενε κανείς να συμπεριλάβει και κωδικοποιήσει σε ενιαίο κείμενο τη διάσπαρτη και μάλιστα σε άσχετα, μερικές φορές, νομοθετήματα πολυνομία, που θεσπίστηκε στο παρελθόν ευκαιριακά και για αντιμετώπιση των εκάστοτε ειδικών περιπτώσεων, ώστε να επιτευχθεί η επιθυμητή ασφάλεια δικαίου. Δυστυχώς όμως κάτι τέτοιο δε συνέβη, αφού και μετά τη θέση σε εφαρμογή του νέου κώδικα περί απαλλοτριώσεων, διατηρήθηκαν και εξακολουθούν να ισχύουν, παράλληλα μ' αυτόν, διατάξεις που ρυθμίζουν τις απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, απαλλοτριώσεις υπέρ ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, απαλλοτριώσεις υπέρ της ΕΥΔΑΠ, υπέρ του ΕΟΤ, απαλλοτριώσεις για τη διέλευση αγωγού φυσικού αερίου κλπ (Γερογιάννης, 2005: 5).

Οι διατάξεις του Ν 2882/01 έχουν τροποποιηθεί, έως σήμερα, με μια σειρά από νόμους, όπως Ν.297/01, 3027/02, 3016/02, 2985/02, 3130/03, 3193/03, 3986/11, 4024/11, 4038/12, 4070/12, 4122/13, 4146/13, 4199/13.

Που αποβλέπουν κατά κύριο λόγο:

- στην καλύτερη υπεράσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου
- στην απλούστευση των διαδικασιών
- στη μείωση του χρόνου ολοκλήρωσης της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης
- στον εξορθολογισμό του κόστους των αποζημιώσεων.

Τα στάδια της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, που περιλαμβάνονται στον κώδικα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εμφανίζονται στο παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 1.1. Η ροή των διαδικασιών συντέλεσης απαλλοτρίωσης (πηγή: Μ.Ο.Δ Α.Ε, 2003)

1.5.2. Μελέτη και σύνταξη Κτηματολογίου

Προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Για την έκδοση απόφασης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτούνται:

(α) Κτηματολογικό διάγραμμα, το οποίο να απεικονίζει την απαλλοτριούμενη έκταση και τις ιδιοκτησίες, ύστερα από έλεγχο και εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας, εκτός των περιπτώσεων όπου έχουν οριστικοποιηθεί οι κτηματολογικές εγγραφές.

(β) Κτηματολογικός πίνακας ο οποίος να εμφανίζει τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, καθώς και όλα τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των καταθέσεων και λοιπών συστατικών που τυχόν υπάρχουν σε κάθε ιδιοκτησία και

(γ) Τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου, που προβλέπονται σε κάθε περίπτωση από το Ν. 1650/86. Η τήρηση των διαδικασιών αυτών μπορεί να παραλείπεται όταν η συγκεκριμένη θέση του έργου έχει ήδη ειδικά προβλεφθεί σε κείμενο ευρύτερου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε επείγουσα περιπτώσεις, οι οποίες αιτιολογούνται επαρκώς από τον φορέα εκτέλεσης του έργου, η απαλλοτρίωση μπορεί να κηρύσσεται με απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας, κλίμακας ανάλογης προς την πυκνότητα των ακινήτων, επί του οποίου δέον να εμφανίζεται, ευκρινώς και με σχετική ακρίβεια, το όριο της απαλλοτρίωσης και να έχει υπολογιστεί το συνολικό εμβαδό της απαλλοτριούμενης έκτασης. Στην περίπτωση αυτή, το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας ιδιοκτησιών πρέπει να συντάσσονται και εγκρίνονται από την αρμόδια Υπηρεσία που πρότεινε την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, εντός εννέα μηνών από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, άλλως η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδίκαια.

Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας συντάσσονται υποχρεωτικά με βάση της τελευταίες αποτυπώσεις των ιδιοκτησιών από δημόσια αρχή, εφόσον υφίστανται και εκτός των άλλων αποτυπώνουν και τα τμήματα των ιδιοκτησιών που μένουν εκτός απαλλοτρίωσης, σε ικανή επιφάνεια, ώστε να διευκολύνεται ο καθορισμός της μείωσης της αξίας ή η ωφέλεια αυτών από την απαλλοτρίωση και τις επιπτώσεις του έργου. Επιφυλάσσεται, σε κάθε περίπτωση, η εφαρμογή των διατάξεων για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αγροτικής έκτασης απαιτείται επιπλέον η γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας της Ν.Α

στην περιοχή της οποίας βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση χωρίς αυτό να σημαίνει πως τυχόν αρνητική γνώμη θα παρακωλύσει την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δασικής έκτασης απαιτείται επιπλέον η γνώμη της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας.

Για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης απαιτείται επίσης, ανακοίνωση της Υπηρεσίας ή του φορέα που ζητεί την απαλλοτρίωση, στην οποία αναφέρεται ο σκοπός αυτής και προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση ως προς τα όριά της επί οριζοντιογραφικού διαγράμματος. Με την ανακοίνωση καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη καταλλήλων για το σκοπό της απαλλοτρίωσης ακινήτων. Η ανακοίνωση δημοσιεύεται σε ημερήσια εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του νομού, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριωτέα έκταση ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτής. Επίσης, γίνεται τοιχοκόλληση της ανακοίνωσης στο κατάστημα του Δήμου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση. Τόσο η δημοσίευση της ανακοίνωσης όσο και η τοιχοκόλληση πρέπει να λάβουν χώρα ένα τουλάχιστον μήνα πριν από τη δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ανακοίνωση δεν απαιτείται για απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται και έχουν ως σκοπό την κάλυψη στρατιωτικών και έκτακτων κοινωνικών αναγκών.

Σε όσες περιπτώσεις προβλέπεται από τον Κώδικα ή την κείμενη νομοθεσία ως προϋπόθεση κήρυξης της απαλλοτρίωσης η ενέργεια ή η διατύπωση γνώμης από οποιαδήποτε αρχή ή υπηρεσία και δεν τάσσεται προθεσμία για τη διατύπωση αυτής, η προθεσμία αυτή είναι δυο μήνες από την περιέλευση σε αυτήν της σχετικής πρόσκλησης. Εάν εκπνεύσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η κήρυξη της απαλλοτρίωσης χωρεί νομίμως.

Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, απαιτείται βεβαίωση του αρμόδιου για την έκδοση της πράξης οργάνου για το μέγεθος της δαπάνης και τον τρόπο καλύψεώς της, με μνεία του αντίστοιχου φορέα και κωδικού

αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη. Σε περίπτωση που δεν έχει εγγραφεί σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό ή η εγγεγραμμένη έχει εξαντληθεί ή είναι ανεπαρκής, αναγράφεται η απόφαση του Υπουργού Οικονομικών για εγγραφή ή μεταφορά πίστωσης ή, εν πάση περιπτώσει, η πηγή από την οποία θα καλυφθεί η σχετική δαπάνη. **Η βεβαίωση αυτή μνημονεύεται υποχρεωτικά στο προοίμιο της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης.**

Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι Νομικό Πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου ή φυσικό πρόσωπο, με το έγγραφο που απευθύνει στην αρμόδια για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αρχή και με το οποίο ζητεί την κήρυξη, πρέπει να προσδιορίζει κατά προσέγγιση την απαιτούμενη για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης δαπάνη και να δηλώνει ρητά την πρόθεση και δυνατότητά του να προβεί στη συντέλεση μέσα στις νόμιμες προθεσμίες. Στην πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης περιέχεται υποχρεωτικά όρος κατά τον οποίο ο υπέρ ου πρέπει να καταθέσει σε προθεσμία τριών μηνών από την κοινοποίηση της πράξης εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος για το 20% της προβλεπόμενης δαπάνης. Αν ο υπέρ ου δεν προβεί στη συντέλεση στις νόμιμες προθεσμίες, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου και των αναγνωρισμένων δικαιούχων σε ποσοστό 50% για τον καθένα.

Διόρθωση κτηματολογικών στοιχείων

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης και η αναγνώριση των δικαιούχων, γίνονται με βάση το κτηματολογικό διάγραμμα και τον κτηματολογικό πίνακα.

Σε περίπτωση που ο εικαζόμενος ιδιοκτήτης ή κάθε ενδιαφερόμενος θεωρεί ότι το διάγραμμα και ο πίνακας είναι εσφαλμένα, μπορούν με αίτησή τους να ζητήσουν τη διόρθωση ή συμπλήρωση. Το ίδιο δικαίωμα έχει ο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης (αρμόδιος για την

κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσης), η οικεία Κτηματική Υπηρεσία, ο αιτών την αναγκαστική απαλλοτριώση και ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση.

Η αίτηση υποβάλλεται στην Υπηρεσία ή το φορέα που συνέταξε ή ενέκρινε το κτηματολογικό διάγραμμα και τον πίνακα και εξετάζεται χωρίς καθυστέρηση. Αν η αίτηση διόρθωσης γίνει δεκτή, η υπηρεσία υποβάλλει προς έγκριση, στην αρμόδια για τον σκοπό της απαλλοτριώσης υπηρεσία, διορθωτικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα. **Μετά την έγκριση της διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων, στο η σχετική απόφαση αναρτάται δικτυακό τόπο του αρμόδιου Υπουργείου ή Φορέα.** Εφόσον η Υπηρεσία που είναι αρμόδια ως εκ του σκοπού της απαλλοτριώσης, είναι διαφορετική από την Αρχή που κήρυξε την απαλλοτριώση, κοινοποιείται στην τελευταία η απόφαση έγκρισης της διόρθωσης με δυο αντίγραφα του διορθωτικού κτηματολογικού Διαγράμματος και πίνακα προς ενημέρωση του φακέλου της απαλλοτριώσης.

Αντίγραφα που διορθώνουν το αρχικό κτηματολογικό διάγραμμα, και πίνακα διαβιβάζονται από την αρχή που τα εκδίδει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Η υποβολή της αίτησης διόρθωσης δεν αναστέλλει την πρόοδο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης και συντέλεσης της απαλλοτριώσης.

Κάθε αμφισβήτηση για την ακρίβεια ή την πληρότητα των στοιχείων του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα λύεται κατά τη δίκη για την αναγνώριση των δικαιούχων, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου, υπό την προϋπόθεση να έχει υποβληθεί το αίτημα διόρθωσης, τουλάχιστον 90 ημέρες πριν από την αρχική ή την μετ' αναβολή δικάσιμο, στην αρχή που τα συνέταξε, προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων.

Περιεχόμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση της κυριότητας του ακινήτου επιφέρει αυτοδικαίως και την απαλλοτρίωση κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου που υπάρχει πάνω σε αυτό και κάθε άλλου συστατικού της ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από τη μνεία τους στο κτηματολογικό διάγραμμα ή στον κτηματολογικό πίνακα.

Το εύρος της απαλλοτριούμενης έκτασης προσδιορίζεται από τις οριογραμμές της απαλλοτρίωσης και περιλαμβάνει όλα τα ιδιωτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός αυτής, είτε έχουν εξ' αρχής καταγραφεί ως ιδιωτικά και αποζημιούμενα στον οικείο κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα κήρυξης, είτε διαπιστωθεί η ιδιότητά τους ως ιδιωτικών, μεταγενέστερα της κήρυξης και καταγραφούν ως αποζημιούμενα σε διορθωτικό κτηματολογικό πίνακα και διάγραμμα, μέχρι την κατάληψη αυτών και σε κάθε περίπτωση εντός τεσσάρων ετών από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης ύστερα από υποβολή αιτήματος παντός ενδιαφερομένου.

Μνεία δικαιούχων αποζημίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αφορά στο πράγμα (ιδιοκτησία), ανεξάρτητα από το πρόσωπο που έχει την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό. Η εσφαλμένη αναγραφή ή και η πλήρης παράλειψη του ονοματεπωνύμου του προσώπου στην απόφαση κήρυξης ή στο κτηματολογικό διάγραμμα ή στον κτηματολογικό πίνακα δεν επηρεάζει το κύρος της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Υποχρεώσεις νομέα ή κατόχου απαλλοτριωτέου ακινήτου

Ο νομέας ή ο κάτοχος του απαλλοτριωτέου ακινήτου υποχρεούται να επιτρέπει την εκτέλεση επ' αυτού των απαραίτητων προκαταρκτικών εργασιών για την καταμέτρησή του και τη σύνταξη του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα.

Η εκτέλεση των εργασιών αυτών δεν πρέπει να παρακωλύει τη χρήση και την κάρπωση του απαλλοτριωτέου ακινήτου. **Ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υποχρεούται να αποκαθιστά κάθε βλάβη ή φθορά που προκαλείται από την εκτέλεση των εργασιών αυτών.**

Ποινικές κυρώσεις

Όποιος από πρόθεση υποδεικνύει ψευδή όρια ή προσάγει εικονικούς τίτλους ή παρεμβαίνει σε σχετική δίκη με οποιαδήποτε ιδιότητα, για να υποστηρίξει ανύπαρκτα δικαιώματα σε απαλλοτριωμένο ακίνητο, είτε για τον εαυτό του είτε για άλλον τιμωρείται με φυλάκιση, επιφυλασσομένων των τυχόν βαρύτερων ποινών του Ποινικού Κώδικα.

Όποιος, παρακωλύει από πρόθεση την εκτέλεση των προκαταρκτικών εργασιών για την καταμέτρηση του απαλλοτριωτέου ακινήτου προς σύνταξη κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα, τιμωρείται με φυλάκιση έως έξι μήνες, εάν με άλλη διάταξη δεν τιμωρείται βαρύτερα.

1.5.3.Κήρυξη Απαλλοτρίωσης

Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, καθώς και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε βάρος αυτού για δημόσια ωφέλεια, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, κηρύσσεται:

(α) Με απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου, μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της Περιφέρειας, για όλα τα έργα αρμοδιότητας της Περιφέρειας, που έχουν ενταχθεί σε περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ). Εξαιρούνται τα έργα που αφορούν στο Διευρωπαϊκό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, καθώς και τα έργα που αφορούν σε προστατευόμενες από το νόμο, διεθνείς ή διακρατικές συμφωνίες, περιοχές.

(β) Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο, για όλα τα έργα που δεν έχουν ενταχθεί σε ΠΕΠ, εφόσον η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μικρότερη των 100.000τ.μ. Εάν η έκταση είναι μεγαλύτερη των 100.000τ.μ., η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών.

(γ) Με απόφαση του Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, κατά παρέκκλιση των παραπάνω, προκειμένου για την εκτέλεση έργων αρμοδιότητας του αντίστοιχου Υπουργείου, τα οποία εντάσσονται στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών ή συγχρηματοδοτούνται από την ΕΕ.

(δ) Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, με πρόταση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση δύναται να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Τα κατά περίπτωση, προαναφερόμενα, αρμόδια όργανα αποστέλλουν άμεσα στο Υπουργείο Οικονομικών, στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, προκειμένου να διενεργήσει την καταχώριση, και στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δασικής υπηρεσίας, προκειμένου να διερευνήσει δικαιώματα του Δημοσίου επί ακινήτων που φέρονται ως ιδιωτικά ή διεκδικούνται από ιδιώτες ενώ επίπτουν στο καθεστώς προστασίας του Ν 3208/2003, αντίγραφο της απαλλοτριωτικής πράξης και δυο αντίτυπα του οικείου κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα.

Όλες οι παραπάνω αποφάσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από τη δημοσίευση αυτή.

Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου

Ο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή κατά περίπτωση ο αρμόδιος για το σκοπό της απαλλοτρίωσης Υπουργός

υποχρεούται, πριν την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, να προβαίνουν σε δημόσια πρόσκληση προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να προσκομίσουν εντός, οριζόμενης από την πρόσκληση, προθεσμίας νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας στον αρμόδιο για το σκοπό της απαλλοτρίωσης φορέα για την απευθείας εξαγορά αυτών. Η εξαγορά αυτή δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως, όμως, μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση του προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης. **Η εξαγορά γίνεται με τίμημα που καθορίζει Εκτιμητική Επιτροπή είτε από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.**

Αντί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δύναται να γίνει επίσης ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου, εφόσον συμφωνεί η αρχή που έχει τη διαχείρισή του. Εάν η αξία του ενός ακινήτου υπολείπεται της αξίας του άλλου η διαφορά καταβάλλεται σε χρήμα.

Προδικασία

Η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης σημειώνεται από τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα στις μερίδες του απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ιδιοκτήτη αυτού. Η σημείωση αυτή γίνεται μέσα σε 10 ημέρες από τη λήψη της με το οικείο κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα και ο υποθηκοφύλακας υποχρεούται να χορηγεί ατελώς στους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και κατασχέσεων για το απαλλοτριούμενο, καθώς και πιστοποιητικό για τις τυχόν εγγραφές στο βιβλίο διεκδικήσεων ή βεβαίωση ότι δεν ανευρέθηκαν οικείες μερίδες, σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Η συζήτηση της αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης είναι απαράδεκτη αν δεν προσαχθούν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας ή βεβαίωση και η έκθεση για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, είναι απαράδεκτη η συζήτηση αίτησης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης εάν πλην των ανωτέρω δεν προσαχθεί και η πράξη αναλογισμού ή πράξη εφαρμογής.

1.5.4. Διαδικασία Προσδιορισμού Αποζημίωσης

Υπολογισμός της αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου

Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης ή σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό κατά το χρόνο της συζήτησης για τον προσδιορισμό αυτόν.

Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου λαμβάνεται υπόψη, ιδίως η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, τα οποία συντάχθηκαν κατά το χρόνο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου.

Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής.

Ομοίως δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπλασης ή μετά τη θεσμοθέτηση ζωνών μελλοντικής πολεοδόμησης.

Ο ιδιοκτήτης δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος για την αποζημίωση που εισπράττει.

Εάν απαλλοτριωθεί τμήμα ακινήτου με αποτέλεσμα η αξία του τμήματος που απομένει στον ιδιοκτήτη να μειωθεί σημαντικά σε σχέση με την κύρια ή αποδεδειγμένως υφιστάμενη δευτερεύουσα κατά προορισμό χρήση, μπορεί να προσδιορίζεται με την απόφαση καθορισμού αποζημίωσης και ιδιαίτερη αποζημίωση για το τμήμα που απομένει στον ιδιοκτήτη και η οποία καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο. Για τον προσδιορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης λαμβάνονται υπόψη από το δικαστήριο, ιδίως, η κατάσταση του ακινήτου πριν και μετά την απαλλοτρίωση η σημαντική επιδείνωση των γεωμετρικών στοιχείων και της οικονομικής και εμπορικής εκμεταλλεύσεως αυτού, όπως επίσης ότι η ζημιά του απομένοντος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την αποτίμηση του απαλλοτριούμενου τμήματος.

Εκτίμηση αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου

Επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου ή απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης (όπως προαναφέρθηκε) ιδιαίτερης αποζημίωσης.

Η επιτροπή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην Περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ως πρόεδρο, έναν υπάλληλο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας οριζόμενο από τον προϊστάμενο της Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα, οριζόμενο, με αναπληρωτές. Η σύνθεση της Επιτροπής, μπορεί να διευρύνεται μέχρι (5) μέλη, υπαλλήλους που κατέχουν ειδικές γνώσεις πολεοδομίας,

τοπογραφίας, καθώς και οικοδομικών κατασκευών, γεωπονίας ή δασολογίας ή ηλεκτρολογίας ή μηχανολογίας και μεταλλειολογίας, μέλη των επίσημων επαγγελματικών οργανώσεων της ειδικότητάς τους, στις περιπτώσεις που στα απαλλοτριούμενα περιλαμβάνονται κτίρια, γεωργικές εκμεταλλεύσεις, φυτείες και φυτώρια, δασικές εκτάσεις, ουσιώδεις ηλεκτρομηχανολογικές παραγωγικές εγκαταστάσεις και μεταλλεία αντίστοιχα κατά την κρίση του προϊστάμενου της κτηματικής υπηρεσίας. Οι ανωτέρω προτείνονται εντός δέκα ημερών από τον προϊστάμενο της Υπηρεσίας τους, ύστερα από σχετικό αίτημα του προϊστάμενου της κτηματικής υπηρεσίας. Ως γραμματέας της επιτροπής με τον αναπληρωτή του ορίζεται με πράξη του προέδρου αυτής υπάλληλος της κτηματικής υπηρεσίας.

Μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου η οποία υποβάλλεται στον πρόεδρο της επιτροπής και μέσα σε πέντε ημέρες από τη λήψη της αίτησης αυτής ο πρόεδρος οφείλει να ζητήσει από το δικαστήριο (τόρα πια το μονομελές εφετείο αντί του μονομελούς πρωτοδικείου) στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το απαλλοτριούμενο ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, να ορίσει έναν εμπειρογνώμονα με έναν αναπληρωτή σύμφωνα με τον κώδικα πολιτικής δικονομίας.

Η επιτροπή καταρτίζει, κατόπιν αυτοψίας μέσα σε τριάντα ημέρες από τη λήψη της πράξης ορισμού του εμπειρογνώμονα, έκθεση στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η κατάσταση του απαλλοτριωμένου και των συστατικών του, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία του, καθώς και το ύψος της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης (σε περίπτωση εναπομένοντος τμήματος). Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του απαλλοτριωμένου, καταχωρίζονται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν.

Η έκθεση υποβάλλεται στη συνέχεια στο αρμόδιο δικαστήριο ως στοιχείο της προδικασίας της δίκης για τον προσδιορισμό της

αποζημίωσης και συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνωμοδότηση. Τα μέλη της προαναφερθείσας επιτροπής αμείβονται, με αμοιβή η οποία βαρύνει τον υπόχρεο προς αποζημίωση.

Η εκτίμηση παραλείπεται για τα ακίνητα που εμπίπτουν στο κατά τις ισχύουσες διατάξεις σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τους. Πλην όμως είναι αναγκαία η εκτίμηση από την επιτροπή, αν έχει ασκηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων μπορεί να καθορίζονται πρότυπα για την σύνταξη, των εκθέσεων, με τα οποία θα προσδιορίζονται οι παράγοντες που πρέπει υποχρεωτικά να λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και των επικειμένων τους. Τα πρότυπα αυτά, μετά την έγκρισή τους, χρησιμοποιούνται υποχρεωτικά από τις επιτροπές.

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλου οικονομικού ενδιαφέροντος, ο φορέας της απαλλοτρίωσης ή ο υπόχρεος προς αποζημίωση δύναται να ζητήσει τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης των απαλλοτριούμενων από ανεξάρτητο και πιστοποιημένο εκτιμητή, σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης. Η εν λόγω έκθεση εκτίμησης, μπορεί να αντικαθιστά την έκθεση προεκτίμησης της επιτροπής (που προαναφέρθηκε) ή να χρησιμοποιείται παράλληλα για την απόδειξη της αξίας των απαλλοτριωθέντων. Η έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή καλύπτει το σύνολο της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων τους, την μείωση της αξίας των απομενόντων τμημάτων μετά την απαλλοτρίωση και την ύπαρξη ή μη ωφέλειας των παρόδιων ιδιοκτητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 653/77 (κατά τις οποίες για τη διάνοιξη εκτός σχεδίου πόλης εθνικών οδών πλάτους καταλήψεως μέχρι 50 μέτρων οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες από κάθε πλευρά υποχρεούνται να αποζημιώσουν ζώνη πλάτους 25 μέτρων μέσω συμμετοχής τους στις δαπάνες απαλλοτρίωσης των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού που θα διανοιχθεί).

Το δικαστήριο υποχρεούται να αιτιολογεί ειδικά την τυχόν απόκλιση της προσδιοριζόμενης από το ίδιο αξίας του ακινήτου τόσο από την προκύπτουσα κατά το αντικειμενικό σύστημα αξία του όσο και από την προκύπτουσα από την έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής ή του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης

Η διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης διεξάγεται ατελώς. Δικόγραφα, εκθέσεις, δικαστικές αποφάσεις και αντίγραφα αυτών χορηγούμενα στους διαδίκους, καθώς και σχετικές με τη διαδικασία επιδόσεις, κλήσεις, αιτήσεις και βεβαιώσεις ή πιστοποιητικά συντάσσονται ατελώς.

Οι διάδικοι παρίστανται με πληρεξούσιο δικηγόρο, στον οποίο η πληρεξουσιότητα δύναται να δοθεί και προφορικώς επ' ακροατηρίου ή με έγγραφο που φέρει βεβαίωση δημόσιας αρχής ή αρχής ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού για τη γνησιότητα της υπογραφής του δηλούντος.

Η δικαστική δαπάνη, της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων, βαρύνει τον υπόχρεο προς αποζημίωση, επιδικάζεται από το Δικαστήριο με την ίδια απόφαση, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τον νόμο αυτόν και παρακατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δικηγορικού συλλόγου.

Η απόφαση του μονομελούς εφετείου με την οποία καθορίζεται η προσωρινή τιμή μονάδας, αποτελεί ως προς τη δικαστική δαπάνη εκτελεστό τίτλο σε βάρος του υπόχρεου προς αποζημίωση, εάν και οι δυο διάδικοι αποδέχθηκαν την απόφαση αυτή ή πέρασε άπρακτη η προθεσμία των τριάντα ημερών.

Σε περίπτωση εμπρόθεσμης αίτησης, το εφετείο αποφαινεται ενιαίως τόσο για τη δικαστική δαπάνη της ενώπιον αυτού διαδικασίας όσο και για τη δικαστική δαπάνη του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης.

Αίτημα για τον προσδιορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης είναι απαράδεκτο αν ο ιδιοκτήτης δεν έχει υποβάλλει αίτηση. Η αίτηση για την ιδιαίτερη αποζημίωση υποβάλλεται στην οικεία κτηματική υπηρεσία ή στην αρμόδια για την εκτέλεση του έργου υπηρεσία, εφόσον η προεκτίμηση διενεργείται ή διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, εξήντα τουλάχιστον ημέρες πριν την εκδίκαση του αιτήματος από το αρμόδιο για τον καθορισμό της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης δικαστήριο. Με την αίτηση υποβάλλονται υποχρεωτικά (α) απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, επί του οποίου εμφανίζεται το απομένον εδαφικό τμήμα του ακινήτου, μετά την απαλλοτρίωση και επισημειωματική δήλωση, ύστερα από έλεγχο των τίτλων του ακινήτου, την οποία υπογράφει διπλωματούχος μηχανικός, ο οποίος βεβαιώνει περί της πολεοδομικής κατάστασης του ακινήτου, των ισχυόντων όρων δόμησης, της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του ακινήτου, πριν και μετά την απαλλοτρίωση με ρητή αναφορά περί της τυχόν ισχύουσας παρέκκλισης.

(β) πλήρεις τίτλοι ιδιοκτησίας και σε περίπτωση έκτακτης χρησικτησίας κάθε δημόσιο έγγραφο από το οποίο να προκύπτει το ακριβές εμβαδό και η θέση του ακινήτου. Αν δεν συνυποβληθούν τα παραπάνω στοιχεία, η αρμόδια υπηρεσία εκδίδει σχετική βεβαίωση και το δικαστήριο ελέγχει, στην περίπτωση αυτή, κατά τη συζήτηση του αιτήματος επιδίκασης ιδιαίτερης αποζημίωσης, τα στοιχεία που επικαλείται ο ιδιοκτήτης για την απόδειξη της μείωσης της αξίας των απομενόντων τμημάτων, όπως, ιδίως του εμβαδού και των λοιπών προσδιοριστικών στοιχείων τους και του όγκου των κτισμάτων.

Προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης

Αρμόδιο να προσδιορίσει προσωρινώς την αποζημίωση είναι το μονομελές εφετείο, το οποίο αποφαινεται μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου, που κατατίθεται στη γραμματεία του. Ο αρμόδιος δικαστής προσδιορίζει δικάσιμο προς συζήτηση της αίτησης σε χρόνο όχι

βραχύτερο από 20 ημέρες ούτε μακρότερο από 40 ημέρες από την κατάθεσή της και συγχρόνως διατάσσει να γίνει, με επιμέλεια του αιτούντος και 10 ημέρες πριν από τη δικάσιμο, **επίδοση, σε όλους τους φερόμενους ιδιοκτήτες**, αντιγράφου της αίτησης μαζί με την πράξη προσδιορισμού της δικασίμου και την κλίση εμφάνισης σε αυτήν. Ορίζονται ειδικές προθεσμίες για τους κατοίκους αλλοδαπής.

Προκειμένου για την απαλλοτριώση προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων ο δικαστής προσδιορίζει δικάσιμο σε χρόνο και βραχύτερο από 60 ημέρες ούτε μακρότερο από 80 ημέρες από την κατάθεση της αίτησης.

Επιπλέον η αίτηση, μαζί με την πράξη προσδιορισμού της δικασίμου, τοιχοκολλάται, δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, στο κατάστημα του δικαστηρίου. Η τοιχοκόλληση πιστοποιείται με έκθεση του γραμματέα του δικαστηρίου και του γραμματέα του αρμόδιου Δήμου. **Η ειδοποίηση για τη δικάσιμο δημοσιεύεται** σε 3 ημερήσιες εφημερίδες που εκδίδονται στην Αθήνα ή σε δυο που εκδίδονται στην Αθήνα και σε μία που εκδίδεται στη Θεσσαλονίκη και σε μια εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να παρεμβαίνει με δήλωσή του κατά τη συζήτηση της αίτησης σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, χωρίς καμία προδικασία.

Αναβολή της συζήτησης της αίτησης επιτρέπεται μόνο μια φορά για σοβαρό λόγο και ιδιαίτερα εάν πιθανολογείται ότι κάποιος από τους ενδιαφερόμενους δεν κλήθηκε ούτε παρενέβη στη δίκη. Το δικαστήριο ορίζει νέα δικάσιμο μέσα στις 15 επόμενες ημέρες. Η συζήτηση στο ακροατήριο πρέπει να τερματίζεται σε μια δικάσιμο.

Ένορκες βεβαιώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη πραγματογνωμοσύνη δεν επιτρέπεται να διαταχθεί. Οι μαρτυρίες προσώπου που δεν έχουν ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης δεν λαμβάνονται υπόψη για τη διάγνωση της αξίας των απαλλοτριουμένων ακινήτων, όταν αυτή υπερβαίνει το ποσό των

6000 ευρώ για κάθε είδος αποζημιωμένου αυτοτελώς περιουσιακού στοιχείου. Αν υπάρχει ανάγκη αυτοψίας, διεξάγεται μέσα σε 5 ημέρες από την συζήτηση και οι διάδικοι ενημερώνονται για την ημέρα και την ώρα της αυτοψίας.

Το δικαστήριο εκτιμά ελευθέρως τα αποδεικτικά μέσα που προσήχθησαν από τους διαδίκους και οφείλει να εκδώσει απόφαση μέσα σε 30 ημέρες από τη συζήτηση. **Κατά της απόφασης αυτής δεν επιτρέπονται ένδικα μέσα.**

Οριστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

Αρμόδιο να προσδιορίσει οριστικά την αποζημίωση είναι το εφετείο με τριμελή σύνθεση στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο τμήμα της.

Μέσα σε 30 ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασης, του μονομελούς εφετείου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ή 60 αν υπάρχουν κάτοικοι εξωτερικού κάθε ενδιαφερόμενος δικαιούται, και αν ακόμη δεν υπήρξε διάδικος στη δίκη για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, να ζητήσει τον οριστικό προσδιορισμό αυτής.

Το δικόγραφο της αίτησης κατατίθεται στη γραμματεία του εφετείου και ο πρόεδρος του εφετείου ορίζει δικάσιμο σε χρόνο από 30 ημέρες έως 40 ημέρες. Η αίτηση επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος σε εκείνους κατά των οποίων απευθύνεται μέσα σε 20 ημέρες από τον ορισμό της δικάσιμου και πάντως 15 τουλάχιστον ημέρες ή 30 για κατοίκους εξωτερικού πριν από τη δικάσιμο, αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Εάν η προθεσμία για την άσκηση της αίτησης παρήλθε άπρακτη, η αποζημίωση που προσδιορίστηκε προσωρινά καθίσταται οριστική για τον ενδιαφερόμενο που δεν άσκησε αίτηση.

Η εμπρόθεσμη αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αιτούντος, προς

αύξηση ή μείωση μόνον για το ποσό της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

Το εφετείο δύναται, αν είναι αναγκαίο για τη διάγνωση της αλήθειας, να διακόψει ή να παρατείνει τη συζήτηση σε περισσότερες συνεδριάσεις, οι οποίες δεν δύναται να απέχουν μεταξύ τους περισσότερο από 20 ημέρες. **Πάντως η έκδοση της οριστικής απόφασης δεν επιτρέπεται να καθυστερεί περισσότερο από ένα έτος από την άσκηση της αίτησης.**

Το εφετείο δύναται να διατάξει πραγματογνωμοσύνη, εφόσον είναι απαραίτητη για τη διάγνωση της αλήθειας. Με την απόφαση του δικαστηρίου, με την οποία διατάσσεται πραγματογνωμοσύνη και διορίζεται πραγματογνώμονας, προσδιορίζεται συγχρόνως και η νέα δικάσιμος για την περαιτέρω συζήτηση, η οποία δεν δύναται να απέχει περισσότερο από 60 ημέρες από τη δημοσίευση της παρεμπόμπουσας αυτής απόφασης και οφείλει να εκδώσει οριστική απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από την τελευταία συζήτηση της αίτησης.

Αν η απόφαση του εφετείου εκδοθεί μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης, η τυχόν επιπλέον αποζημίωση καταβάλλεται στο δικαιούχο ή παρακατατίθεται σε προθεσμία έξι μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης. Σε περίπτωση μη κοινοποίησης η προθεσμία είναι ένα έτος από την έκδοση της απόφασης. Τυχόν μεταγενέστερη κατάθεση επιβαρύνεται με τον ισχύοντα εκάστοτε νόμιμο τόκο (σχετική απόφαση Αρείου Πάγου 794/19-5-04).

Εφόσον η απαλλοτριώση έχει αρθεί αυτοδικαίως, ή ανακλήθηκε νομίμως, δεν υφίσταται δικαίωμα του ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου για την καταβολή της οριστικής αποζημίωσης.

Αίτηση απευθείας οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης

Η αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης δύναται να ασκηθεί και απευθείας, ενώπιον του εφετείου, εφόσον δεν εκκρεμεί αίτηση

οποιοδήποτε ενδιαφερομένου για προσωρινό προσδιορισμό αυτής ή δεν έχει εκδοθεί απόφαση που να την προσδιορίζει προσωρινώς.

Μέχρι την πρώτη συζήτηση της αίτησης περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, κάθε άλλος ενδιαφερόμενος δικαιούται να ζητήσει τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης από το αρμόδιο δικαστήριο. Στην περίπτωση αυτή καταργείται η δίκη για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης ως προς τα ακίνητα για τα οποία ζητήθηκε ο προσωρινός προσδιορισμός (άρθρο 76 του Ν 4146/13).

Αναίρεση

Κατά της απόφασης του εφετείου περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης επιτρέπεται μόνο το ένδικο μέσο της αναίρεσης κατά τις διατάξεις του κώδικα πολιτικής δικονομίας.

Εάν δεν επιδοθεί η απόφαση του εφετείου η προθεσμία προς άσκηση αναίρεσης είναι σε κάθε περίπτωση ένα έτος από τη δημοσίευση της απόφασης.

Η δικάσιμος της αναίρεσης προσδιορίζεται μέσα σε 4 μήνες από την κατάθεση αντιγράφου της αίτησης αναίρεσης στη γραμματεία του **Αρείου Πάγου**. Σε περίπτωση αναβολής η νέα δικάσιμος ορίζεται από το δικαστήριο μέσα σε τρεις μήνες.

Συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

Το δικαστήριο κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων.

Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός, συντάσσεται ατελώς σχετικό πρακτικό και η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης περατώνεται.

Η αποζημίωση δύναται να προσδιοριστεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς.

Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την προϋπόθεση ότι ο διάδικος που μετείχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος. **Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.**

Οι συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης επιφέρει αποτελέσματα μόνον μεταξύ εκείνων που μετείχαν σε αυτόν.

Η εντολή προς τον δικαστικό εκπρόσωπο του δημοσίου για παράσταση περιλαμβάνει και την κατάρτιση συμβιβασμού, εάν η συνολική αποζημίωση κατά δικαιούχο δεν υπερβαίνει το ποσό των 30.000 ευρώ.

Εγγυοδοσία

Το δικαστήριο σε κάθε στάση της δίκης καθορισμού αποζημίωσης δύναται να υποχρεώσει τον δικαιούχο σε εγγυοδοσία, για την περίπτωση προσδιορισμού ως οριστικής αποζημίωσης, τιμής μονάδος μικρότερης εκείνης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

Μέχρι η αποζημίωση να καταστεί τελεσίδικη η προσωρινή αποζημίωση μπορεί να εισπραχθεί ελεύθερα σε ποσοστό 70% και το υπόλοιπο ύστερα από εγγύηση εφόσον το επιθυμεί ο δικαιούχος και ύστερα από απόφαση του Αρμοδίου Δικαστηρίου.

Κατά το μέρος που επήλθε η περίπτωση για την οποία δόθηκε η εγγύηση, αυτή καταπίπτει υπέρ εκείνου προς χάρη του οποίου δόθηκε αλλιώς αποδίδεται, μετά τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης σε εκείνον που την έδωσε ή παύει να ισχύει έκτοτε.

Κάθε διαφορά σχετική με την κατάπτωση ή την απόδοση της εγγύησης λύεται οριστικά από το δικαστήριο.

Αποζημίωση για απολεσθείσα πρόσοδο

Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καλλιεργούμενων αγροτικών ακινήτων ή προσοδοφόρων ιδιωτικών δασών ή προσοδοφόρων

αστικών ακινήτων, που κατελήφθησαν νομίμως μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσης, όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα επί τούτων δύναται να ζητήσει αποζημίωση από το βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτριώσης για την απολεσθείσα πρόσοδο του ακινήτου, από την κατάληψή του μέχρι την είσπραξη της αποζημίωσης, εφόσον η καθυστέρηση της είσπραξης δεν οφείλεται σε λόγους που ανάγονται στον ίδιο ή σε υπαιτιότητα τρίτου.

Η σχετική αγωγή ασκείται ενώπιον του εφετείου κατά τη διαδικασία του προσδιορισμού αποζημίωσης.

1.5.5. Αναγνώριση δικαιούχων

Διάδικοι

Δύνανται να ζητήσουν δικαστικώς τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης:

(α) ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση,

(β) ο φορέας για τον οποίο κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτριώση

(γ) όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

Το κατά περίπτωση αρμόδιο, για την κήρυξη της απαλλοτριώσης, όργανο έχει τη γενική επιμέλεια για την επίσπευση της διαδικασίας του καθορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων, καθώς και της συντέλεσης της απαλλοτριώσης.

Στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, το κατά περίπτωση αρμόδιο για την κήρυξη της απαλλοτριώσης, όργανο εκπροσωπεί τούτο δικαστικώς και ζητεί προς υπεράσπιση των συμφερόντων του την παροχή σχετικής εντολής σε πληρεξούσιο του Δημοσίου από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους. Η περιφέρεια εκπροσωπείται από τον Περιφερειάρχη, ο οποίος χορηγεί τη σχετική εντολή σε δικηγόρο της περιφέρειας.

Το κατά περίπτωση αρμόδιο, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, όργανο γνωστοποιεί στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο από το σκοπό της απαλλοτρίωσης Υπουργείο όλες τις ενέργειές του για κάθε αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Για κάθε απαλλοτρίωση τηρείται στην αρχή που την κήρυξε ιδιαίτερος φάκελος, στον οποίο καταχωρίζονται όλα τα σχετικά με την απαλλοτρίωση στοιχεία. Προκειμένου για απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο φάκελος τηρείται στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία. Στις λοιπές περιπτώσεις ο φάκελος τηρείται στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. **Καθένας που αποδεικνύει έννομο συμφέρον δικαιούται να λάβει γνώση του φακέλου και να ζητήσει αντίγραφα των στοιχείων αυτού.** Τα αντίγραφα χορηγούνται με δαπάνη του αιτούντος. Οι γραμματείς των δικαστηρίων υποχρεούνται να αποστέλλουν στις παραπάνω αρχές ξεχωριστό αντίγραφο κάθε απόφασης που αφορά συγκεκριμένη απαλλοτρίωση, προκειμένου αυτό να τεθεί στο φάκελο.

Δικαστική αναγνώριση δικαιούχου

Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης γίνεται με δικαστική απόφαση.

Αρμόδιο για την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης είναι το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε. Το πρωτοδικείο επιλαμβάνεται μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου.

Οποιοσδήποτε από τους διαδίκους μπορεί, με δικόγραφο κοινοποιούμενο στους αντιδίκους 15 τουλάχιστον ημέρες, πριν τη συζήτηση αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης, να ζητήσει την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης με την ίδια απόφαση. Η αίτηση, επί ποινή απαραδέκτου συνοδεύεται με βεβαίωση του προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας

περί προβολής ή μη των δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο και στην περίπτωση που η έκταση είναι δασικού χαρακτήρα, βεβαίωση της δασικής υπηρεσίας περί προβολής ή μη δικαιωμάτων κυριότητας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του Ν 3208/03. Δεν είναι δυνατή η συζήτηση του αιτήματος αναγνώρισης, εφόσον α) εκκρεμεί αίτηση διόρθωσης ή συμπλήρωσης του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα, ή β) δεν έχει υποβληθεί αίτηση διόρθωσης και το απαλλοτριούμενο, όπως περιγράφεται στην αίτηση, δεν συμπίπτει με τα στοιχεία του κτηματολογικού πίνακα και του διαγράμματος. Αν το δικαστήριο απορρίψει το αίτημα η αναγνώριση δικαιούχων γίνεται κατά τα οριζόμενα στις επόμενες παραγράφους.

Η αίτηση για την αναγνώριση δικαιούχων κοινοποιείται, με επιμέλεια του ενδιαφερόμενου στους προϊσταμένους της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας και της οικείας δασικής αρχής, οι οποίοι υποχρεούνται, εντός 2 μηνών από την κοινοποίηση, να χορηγήσουν στον ενδιαφερόμενο ή να υποβάλλουν απευθείας στο Δικαστήριο έγγραφη βεβαίωση περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του δημοσίου στο απαλλοτριούμενο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Η κοινοποιούμενη ως άνω αίτηση συνοδεύεται υποχρεωτικά με όλα τα απαιτούμενα για την απόδειξη του δικαιώματος ιδιοκτησίας του αιτούντος έγγραφα και διαγράμματα.

Η παράλειψη χορήγησης ή υποβολής των βεβαιώσεων από τα όργανα της προηγούμενης παραγράφου, εντός της προθεσμίας, συνιστά παράβαση καθήκοντος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος κάθε φορά υπαλληλικού κώδικα.

Ο πρόεδρος του Δικαστηρίου, αφού λάβει τα στοιχεία που του υποβάλλονται, ορίζει με πράξη του κατά προτίμηση τον τόπο και χρόνο της συζήτησης. Αντίγραφο της σχετικής πράξης με κλήση προς εμφάνιση κοινοποιείται, με επιμέλεια του δικαστηρίου, στον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης και σε εκείνους που φέρονται ως ιδιοκτήτες ή έχουν εμπράγματα δικαιώματα, 15 ημέρες πριν από τη δικάσιμο.

Το δικαστήριο αναγνωρίζει τους δικαιούχους της αποζημίωσης με βάση κάθε στοιχείο που προσκομίζουν οι διάδικοι. Η αναγνώριση γίνεται με την έκδοση οριστικής απόφασης που είναι ενιαία για όλους όσους προβάλλουν δικαιώματα στο ακίνητο που απαλλοτριώθηκε. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης χώρου εντός σχεδίου πόλεως που διαιρείται κατά το κτηματολογικό διάγραμμα, σε οικοδομικά τετράγωνα, κάθε οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται αυτοτελής έκταση για την οποία μπορεί να εκδοθεί ενιαία αναγνωριστική απόφαση.

Η νομή καθ' εαυτήν δεν θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης.

Η υποθήκη δεν κωλύει την αναγνώριση του δικαιώματος που απαλλοτριώθηκε μαζί με το βάρος αυτής.

Το δικαστήριο απέχει να εκδώσει απόφαση αναγνώρισης των δικαιούχων της αποζημίωσης:

(α) Εάν η κυριότητα του απαλλοτριούμενου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού πιθανολογείται ότι ανήκει στο Δημόσιο.

(β) Εάν η κυριότητα του απαλλοτριωμένου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού διεκδικείται από περισσότερους και είναι δυσχερής η διακρίβωση του δικαιούχου.

(γ) Εάν το αίτημα του αξιούντος την αναγνώριση δεν είναι σύμφωνο με τον κτηματολογικό πίνακα και διάγραμμα και δεν έχει υποβάλλει σχετικό αίτημα, προ τριμήνου από τη συζήτηση στην αρμόδια υπηρεσία για τη διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων και

(δ) εάν δεν αποδεικνύεται το δικαίωμα του αξιούντος να αναγνωρισθεί ως δικαιούχος της αποζημίωσης.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο επικαλούμενος νέα στοιχεία δύναται με αυτοτελή αίτηση να ζητήσει μόνο μία φορά ακόμη να αναγνωρισθεί ως δικαιούχος κατά τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων επιτρεπομένης και πραγματογνωμοσύνης. Εάν το δικαστήριο απόσχει να εκδώσει απόφαση αναγνώρισης του δικαιούχου της αποζημίωσης, η

κυριότητα του απαλλοτριουμένου και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτού, κρίνονται κατά την τακτική διαδικασία.

Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου για την αναγνώριση δικαιούχων δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα. Διάδικοι ή τρίτοι, που αξιώνουν δικαιώματα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, δύνανται να τα ασκήσουν κατά την τακτική διαδικασία, έστω και εάν δεν προβλήθηκαν κατά την ειδική διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, προς είσπραξη της αποζημίωσης ή αναζήτηση αυτής από εκείνον που την εισέπραξε ή από εκείνον υπέρ του οποίου εκδόθηκε το χρηματικό ένταλμα πληρωμής, χωρίς αυτό να ασκεί επιρροή στη διαδικασία της απαλλοτρίωσης.

Διοικητική αναγνώριση δικαιούχων

Η αναγνώριση του δικαιούχου της αποζημίωσης δύναται να ενεργείται και διοικητικώς **εφόσον έχει προσδιοριστεί δικαστικώς ή εξωδίκως η τιμή μονάδας.** Η διοικητική αναγνώριση χωρεί εφόσον η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί από το αρμόδιο όργανο (όπως προαναφέρθηκε) και υπόχρεο προς πληρωμή είναι το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, επίσης η αξιούμενη αποζημίωση, με βάση την προσδιορισθείσα τιμή μονάδας, δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων ευρώ.

Για τη διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων συνιστάται στην Κτηματική Υπηρεσία στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ακίνητο επιτροπή, η οποία αποτελείται από έναν πρωτοδίκη, που υπηρετεί στην έδρα του Πρωτοδικείου και προτείνεται με τον αναπληρωτή του από τον πρόεδρο του πρωτοδικείου τούτου, ως πρόεδρο, ένα δικαστικό αντιπρόσωπο του ΝΣΚ που προτείνεται με έναν αναπληρωτή του από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους και από τον Διευθυντή της Κτηματικής Υπηρεσίας ή τον νόμιμο αναπληρωτή του. **Η επιτροπή αυτή συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης διοίκησης.** Γραμματέας της επιτροπής, με έναν

αναπληρωτή του ορίζεται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, υπάλληλος της Κτηματικής Υπηρεσίας. Στα μέλη, στον εισηγητή και στον γραμματέα της επιτροπής παρέχεται αμοιβή κατά τις κείμενες διατάξεις, η οποία βαρύνει το δημόσιο.

Η αίτηση για τη διοικητική αναγνώριση του δικαιούχου της αποζημίωσης μαζί με τα δικαιολογητικά και τους τίτλους υποβάλλεται στην αρμόδια κτηματική υπηρεσία η οποία την εισάγει στην επιτροπή προς εξέταση (άρθρο 76, Ν4146/13).

Η επιτροπή η οποία ενεργεί και αυτεπαγγέλτως για τη συμπλήρωση των απαιτούμενων στοιχείων, εκτιμά όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και συγκεντρώθηκαν, καθώς και τις βεβαιώσεις των αρμόδιων αρχών και αποφασίζει μέσα σε ένα μήνα από την περιέλευση σε αυτήν όλων των σχετικών στοιχείων.

Η επιτροπή απέχει να αναγνωρίσει τον αιτούντα ως δικαιούχο της αποζημίωσης στις περιπτώσεις που δεν αποδεικνύεται το δικαίωμά του να αναγνωριστεί δικαιούχος, ή εάν η κυριότητα του απαλλοτριωμένου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού πιθανολογείται ότι ανήκει στο Δημόσιο ή διεκδικείται από περισσότερους ιδιοκτήτες ή είναι δυσχερής η διακρίβωση του δικαιούχου.

1.5.6.Συντέλεση απαλλοτρίωσης

Τρόποι συντέλεσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά ή **με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση, η δικαστική δαπάνη, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων.**

Εάν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού

εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή την έκδοση του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης σε περίπτωση όπου δεν εκδίδεται χρηματικό ένταλμα.

Εάν υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' ή Β' βαθμού, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης του ταμείου παρακαταθηκών και δανείων ότι, κατ' εντολή και για λογαριασμό του υπόχρεου παρακατέθεσε το ίδιο την αποζημίωση, την επιδικασθείσα δικαστική δαπάνη, καθώς και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων.

Αν η συζήτηση για τον πρώτο καθορισμό τιμής μονάδος αποζημίωσης ακινήτου απορριφθεί από το αρμόδιο δικαστήριο ως απαράδεκτη επειδή ο ιδιοκτήτης είναι άγνωστος ή δεν κλητεύθηκε νόμιμα, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή ή παρακατάθεση της αποζημίωσης που έχει καθοριστεί δικαστικά για άλλα ομοειδή ακίνητα που περιλαμβάνονται στην ίδια απαλλοτριωτική πράξη, εφόσον ο θιγόμενος ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετικό αίτημα στην αρχή που είναι αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης εντός δέκα ετών από την έκδοση της απόφασης καθορισμού και έχει αναγνωριστεί ως δικαιούχος αποζημίωσης (αρθρ.39 Ν4024/11).

Όπου κατά τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται αυτοαποζημίωση του καθ' ου η απαλλοτρίωση, εάν μετά τον επερχόμενο συμψηφισμό παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή του υπολοίπου τούτου, ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης για την παρακατάθεση αυτού ή την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής του.

Εάν μετά τον επερχόμενο συμψηφισμό δεν παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με τη δημοσίευση στην εφημερίδα της κυβερνήσεως

γνωστοποίησης για την αυτό αυτοαποζημίωση, όπως αυτή προσδιορίζεται, με τη σχετική διοικητική πράξη που συντάσσεται τελικά.

Η αποζημίωση συντελείται και με την καταβολή της αποζημίωσης σε είδος εφόσον ο δικαιούχος της αποζημίωσης συναινεί σε αυτό με ειδική έγγραφη δήλωσή του. Η ανεπιφύλακτη παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος εξομοιώνεται με την έγγραφη συναίνεση.

Αποζημίωση σε άλλο πλην της κυριότητας επί ακινήτου είδος ή με τη μορφή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου του επιτρέπεται, με τους όρους των προηγούμενων εδαφίων, μόνο αν οι παραχωρήσεις αυτές προβλέπονται και ρυθμίζονται με ειδική διάταξη. Στις περιπτώσεις αυτές η συντέλεση επέρχεται όταν εκπληρωθούν οι διατυπώσεις που απαιτούνται από τις εφαρμοζόμενες κάθε φορά διατάξεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της αντίστοιχης δικαιοπραξίας. Επί κινητών πραγμάτων, η συντέλεση επέρχεται με την παράδοση αυτών στον δικαιούχο ή εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο με τη σύνταξη, σχετικού πρωτοκόλλου.

Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

Προκειμένου να εκτελεσθούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας είναι δυνατόν με ειδική απόφαση του Εφετείου, που δικάζει με τη διαδικασία του οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, **να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης.** Οι απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου κηρύσσονται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με την οποία προβλέπεται ρητά η δυνατότητα αυτή. Αν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχτεί κατά τις πάγιες διατάξεις και η σχετική ανάγκη ανακύψει μεταγενέστερα, τότε, προκειμένου να ακολουθηθεί η διαδικασία της παραγράφου αυτής, εκδίδεται ειδική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου. Τυχόν απαιτούμενες συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις

κηρύσσονται κατά τις πάγιες διατάξεις χωρίς να απαιτείται νέα κάθε φορά πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου.

Με απόφασή του το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εξουσιοδοτεί το αρμόδιο για την κήρυξη της απαλλοτριώσεως όργανο, να προβαίνει στην κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εκτέλεση του έργου, στις οποίες εφαρμόζονται οι προαναφερθείσες διατάξεις (άρθρο 125, Ν. 4070/12).

Η κατά τα ως άνω διαδικασία κινείται με ειδική αίτηση προς το Εφετείο, που υποβάλλεται από τον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτριώσεως, είτε αυτοτελώς, είτε μαζί με την αίτηση για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης, παράλληλα γίνεται και κλήτευση των ιδιοκτητών (σύμφωνα με τη διαδικασία που ακολουθείται για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης).

Το δικαστήριο, παρέχοντας την άδεια, υποχρεώνει τον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτριώσεως να καταθέσει στο ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων, πριν από την κατάληψη του ακινήτου, **εύλογο τμήμα της αποζημίωσης που δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 70% της κατά το οικείο σύστημα προσδιοριζόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, άλλως της εκτιμώμενης αποζημίωσης. Η απόφαση του Εφετείου με την οποία παρέχεται η άδεια προσωρινής κατάληψης και καθορίζεται η εύλογη αποζημίωση δεν υπόκειται σε ένδικο μέσο και δεν παράγει δεδικασμένο ως προς τον καθορισμό του ύψους της πλήρους αποζημίωσης.** Η εκτίμηση για την αιτία αυτή του ύψους της αποζημίωσης δεν δεσμεύει τον δικαστή του προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της, η δε διαδικασία για τον προσδιορισμό αυτόν χωρεί αυτοτελώς, κατά τα οριζόμενα με τη διαδικασία του προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί, από την επομένη της κήρυξης της απαλλοτριώσεως, να κινήσει τη διαδικασία για να αναγνωριστεί δικαιούχος της αποζημίωσης. Αν το δικαστήριο παράσχει την αιτηθείσα άδεια, τότε η παράδοση του ακινήτου, ενεργείται, ο δε υπέρ ου υποχρεούται να ζητήσει τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης σε

ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση ή γνώση της απόφασης. Με την απόφαση του Εφετείου διατάσσεται ταυτόχρονα, η αποβολή του κατόχου από το ακίνητο, με τον όρο της κατάθεσης στο Τ.Π. και Δανείων, του εύλογου τμήματος της αποζημίωσης (το 70% όπως προαναφέρθηκε). Η απόφαση δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα.

Ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης, πριν από την κατάληψη του ακινήτου με τις παραπάνω προϋποθέσεις, προβαίνει υποχρεωτικά στην έκδοση υπέρ του δικαιούχου, ειδικού ομολόγου διάρκειας όχι μεγαλύτερης των δεκαοκτώ (18) μηνών, για το υπόλοιπο της αποζημίωσης αυτής ή στην ισόποση παρακατάθεση αυτής υπέρ του δικαιούχου με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που εκδίδεται το ειδικό ομόλογο. Αν ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης είναι Ν.Π.Ι.Δ. ή ιδιώτης, τότε, αντί του ομολόγου, παρέχεται αντίστοιχη εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος. Το ομόλογο ή η εγγυητική επιστολή, επιστρέφονται αν η αποζημίωση καταβληθεί εντός του χρόνου ισχύος τους, άλλως εισπράττονται από τον δικαιούχο. Αν ο βαρυνόμενος δεν καταβάλει στον δικαιούχο το ακάλυπτο υπόλοιπο της προσωρινά ή οριστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης σε έξι (6) μήνες από την κοινοποίηση, με επιμέλεια του δικαιούχου, της απόφασης για τον προσδιορισμό αυτόν, τότε το υπόλοιπο επιβαρύνεται με τόκο 2%, για κάθε μήνα καθυστέρησης, ο δε δικαιούχος διατηρεί το δικαίωμα κατάσχεσης οποιουδήποτε ιδιωτικού περιουσιακού στοιχείου του βαρυνόμενου, ακόμη και αν αυτός είναι το Δημόσιο ή εξομοιούμενο με αυτό Ν.Π.Δ.Δ. Αν τελικά η προσδιοριζόμενη αποζημίωση είναι μικρότερη από το ποσό του τυχόν εκδοθέντος ή εξοφληθέντος ομολόγου, τότε η διαφορά επιστρέφεται κατά τις διατάξεις για την είσπραξη των δημοσίων εσόδων.

Παρακατάθεση αποζημίωσης

Ο υπόχρεος για την πληρωμή της αποζημίωσης, της δικαστικής δαπάνης, καθώς και της αμοιβής των πληρεξούσιων δικηγόρων, που

προσδιορίστηκαν δικαστικώς, καταθέτει στο Τ.Π. και Δ. την αποζημίωση υπέρ δικαιούχου και τη δικαστική δαπάνη και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων υπέρ του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου.

Εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη, κατάσχεση ή διεκδίκηση, η κατάθεση της αποζημίωσης στο Τ.Π. και Δ. είναι υποχρεωτική.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων αποδίδει στο δικαιούχο το ποσό που κατατέθηκε αφού προσκομισθεί σε αυτό τελεσίδικη αναγνωριστική απόφαση και στον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο το ποσό της δικαστικής δαπάνης και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων.

Με την καταβολή της αποζημίωσης στο δικαιούχο που αναγνωρίστηκε δικαστικώς, το Τ.Π. και Δ. απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση και ευθύνη απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο διεκδικητή ή δικαιούχο. Ευθύνη απέναντι σε αυτούς έχει εκείνος που εισέπραξε την αποζημίωση.

Μετά την παρέλευση δεκαετίας από τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως το ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων υποχρεούται να επιστρέψει άμεσα στον καταθέτη τα τυχόν αδιάθετα υπόλοιπα του συσταθέντος γραμματίου παρακαταθήκης, με εξαίρεση εκείνα για τα οποία συντρέχουν οι λόγοι διακοπής της παραγραφής και είναι ενήμερο το Τ.Π.Δ. ή ο υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης. Προς τούτο ο καταθέτης γνωστοποιεί στο Τ.Π.Δ. είτε τον οικείο λογαριασμό του, είτε ζητεί τη σύσταση νέου γραμματίου παρακαταθήκης για την αποπληρωμή άλλων απαλλοτριώσεων αρμοδιότητάς του υπό όρους και προϋποθέσεις που κανονίζονται με Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Εφόσον η αξίωση του ιδιοκτήτη δεν έχει παραγραφεί, αυτός στρέφεται κατά του υπόχρεου προς πληρωμή. Από την κοινοποίηση σχετικής απόφασης, ο δικαιούχος της απαλλοτριώσεως δικαιούται τόκων υπερημερίας μέχρι την εξόφληση (άρθρο 126 Ν. 4070/12).

Μεταγραφή, συνέπειες συντέλεσης

Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ο υπέρ ου αυτή υποχρεούται να ενεργήσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, για την μεταγραφή της απόφασης κήρυξης αυτής, προσκομίζονται τα στοιχεία που αποδεικνύουν τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, καθώς και αντίγραφο της απόφασης αναγνώρισης δικαιούχων, εφόσον η αναγνώριση έχει γίνει με την ίδια απόφαση με την οποία καθορίστηκε η αποζημίωση.

Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κάθε νομέας ή κάτοχος του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε υποχρεούται να παραδώσει τούτο ελεύθερο στον υπέρ ου η απαλλοτρίωση μέσα σε 10 ημέρες από έγγραφη πρόσκληση αυτού.

Εάν ο νομέας ή κάτοχος δεν παραδώσει το ακίνητο τούτο ελεύθερο, διατάσσεται η παράδοση αυτού από το Μονομελές Εφετείο. Το δικαστήριο μπορεί να χορηγήσει προθεσμία για την παράδοση του ακινήτου μέχρι (30) ημέρες από τη δημοσίευση της απόφασης.

Μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, με βάση την τιμή που καθορίστηκε έπειτα από κλήτευση ή παράσταση των φερόμενων ως ιδιοκτητών στα κτηματολογικά στοιχεία, κάθε εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου οποιουδήποτε τρίτου, είτε αυτός έλαβε μέρος είτε όχι, ακόμη και αν δεν κλητεύθηκε στην δίκη για τον καθορισμό της αποζημίωσης, μετατρέπεται σε ενοχική αξίωση επί της αποζημίωσης που παρακατατέθηκε ή κατά εκείνου που εισέπραξε την αποζημίωση ή κατά του υπέρ ου εκδόθηκε το χρηματικό ένταλμα πληρωμής.

Όποιος δεν κλητεύθηκε ούτε έλαβε μέρος στη δίκη για τον καθορισμό της αποζημίωσης δικαιούται να ασκήσει με αίτηση την αξίωσή του για καθορισμό μεγαλύτερης οριστικής αποζημίωσης, μέσα σε (5) έτη από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και σε περίπτωση που αποδεδειγμένα έχει λάβει γνώση, μέσα σε έξι μήνες από τότε που αυτός έλαβε γνώση.

Όταν η εκτέλεση δημοσίων έργων επισπεύδεται από το Δημόσιο ή αφορά έργα που συγχρηματοδοτούνται από τα Διαρθρωτικά Ταμεία και

άλλα προγράμματα της Ε.Ε., η αποβολή των εγκατεστημένων στα ακίνητα διατάσσεται οριστικά και τελεσίδικα με την απόφαση καθορισμού της προσωρινής αποζημίωσης, υπό τον όρο της προηγούμενης συντέλεσής της.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής υποβάλλεται σχετικό αίτημα από το Δημόσιο ή τον υπόχρεο προς αποζημίωση, με την αίτηση καθορισμού της αποζημίωσης ή και με τις προτάσεις που κατατίθενται στην περίπτωση αυτή δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες από τη δικάσιμο (άρθρο 76, Ν. 4146/13).

Παραγραφή

Η αξίωση για την είσπραξη της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά παραγράφεται μετά την παρέλευση οκταετίας από την αποδεδειγμένη κατάληψη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου και σε κάθε περίπτωση μετά την παρέλευση δεκαετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα ως άνω (τρόποι συντέλεσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης). Εάν η οριστική αποζημίωση καθοριστεί μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και την κατάληψη του ακινήτου, η αξίωση για την είσπραξη της τυχόν διαφοράς μεταξύ οριστικής και προσωρινής αποζημίωσης παραγράφεται μετά την παρέλευση πενταετίας από τη δημοσίευση της απόφασης που καθορίζει την οριστική τιμή (άρθρο 126 Ν. 4070/12).

Η παραγραφή διακόπτεται και με ενέργεια πράξεων του δικαιούχου της αποζημίωσης που αποβλέπουν: α) στη δικαστική ή διοικητική αναγνώριση, β) στην είσπραξη μέρους ή του συνόλου της αποζημίωσης και γ) στον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

1.5.7. Ανάκληση και άρση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Ανάκληση και άρση μη συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αρχή που κήρυξε την αναγκαστική απαλλοτρίωση δύναται με απόφασή της να την ανακαλέσει, ολικώς ή μερικώς, πριν συντελεσθεί, τηρώντας τη διαδικασία που ορίζεται για την κήρυξή της.

Ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, **εάν μέσα σε (4) τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως.** Η αίτηση είναι απαράδεκτη αν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής, σε κάθε δε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης.

Η πράξη ανάκλησης της απαλλοτρίωσης εκδίδεται μέσα σε τέσσερις μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Οι διατάξεις αυτές δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση **αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεσθεί μέσα σε (18) μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.** Η αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε (4) μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Εφόσον οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης που άρθηκε αυτοδίκαια λόγω παρέλευσης της ως άνω δεκαοκτάμηνης προθεσμίας, μπορούν να υποβάλλουν αίτηση και υπεύθυνη

δήλωση προς την αρμόδια αρχή, μέσα σε προθεσμία (1) έτους από την παρέλευση της προθεσμίας, περί διατήρησης της απαλλοτριώσης και καταβολής της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. Αν το αίτημα γίνει δεκτό από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση και υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης, δεν επιτρέπεται ο ανακαθορισμός της αποζημίωσης ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας (άρθρο 39, Ν. 4024/11).

Εάν περάσουν άπρακτες οι προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η προσβληθείσα πράξη ή παράλειψη και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη ή υποχρεωτικώς επελθούσα άρση της απαλλοτριώσης.

Οι εκδιδόμενες πράξεις και αποφάσεις υποβάλλονται με επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου στον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και καταχωρίζονται από αυτόν στις μερίδες του ακινήτου ή του ιδιοκτήτη.

Πριν παρέλθει χρονικό διάστημα έξι μηνών από την ανάκληση ή την άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης δεν επιτρέπεται, χωρίς συναίνεση του ιδιοκτήτη, η κήρυξη νέας απαλλοτριώσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό (άρθρο 39, Ν. 4024/11).

Εάν η ανάκληση ή άρση επαναληφθεί, η προαναφερθείσα προθεσμία διπλασιάζεται.

Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας, που προαναφέρθηκε, η Διοίκηση δεν κωλύεται να προχωρήσει στις κατά νόμο προκαταρκτικές ενέργειες για την κήρυξη της νέας απαλλοτριώσης.

Οι εν λόγω προθεσμίες για επανακήρυξη απαλλοτριώσης δεν ισχύουν:

α) προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών.

β)προκειμένου περί απαλλοτριώσεων για ανέγερση νοσοκομείων και σχολικών κτιρίων, για ανοικοδόμηση οικισμών που έχουν πληγεί από θεομηνίες, καθώς και για στρατιωτικούς ή αρχαιολογικούς σκοπούς, και

γ)προκειμένου περί των λοιπών απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, Νομικών προσώπων Δημοσίου Δικαίου, ΟΤΑ Α΄ και Β΄ βαθμού, οργανισμών κοινής ωφέλειας, κοινωφελών ιδρυμάτων και δημοσίων επιχειρήσεων, εάν η ανάκληση ή άρση της απαλλοτρίωσης αφορά τμήμα μόνο της έκτασης το οποίο δεν υπερβαίνει το 20% του συνολικού εμβαδού αυτής.

Στις περιπτώσεις επανακήρυξης της απαλλοτρίωσης πρέπει να βεβαιώνεται στο προοίμιο της πράξης κήρυξης της νέας απαλλοτρίωσης η πρόβλεψη της απαιτούμενης γι' αυτήν δαπάνης (Σύμφωνα και με το άρθρο 17 του Συντάγματος).

Εάν η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης ακυρωθεί δικαστικώς ή ανακληθεί διοικητικώς ως παράνομη ή έχουν καταληφθεί τα απαλλοτριούμενα ακίνητα με τη διαδικασία της επίταξης, επιτρέπεται η κήρυξη απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου και για τον ίδιο σκοπό, με τις νόμιμες προϋποθέσεις και διαδικασία, χωρίς την υποχρέωση τήρησης των προθεσμιών που προαναφέρθηκαν.

Ανάκληση συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Συντελεσμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ: α) του Δημοσίου, β) Ν.Π.Δ.Δ., γ) ΟΤΑ Α΄ και Β΄ βαθμού, δ) επιχειρήσεων που ανήκουν στο Δημόσιο και σε Ν.Π.Δ.Δ. και ε) οργανισμών κοινής ωφέλειας **δύναται να ανακληθεί ολικώς ή μερικώς εφόσον η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας και αποδέχεται την ανάκληση ο καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης.**

Το απαλλοτριωμένο ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα, εάν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση ή δεν απαντήσει μέσα σε τρεις μήνες από τη λήψη σχετικής πρόσκλησης.

Εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε πραγματικά για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε και μεταγενεστέρως μόνον έπαψε για οποιονδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται, τότε θεωρείται ότι εκπληρώθηκε ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και δεν είναι δυνατή η ανάκληση αυτής. Στην περίπτωση αυτή το ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα.

Συντελεσμένη απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, με εξαίρεση όσων προαναφέρθηκαν, ανακαλείται υποχρεωτικώς, ύστερα από αίτηση του καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη, η οποία υποβάλλεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από την παρέλευση πενταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον μέσα στην πενταετή αυτή προθεσμία το απαλλοτριωμένο δεν χρησιμοποιήθηκε για την εκπλήρωση του σκοπού της απαλλοτρίωσης ή δεν έχει εκτελεσθεί προς τούτο μέρος των απαιτούμενων εργασιών το οποίο υπερβαίνει, κατ' αξίαν, το ένα τρίτο.

Η απαλλοτρίωση δύναται να ανακληθεί και πριν παρέλθει πενταετία, εάν η αρμόδια υπηρεσία διαπιστώσει ότι η πραγματοποίηση του σκοπού κατέστη ανέφικτη και ο καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης δηλώσει ότι επιθυμεί την ανάκληση. Εάν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση, δε δύναται μεταγενεστέρως να ασκήσει το δικαίωμα για ανάκληση, εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο δεν χρησιμοποιηθεί μέσα στην πενταετή προθεσμία.

Η ανάκληση δύναται να γίνει οποτεδήποτε, εφόσον συναινούν και από τα δύο μέρη της απαλλοτρίωσης.

Ολική ή μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης, γίνεται με απόφαση της Αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από καταβολή, στο δημόσιο ή άλλο πρόσωπο που βαρύνεται με την δαπάνη της απαλλοτρίωσης,

αποζημιώσεως ίσης με την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο προσδιορισμού αυτής.

Ο καθορισμός της καταβλητέας αποζημίωσης γίνεται:

α) με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εάν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί υπέρ του Δημοσίου, και

β) με απόφαση του φορέα υπέρ του οποίου συντελέστηκε η απαλλοτρίωση σε κάθε περίπτωση.

Για τον καθορισμό του ύψους της επιστρεπτέας αποζημίωσης του ακινήτου, γνωμοδοτεί η Επιτροπή εκτίμησης αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου (του άρθρου 15 του ΚΑΑ), ή Ανεξάρτητος πιστοποιημένος Εκτιμητής κατά την κρίση του αρμόδιου φορέα, εντός δύο μηνών από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου. Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο καθορισμού της, παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και οι δυνατότητες προσόδου του ακινήτου. Η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής του αξίας.

Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ύψος της επιστρεπτέας αποζημίωσης, ο οριστικός καθορισμός της γίνεται κατόπιν αιτήσεως κάθε ενδιαφερόμενου στα αρμόδια δικαστήρια (άρθρα 18-25 του Κ.Α.Α.).

Η ανάκληση της απαλλοτρίωσης θεωρείται ότι έχει συντελεσθεί με την εφάπαξ παρακατάθεση ποσού ίσου με το 30% της αξίας του ακινήτου που έχει καθορισθεί, στο Τ.Π. και Δ. με δικαιούχο το φορέα υπέρ του οποίου έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση. Το ως άνω ποσό παρακατατίθεται εντός τριών μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης καθορισμού της αξίας του ακινήτου από την αρμόδια για την ανάκληση της απαλλοτρίωσης αρχή. Το υπόλοιπο της επιστρεπτέας αποζημίωσης παρακατατίθεται στο Τ.Π. και Δ., σε τέσσερις τριμηνιαίες δόσεις. Τα ως άνω ποσά αποδίδονται εκ μέρους του Τ.Π. και Δ. στο δικαιούχο μετά την κατάθεση της επιστρεπτέας αποζημίωσης. Αν οι δόσεις δεν παρακατατεθούν εντός του προβλεπόμενου χρόνου, η αρμόδια αρχή

δύναται να κηρύξει, με απόφασή της, ματαιωθείσα την ανάκληση της απαλλοτρίωσης και επιστρεπτέα τα ποσά που κατέβαλε ο αιτών την άρση, ως αχρεωστήτως καταβληθέντα.

Νέα αίτηση για άρση της απαλλοτρίωσης δεν δύναται να κατατεθεί πριν την παρέλευση πενταετίας από την έκδοση της απόφασης με την οποία κηρύσσεται ματαιωθείσα η ανάκληση.

Η απόφαση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης μεταγράφεται, με επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου, στα βιβλία μεταγραφών. Χωρίς μεταγραφή της απόφασης αυτής δεν ανακτάται η κυριότητα, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα από τον καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη, ούτε αποσβέννυται το εμπράγματο δικαίωμα που τυχόν έχει συσταθεί με την απαλλοτρίωση επί του ακινήτου.

Για την μεταγραφή της απόφασης ανάκλησης της απαλλοτρίωσης δεν απαιτείται καταβολή οποιωνδήποτε τελών, φόρων ή δικαιωμάτων υπέρ Δημοσίου ή τρίτων.

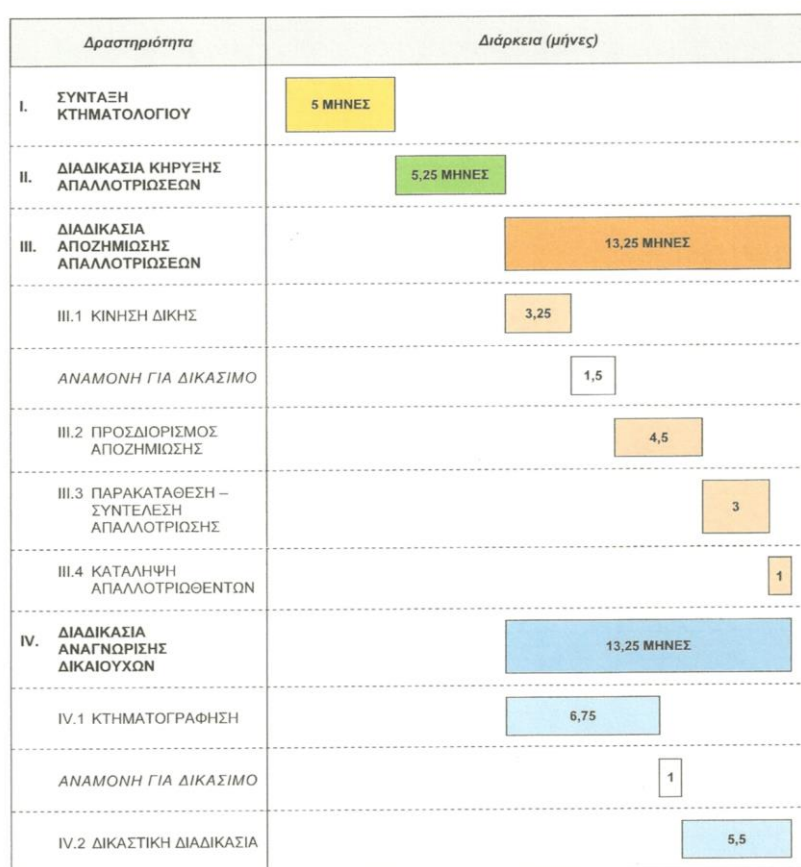
Εάν, μέχρι να ανακληθεί η συντελεσμένη απαλλοτρίωση, έγιναν στο απαλλοτριωμένο ακίνητο μεταβολές από τις οποίες γεννώνται απαιτήσεις του φορέα υπέρ του οποίου συντελέστηκε η απαλλοτρίωση, οι σχετικές διαφορές υπάγονται στην αρμοδιότητα του εφετείου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής. Η απόφαση του εφετείου υπόκειται σε αναίρεση.

1.5.8. Μέσος χρόνος τέλεσης των διαδικασιών της απαλλοτρίωσης

Σύμφωνα με τον αναθεωρημένο οδηγό διαδικασιών συντέλεσης απαλλοτρίωσης της Μονάδας Οργάνωσης και Διαχείρισης αναπτυξιακών προγραμμάτων (που επόπτευε ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών, ενώ σήμερα είναι υπό την εποπτεία του Υπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας) οι εκτιμώμενες μέσες χρονικές διάρκειες των σταδίων τέλεσης μίας τυπικής περίπτωσης απαλλοτρίωσης, που αφορά ένα μέσου μεγέθους τυπικό οδικό έργο σε εκτός σχεδίου περιοχή με φορέα εκτέλεσης

το Δημόσιο, με την προϋπόθεση να μην υπάρξουν αδικαιολόγητες καθυστερήσεις στη χρονική αλληλοδιαδοχή των διαδικασιών, ή ότι δε θα συμβούν αναβολές δικάσιμων και καθυστερήσεις στην έκδοση αποφάσεων από τα αρμόδια όργανα απεικονίζονται στο παρακάτω διάγραμμα

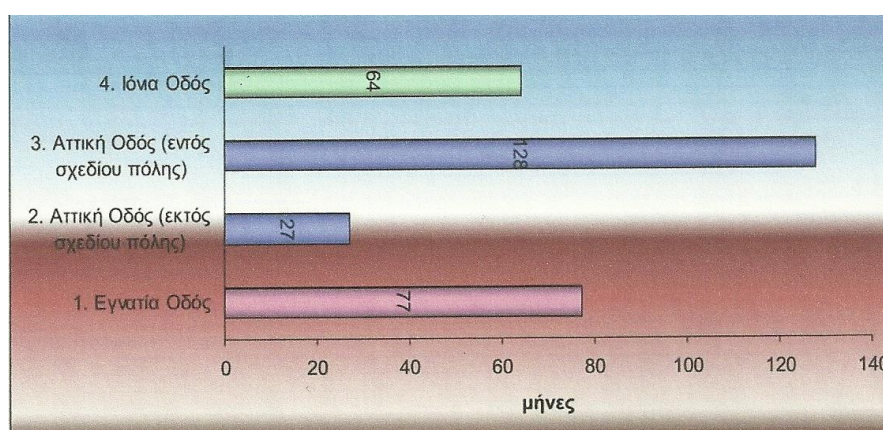
Διάγραμμα μέσου χρόνου τέλεσης των διαδικασιών απαλλοτρίωσης



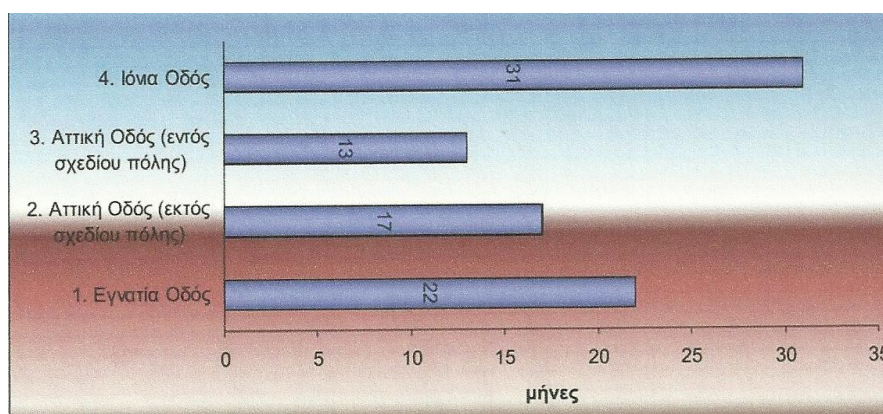
Διάγραμμα 1.2. Ο Μέσος χρόνος των διαδικασιών για την πλήρη συντέλεση μιας απαλλοτρίωσης (πηγή: Μ.Ο.Δ., 2003)

Κατά το χρονοδιάγραμμα της ΜΟΔ Α.Ε. η συνολική διάρκεια του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι (23,5) μήνες. Στην πραγματικότητα οι ως άνω εκτιμώμενοι χρόνοι είναι δύσκολο να τηρηθούν.

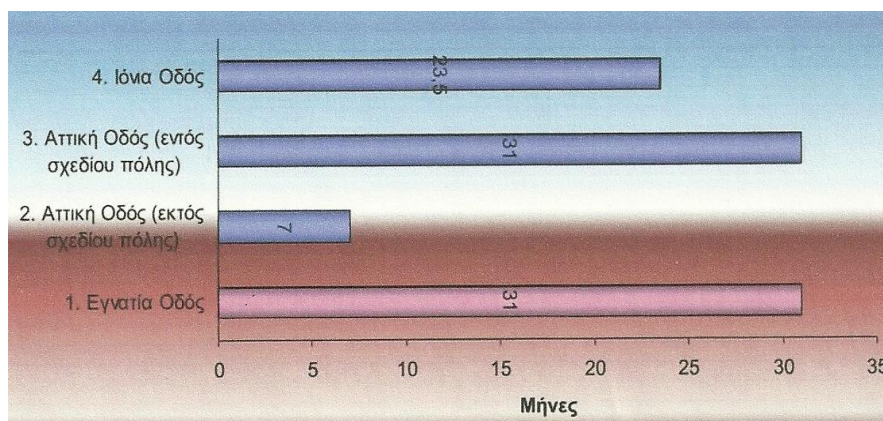
Για παράδειγμα από συγκριτική μελέτη που έγινε (Σ. Μπασσιούκα, 2008) σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων ο χρόνος συντέλεσης της απαλλοτριώσεως ήταν από 27 μήνες έως 128, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 1.3. Ενώ ο αναμενόμενος χρόνος είναι περίπου 2 χρόνια. Οι μεγαλύτερες καθυστερήσεις παρατηρήθηκαν στους χρόνους κυρίως της αναμονής της δικάσιμου, στον χρόνο κήρυξης της απαλλοτριώσεως και στον χρόνο σύνταξης του κτηματολογίου, όπου δεν υπήρχε.



Διάγραμμα 1.3. Ο συνολικός χρόνος τέλεσης των απαλλοτριώσεων σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή: Σ. Μπασσιούκα, 2008)



Διάγραμμα 1.4. Ο συνολικός χρόνος προσδιορισμού προσωρινής αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή: Σ. Μπασσιούκα, 2008)



Διάγραμμα 1.5. Ο συνολικός χρόνος προσδιορισμού οριστικής αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή: Σ. Μπασσιούκα, 2008)

Στο διάγραμμα (1.4.) φαίνεται ότι ο συνολικός χρόνος του προσδιορισμού προσωρινής Αποζημίωσης είναι από 13 έως 31 μήνες.

Στο διάγραμμα (1.5.) φαίνεται ότι ο συνολικός χρόνος για τον προσδιορισμό της οριστικής αποζημίωσης είναι από 7 μήνες έως 31 μήνες (ενώ ο αναμενόμενος είναι 4,5 μήνες).

- Διαδικασία Επίταξης

Η διαδικασία της επίταξης ξεκινά αμέσως μετά την έκδοση της Απόφασης κήρυξης της Απαλλοτρίωσης (δηλ έχει προηγηθεί η κτηματογράφηση), ενώ παράλληλα η συνήθης διαδικασία της απαλλοτρίωσης εξελίσσεται κανονικά μέχρι την ολοκλήρωσή της, με τη διαφορά ότι απλουστεύονται ορισμένες ενέργειες και μειώνονται σημαντικά οι χρόνοι.

Έχει τη βάση της στις διατάξεις του Ν. 1838/1951, ο οποίος επανήλθε με το Ν. 3555/2007.

Η αποζημίωση καταβάλλεται αμέσως ενώ οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες μπορούν να διεκδικήσουν περαιτέρω αποζημίωση όπως αυτή

καθορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια, εφόσον αφορά την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των επικειμένων.

Ο εκτιμώμενος χρόνος είναι πέντε (5) μήνες (ΜΟΔ, 2003: 3).

• Διαδικασία Απαλλοτριώσεων για έργα με φορέα εκτέλεσης
Ανώνυμη Εταιρεία

Η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων εποπτεύει Ανώνυμες Εταιρείες οι οποίες αποτελούν φορείς υλοποίησης των έργων της. Η ίδρυση των εταιρειών αυτών έγινε λόγω της σπουδαιότητας ορισμένων οδικών αξόνων και άλλων έργων για την περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας καθώς και λόγω των χρονικών περιορισμών που τίθενται από την Ε.Ε. μέσω των χρηματοδοτήσεων. Στην περίπτωση των οδικών αξόνων οι εταιρείες ιδρύθηκαν με σκοπό τη μελέτη, την κατασκευή, τον εξοπλισμό, τη συντήρηση και την εκμετάλλευσή τους υπό τις καλύτερες συνθήκες.

Στη διαδικασία των απαλλοτριώσεων η συνεισφορά τους είναι επίσης σημαντική. Για την περάτωση έργων οδοποιίας ακολουθούνται οι συνήθεις διαδικασίες απαλλοτριώσεων σύμφωνα με το Ν. 2882/01. Με τη μόνη διαφορά ότι οι Α.Ε. του Δημοσίου αφενός έχουν αναλάβει αυξημένες αρμοδιότητες, αφετέρου παρουσιάζουν μεγαλύτερη ευελιξία στη διεκπεραίωση των διαδικασιών με αποτέλεσμα την ταχύτερη ολοκλήρωση των διαφόρων ενεργειών. Συγκεκριμένα, οι Α.Ε. αναμειγνύονται στην ανάθεση της σύνταξης των κτηματολογίων στο Μελετητή, στη θεώρηση των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων ως προς την έγκριση της κτηματογραφικής αποτύπωσης, τον έλεγχο του ορίου απαλλοτριώσεως και τον έλεγχο ως προς τα στοιχεία της οριστικής μελέτης οδοποιίας. Επίσης οι Α.Ε. εισηγούνται στην αρμόδια υπηρεσία τις απαραίτητες επιτάξεις για την περαίωση του έργου.

Οι Α.Ε. του Δημοσίου, εν γένει, έχουν μεγαλύτερη ευελιξία από το Δημόσιο στη διεκπεραίωση των διαδικασιών, με αποτέλεσμα την ταχύτερη ολοκλήρωση των διαφόρων ενεργειών (Μ.Ο.Δ., 2003: 52-53).

• Η Διαδικασία απαλλοτριώσεων σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως

Η δημιουργία έργων κοινής ωφέλειας σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως επισπεύδεται από το Δημόσιο με απόφαση Υπουργού Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και δημοσιεύεται στο φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Η διαδικασία διαφέρει της συνήθους κυρίως ως προς τον τρόπο σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων καθώς και την έκθεση προεκτίμησης.

Τα απαιτούμενα στοιχεία όπως ο αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας, τα κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες, καθώς και η έκθεση της προεκτίμησης συλλέγονται, συντάσσονται και ελέγχονται από την αρμόδια Υπηρεσία Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων. Οι αρμόδιες Οικονομικές Εφορείες υποχρεούνται να παρέχουν στοιχεία σχετικά με την αξία των ακινήτων προκειμένου να προκύψει η εν λόγω έκθεση, χωρίς όμως αυτό να απαιτείται σε περιπτώσεις αντικειμενικού προσδιορισμού.

Ο προσδιορισμός της προσωρινής τιμής μονάδας για την αποζημίωση των ακινήτων γίνεται μετά από αίτηση του Δημοσίου και συνοδεύεται από αντίγραφο του κτηματολογικού πίνακα, του κτηματολογικού διαγράμματος και της έκθεσης προεκτίμησης ή του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας. Η πρόσκληση των δικαιούχων ενώπιον του δικαστηρίου γίνεται με δημοσίευση σχετικής ειδοποίησης στον τύπο (15) ημέρες τουλάχιστον πριν τη δικάσιμο ή την τοιχοκόλληση του δικόγραφου στο αρμόδιο δικαστήριο και στο κτίριο του Δήμου ή της Κοινότητας, στην Περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα απαλλοτριωθέντα ακίνητα. Η υπόλοιπη διαδικασία ακολουθεί τον κανόνα του Κ.Α.Α.

Εκτιμώμενη διάρκεια της τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι από 24 έως 30 μήνες (ΜΟΔ, 2003: 53-54).

Προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κρίνεται απαράδεκτη η συζήτηση της αίτησης για τον προσδιορισμό αποζημίωσης αν δεν προσαχθούν:

α)πιστοποιητικά ιδιοκτησίας βαρών και κατασχέσεων ή βεβαίωση ότι δεν ανευρέθησαν οικείες μερίδες (από το υποθηκοφυλακείο).

β)έκθεση για τον προσδιορισμό αποζημίωσης

γ)πράξη αναλογισμού ή πράξη εφαρμογής

Επίσης οι απαλλοτριώσεις προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων διαφοροποιούνται από τις κοινές απαλλοτριώσεις ως προς το χρόνο παρέλευσης από την κήρυξη απαλλοτρίωσης προκειμένου να επέλθει άρση απαλλοτρίωσης. Ειδικότερα οι ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις δεν επιτρέπεται να διατηρούνται επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα εύλογα όρια, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεση της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το νόμο. Ο εύλογος χρόνος είναι τουλάχιστον οκτώ (8) χρόνια από την έγκριση του σχεδίου πόλεως. Σε κάθε περίπτωση, όταν η Διοίκηση διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικούς βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε ύστερα από την έκδοση δικαστικής απόφασης, που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το σχετικό αίτημα, οφείλει να προβεί στην διαδικασία τροποποίησης του σχεδίου πόλης, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν.Ο.Κ. (Ν. 4067/2012).

Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α)Σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων, ή των προβλέψεων του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού όπου υπάρχει και

β) Πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης, σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση.

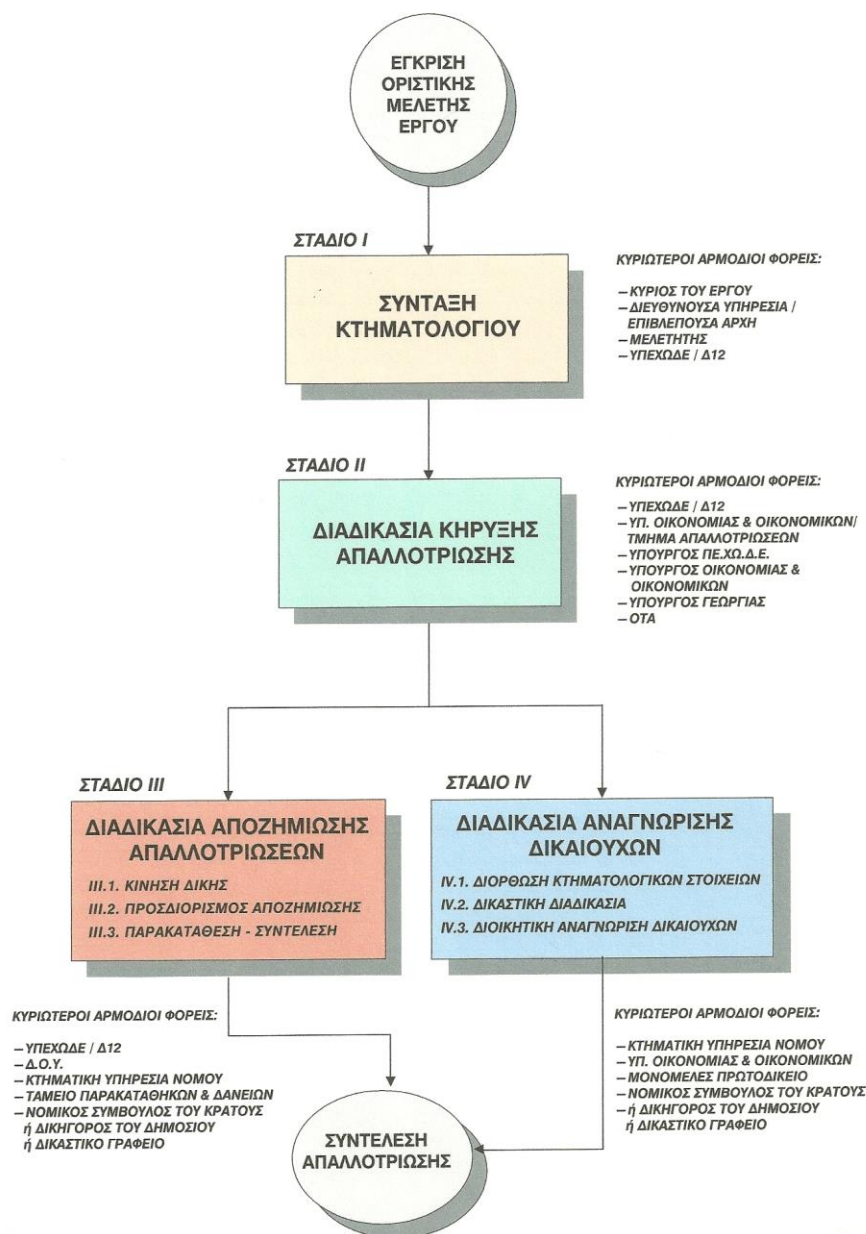
1.5.9. Εμπλεκόμενοι φορείς στην διαδικασία απαλλοτρίωσης

Όπως αναφέρθηκε η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται από τον Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή το Περιφερειακό Συμβούλιο ή τον Υπουργό Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων. Οι κυριότεροι αρμόδιοι φορείς που εμπλέκονται στα στάδια της απαλλοτρίωσης είναι οι κάτωθι:

- Κύριος του Έργου/ Εργοδότης/ Αναθέτουσα Αρχή/ Προϊστα/νη αρχή
- Μελετητής
- Υπουργείο Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων/ Δ/νση Απαλλοτριώσεων – Τμήμα Δ12(α)
- Υπουργείο Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων/ Δ/νση Απαλλοτριώσεων – Τμήμα Δ12 (β)
- Υπουργείο Οικονομικών/ Τμήμα Απαλλοτριώσεων
- Ο.Τ.Α.
- Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης
- Δ/νσεις Αγροτικής Ανάπτυξης – Περιφέρειας
- Δ/νσεις Δασών – Δασαρχεία (Περιφέρειας)
- Εθνικό Τυπογραφείο
- Υπουργός ΠΕΚΑ

- Υπουργός Οικονομικών
- Οικονομικός Έφορος
- Τριμελής Επιτροπή με μέλη:
 - Τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας της Π.Ε. (ως πρόεδρος)
 - Υπάλληλο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.
 - Εμπειρογνώμονα
- Ανεξάρτητος εκτιμητής (πιστοποιημένος)
- Κτηματική Υπηρεσία της Π.Ε.
- Υποθηκοφυλακείο
- Νομικός Σύμβουλος του Κράτους
- Μονομελές Εφετείο
- Ταμείο παρακαταθηκών και Δανείων
- Τριμελές Εφετείο
- Δικαιούχοι αποζημίωσης (ΜΟΔ, 2003: 11-12)

Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνονται οι κυριότεροι αρμόδιοι φορείς σε συνδυασμό με τα στάδια της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.



Διάγραμμα 1.6. Στάδια της απαλλοτρίωσης και οι εμπλεκόμενοι φορείς ανά στάδιο (πηγή: Μ.Ο.Δ., 2003).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

Διεθνείς προτάσεις και κατευθυντήριες οδηγίες για το σύστημα των απαλλοτριώσεων

2.1 Εισαγωγή

Η απαλλοτρίωση είναι ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία για την απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς. Στις περισσότερες χώρες του κόσμου χρησιμοποιείται η διαδικασία της απαλλοτρίωσης προκειμένου να εξασφαλιστεί η απαιτούμενη γη για το ευρύτερο κοινό όφελος. Σε αρκετές χώρες ωστόσο η απόκτηση γης συχνά διευθετείται μέσω άλλων διαδικασιών ιδιαίτερα από εθελοντές συμφωνίες. Οι μέθοδοι απομίμησης και οι κανόνες για την αποζημίωση εξαρτώνται από την νομοθεσία κάθε χώρας. Η κύρια αρχή ωστόσο, που τείνει να επικρατήσει στα πλαίσια του σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και της κοινωνικής βιωσιμότητας είναι η διαδικασία της αποζημίωσης να εναρμονίζεται με τα νομικά πρότυπα για πλήρη αποζημίωση και ισότιμη μεταχείριση των θιγόμενων ιδιοκτητών.

Για το λόγο αυτό θα παραθέσουμε τις κατευθυντήριες γραμμές για την απαλλοτρίωση όπως:

A: υιοθετούνται από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

B: καθορίζονται από τη Διεθνή ομοσπονδία τοπογράφων με την ένατη επιτροπή για την αποτίμηση και διαχείριση των ακινήτων (Viitanen, Falkenbach, Nuuja, 2010: 16-35).

Γ: παρουσιάζονται από τον οργανισμό Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization, 2008).

2.2. Η λειτουργία του 1^{ου} άρθρου του πρόσθετου πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΔΔΑ) αποτελεί ένα μόνιμο όργανο ελέγχου του σεβασμού των υποχρεώσεων που

απορρέουν για τα συμβαλλόμενα μέρη από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου.

Οι αποφάσεις του Ε.Δ.Δ.Α., ανεξάρτητα από τη χώρα που αφορούν, αποκτούν ευρύτερη ισχύ και χαράσσουν «κατευθυντήριες γραμμές», με σκοπό την εναρμόνιση της εσωτερικής έννομης τάξης των κρατών, με τις διατάξεις της Σύμβασης, όπως αυτές ερμηνεύονται από το Δικαστήριο (Κωστοπούλου, 2012: 11)

Ιδιαίτερη είναι η συμβολή των αποφάσεων του Ε.Δ.Δ.Α. και στην εξέλιξη του θεσμού της απαλλοτρίωσης, για παράδειγμα το αμάχητο τεκμήριο αναβάθμισης της αξίας ακινήτων που συνορεύουν με διανοιχθείσα οδό, το οποίο προέβλεπε ο Ν. 653/77, κρίθηκε αντίθετο με το δικαίωμα στην περιουσία (άρθρο 1 του Π.Π.) στο μέτρο που η εφαρμογή του οδηγούσε σε απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η μεταστροφή της νομολογίας και η θεώρηση του σχετικού τεκμηρίου ως μαχητού έλυσε, ως ένα βαθμό, το πρόβλημα. Στη συνέχεια ακολούθησε και νομοθετική διάταξη ως προς το μαχητό του τεκμηρίου, με το άρθρο 33 του Ν. 2371/2001.

Το άρθρο 1 του Π.Π. (σύμβαση για την προάσπιση των δικαιωμάτων του ανθρώπου θεμελιωδών ελευθεριών) στην ΕΣΔΑ αναφέρει τα εξής:

Προστασία της ιδιοκτησίας: Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Δεν δύναται κανείς να στερηθεί την ιδιοκτησία του παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας και υπό τους προβλεπόμενους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους (κυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974 – ΦΕΚ 256 Α’).

Οι προαναφερόμενες διατάξεις δεν θίγουν το δικαίωμα του κάθε κράτους να θέσει σε ισχύ νόμους τους οποίους κρίνει ότι είναι αναγκαίοι για τη ρύθμιση της χρήσεως αγαθών σύμφωνα προς το δημόσιο συμφέρον ή για την εξασφάλιση της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων.

Στο άρθρο περιγράφονται τρεις επιμέρους κανόνες: ο πρώτος κανόνας ο οποίος διατυπώνεται στην πρώτη φράση του πρώτου εδαφίου και είναι γενικού χαρακτήρα, αναφέρεται στην αρχή του σεβασμού της ιδιοκτησίας. Ο δεύτερος κανόνας, ο οποίος διατυπώνεται στη δεύτερη φράση του ίδιου εδαφίου, αναφέρεται στην στέρηση της ιδιοκτησίας και ορίζει ότι η εν λόγω αποστέρηση υπόκειται σε ορισμένους όρους. Ο τρίτος κανόνας αναγνωρίζει στα κράτη την εξουσία μεταξύ άλλων, να ρυθμίζουν τη χρήση των αγαθών σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον, με την επιβολή νομοθετικών μέτρων αναγκαίων για τον επιδιωκόμενο σκοπό, ο κανόνας αυτός διατυπώνεται στη δεύτερη παράγραφο (Κωστοπούλου, 2012: 29).

2.3 Κατευθυντήριες γραμμές για την Απαλλοτρίωση όπως καθορίζονται από τη Διεθνή ομοσπονδία τοπογράφων

2.3.1. Γενικές αρχές της απαλλοτρίωσης.

1. Η απαλλοτρίωση δεν πρέπει να είναι το προτιμώμενο μέσο για την απόκτηση γης.
 - 1.1 Η υποχρεωτική αγορά δεν είναι η προτιμώμενη επιλογή αν υπάρχουν άλλες επιλογές, όπως οι εθελοντικές συμφωνίες (voluntary means), η ανταλλαγή γης (land exchange), η μερική απαλλοτρίωση δικαιωμάτων (compulsory purchase of partial rights).
 - 1.2 Υπάρχουν περιπτώσεις, όπου λόγω της κλίμακας του έργου ή της πολυπλοκότητας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος η απαλλοτρίωση μπορεί να είναι ή μόνη λύση.
2. Η απαλλοτρίωση θα πρέπει να εφαρμόζεται με σεβασμό για τα δικαιώματα των επηρεαζόμενων μερών.
 - 2.1 Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να εντοπίζει τα επηρεαζόμενα μέρη και τα δικαιώματά τους.
 - 2.2 Για τα επηρεαζόμενα μέρη δεν θα πρέπει να γίνονται διακρίσεις ως προς την καταγωγή, την ιθαγένεια, το φύλλο, την ηλικία ή την οικονομική κατάσταση. Γενικότερα όσοι πλήττονται από την

- απαλλοτρίωση πρέπει να έχουν μια ευκαιρία για πραγματική συμμετοχή.
- 2.3 Προκειμένου να καθίσταται αποτελεσματική η διαδικασία της απαλλοτρίωσης, οι αρχές οφείλουν να παρέχουν τις απαραίτητες συμβουλές και πληροφορίες στα εμπλεκόμενα μέλη.
 - 2.4 Τα θιγόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να είναι παρόντα σε όλη τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και να υποβάλλουν τις ενστάσεις τους και τους σχολιασμούς τους και να λαμβάνονται υπόψη από τις αρχές πριν από τη λήψη αποφάσεων.
 3. Η απαλλοτρίωση πρέπει να είναι νόμιμη.
 - 3.1 Όλες οι πτυχές της διαδικασίας για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης πρέπει να είναι σαφώς ορισμένες και συγκεκριμένες και να κατοχυρώνονται από τη νομοθεσία.
 - 3.2 Το δικαίωμα στην απαλλοτρίωση για όλες τις απώλειες που προκύπτουν ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης ή υποτίμηση της αξίας των δικαιωμάτων της γης ή μέθοδος της αξιολόγησης, ο διακανονισμός, ο καθορισμός πληρωμής της αποζημίωσης (όταν δεν αποδώσει ο διακανονισμός) για τα ενδιαφερόμενα μέρη πρέπει να είναι σαφώς καθορισμένα να προβλέπονται από την νομοθεσία.
 - 3.3 Η διαδικασία για την απόκτηση γης και την καταβολή της αποζημίωσης πρέπει να εφαρμόζονται σύμφωνα με τη νομοθεσία και τα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα.
 4. Η υποχρεωτική διαδικασία αγοράς θα πρέπει να ασκείται με αντικειμενικό αμερόληπτο, ανεξάρτητο και ηθικό τρόπο.
 - 4.1 Η αρμόδια αρχή που διεξάγει τη διαδικασία απαλλοτρίωσης πρέπει να είναι ανεξάρτητη και αμερόληπτη.
 - 4.2 Τα πρόσωπα που θα είναι υπεύθυνα για τη διεξαγωγή της υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να διαθέτουν την απαραίτητη επαγγελματική και τεχνική ικανότητα και εμπειρία καθώς και επαρκείς πόρους για να αναλάβουν την εργασία. Οι απαιτήσεις για

την επαγγελματική επάρκεια και εμπειρία πρέπει να καθορίζονται από το νόμο.

- 4.3 Θα πρέπει να υπάρχει ένας κώδικας δεοντολογίας προκειμένου να χρησιμεύει σαν οδηγός για τη βέλτιστη επαγγελματική συμπεριφορά κατά τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τον υπολογισμό της αποζημίωσης.
- 4.4 Η αρμόδια αρχή που διεξάγει την απαλλοτρίωση θα πρέπει να αντιμετωπίζει κατά τον ίδιο τρόπο και τα θιγόμενα μέρη που απουσιάζουν ή δεν είναι σε θέση να διεκδικήσουν τα δικαιώματά τους κατά την χρονική στιγμή που πραγματοποιείται η εξαγορά. (EX-officio αρχή). Δηλαδή ο υπεύθυνος της διαδικασίας αναμένεται να παράσχει στα ενδιαφερόμενα μέρη νομική προστασία, ακόμη κι όταν δεν την έχουν ζητήσει με σχετική αίτηση.)
5. Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να είναι διαφανής.
 - 5.1 Όλα τα έγγραφα που σχετίζονται με τη διαδικασία θα πρέπει να είναι διαθέσιμα στα θιγόμενα μέρη.
 - 5.2 Όλα τα επηρεαζόμενα μέρη θα πρέπει να έχουν τα δικαιώμα και την ευκαιρία για να αποκτούν πρόσβαση στις πληροφορίες.
 - 5.3 Οι πληροφορίες να κοινοποιούνται κατά έναν τρόπο ώστε να είναι κατανοητές από τα θιγόμενα μέρη.
6. Τα έξοδα της διαδικασίας της υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να καλύπτονται από την αρχή που επισπεύδει την απαλλοτρίωση.
7. Πρέπει να διασφαλίζεται το δικαίωμα προσφυγής σε ανεξάρτητο δικαστήριο.
 - 7.1 Τα επηρεαζόμενα μέρη πρέπει να έχουν το δικαίωμα να ασκήσουν προσφυγή σε όλα τα στάδια της υποχρεωτικής αγοράς π.χ. της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, της διαδικασίας σύνταξης κτηματολογίου και της αποζημίωσης.
 - 7.2 Τα επηρεαζόμενα μέρη θα πρέπει να ενημερώνονται για τα ένδικα μέσα που προβλέπονται, σε όλα τα στάδια της διαδικασίας.

8. Τα ενδιαφερόμενα μέρη πρέπει να έχουν το δικαίωμα να εκπροσωπούν τον εαυτό τους ή να αναθέτουν σε δικηγόρο ή εμπειρογνώμονα την εκπροσώπησή τους.

8.1 Οι δαπάνες που προκύπτουν λόγω των επαγγελματικών αμοιβών για την εκπροσώπησή των θιγόμενων μερών προκειμένου να επιτευχθεί ένα δίκαιο αποτέλεσμα από τη διαδικασία πρέπει να βαρύνουν αυτόν που διεξάγει την απαλλοτρίωση.

2.3.2. Αρχές που διέπουν τους σκοπούς για τους οποίους διεξάγεται η απαλλοτρίωση

9. Η υποχρεωτική αγορά μπορεί να διεξαχθεί μόνο για το δημόσιο συμφέρον.

9.1 Η απαλλοτρίωση μπορεί, να χρησιμοποιείται μόνον αν τα οφέλη για την κοινωνία υπερβαίνουν την ταλαιπωρία και τις βλάβες που προκαλούνται στα θιγόμενα μέρη (The principle of weighing of interests, αρχή της στάθμισης συμφερόντων).

Η σύσταση αυτή αναφέρει ότι η υποχρεωτική αγορά μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για δημόσιους σκοπούς. Δημόσιο συμφέρον μπορεί να οριστεί ως το αποτέλεσμα, π.χ. ενός αναπτυξιακού έργου, από το οποίο θα έχει σημαντικό πλεονέκτημα το κοινωνικό σύνολο. Αναφέρεται στις ενέργειες μιας κυβέρνησης ή ενός οργάνου (organ) ή ενός εντολοδόχου (agent) της κυβέρνησης ο οποίος παρέχει υπηρεσίες οι οποίες αναγνωρίζονται από τη νομοθεσία επειδή ωφελούν το κοινωνικό σύνολο. Το δημόσιο συμφέρον μπορεί να συναντάται στην Εθνική νομοθεσία και με άλλους όρους, όπως δημόσια χρήση, δημόσιος σκοπός ή κοινωνικό όφελος. Δεν είναι αναγκαίο ένας δημόσιος οργανισμός να υλοποιεί ένα έργο που εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, διότι θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί και από μια ιδιωτική εταιρεία. (π.χ. η κατασκευή μιας μεγάλης γραμμής μεταφοράς ενέργειας).

Χρησιμοποιώντας την αναγκαστική απαλλοτρίωση σαν μέσο απόκτησης γης θα πρέπει να βασίζεται σε μια στάθμιση συμφερόντων. Το όφελος για το δημόσιο συμφέρον πρέπει αν αντισταθμίζει τις απώλειες και την παράβαση που προκαλείται στα ιδιωτικά μέρη που επηρεάζονται αρνητικά, εάν για παράδειγμα τα οφέλη είναι σχετικά λίγα και ο αριθμός των εμπλεκόμενων που επηρεάζονται δυσμενώς είναι σχετικά μεγάλος.

10. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να είναι νόμιμη (η αρχή της νομιμότητας)

10.1 Οι σκοποί για τους οποίους απαλλοτριώνεται η γη πρέπει να προσδιορίζονται με σαφήνεια.

10.2 Ο Νόμος πρέπει να καθορίζει ποιός είναι ο αρμόδιος φορέας για την υποχρεωτική αγορά

10.3 Όταν το δικαίωμα αναγκαστικής αγοράς βασίζεται σε ένα εγκεκριμένο σχέδιο χρήσεων γης πρέπει από την νομοθεσία να καθορίζεται ο μηχανισμός της υποχρεωτικής αγοράς, καθώς και η τυχόν διαδικασία που θα μπορούσε να κινηθεί για την αλλαγή χρήσεως (δημόσια. διαβούλευση, εντάσεις, πρόσφυγες κτλ). Δηλαδή, εκτός από την γενική αρχή του δημόσιου συμφέροντος που προαναφέρθηκε θα πρέπει ο σκοπός για τον οποίο γίνεται η απαλλοτρίωση να εντάσσεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής, (αν πρόκειται για εγκεκριμένο σχέδιο), ενώ από τη νομοθεσία να καθορίζονται οι αρμόδιοι φορείς που έχουν το δικαίωμα να προβαίνουν στη συγκεκριμένη διαδικασία απαλλοτρίωσης.

11. Το πεδίο εφαρμογής της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης πρέπει να καθορίζεται έτσι ώστε να προκαλεί την ελάχιστη δυνατή βλάβη στα επηρεαζόμενα μέρη, ενώ παράλληλα να διασφαλίζεται ότι το έργο για το οποίο επιδιώκεται, η απαλλοτρίωση, μπορεί να υλοποιηθεί αποτελεσματικά.

Η αρχή αυτή καθορίζει την υποχρέωση για την ελαχιστοποίηση της βλάβης που υφίστανται τα θιγόμενα μέρη. Ο βαθμός στον οποίο η υποχρεωτική εξαγορά χρησιμοποιείται καθώς και η βλάβη που προκαλείται στα θιγόμενα μέρη και στην ευρύτερη κοινότητα θα πρέπει να διατηρούνται στο ελάχιστο δυνατό επίπεδο. Η βλάβη εδώ αναφέρεται όχι μόνο σε οικονομικές απώλειες, αλλά και σε άλλες μορφές βλάβης, όπως η κοινωνική, δηλαδή ο στόχος δεν θα πρέπει να είναι η ελαχιστοποίηση της αποζημίωσης.

Αυτή η σύσταση αντικατοπτρίζει μια παρόμοια αρχή με εκείνη που προβλέπεται στην 1^η σύσταση, όπου οι άλλες μέθοδοι απόκτησης γης έχουν προτεραιότητα σε σχέση με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αγοράς. Επίσης αντικατοπτρίζει τη σύσταση 2 που αναφέρεται στο σεβασμό των δικαιωμάτων των θιγόμενων μερών, συμπεριλαμβανομένων και των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

12. Όταν τίθεται σε ισχύ το δικαίωμα της απαλλοτρίωσης, πρέπει να ορίζεται η προθεσμία για την έναρξη της διαδικασίας.

12.1 Η υποχρεωτική αγορά θα πρέπει να εφαρμόζεται χωρίς καθυστέρηση

12.2 Το χρονικό όριο για την έναρξη της διαδικασίας πρέπει να καθορίζεται από τη νομοθεσία.

12.3 Σε περίπτωση υπέρβασης της προθεσμίας αυτής ο κάτοχος της γης θα πρέπει να έχει το δικαίωμα να αξιώσει (απαιτήσει) την υποχρεωτική διαδικασία αγοράς, εφόσον ο αρμόδιος φορέας δεν ανταποκρίνεται.

Η σύσταση αυτή καθορίζει την υποχρέωση για την εφαρμογή της υποχρεωτικής διαδικασίας της αγοράς. Θα πρέπει να πραγματοποιείται μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, ώστε να περιορίζεται η βλάβη που προκαλείται στα θιγόμενα ακίνητα. Στην Αγγλία για παράδειγμα το χρονικό πλαίσιο που έχει οριστεί είναι τα τρία χρόνια. Ο περιορισμός της χρήσης του ακινήτου, λόγω της επικείμενης απαλλοτρίωσης, θίγει την εμπορευματική του αξία και μειώνει τις ευκαιρίες για οποιαδήποτε

επένδυση. Ως εκ τούτου, τα ενδιαφερόμενα μέρη θα πρέπει να έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν την άρση της απαλλοτρίωσης, εάν δεν συντελεστεί εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος. **Ωστόσο, το αίτημα της άρσης της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να κρίνεται από ειδικό δικαστήριο που έχει την εξουσία είτε να απαιτήσει από τον αρμόδιο φορέα τη απαλλοτρίωση είτε να αποδεχτεί το δικαίωμα της άρσης απαλλοτρίωσης.**

13. Σε περίπτωση που ο αρμόδιος φορέας σκοπεύει να αποκτήσει μέρος της γης θα πρέπει να υφίσταται η δυνατότητα στα θιγόμενα μέρη να ρωτηθούν αν ενδιαφέρονται για μια ολική ή μερική εξαγορά της ιδιοκτησίας τους. **Ειδικά αυτή η αρχή θα πρέπει να εφαρμόζεται όταν το εναπομένον τμήμα μετά την εφαρμογή της απαλλοτρίωσης καθίσταται μη αξιοποιήσιμο.**

2.3.3. Διαδικασία Οριοθέτησης του εύρους της απαλλοτρίωσης και καταχώρησης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

14. Η διαδικασία σύνταξης κτηματολογίου σχετικά με την απαλλοτρίωση πρέπει να ορίζεται από το νόμο.

15. Απαιτείται οριοθέτηση του χώρου στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Θα πρέπει η αρχή που διεξάγει την απαλλοτρίωση να οριοθετεί το χώρο που θα πραγματοποιηθεί η απαλλοτρίωση. Επειδή στην πράξη προκύπτει η ανάγκη μικρής διεύρυνσης και μετατόπισης των ορίων θα πρέπει εκ των προτέρων, η αρμόδια αρχή να έχει καθορίσει ποιό θα είναι το περιθώριο για τέτοιου είδους εξαιρέσεις.

15.1. Αναγκαιότητα για την έρευνα της καταλληλότητας του εδάφους.

Θα πρέπει από τη νομοθεσία να διασφαλίζεται στις αρμόδιες αρχές η δυνατότητα πρόσβασης στις ιδιοκτησίες προκειμένου, να αξιολογηθεί η καταλληλότητα του εδάφους για το επικείμενο αναπτυξιακό έργο. Μερικές φορές μπορεί μια τέτοια έρευνα να είναι περιττή, πχ. στην περίπτωση που έχει ήδη διεξαχθεί από προηγούμενη διαδικασία, ανάλογη έρευνα, όπως σε

περιοχές που έχει ήδη εκπονηθεί σχέδιο πόλεως. Η αρμόδια αρχή είναι υπεύθυνη για οποιαδήποτε ζημιά προκύψει κατά το στάδιο αυτής της διαδικασίας στη γη, στα κτήρια ή στις περιφράξεις.

16. Κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης πρέπει να εντοπίζονται οι δουλειές που θα απαιτηθούν για τον επικείμενο έργο ώστε να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα μετεγκατάστασης και περίθαλψης των θιγόμενων ιδιοκτητών.

17. Ο καθορισμός ορίων και οι ιδιοκτησιακές διαφορές επί νομικών δικαιωμάτων πρέπει να επιλύονται

17.1. Ο διενεργών την απαλλοτρίωση είναι υπεύθυνος για τα έξοδα της επίλυσης διαφορών που προέρχονται από την υποχρεωτική αγορά.

17.2. Ο διενεργών την απαλλοτρίωση δεν είναι υπεύθυνος για τα έξοδα επίλυσης διαφορών που δεν προέρχονται από την απαλλοτρίωση.

Δηλαδή σε περίπτωση που η απαλλοτρίωση περιλαμβάνει την κατεδάφιση ή τη βλάβη των υλοποιημένων ορίων πχ. περιφράξεις, φυσικά όρια κ.λπ. η κατασκευή τους σε κατάλληλο χώρο και η επισκευή τους είναι υποχρέωση του φορέα διενέργειας της απαλλοτρίωσης.

18. Οι αλλαγές των ορίων των ιδιοκτησιών και των δικαιωμάτων πρέπει να καταγράφονται στο κτηματολόγιο ή σε οποιοδήποτε άλλο σχετικό μητρώο. Οι αρχές πρέπει να διασφαλίζουν την πλήρη εγγραφή των δικαιωμάτων και να προστατεύουν τους απόντες ή ανήμπορους ιδιοκτήτες.

Η αρχή αυτή αφορά την καταχώρηση των ιδιοκτησιακών αλλαγών που προκύπτουν λόγω της απαλλοτρίωσης. Η εγγραφή πρέπει να γίνεται στο κτηματολόγιο ή σε άλλο σχετικό μητρώο, όπως ορίζεται από την εθνική νομοθεσία. Η σύσταση υπογραμμίζει την ευθύνη των αρχών να εγγυώνται την πλήρη εγγραφή των δικαιωμάτων και την προστασία των απόντων ή ανήμπορων ατόμων.

2.3.4. Διαδικασία για τον καθορισμό των αποζημιώσεων.

19. Η αποζημίωση πρέπει να εξασφαλίζει ότι η οικονομική κατάσταση των επηρεαζόμενων μερών δε θα αποδυναμωθεί.

19.1. Η νομοθεσία ορίζει τις ζημιές που δεν αποζημιώνονται, το λεγόμενο όριο αποζημίωσης (compensation threshold).

Η αποζημίωση μπορεί να χορηγείται μόνο αν το ποσό απόσβεσης αξίας του ακινήτου υπερβαίνει ένα ελάχιστο κατώτατο όριο, κάτω από το οποίο η αποζημίωση δεν καταβάλλεται, δηλαδή υπάρχει μια κατ' αρχήν κοινωνική υποχρέωση, όπου ενδέχεται να αποκτούνται ορισμένα ενδιαφερόμενα μέρη να ανεχθούν ορισμένους περιορισμούς χωρίς αποζημίωση. Για παράδειγμα ένα έργο μπορεί να προκαλέσει αύξηση του επιπέδου θορύβου, που θα μπορούσε όμως να θεωρηθεί ότι για το συγκεκριμένο περιβάλλον (π.χ. πόλη, αστικό κέντρο) δεν προκαλεί σημαντικά επιβλαβή αποτελέσματα επί της αξίας του ακινήτου. Ωστόσο, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συνολική κατάσταση του θιγόμενου μέρους (στις περιπτώσεις που εφαρμόζονται διάφορα κατώτατα όρια), προκειμένου να αποφευχθεί ένα παράλογο αποτέλεσμα για τα ενδιαφερόμενα μέρη.

19.2. Η νομοθεσία θα πρέπει επίσης να καθορίζει τις προϋποθέσεις για την παραλαβή της αποζημίωσης (π.χ. τυχόν επαγγελματικές απαιτήσεις).

20. Η βάση και η αρχή του όρου αποζημίωση να ορίζονται από τη νομοθεσία για τη διασφάλιση της προβλεψιμότητας και της διαφάνειας της αποζημίωσης.

21. Η νομοθεσία πρέπει, επίσης να καθορίζει

- Ποιός πρέπει να αποζημιώνεται
- Την ημερομηνία της καταβολής της αποζημίωσης
- Τη διαδικασία με την οποία καθορίζεται η αποζημίωση, είτε της συμφωνημένης, είτε της δικαστικά οριζόμενης.

22. Η νομοθεσία πρέπει να εξασφαλίζει δίκαιη αποζημίωση. Οι βασικές αρχές προκειμένου να αξιολογείται κατά δίκαιο τρόπο η αποζημίωση των θιγόμενων μερών είναι:

- αποζημίωση για το απαλλοτριωθέν ακίνητο
- αποζημίωση για τα υποχρεωτικώς αγορασθέντα δικαιώματα
- αποζημίωση και σε εκείνους που δεν έχουν υποστεί απαλλοτριώσεις της γης τους, πλην όμως έχει μειωθεί η αξία της
- αποζημίωση για τις βλάβες ή διαταραχές πχ δαπάνες που σχετίζονται με την μεταφορά εμπορευμάτων ή μόνιμου εξοπλισμού κλπ
- αποζημίωση για τους επιθεωρητές εκτίμησης της αξίας των απαλλοτριωμένων καθώς και τα δικαστικά έξοδα.

Η βασική αρχή είναι να εκτιμώνται όλες οι ζημιές και απώλειες, ώστε τελικά να εξασφαλίζεται από τις νομικές διατάξεις ότι η οικονομική κατάσταση του επηρεαζόμενου δεν αποδυναμώνεται.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να είναι οικονομικά συμφέρον για τον φορέα απαλλοτρίωσης να αναλάβει πρόσθετα έργα, προς όφελος ενός ιδιοκτήτη, προκειμένου να μειωθεί το επίπεδο των αποζημιώσεων. Οι εργασίες αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν πχ την κατασκευή μιας γέφυρας ή την υπόγεια διάβαση η οποία συνδέει δυο αγροτεμάχια που προέκυψαν από τη διάσπαση της ενιαίας αρχικής ιδιοκτησίας λόγω της απαλλοτρίωσης. Υπό αυτές τις συνθήκες, και με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη, ο φορέας της απαλλοτρίωσης μπορεί να αναλάβει παρόμοια έργα και κατ' επέκταση να επέλθει μείωση της καταβαλλόμενης αποζημίωσης, ανάλογα με την αξία της γης.

23.Εάν μια κατοικία ή μια επιχείρηση απαλλοτριώνεται η αποζημίωση πρέπει να είναι επαρκής για την αντικατάστασή τους

Η σύσταση αυτή όπως και η 22 προβάλλει την απαίτηση για δίκαιη αποζημίωση. Ειδικά δίνεται έμφαση στις περιπτώσεις όπου το αντικείμενο της υποχρεωτικής αγοράς είναι κατοικία ή εμπορικοί χώροι. Σε αυτές τις

περιπτώσεις η αποζημίωση θα πρέπει να είναι επαρκής για την αγορά κατοικίας που θα αντικαταστήσει την απαλλοτριωθείσα ή της επιχειρηματικής εγκατάστασης που θα πρέπει να αντιστοιχεί από κάθε ουσιώδη άποψη με εκείνη που απαλλοτριώθηκε.

Η ιδιοκτησία που θα αντικαταστήσει την απαλλοτριωθείσα θα πρέπει να φέρει τα ίδια χαρακτηριστικά, όπως η τοποθεσία, οι φυσικές ιδιότητες και σε περίπτωση εμπορικών χώρων, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η μελλοντική κερδοφορία και αποδοτικότητα.

Η παρούσα σύσταση αποσκοπεί στη διατήρηση του βιοτικού επιπέδου και στις συνθήκες διαβίωσης για το θιγόμενο μέρος. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε περιοχές, όπου τα επίπεδα τιμών και αξιών γης παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις, καθώς και σε περιπτώσεις όπου μια άμεση αντικατάσταση δεν είναι δυνατή. (Δεν υπάρχουν υποκατάστατα στην αγορά, there are no substitutes in the market).

24. Η αποζημίωση θα πρέπει να μην υφίσταται μείωση εξαιτίας της φορολογίας.

Η εφαρμογή της παρούσας σύστασης μπορεί να διαφέρει ανάλογα με την εθνική νομοθεσία περί φορολογίας.

Ο στόχος είναι η φορολογική ουδετερότητα, ανεξάρτητα από τους εφαρμοζόμενους κανόνες φορολόγησης. Για το λόγο αυτό, είτε η αποζημίωση μπορεί να είναι ελεύθερη φόρου βάσει της φορολογικής νομοθεσίας, ή το ποσό της αποζημίωσης θα πρέπει να αυξάνεται κατά το ποσό του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

25. Εάν υπάρχουν απώλειες που θεωρούνται αβέβαιες ή δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν κατά τη διαδικασία απαλλοτρίωσης θα πρέπει να υπάρχει δυνατότητα αποζημίωσης, αν αυτές οι απώλειες πραγματοποιηθούν σε μεταγενέστερο χρόνο.

Η σύσταση αυτή αφορά απίθανες ή απρόβλεπτες απώλειες ή ζημιές.

Επίσης, κάποιες απώλειες μπορεί να μην είναι προσδιορίσιμες κατά το στάδιο της υποχρεωτικής διαδικασίας αγοράς, αν και το γεγονός που οδηγεί σε αυτές τις απώλειες, μπορεί να είναι βέβαιο.

Ωστόσο, εάν αυτοί οι τύποι των απωλειών εμφανίζονται σε ένα μεταγενέστερο στάδιο, θα πρέπει να υπάρχει δυνατότητα αποζημίωσης εντός εύλογου διαστήματος, όπως αναφέρεται στη νομοθεσία.

Για παράδειγμα εάν μια ιδιοκτησία απαλλοτριώνεται εν μέρει από την κατασκευή ενός αυτοκινητόδρομου, τότε είναι σαφές, ότι κάποια στιγμή στο μέλλον, τη στιγμή που η εθνική οδός έχει κατασκευαστεί και είναι σε χρήση, ο θόρυβος, ο καπνός, οι δονήσεις κλπ θα επιβαρύνουν το ακίνητο και θα μειώσουν την αξία του. Εάν αυτή η πρόσθετη απώλεια δεν έχει αποζημιωθεί κατά την διαδικασία της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να είναι δυνατόν να αξιολογηθεί σε μεταγενέστερο στάδιο, όταν είναι σαφές σε ποιο βαθμό η αξία του ακινήτου έχει υποτιμηθεί.

26.Πρέπει να αναφέρεται σαφώς στο νόμο εάν η επίδραση από το έργο ή την υποχρεωτική αγορά λαμβάνεται υπόψη κατά την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου που απαλλοτριώνεται.

26.1.Πρέπει να καθίσταται σαφές κατά πόσον τα κέρδη της αξίας της γης ή όχι που προκύπτουν από το έργο αφαιρούνται από το ποσόν της αποζημίωσης (betterment deduction, αφαίρεση βελτίωσης).

27.Ειδικότερα στην περίπτωση όπου ιδιοκτήτης της απαλλοτριωθείσας έκτασης είναι ένας δημόσιος οργανισμός και ο φορέας της απαλλοτρίωσης ένας άλλος δημόσιος οργανισμός, τα κέρδη θα πρέπει να καθορίζονται από το νόμο (share of the profit).

28.Η αποζημίωση του ακινήτου καθορίζεται κατ' αρχάς με βάση την αγοραία αξία (market value).

28.1.Εάν δεν μπορεί να καθοριστεί η τιμή αγοράς, θα πρέπει η αποζημίωση να προκύπτει με βάση την εύλογη αξία.

Αυτό σημαίνει ότι η αγοραία αξία είναι το κύριο σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση της αποζημίωσης. Η σύσταση αναφέρει ότι δευτερεύον

σημείο αναφοράς πρέπει να είναι η εύλογη αξία, όπως αναγνωρίζεται στα διεθνή πρότυπα αποτίμησης ή άλλους διεθνείς κανονισμούς. Αυτό συμβαίνει όταν δεν είναι δυνατόν να αποδειχθεί η τιμή αγοράς με βάση τις συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί πχ όταν υπάρχουν πολύ λίγες συναλλαγές.

29. Η διαδικασία αποτίμησης και οι εκτιμήσεις θα πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αποτίμησης (International Valuation Standards, IVS), η άλλα αναγνωρισμένα πρότυπα αποτίμησης.

30. Η ανακρίβεια της αποτίμησης λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης έτσι ώστε ο φορέας απαλλοτρίωσης να φέρει τον κίνδυνο για την ανακρίβεια.

Η σύσταση αυτή αναφέρει ότι τα θιγόμενα μέρη δεν θα πρέπει να υποστούν τις απώλειες που οφείλονται στην ανακρίβεια της αποτίμησης.

Η ανακρίβεια μπορεί να λαμβάνεται υπόψη πχ αυξάνοντας το ποσόν της αποζημίωσης με ένα σταθερό ποσοστό. Στη Σουηδία, για παράδειγμα, το ποσό της εκτιμώμενης αποζημίωσης αυξάνεται κατά 25% για την εξάλειψη την επιπτώσεων της ανακρίβειας.

31. Η αποζημίωση θα πρέπει να απευθύνεται σε εκείνους των οποίων επηρεάζεται αρνητικά η οικονομική κατάσταση εξ αιτίας της απαλλοτρίωσης.

31.1. Τα μέρη που δικαιούνται αποζημίωση προσδιορίζονται από τη νομοθεσία.

31.2. Τα εθιμικά δικαιώματα, τα οικογενειακά δικαιώματα, τα δικαιώματα των γυναικών, οι διάφορες κοινωνικές μορφές δικαιωμάτων και άτυπα δικαιώματα θα πρέπει να περιλαμβάνονται και να αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, καθώς και της νομοθεσίας που θεσπίζεται για την καταβολή της αποζημίωσης.

31.3. Τα δικαιώματα των νόμιμων κατόχων στεγαστικών δανείων θα πρέπει να διασφαλίζονται.

31.4. Η αποζημίωση κατατίθεται σύμφωνα με τις νομικές δομές της συγκεκριμένης χώρας, όταν ο ιδιοκτήτης είναι άγνωστος, η κυριότητα αμφισβητείται ή το προνόμιο απειλείται κλπ (δηλαδή η αποζημίωση μπορεί να χορηγείται από το δικαστικό σύστημα, μέχρις ότου ο ενδιαφερόμενος να είναι σε θέση να διεκδικήσει την καταβολή της).

32. Οι αποζημιώσεις πρέπει να καταβάλλονται από την αρχή που θα διενεργεί την απαλλοτρίωση πριν από τη λήψη της κατοχής.

32.1. Σε περίπτωση που γίνεται κατοχή του αντικειμένου πριν από την αποζημίωση πρέπει να καταβάλλεται μια προκαταβολή με βάση το εκτιμώμενο ποσό της αποζημίωσης, πριν από την κατοχή.

32.2. Σε περίπτωση που απαλλοτριώνεται κατοικία ή άλλη πηγή βιοπορισμού, πρέπει να υπάρχει ένα εύλογο χρονικό διάστημα μεταξύ της ημερομηνίας καταβολής της αποζημίωσης και την ημερομηνία κατοχής (για να δοθεί η ευκαιρία στα θιγόμενα μέρη να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες και να ελαχιστοποιηθεί η διαταραχή στην επαγγελματική τους ζωή).

32.3. Για το μέρος της αποζημίωσης που αποτελεί αντικείμενο αμφισβήτησης κατά την ημερομηνία της κατοχής, πρέπει να κατατίθεται με τις αποφάσεις των δικαστηρίων και η περαιτέρω διαχείριση να γίνεται σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία.

32.4. Η νομοθεσία θα πρέπει να καθορίζει σαφώς για το αν είναι δυνατή η κατοχή στην περίπτωση που έχει ασκηθεί έφεση κατά της αποζημίωσης, ειδικά στην περίπτωση απαλλοτρίωσης κατοικίας ή επαγγελματικής δραστηριότητας.

33. Η αποζημίωση καταβάλλεται σε χρήμα.

33.1. Αν το θιγόμενο μέρος συμφωνεί, η αποζημίωση μπορεί να αντισταθμίζεται με εναλλακτικούς τρόπους, όπως σε γη ή εταιρικά μερίδια ή μέσω διαδικασιών όπως η ανταλλαγή γης.

34. Η αποζημίωση θα πρέπει να καταβάλλεται μια μόνον φορά και για ολόκληρο το ποσό (εφάπαξ).

34.1.Εάν το συμβαλλόμενο μέρος συμφωνεί είναι δυνατόν να καταβάλλεται η αποζημίωση και σε ετήσιες πληρωμές, όπως επιτρέπει η εκάστοτε νομοθεσία.

35.Οι τόκοι καταβάλλονται (για την οφειλόμενη αποζημίωση) από την ημερομηνία αποτίμησης ή από την ημερομηνία κατοχής, ανάλογα με το ποια είναι προγενέστερη, μέχρι την εξόφληση ολοκλήρου του ποσού αποζημίωσης.

36.Η αποζημίωση γίνεται σε εύθετο χρόνο.

36.1.Η καταβολή της θα πρέπει να ελέγχεται από τον αρμόδιο φορέα της διαδικασίας.

36.2.Αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εγκαίρως, πρέπει το ενδιαφερόμενο μέρος να έχει το δικαίωμα να επιβάλει την πληρωμή μέσω της δικαστικής διαδικασίας ή, στην περίπτωση που δεν έχει πραγματοποιηθεί η κατοχή από τον αρμόδιο φορέα θα πρέπει να έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την ακύρωση της απαλλοτρίωσης.

36.3.Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπως περιγράφονται στην 36.2 σύσταση, η αρχή υποχρεούται να καταβάλει τα δικαστικά έξοδα του θιγόμενου διαδίκου.

2.3.5.Αποκατάσταση (Restitution)

37.Εάν ο σκοπός της υποχρεωτικής αγοράς ακυρωθεί, εγκαταλειφθεί, ή δικαιώματα χάνονται έως την εκπνοή της προθεσμίας, η υποχρέωση για αποκατάσταση, καθώς και την επιστροφή της αποζημίωσης, πρέπει να καθορίζονται από το νόμο.

37.1.Ο νόμος πρέπει να καθορίζει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου η υποχρέωση αυτή είναι σε ισχύ.

37.2.Πρέπει να καθορίζεται από το νόμο αν η γη που υποχρεωτικά αγοράστηκε πρέπει να προσφέρεται κατ' αρχάς στον αρχικό ιδιοκτήτη, πριν πωληθεί στην ελεύθερη αγορά.

37.3.Όταν η γη προσφερθεί και πάλι στον αρχικό ιδιοκτήτη, η τιμή αγοράς θα πρέπει να αντανακλά την αξία της ελεύθερης αγοράς (value market). Τυχόν βελτιώσεις στη γη θα πρέπει συνυπολογίζονται.

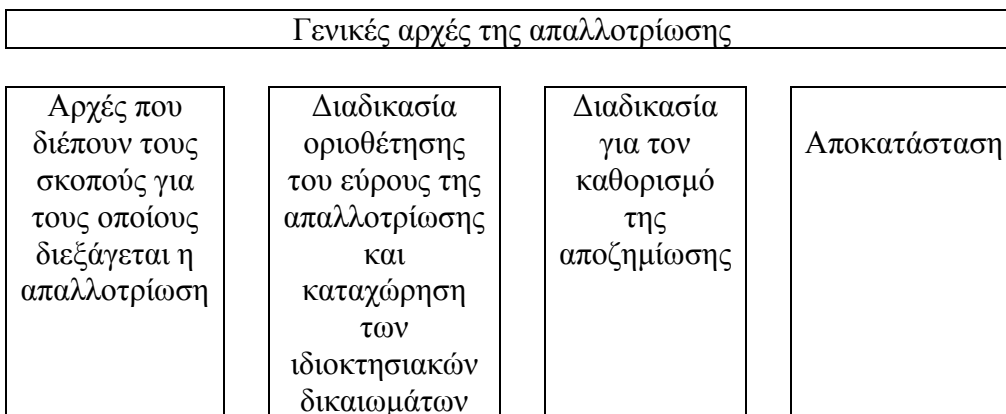
38.Η νομοθεσία μπορεί να προβλέπει εάν άλλες κρατικές υπηρεσίες ή αρχές έχουν τη δυνατότητα να επιδιώξουν να οικειοποιηθούν τη γη από τον αρχικό φορέα απαλλοτρίωσης για άλλη χρήση.

38.1.Η Νομοθεσία πρέπει να καθορίζει εάν και υπό ποιες προϋποθέσεις οι εκτάσεις που έχουν απαλλοτριωθεί από μια αρχή για κάποιο δημόσιο σκοπό, μπορεί να ιδιοποιηθούν από άλλον φορέα για διαφορετικό δημόσιο σκοπό.

38.2.Εφόσον οι μεταγενέστερες αρχές που έχουν ιδιοποιηθεί τη γη από τον αρχικό φορέα (της απαλλοτρίωσης), αλλά η γη παραμένει ακρησιμοποίητη για κάποιο χρονικό διάστημα, που αναφέρεται στη νομοθεσία, τότε αναγνωρίζεται στον αρχικό φορέα (όπως και στην 37 σύσταση) το δικαίωμα να αγοράσει τη γη.

Η σχηματική δομή των ανωτέρω συστάσεων θα μπορούσε να εμφανισθεί ως κάτωθι:

Πίνακας 2.1.: σχηματική δομή των συστάσεων (πηγή: Viitanen, 2010)



Οι ανωτέρω συστάσεις και κατευθυντήριες γραμμές μπορεί να αποτελέσουν ένα χρήσιμο εργαλείο για τη στήριξη των πολιτικών ή της

λήψης αποφάσεων για την απόκτηση γης και την απαλλοτρίωση με δίκαιο τρόπο, με βάση τα νομικά πρότυπα, την πλήρη αποζημίωση, καθώς και την αναγνώριση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Η απαλλοτρίωση πρέπει να εξασφαλίζει ότι η γη μπορεί να αγοραστεί για την ανάπτυξη και την εξυπηρέτηση των δημοσίων σκοπών ενώ παράλληλα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και η κοινωνική βιωσιμότητα προστατεύονται πλήρως καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης.

2.4. Κατευθυντήριες οδηγίες για την απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας

2.4.1. Εισαγωγή

Η αειφόρος ανάπτυξη απαιτεί από τις κυβερνήσεις να παρέχουν δημόσιες υπηρεσίες και υποδομές που εξασφαλίζουν την ασφάλεια, την υγεία, την ευημερία, την κοινωνική και οικονομική ενίσχυση, καθώς και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Ένα πρώτο βήμα στη διαδικασία της παροχής των εν λόγω παροχών και υποδομών είναι η απόκτηση των κατάλληλων εκτάσεων μέσω της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης. Ωστόσο, εξετάζοντας την αναγκαστική απαλλοτρίωση στο σημερινό πλαίσιο της ταχείας ανάπτυξης και των αλλαγών στις χρήσεις γης που αποσκοπούν σε αναπτυξιακούς σκοπούς διαπιστώνουμε ότι μπορεί τελικά η αναγκαστική απαλλοτρίωση να αποφέρει σημαντικά οφέλη για την κοινωνία, αλλά είναι εξαιρετικά ενοχλητική για τους ανθρώπους των οποίων απαλλοτριώνεται η γη.

Ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization - FAO) θέλοντας να συμβάλει στο ευαίσθητο θέμα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της γης έχει προβεί στη σύνταξη ενός οδηγού (Compulsory acquisition of land and Compensation, Rome 2008) που περιλαμβάνει συστάσεις, κατευθυντήριες γραμμές και αρχές σχετικά με τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης,

τα βήματα της αποτίμησης και αποζημίωσης καθώς και τη λήψη της απαλλοτριούμενης γης από την Κυβέρνηση. Περαιτέρω περιγράφει τους μηχανισμούς προσφυγών που τα θιγόμενα μέρη μπορούν να χρησιμοποιήσουν προκειμένου να διεκδικήσουν επαρκή αποζημίωση για τη γη τους.

Πολλά προβλήματα μπορεί να προκύψουν κατά την υποχρεωτική εξαγορά όταν δεν υπάρχουν σαφείς πολιτικές που να ορίζουν τους ειδικούς σκοπούς για τους οποίους η κυβέρνηση μπορεί να αποκτήσει τη γη και όταν οι διαδικασίες δεν είναι διαφανείς και δίκαιες. Τέτοια προβλήματα μπορεί να είναι:

(α) Μειωμένο αίσθημα ασφάλειας: οι άνθρωποι μπορεί να πιστεύουν ότι δεν τους παρέχεται η απαιτούμενη ασφάλεια, εάν η κυβέρνηση μπορεί να αποκτήσει δικαιώματα ιδιοκτησιακά, χωρίς να ακολουθούνται καθορισμένες διαδικασίες ή και χωρίς να προσφέρεται επαρκής αποζημίωση.

(β) Μείωση των επενδύσεων στην οικονομία: Διότι η απειλή της απώλειας γης, κατά αυθαίρετο τρόπο αποθαρρύνει τις εγχώριες και ξένες επενδύσεις.

(γ) Εξασθένηση της αγοράς γης:

Απειλές για την ασφάλεια της κατοχής γης αποθαρρύνει τις συναλλαγές, μειώνει τον βαθμό αποδοχής των γαιών ως εγγύηση, αποθαρρύνει τους ανθρώπους από την επένδυση ή την διατήρηση της ιδιοκτησίας τους.

(δ) Οι ευκαιρίες που προκύπτουν για διαφθορά και κατάχρηση εξουσίας: η έλλειψη διαφάνειας μπορεί να οδηγήσει σε αδικίες και η δυσπιστία και οι αντιρρήσεις των πολιτών να αυξηθούν και να υπονομευτεί η νομιμότητα της κυβέρνησης.

(ε) Καθυστερήσεις στην υλοποίηση των έργων: οι προσφυγές κατά των αθέμιτων διαδικασιών μέχρι την απόκτηση της γης μπορεί να μπλοκάρουν τα έργα και να αυξήσουν τις δαπάνες.

(ζ) Ανεπαρκής αποζημίωση που καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες και ενοίκους: οι αποζημιώσεις μπορεί να είναι ανεπαρκείς και να μην επιτρέψουν στους ανθρώπους την αειφόρο διαβίωση μετά την απαλλοτρίωση της γης τους. Οι άνθρωποι μπορεί να αισθάνονται ότι δεν έχουν αποζημιωθεί για την απώλεια της πολιτιστικής, θρησκευτικής ή συναισθηματικής σχέσης τους με τη γη (FAO, 2008: 6).

Σύμφωνα με τον FAO οι φορείς που έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσουν το εργαλείο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι:

(α) κρατικές υπηρεσίες, υπουργεία και οργανισμοί σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο

(β) τοπικές κυβερνήσεις

(γ) δημόσιοι φορείς πχ εταιρείες υπεύθυνες για την ενέργεια, υπηρεσίες ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ

(δ) ιδιωτικοί φορείς που ορίζονται από την κυβέρνηση πχ εταιρείες ενέργειας, των σιδηροδρόμων, οι εταιρείες τηλεπικοινωνιών

(ε) διάφορα άλλα όργανα (FAO, 2008: 13).

Πιο αμφιλεγόμενη είναι η περίπτωση όπου η ιδιωτική γη αποκτάται από την Κυβέρνηση και στη συνέχεια μεταφέρεται σε ιδιώτες επιχειρηματίες και μεγάλες επιχειρήσεις με την αιτιολογία ότι η αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και η χρήση θα ωφελήσει το δημόσιο συμφέρον. Σε αυτήν την περίπτωση οι προτάσεις για τη διενέργεια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της γης θα πρέπει να υποβληθούν σε δημόσιο έλεγχο που να εξασφαλίζουν την ισορροπία ανάμεσα στην ανάγκη της γης για δημόσιο συμφέρον και την προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και ότι η αποζημίωση θα αντικατοπτρίζει το κέρδος των δυνατοτήτων της γης που θα απαλλοτριωθεί (FAO, 2008: 12).

Οι σκοποί τους οποίους εξυπηρετεί η αναγκαστική εξαγορά γης πρέπει να ορίζονται από την εκάστοτε εθνική νομοθεσία. Τα συντάγματα και η νομοθεσία των χωρών αναφέρουν ότι η υποχρεωτική εξαγορά πρέπει να διενεργείται για δημόσιους σκοπούς, για δημόσιες χρήσεις και για το

δημόσιο συμφέρον. Στην πράξη, οι όροι συχνά δεν διακρίνονται σαφώς και έχουν την τάση να χρησιμοποιούνται εναλλακτικά (FAO, 2008: 10).

Μια ευρεία επισκόπηση στις αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες χώρες αποκαλύπτει ότι οι κοινοί αποδεκτοί σκοποί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι:

(α) Μεταφορές συμπεριλαμβανομένων των οδών, εθνικών οδών, σιδηρόδρομοι, γέφυρες, αποβάθρες και αεροδρόμια

(γ) Δημόσια κτίρια, όπως σχολεία, βιβλιοθήκες, νοσοκομεία, εργοστάσια, θρησκευτικοί χώροι και χώροι δημόσιας στέγασης.

(γ) Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας για την ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρισμό, φυσικό αέριο, την επικοινωνία, φράγματα και ταμιευτήρες.

(δ) Δημόσια πάρκα, παιδικές χαρές αθλητικές εγκαταστάσεις και νεκροταφεία.

(ε) Σκοποί άμυνας (FAO, 2008: 10-11).

Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές του FAO προκειμένου η άσκηση της εξουσίας της Κυβέρνησης για την υποχρεωτική απόκτηση γης να είναι αποτελεσματική δίκαιη και νόμιμη θα πρέπει να είναι καλά σχεδιασμένη η διαδικασία υποχρεωτικής απόκτησης και να περιλαμβάνει τα ακόλουθα επτά βήματα:

2.4.2.Σχεδιασμός

Το στάδιο του σχεδιασμού ενός σημαντικού δημόσιου επενδυτικού έργου θα πρέπει να περιλαμβάνει τον εντοπισμό των εκτάσεων που πρέπει να αποκτηθούν για το έργο. Επίσης πρέπει να τίθενται σε δημόσια διαβούλευση οι διαφορετικές επιλογές των εκτάσεων ώστε να επιλεγεί η περιοχή που παρουσιάζει τα λιγότερα εμπόδια και λαμβανομένων υπόψη όλων των επιπτώσεων να επιτυγχάνεται το καλύτερο αποτέλεσμα. Σύμφωνα με το δίκαιο για τα ανθρώπινα δικαιώματα οι εξώσεις πρέπει να γίνονται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις.

Κρίνεται απαραίτητη η αξιολόγηση των κοινωνικών οικονομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων, πριν ο οργανισμός, ο υπεύθυνος του έργου, προχωρήσει στην εφαρμογή του.

Θα πρέπει να γίνεται μια συνολική ανάλυση των δεδομένων για να είναι δυνατή η αξιολόγηση των επιλογών. Αυτό προϋποθέτει πλήρη χαρτογράφηση της περιοχής του έργου, ώστε να τεκμηριώνονται οι χρήσεις γης, τα πρότυπα καλλιέργειας, η θέση προστατευόμενων περιοχών. Η κοινότητα θα πρέπει να συνεισφέρει στο έργο της χαρτογράφησης.

Απαραίτητη κρίνεται η απογραφή των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών και των ενοίκων, καθώς και η προεκτίμηση του κόστους της αποζημίωσης.

2.4.3 Ανακοίνωση

Η ανακοίνωση της πρόθεσης για υποχρεωτική απόκτηση γης προστατεύει το δικαίωμα των θιγόμενων ατόμων. Με την ανακοίνωση καλούνται τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλλουν ενστάσεις, αξιώσεις για αποζημίωση για τη γη τους που πρόκειται να αποκτηθεί.

Η χρονική διάρκεια της ανακοίνωσης είναι κοινή για πολλές χώρες, ποικίλλει ωστόσο, από τρεις έως έξι μήνες.

Η ανακοίνωση θα πρέπει να απευθύνεται στο ευρύτερο κοινό ώστε να μειώνονται οι πιθανότητες αποκλεισμού (όπως κληρονόμοι, ή δικαιούχοι με μη καθορισμένα δικαιώματα).

Η ανακοίνωση (προκήρυξη) θα πρέπει να δημοσιοποιείται μέσω εφημερίδων ή μέσω των ΜΜΕ ή με οποιονδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο. Επιπλέον οι πληροφορίες θα πρέπει να παρουσιάζονται σε όλες τις τοπικές γλώσσες ή διαλέκτους και να μεταδίδονται προφορικά σε περιοχές με υψηλό ποσοστό αναλφαβητισμού.

Η ανακοίνωση θα πρέπει να εξηγεί το σκοπό της εξαγοράς τον προσδιορισμό της γης, που πρέπει να αποκτηθεί, σε κατανοητό χάρτη και να παρέχει σαφή περιγραφή των διαδικασιών και του χρονοδιαγράμματος.

Επίσης θα πρέπει να περιγράφει τα δικαιώματα των ατόμων στη διαδικασία όπως δικαιώματα ενστάσεων, προσφυγών κλπ.

Οι πληροφορίες θα πρέπει να αναφέρονται στις διάφορες προθεσμίες για την υποβολή αιτήσεων, ενστάσεων κλπ. Επίσης να γίνεται αναφορά ως προς τις ημερομηνίες, ώρες και τόπους των δημοσίων συνεδριάσεων, καθώς και των αυτοψιών των εκτιμητών για τον καθορισμό των αξιών γης που πρόκειται να αποκτηθεί.

2.4.4.Δημόσια ακρόαση

Η ανοικτή συζήτηση σε δημόσιες συνεδριάσεις διασφαλίζει τη διαφάνεια, διότι η κυβέρνηση οφείλει να αιτιολογεί την πρότασή της για την υποχρεωτική απόκτηση γης. Επίσης βοηθάει τους δημόσιους φορείς να κατανοήσουν τις ανησυχίες και τις ανάγκες των επηρεαζόμενων μερών και να προετοιμάσει το σχεδιασμό του έργου κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μειώνονται οι προσφυγές και οι αντιρρήσεις κατά της απαλλοτρίωσης.

2.4.5.Αποτίμηση και αποζημίωση

Η αποζημίωση είτε σε οικονομική μορφή είτε ως γη αντικατάστασης βρίσκεται στο επίκεντρο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Είναι το άμεσο αποτέλεσμα της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης διότι οι άνθρωποι χάνουν τα σπίτια τους, τη γη τους και μερικές φορές τα μέσα προς το ζην. Η αποζημίωση για να τους εξοφλήσει για αυτές τις απώλειες θα πρέπει να γίνεται με βάση τις αρχές της ισότητας και της ισοδυναμίας.

Η αρχή της ισοδυναμίας διασφαλίζει ότι τα θιγόμενα μέρη και ειδικότερα οι ευπαθείς, δεν θα βρεθούν σε πιο μειονεκτική θέση μετά την απαλλοτρίωση.

Με την αποζημίωση θα πρέπει να επιτυγχάνεται ισορροπία συμφερόντων δηλαδή να διασφαλίζονται τα δικαιώματα των ανθρώπων που χάνουν τη γη τους και παράλληλα να μη διακυβεύεται το δημόσιον συμφέρον.

Ο νόμος πρέπει να είναι σαφής και να δίνει κατευθυντήριες γραμμές για να αντισταθμίζονται με ισοδύναμο τρόπο οι απώλειες.

Η χρηματική αποζημίωση σπάνια επιτυγχάνει την ισοδύναμη αποκατάσταση των θιγομένων, δηλαδή τα χρήματα που καταβάλλονται συνήθως δεν αντικαθιστούν αυτό που χάνεται.

Οι άνθρωποι θα πρέπει να αποζημιώνονται για όλα τα θιγόμενα δικαιώματά τους, συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απομάκρυνσης και μετεγκατάστασης.

Θα πρέπει να αποζημιώνεται κάθε απώλεια που συμβαίνει στη γη λόγω της απαλλοτριώσεως, δηλαδή όλα τα επικείμενα, όπως καλλιέργειες, δένδρα και άλλοι φυσικοί πόροι.

Εάν η τιμή αγοράς αποτελεί τη βάση της αποζημίωσης ο νόμος πρέπει να καθορίζει σαφώς τον τρόπο υπολογισμού της τιμής αγοράς.

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας εξαρτάται από πολλούς σύνθετους παράγοντες. Η αξία της γης συνήθως επηρεάζεται από τους κανονισμούς που κατατάσσουν τη γη σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως οικιστική, γεωργική, εμπορική ή βιομηχανική χρήση. Σε αυτήν την περίπτωση η αξία της γης θα πρέπει να καθορίζεται με βάση την επιτρεπόμενη χρήση και όχι την υφιστάμενη, όταν η τελευταία προσδίδει μικρότερη αξία στο ακίνητο.

Σε ορισμένες χώρες χρησιμοποιούνται οι φορολογικές αποτιμήσεις για τον καθορισμό της αποζημίωσης. Οι διατάξεις βασίζονται στη λογική ότι αν οι άνθρωποι είχαν το πλεονέκτημα της πληρωμής φόρων επί τη βάση των χαμηλών τιμών ακινήτων, θα πρέπει να αποδεχτούν την αποζημίωση στην ίδια βάση. Οι τεχνικές εκτίμησης της αξίας της γης για φορολογικούς σκοπούς είναι γενικά ριζικά διαφορετικές από εκείνες της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

Σε ορισμένες χώρες τα στοιχεία συναλλαγής καταχωρούνται στο μητρώο ακινήτων. Οι ιδιοκτησίες που αγοράζονται και πωλούνται μπορεί να παράσχουν αποδεικτικά στοιχεία των τιμών της γης. Ωστόσο πρέπει να

λαμβάνεται μέριμνα κατά τη χρήση της δηλωθείσας αξίας συναλλαγής επειδή αυτή μπορεί να αντικατοπτρίζει την κτηματολογική αξία και όχι την πραγματική αξία των συναλλαγών στην αγορά.

Στις γεωργικές εκτάσεις θα πρέπει να αποζημιώνεται και η απώλεια κερδών για την προβλεπόμενη συγκομιδή. Σε πολλές χώρες ήδη εφαρμόζεται και υπολογίζεται σύμφωνα με την τρέχουσα τιμή της αγοράς που αφορά τη συγκεκριμένη καλλιέργεια (πχ Πολωνία).

Ορισμένες χώρες επιτρέπουν την επιπλέον αποζημίωση, αναγνωρίζοντας το γεγονός ότι η πώληση δεν είναι εθελοντική και οι άνθρωποι επηρεάζονται συναισθηματικά από την απώλεια της γης τους. Στο Ηνωμένο Βασίλειο και αρκετές χώρες της κοινοπολιτείας αυτό το στοιχείο της αποζημίωσης βασίζεται στην αρχή της αξίας στον ιδιοκτήτη. (value to the owner).

Ο φορέας απαλλοτρίωση θα πρέπει να λαμβάνει μέτρα για να εξασφαλίζει τον επαρκή αριθμό από ανεξάρτητους εκτιμητές και κατάλληλους εμπειρογνώμονες προκειμένου να υποστηρίξουν και να βοηθήσουν τους ανθρώπους να εκτιμήσουν τις απαιτήσεις τους για αποζημίωση.

Οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες πρέπει να λαμβάνουν την πλήρη εξόφληση του ποσού του συμφωνηθέντος ή του καθορισθέντος με δικαστική απόφαση, ποσού χωρίς καθυστέρηση, έγκαιρα.

Η έγκαιρη καταβολή της αποζημίωσης κατοχυρώνεται από το Σύνταγμα σε πολλές χώρες.

2.4.6. Δυνατότητα προσφυγής

Η νομοθεσία θα πρέπει να παρέχει την ευκαιρία στους ιδιοκτήτες, αλλά και στους ενοίκους να ασκούν προσφυγή κατά της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, καθώς και κατά της διαδικασίας που τηρείται συμπεριλαμβανομένης και της αποζημίωσης που προσφέρεται.

Οι διαδικασίες προσφυγής θα πρέπει να είναι κατανοητές και απλές, γιατί μπορεί οι άνθρωποι να μη διαθέτουν τις απαραίτητες τεχνικές γνώσεις για να υποστηρίξουν τα δικαιώματά τους.

Ο ιδιοκτήτες και οι ένοικοι θα πρέπει να έχουν δικαίωμα προσφυγής ενώπιον ανεξάρτητου οργάνου. Υπάρχουν δυο τύποι προσφυγών, αυτές που αξιολογούνται από τη διοίκηση και αυτές που ασκούνται ενώπιον των δικαστηρίων.

Σε ορισμένες χώρες, οι προσφυγές κατά της αποζημίωσης αξιολογούνται από δικαστήρια που εκδικάζουν υποθέσεις αστικού δικαίου. Τυπικά, ο δικαστής διορίζει εμπειρογνώμονα, ο οποίος εκτιμά την αξία της γης που πρέπει να απαλλοτριωθεί και ο δικαστής εγκρίνει την έκθεση του εμπειρογνώμονα. Μια άλλη προσέγγιση που εφαρμόζεται από άλλες χώρες είναι η σύσταση εξειδικευμένων επιτροπών τα μέλη των οποίων (εκτιμητής, δικηγόροι, κλπ) διορίζονται από ανώτερους υπαλλήλους της διοίκησης ή δικαστές. Μια τρίτη προσέγγιση, που εφαρμόζεται σε άλλες χώρες, είναι η επιλογή εκτιμητή και από τις δυο πλευρές, του φορέα απαλλοτριώσεως και του θιγόμενου μέρους. Οι δυο εκτιμητές στη συνέχεια επιλέγουν από κοινού έναν τρίτο εκτιμητή, οι οποίοι συστήνουν μια επιτροπή για τον καθορισμό της κατάλληλης αποζημίωσης. Ανεξαρτήτως από την προσέγγιση που ακολουθείται, με την πάροδο του χρόνου δημιουργείται ένα αρχείο υποθέσεων που μπορεί να αποτελέσει μια πολύτιμη πηγή πληροφοριών για τη διευκόλυνση των μελλοντικών διαπραγματεύσεων και να καθοδηγεί τις αποφάσεις στις επόμενες προσφυγές.

Για τη μείωση του κόστους και τη βελτίωση στην πρόσβαση της διαδικασίας των προσφυγών η νομοθεσία θα πρέπει να απαιτεί από τον οργανισμό (acquiring agency) τη δημιουργία απόκτησης εναλλακτικών τρόπων επίλυσης των διαφορών κατά περίπτωση. Οι μηχανισμοί αυτοί θα πρέπει να είναι ευέλικτοι, άτυποι και ανέξοδοι. Μπορεί να χρησιμοποιούνται ήδη υφιστάμενοι μηχανισμοί επίλυσης διαφορών για τις

αποζημιώσεις ή να προσαρμόζονται σ' αυτές (δημόσια διαβούλευση, ακρόαση πληροφόρηση, διαπραγματεύσεις, συμφωνίες).

Οι περισσότερες χώρες διαθέτουν νομοθεσία που προστατεύει τα δικαιώματα των εμπλεκόμενων μερών για περαιτέρω προσφυγή κατά των αποφάσεων των επιτροπών σε ανώτερα δικαστήρια. Τα πολιτικά δικαστήρια ασχολούνται με την επανεξέταση των υποθέσεων.

Πολλές φορές επιλέγονται για απαλλοτρίωση για δημόσιους σκοπούς (αναπτυξιακά έργα, έργα ανάπλασης) περιοχές με χαμηλή αξία γης. Η επιλογή αυτή συχνά γίνεται για τη μείωση του κόστους του έργου ενώ παράλληλα οι κάτοικοι δε διαθέτουν την πολιτική επιρροή ή άλλους πόρους για να την αποτρέψουν. Επίσης οι τοπικές κυβερνήσεις μπορεί να προβαίνουν σε τέτοιες ενέργειες ανάπλασης προκειμένου να αυξήσουν τη φορολογική βάση.

Σε αυτές τις περιπτώσεις πρέπει να παρέχεται βοήθεια και υποστήριξη στους θιγόμενους σε κάθε πτυχή της διαδικασίας. Η Habitat Agenda, όπως επιβεβαιώθηκε από την Διακήρυξη της Κωνσταντινούπολης για τους ανθρώπινους οικισμούς (Istanbul Declaration on Human Settlements, 1996) αναφέρει ότι οι κυβερνήσεις θα πρέπει να παρέχουν βοήθεια και υποστήριξη στις θιγόμενες κοινότητες ή ομάδες που δεν έχουν τους πόρους ή τις ικανότητες να αναλάβουν οι ίδιοι δράση, ώστε να διασφαλίζεται αποτελεσματικά η πρόσβασή τους στις δικαστικές και διοικητικές διαδικασίες και να παρέχεται δωρεάν νομική βοήθεια από κέντρα παροχής νομικών συμβούλων για τη δυνατότητα προσφυγής και διεκδίκησης των δικαιωμάτων τους.

Η νομοθεσία μπορεί να βοηθήσει στην πιο δίκαιη και αποτελεσματική συμμετοχή των θιγόμενων, προβλέποντας μηχανισμούς για να βοηθήσει τους ανθρώπους να γίνουν καλύτεροι συνήγοροι του εαυτού τους.

Αυτό μπορεί να φαίνεται ότι αποτελεί δαπανηρή επιλογή αλλά μακροπρόθεσμα καθιστά πιο γρήγορη και αποτελεσματική τη διαδικασία απαλλοτρίωσης μειώνοντας τις εντάσεις και τις χρονοβόρες προσφυγές.

2.4.7. Η κατοχή της γης από τον φορέα απαλλοτρίωσης

Με τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται η κατοχή της γης στον φορέα απαλλοτρίωσης (κυβέρνηση).

Η κατοχή της γης δεν πρέπει να διενεργείται αν προηγουμένως δεν έχει καταβληθεί στα θιγόμενα μέρη ένα σημαντικό ποσοστό της αποζημίωσης.

Θα πρέπει να δίνεται ένα εύλογο χρονικό διάστημα στους εμπλεκόμενους να εκκενώσουν την ιδιοκτησία τους, τηρώντας παράλληλα την ανάγκη να τηρήσουν το χρονοδιάγραμμα του έργου.

Στους αγρότες θα πρέπει να δίνεται επαρκής χρόνος για τη συγκομιδή του έτους αυτού, διαφορετικά θα πρέπει να λαμβάνουν πλήρη αποζημίωση για τις καλλιέργειες.

Θα πρέπει να ορίζεται ένα σαφές χρονικό όριο, ώστε να διασφαλίζεται η διαδικασία απόκτησης της γης, χωρίς ωστόσο να είναι αδικαιολόγητα μεγάλο.

2.4.8. Αποκατάσταση

Πρέπει να υφίσταται η δυνατότητα επιστροφής στους γης στους δικαιούχους, εάν ο σκοπός για τον οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση δεν είναι πλέον επίκαιρος.

2.5. Ποιοι παράγοντες συντελούν στην επαρκή αποζημίωση

2.5.1. Τι πρέπει να περιλαμβάνει η αποζημίωση

Ένα σημαντικό θέμα που θα πρέπει να λύνεται από το θεσμικό πλαίσιο των χωρών είναι σχετικά με το τι θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει η αποζημίωση, διότι μπορεί να υπάρχουν δικαιώματα που δεν αναγνωρίζονται

από το νόμο, ως εκ τούτου, προκύπτει ένα δύσκολο ζήτημα, δεδομένης της ποικιλίας των περιπτώσεων που υπάρχουν.

Ο FAO δίνει παραδείγματα για το τι πρέπει να αντισταθμίζεται:

- Η ίδια η γη.
- Βελτιώσεις στη γη, συμπεριλαμβανομένων των καλλιεργούμενων φυτών.
- Κάθε οικονομικό πλεονέκτημα εκτός από την αξία της αγοράς που μπορεί να απολαμβάνει κάποιος δυνάμει της ιδιοκτησίας ή της κατοχής του ακινήτου.
- Οι τόκοι επί της μη καταβληθείσας αποζημίωσης από την ημερομηνία της κατοχής.
- Οι δαπάνες που προκύπτουν ως άμεση και λογική συνέπεια της εξαγοράς
- Απώλεια σε αξία και σε άλλες εκτάσεις που ανήκουν στο θιγόμενο ιδιοκτήτη λόγω του έργου, η αποζημίωση θα πρέπει να μειώνεται αν στο υπολειπόμενο τμήμα γης αυξάνει η αξία ως αποτέλεσμα του έργου, μια κατάσταση που μερικές φορές αναφέρεται ως "βελτίωση" (betterment).
- Νομικές ή επαγγελματικές δαπάνες συμπεριλαμβανομένων των εξόδων για τη λήψη συμβουλών καθώς και την προετοιμασία και την υποβολή εγγράφων
- Οι δαπάνες μετακίνησης και το κόστος της απόκτησης εναλλακτικών καταλυμάτων
- Οι δαπάνες που σχετίζονται με την αναδιοργάνωση των δραστηριοτήτων της γεωργίας, όταν μόνον ένα μέρος του αγροτεμαχίου αποκτάται

- Απώλεια της αξίας μιας επιχείρησης που εκτοπίστηκε λόγω της απαλλοτρίωσης ή εάν έκλεισε οριστικά λόγω της εξαγοράς.
- Προσωρινή απώλεια κερδών
- Προσωπικές δυσκολίες
- Άλλες απώλειες ή ζημιές που υπέστησαν οι θιγόμενοι (FAO, 2008: 31).

2.5.2. Η τιμή αγοράς αποτελεί αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης ;

Ένα δεύτερο επίσης σημαντικό ζήτημα που καλούνται να αντιμετωπίσουν οι Ευρωπαϊκές και όχι μόνο χώρες είναι αν η τιμή αγοράς αποτελεί δίκαιο και αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Η βασική πρόθεση είναι να παραμείνει το προσβεβλημένο άτομο στην ίδια οικονομική κατάσταση που βρισκόταν πριν από την απαλλοτρίωση. Σε πολλές χώρες αυτό είναι μια συνταγματική αρχή. **Ωστόσο θα πρέπει να επισημανθεί ότι η τιμή αγοράς είναι μια πιθανή τιμή που μπορεί να εκτιμηθεί μόνο και δεν είναι ακριβώς προσδιορίσιμη.** Ένα δικαστήριο πρέπει να λάβει υπόψη του αυτή την ενσωματωμένη αβεβαιότητα στην αγοραία αξία κατά τον καθορισμό της αποζημίωσης. Αυτό σημαίνει, στην πραγματικότητα ότι το δικαστήριο πρέπει να κρίνει ποιο από τα δυο μέρη (ο φορέας απαλλοτρίωσης ή το θιγόμενο μέρος) επηρεάζεται περισσότερο απ' αυτήν την αβεβαιότητα. Κατόπιν τούτων θα πρέπει η αγοραία αξία να καλύπτει τα κάτωθι ερωτήματα:

1. Είναι ο μέσος ιδιοκτήτης ικανοποιημένος με την τιμή αγοράς σαν μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης;
2. Είναι εύλογη η τιμή αγοράς, προκειμένου ο ιδιοκτήτης να έχει τη δυνατότητα απόκτησης ενός ισοδύναμου ακινήτου;

3. Είναι η τιμή αγοράς ένα αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης;
4. Πώς πρέπει η αβεβαιότητα αποτίμησης να αντιμετωπίζεται από τους νομοθέτες και τα δικαστήρια; (Norell, 2007: 19)

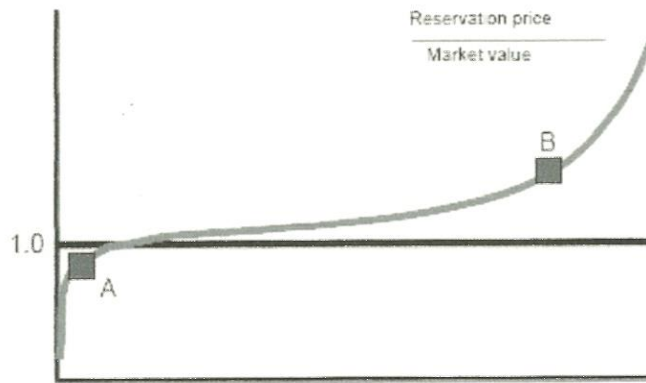
Το πρώτο ερώτημα θα μπορούσε να απαντηθεί αν λάβουμε υπόψη μας τη δήλωση του φιλόσοφου Nozick (1986) ότι, «Πλήρης αποζημίωση είναι ένα ποσό που είναι επαρκές ή και μόλις επαρκές, για να κάνει τον ενδιαφερόμενο να πει ότι αισθάνεται ευτυχής, όχι δυσαρεστημένος, σχετικά με το τι συνέβη». Με άλλα λόγια ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που απαλλοτριώνεται θα πρέπει να αισθάνεται το ίδιο ικανοποιημένος από την αποζημίωση σαν να συμμετείχε σε μια εκούσια πώληση του ακινήτου του. Σε αυτές τις περιπτώσεις η τιμή αγοράς θα μπορούσε να συγκριθεί με την τιμή κράτησης ή υποκειμενική αξία ή αξία για τον κάτοχο.

Η τιμή κράτησης ορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή στην οποία ένας ιδιοκτήτης θα συμφωνήσει να πωλήσει την ιδιοκτησία του σε μια εθελοντική πώληση χωρίς την απειλή της απαλλοτρίωσης. Η τιμή κράτησης είναι ένα υποκειμενικό μέτρο της αξίας και εκτιμάται διαφορετικά από τον κάθε ιδιοκτήτη.

Συνδέεται με προσωπικές αξίες (συναισθηματικοί λόγοι), με την αιτία της αποζημίωσης (π.χ. ο ιδιοκτήτης μπορεί να δεχτεί χαμηλότερη αποζημίωση για την απαλλοτρίωση που αποσκοπεί στην κατασκευή ενός νοσοκομείου σε αντίθεση με την απαλλοτρίωση που αποσκοπεί στην εγκατάσταση υποδομών δικτύων κινητής τηλεφωνίας) ή και με το κόστος συναλλαγών (π.χ. δαπάνες που περιλαμβάνουν το κόστος και το χρόνο που απαιτούνται για την επικοινωνία με τον αγοραστή, ή απώλεια εισοδήματος σε συνδυασμό με την εμφάνιση στα δικαστήρια).

Στο διάγραμμα (2.1) απεικονίζεται η γενική σχέση μεταξύ της τιμής κράτησης και της αγοραίας αξίας. Δείχνει ότι η τιμή της κράτησης είναι χαμηλότερη από την τιμή αγοράς για ορισμένους ιδιοκτήτες (π.χ. ιδιοκτήτης

A). Ωστόσο, για τους περισσότερους ιδιοκτήτες γης η τιμή κράτησης είναι υψηλότερη από ό,τι η τιμή αγοράς (π.χ. ιδιοκτήτης B για τον οποίο η τιμή κράτησης είναι περίπου 50% υψηλότερη από την τιμή αγοράς).

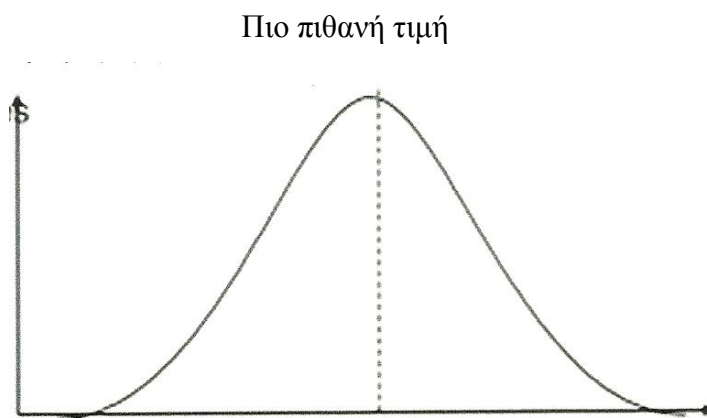


Διάγραμμα 2.1: Σχέση τιμής κράτησης με τιμή αγοράς (πηγή: Kalbro, 2011)

Σε γενικές γραμμές η αγοραία αξία είναι συνήθως πολύ χαμηλή για έναν ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται και δεν αισθάνεται ότι αποζημιώνεται πλήρως. Η τιμή κράτησης ποικίλει από άτομο σε άτομο και επηρεάζεται από το σκοπό που γίνεται η απαλλοτρίωση. Ωστόσο, στις περισσότερες περιπτώσεις πιθανόν να είναι υψηλότερη από ό,τι η τιμή αγοράς.

Ως προς το δεύτερο ερώτημα, η αξία της αγοράς δεν μπορεί να αποτελεί εγγύηση για τη δυνατότητα αγοράς ισοδύναμου ακινήτου αντικατάστασης του απαλλοτριωθέντος. Αν υποθέσουμε ότι οι τιμές των πωληθέντων ακινήτων, που είναι συγκρίσιμα με το απαλλοτριωθέν, ακολουθούν κανονική κατανομή και η αποζημίωση εξισωθεί με την πιο πιθανή τιμή (μέση τιμή) τότε θεωρητικά ο κάτοχος του απαλλοτριωθέντος ακινήτου έχει 50% πιθανότητες να αγοράσει ένα ισοδύναμο ακίνητο με τιμή που βρίσκεται κάτω από το επίπεδο των αποζημιώσεων (μέση τιμή).

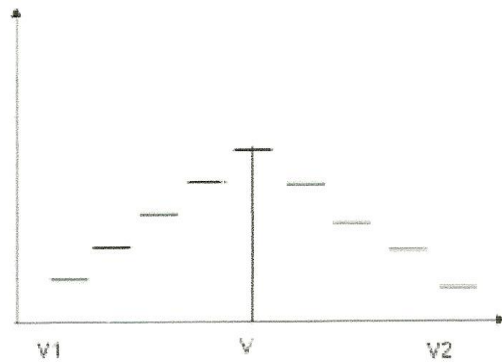
Ομοίως, υπάρχει πιθανότητα 50% ή μάλλον ο κίνδυνος να πρέπει να πληρώσει περισσότερα από το ποσόν που έλαβε ως αποζημίωση, κατά την αγορά ενός νέου που ισοδυναμεί με το απαλλοτριωθέν, δηλαδή, θεωρητικά είναι εξίσου πιθανό ότι ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωθέντος θα προβεί σε μια «καλή» ή «κακή» αγορά. Τα ανωτέρω αποτυπώνονται στο διάγραμμα (2.2)



Διάγραμμα 2.2: τιμή αγοράς ορίζεται η μέση τιμή δεδομένων τιμών για ένα αριθμό αγορών (πηγή: Norell, 2007)

Για να απαντηθεί το τρίτο ερώτημα δηλαδή εάν η τιμή αγοράς αποτελεί αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης θα πρέπει να αναζητήσουμε τι είναι τιμή αγοράς.

Η τιμή αγοράς είναι μόνο μια εκτίμηση και όχι μια άμεση μέτρηση, θα μπορούσε να είναι το αποτέλεσμα των εκτιμήσεων που έγιναν από ορισμένους εμπειρογνώμονες. Όπως όλες οι αποτιμήσεις έχει ένα βαθμό αβεβαιότητας. Στο διάγραμμα (2.3) η τιμή αγοράς (V) είναι η πιο πιθανή τιμή και βρίσκεται στο μέσον του διαστήματος (V_1-V_2).



Διάγραμμα (2.3): Η τιμή αγοράς αντιστοιχεί στο ποσόν όπου η πιθανότητα των συγκλίσεων των επιμέρους τιμών των εκτιμήσεων από εμπειρογνώμονες γίνεται μέγιστη (πηγή: Norell, 2007)

Συνεπώς η τιμή αγοράς δεν μπορεί να θεωρείται ότι είναι η πιο αντικειμενική τιμή από οποιαδήποτε άλλη τιμή.

Το πώς αντιμετωπίζουν την αβεβαιότητα στις εκτιμήσεις τα δικαστήρια και η νομοθεσία είναι θέμα που αφορά στην ισορροπία μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου συμφέροντος. Μια λύση ισορροπίας είναι η τιμή αποζημίωσης να είναι μεγαλύτερη από την αγοραία αξία και μικρότερη από την τιμή κράτησης.

Τέλος, είναι σημαντικό να τονιστεί ότι, σε μερικές χώρες, όπως στη Σουηδία, η επίλυση ζητημάτων αποζημίωσης είναι δυνατόν να γίνεται μέσω συμφωνιών. Όσον αφορά την κτήση εδαφικών εκτάσεων με βάση την εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, για δημόσιους δρόμους, σιδηροδρόμους, δίκτυα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, έχει επιτευχθεί συμφωνία σε περίπου 95% όλων των περιπτώσεων. Για το υπόλοιπο 5% το ύψος της αποζημίωσης καθορίζεται από δικαστήριο ή άλλη δημόσια αρχή. Το ποσόν της αποζημίωσης, ως αποτέλεσμα εθελοντικών συμφωνιών, είναι γενικά κάπως υψηλότερο από την τιμή αγοράς. Σε μερικές περιπτώσεις, η αποζημίωση είναι πιθανόν να είναι σημαντικά υψηλότερη από την τιμή αγοράς, προκειμένου να αποφευχθούν νομικές διαδικασίες, που είναι

αρκετά δαπανηρές, αλλά κυρίως εξαιρετικά χρονοβόρες και οδηγούν σε καθυστερήσεις στη διαδικασία απόκτησης της γης. Ο χρόνος είναι χρήμα ακόμη και σε αυτό το πλαίσιο (Norell, 2007: 28).

2.6.Συγκριτική μελέτη στα διεθνή συστήματα αποζημίωσης για την υποχρεωτική αγορά – Λύσεις σύμφωνα με τις αρχές της ισότητας και της ισοδυναμίας του Οργανισμού Η.Ε. Τροφίμων και Γεωργίας.

2.6.1 Εισαγωγή

Στο Τμήμα Κτηματολογίου και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Warmia και Mazury στην Olsztyn της Πολωνίας πραγματοποιήθηκε μελέτη με επικεφαλής τη Διευθύντρια του Τμήματος καθηγήτρια S. Zgobek, σχετικά με τη σύγκριση των διαφορετικών λύσεων της αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης που υιοθετήθηκαν σε δώδεκα χώρες σύμφωνα με τις αρχές της ισότητας και της ισοδυναμίας του Οργανισμού Η.Ε. Τροφίμων και Γεωργίας. Στα πλαίσια διενέργειας της μελέτης στάλθηκαν «ερωτηματολόγια σχετικά με την απαλλοτρίωση» σε περισσότερους από 50 ειδικούς από 28 χώρες, των οποίων η επιστημονική και επαγγελματική δραστηριότητα είναι στενά συνδεδεμένη με θέματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, και ιδιαίτερα με την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας. Οι απαντήσεις δόθηκαν από τους εκπροσώπους των κάτωθι 12 χωρών:

Αυστραλία	Γερμανία	Σουηδία
Κίνα	Νορβηγία	Ταϊβάν
Κύπρος	Νέα Ζηλανδία	Τουρκία
Φινλανδία	Πολωνία	Ουγγαρία

Η μελέτη προσπάθησε να αναδείξει κατά πόσον τα συστήματα απαλλοτρίωσης διαφέρουν μεταξύ τους σε επιλεγμένες χώρες, ποιές από αυτές τις χώρες έχουν παρόμοιες λύσεις.

Τα κριτήρια που επιλέχθηκαν για την εκτίμηση της ομοιότητας μεταξύ των επιλεγμένων συστημάτων απαλλοτρίωσης ήταν οι αρχές της ισοδυναμίας και της ισότητας όπως προαναφέραμε.

- Πρώτα απ' όλα, το ποσό της αποζημίωσης πρέπει να αντιστοιχεί στην αξία των απολεσθέντων ή στην αξία των διαφυγόντων κερδών, ώστε η αποζημίωση να συμμορφώνεται με την αρχή της ισοδυναμίας.
- Δεύτερον, οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης θα πρέπει να διασφαλίζουν τα δικαιώματα των ατόμων που χάνουν την κυριότητα ή τη χρήση της γης τους, διασφαλίζοντας παράλληλα και το δημόσιον συμφέρον, αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να συμμορφώνονται με την αρχή της ισορροπίας συμφερόντων και των δυο μερών.
- Τρίτον, οι κανόνες που διέπουν την απόκτηση ακινήτων για δημόσιο σκοπό θα πρέπει να συνδυάζουν την ικανότητα και τη δυνατότητα να παρεκκλίνουν, όταν απαιτείται, σε ειδικές καταστάσεις – τούτο συνιστά την αρχή της ευελιξίας.
- Τέταρτον, οι κάτοχοι διαφορετικών δικαιωμάτων στην ιδιοκτησία θα πρέπει να υπόκεινται στις ίδιες διαδικασίες – η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών.
- Και τέλος, η εφαρμογή των διαδικασιών της απαλλοτρίωσης θα πρέπει να επιτρέπει την ισότιμη πρόσβαση στην πληροφόρηση, σε εμπειρογνώμονες για συμβουλές δικηγόρους, εκτιμητές, ώστε να ικανοποιείται η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας (Walacik, Zrobek, 2011: 3).

2.6.2. Η αρχή της ισοδυναμίας

Η επαλήθευση της συμμόρφωσης με την αρχή της ισοδυναμίας έγινε με βάση τα στοιχεία εκείνα που επηρεάζουν περισσότερο την οικονομική κατάσταση του ιδιοκτήτη, όταν απωλεσθούν λόγω της απαλλοτρίωσης.

Τα στοιχεία αυτά είναι η αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος ιδιοκτησίας, η αξία των διαφυγόντων κερδών και πρόσθετες δαπάνες που προκύπτουν ως άμεσο αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης.

Στην ανάλυση της ομάδας των (12) συστημάτων απαλλοτριώσεις μόνο 6 χώρες λαμβάνουν υπόψη και τα τρία στοιχεία.

Τέσσερις χώρες λαμβάνουν υπόψη την αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος και την αξία των διαφυγόντων κερδών (Η Πολωνία αντισταθμίζει, εν μέρει τα διαφυγόντα κέρδη), ενώ η Τουρκία και η Ταϊβάν λαμβάνουν υπόψη μόνον την αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος της ιδιοκτησίας. (πίν.2.2)

Πίνακας 2.2. Τα στοιχεία που χρήζουν αποζημίωσης σε ορισμένες χώρες (πηγή: M.Walcik, S.Zrobek, 2011)

Χώρα	Στοιχεία που χρήζουν αποζημίωσης			Βαθμοί
	Η αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος της ιδιοκτησίας	Διαφυγόντα κέρδη	Πρόσθετες δαπάνες	
Αυστραλία	√	√	√	3
Κίνα	√	√		2
Κύπρος	√	√	√	3
Φινλανδία	√	√	√	3
Γερμανία	√	√	√	3
Νορβηγία	√	√	√	3
Νέα Ζηλανδία	√	√	√	3
Πολωνία	√	√ (εν μέρει)		2
Σουηδία	√	√		3
Ταϊβάν	√			1
Τουρκία	√			1
Ουγγαρία	√	√		2
Σύνολο	12	10	6	

2.6.3. Η αρχή της ισορροπίας των συμφερόντων

Μια ερμηνεία αυτής της αρχής είναι ότι απευθύνει σύσταση όχι μόνο για τη διαφύλαξη των διαφορετικών πτυχών του απαλλοτριωθέντος ακινήτου του ιδιοκτήτη, αλλά επίσης και στην προστασία των δημοσίων επενδύσεων. Μια δεύτερη ερμηνεία είναι προς την κατεύθυνση του περιορισμού του προβλήματος σχετικά με τη δυνατότητα επιστροφής του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε όταν απουσιάζουν οι δημόσιες επενδύσεις για την υλοποίηση της απαλλοτρίωσης.

Σκοπός της μελέτης ήταν μέσω των δεδομένων που συλλέχθηκαν να βγουν συμπεράσματα σχετικά με την δυνατότητα επιστροφής των απαλλοτριωθέντων ακινήτων σε περίπτωση απουσίας δημοσίων επενδύσεων για την υλοποίηση του σκοπού της απαλλοτρίωσης (περιορίστηκε δηλαδή η έρευνα στο πεδίο εφαρμογής της δεύτερης ερμηνείας της αρχής της ισορροπίας των συμφερόντων)

Πίνακας 2.3. Δυνατότητα επιστροφής περιουσίας που απαλλοτριώθηκε ανά χώρα (πηγή: M.Walacik, S.Zrobek, 2011)

Χώρα	Δυνατότητα επιστροφής περιουσίας που απαλλοτριώθηκε			Βαθμοί
	Ναι	Όχι	Άλλο	
Αυστραλία	?	?	?	1
Κίνα	?	?	?	1
Κύπρος	√			2
Φινλανδία	√			2
Γερμανία	√			2
Νορβηγία	√			2
Νέα Ζηλανδία	√			2
Πολωνία	√			2
Σουηδία	√			2
Ταϊβάν	√			2
Τουρκία	√			2
Ουγγαρία	√			2

Σε όλες τις εξεταζόμενες χώρες, πλην της Αυστραλίας και Κίνας, όπου δεν υπήρξε απάντηση, υπάρχει η δυνατότητα επιστροφής της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε.

2.6.4. Η αρχή της ευελιξίας

Η αρχή της ευελιξίας έχει ευρύ πεδίο εφαρμογής όπως και η αρχή της ισορροπίας συμφερόντων. Μπορεί να σχετίζεται με θέματα της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, καθώς και με τη μεθοδολογία προσδιορισμού της αποζημίωσης.

Οι μελετητές της συγκεκριμένης έρευνας περιόρισαν το πεδίο εφαρμογής στο θέμα της αποζημίωσης με βάση δυο κριτήρια. Το κριτήριο της δυνατότητας χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης και το κριτήριο της αξίας του ακινήτου αντικατάστασης σε σχέση με το απαλλοτριούμενο ακίνητο. Τα αποτελέσματα της σύγκρισης φαίνονται στον κάτωθι πίνακα.

Πίνακας 2.4. Η δυνατότητα χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης και το παραδεκτό της διαφοράς μεταξύ της αξίας του και της αξίας αποζημίωσης (πηγή: M.Walacik, S.Zrobek, 2011)

Χώρα	Η δυνατότητα χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης		Η αξία του ακινήτου αντικατάστασης		
	Ναι	Όχι	Παρόμοια	Διαφορετική	Βαθμοί
Αυστραλία	√			√	3
Κίνα	√		√		2
Κύπρος	√		√		2
Φινλανδία	√			√	3
Γερμανία	√			√	3
Νορβηγία	√			√	3
Νέα Ζηλανδία	√			√	3
Πολωνία	√				3
Σουηδία		√			1
Ταϊβάν		√			1
Τουρκία	√		√		2
Ουγγαρία	√		√		2

Η συντριπτική πλειοψηφία των εξεταζόμενων χωρών δίνουν την ευκαιρία της αποζημίωσης με τη μορφή ενός ακινήτου αντικατάστασης.

Η μόνη χώρα που δεν παρέχει τέτοιες ευκαιρίες είναι η Σουηδία. Στην Κίνα, Κύπρο, Τουρκία και Ταϊβάν πρέπει να είναι παρόμοιας αξίας. Σε άλλες χώρες δεν υπάρχει τέτοιος περιορισμός. Τυχόν διαφορά μεταξύ του ύψους της αποζημίωσης και του ακινήτου αντικατάστασης μπορεί να συμπληρωθεί σε χρήμα.

2.6.5. Η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών

Ο έλεγχος για την εφαρμογή της αρχής της ομοιομορφίας των διαδικασιών έγινε με βάση τις ομοιότητες των μεθόδων για την εκτίμηση της αξίας της απαλλοτριωθείσας περιουσίας.

Παρά το γεγονός ότι η μορφή του ερωτηματολογίου βασίστηκε στην ταξινόμηση των προσεγγίσεων, μεθόδων και τεχνικών αποτίμησης που είναι κατάλληλες για τη χώρα των μελετητών, οι ερωτηθέντες είχαν τη δυνατότητα να υποδείξουν διαφορετικούς τρόπους αποτίμησης (πίνακας 2.5).

Πίνακας 2.5. Οι μέθοδοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου προς απαλλοτρίωση (πηγή: M.Walacik, S.Zrobek, 2011)

Χώρα	Συγκριτική μέθοδος αποτίμησης				Μέθοδος προσέγγισης εισοδήματος			Μέθοδος προσέγγισης κόστους				Βαθμοί
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Αυστραλία	√				√				√			3
Κίνα	√	√	√		√	√				√		3
Κύπρος	√	√			√	√						2
Φινλανδία	√	√	√		√	√		√	√	√		3
Γερμανία	√	√	√		√	√		√	√	√		3
Νορβηγία	√				√			√				3
Νέα Ζηλανδία	√				√	√						2
Πολωνία	√	√	√		√	√		√	√	√		3
Σουηδία	√	√	√		√	√		√	√	√		3
Ταϊβάν	√				√			√				3
Τουρκία	√											1
Ουγγαρία	√			√		√		√				2
1. Σύγκριση ζεύγους των πωλήσεων 2. Μέση αναπροσαρμογή των τιμών 3. Στατιστική ανάλυση αγοράς 4. Άλλο 5. Άμεση κεφαλαιοποίηση						6. Προεξόφληση ταμειακών ροών 7. Άλλο 8. Λεπτομερής τεχνική 9. Τεχνική εντασσόμενων στοιχείων 10. Τεχνική Δείκτη 11. Άλλο						

Όλες οι χώρες που μελετήθηκαν χρησιμοποιούν για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων τη συγκριτική μέθοδο και ειδικότερα τη μέθοδο της σύγκρισης του ζεύγους πωλήσεων. Η μέθοδος της μέσης αναπροσαρμογής των τιμών, χρησιμοποιείται σε 6 χώρες και η μέθοδος της στατιστικής ανάλυσης της αγοράς σε 5 χώρες. Στην περίπτωση της προσέγγισης του εισοδήματος η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη τεχνική είναι η άμεση κεφαλαιοποίηση (10 χώρες). Η τεχνική των προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται σε 8 χώρες. Η προσέγγιση του κόστους είναι η λιγότερο συχνά χρησιμοποιούμενη.

2.6.6. Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας

Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας διασφαλίζεται με την ίση πρόσβαση από όλες τις πλευρές σε πληροφορίες σε όλες τις πτυχές της

διαδικασίας της απαλλοτριώσης. Η συμμετοχή των δικαστηρίων στη λήψη αποφάσεων επιτρέπει τη διατήρηση της αμεροληψίας.

Σύμφωνα με τον πίνακα 2.6 η αρχή της δικαιοσύνης διασφαλίζεται πλήρως στην περίπτωση του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων από ανεξάρτητους και αμερόληπτους εμπειρογνώμονες (Κίνα, Ουγγαρία, Πολωνία) ή από δικαστήρια (Σουηδία, Νορβηγία) ή είναι αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων με την παρουσία εκτιμητών που εκπροσωπούν και τις δυο πλευρές (Αυστραλία, Νέα Ζηλανδία) η υπό την εποπτεία ανεξάρτητης αρχής (Φιλανδία). Το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να αμφισβητηθεί, όπου η αξία των ακινήτων εκτιμάται από επαγγελματίες υπαλλήλους ορισμένων Δημοσίων αρχών (Ταϊβαν, Κύπρος, Τουρκία, Γερμανία).

Πίνακας 2.6. Φορείς που είναι αρμόδιοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου και του ποσού της αποζημίωσης (πηγή: M.Walacik, S.Zrobek, 2011)

Χώρα	Αρμόδιος για να αποφασίζει		Βαθμοί
	Την αξία της ιδιοκτησίας	Το ποσόν της αποζημίωσης	
Αυστραλία	Εκτιμητές της κυβέρνησης και ιδιώτες εκτιμητές από την πλευρά των ιδιοκτητών. Αν δεν υπάρξει συμφωνία η υπόθεση προωθείται στο δικαστήριο το οποίο ορίζει ανεξάρτητο εκτιμητή		2
Κίνα	Πιστοποιημένοι εκτιμητές ακινήτων	Το ποσόν της αποζημίωσης καθορίζεται με διαπραγματεύσεις και από τις δυο πλευρές	2
Κύπρος	Το τμήμα εκτιμήσεων του κτηματολογίου και χωρομετρίας. Υπάρχουν εγκεκριμένοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές	Το ποσό αποζημίωσης καθορίζεται από το τμήμα κτηματολογίου και χωρομετρίας	1
Φινλανδία	Αμερόληπτοι εμπειρογνώμονες από την εθνική έρευνα γης καθορίζουν το ποσό. Για μεγάλης έκτασης απαλλοτριώσεις επιβλέπουν τον καθορισμό οι επιθεωρητές κτηματολογίου		2
Γερμανία	Επιτροπές αποτίμησης οι οποίες οργανώνονται από τις κομητείες	Αρχή απαλλοτρίωσης που συγκροτείται στο μέσο επίπεδο της κρατικής διοίκησης	1
Νορβηγία	Αν δεν υπάρξει συμφωνία αποφασίζει το δικαστήριο αναδασμού. Βάσει συμφωνίας το κανονικό δικαστήριο	Αρμόδια είναι τα δικαστήρια. Καλούνται συχνά εξειδικευμένοι σύμβουλοι	2
Νέα Ζηλανδία	Εκτιμητές, δίνοντας οδηγίες ανεξάρτητες για κάθε μέρος. Αν δεν υπάρξει συμφωνία αποφασίζει το δικαστήριο Αποτίμησης Γης		2
Πολωνία	Εκτιμητές ακινήτων	Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από το συμβούλιο της κομητείας	2
Σουηδία	Είναι αρμόδια τα δικαστήρια		2
Ταϊβάν	Προσωπικό της κυβέρνησης στο τμήμα διαχείρισης της γης	Προσωπικό της κυβέρνησης	1
Τουρκία	Εμπειρογνώμονες αποτίμησης	Επιτροπές αποτίμησης	1
Ουγγαρία	Ειδικοί εκτιμητές ακινήτων	Η διαδικασία απαλλοτρίωσης γίνεται από τον επικεφαλής του γραφείου της δημόσιας διοίκησης της χώρας ή της Βουδαπέστης, σύμφωνα με τη θέση του ακινήτου	2

2.6.7.Συμπεράσματα

Από την ανάλυση των στοιχείων της μελέτης προέκυψε ότι οι χώρες που έχουν υιοθετήσει με τον πληρέστερο δυνατό τρόπο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης το μοντέλο που αναπτύχθηκε από τον

Οργανισμό Η.Ε Τροφίμων και Γεωργίας, και εφαρμόζουν και τις 5 προαναφερόμενες αρχές είναι η Φινλανδία και η Νορβηγία. Οι επόμενες είναι η Αυστραλία, Γερμανία, Νέα Ζηλανδία και Πολωνία. Ελαφρώς μεγαλύτερες αποκλίσεις φαίνεται να έχουν, από το μοντέλο, η Ουγγαρία και η Κίνα. Μια παρόμοια κατάσταση εμφανίστηκε μεταξύ Σουηδίας και Κύπρου, ενώ τα συστήματα απαλλοτρίωσης της Τουρκίας και της Ταϊβάν παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη απόκλιση από το μοντέλο του Οργανισμού ΗΕ Τροφίμων και Γεωργίας. Οι παράγοντες που είναι καθοριστικοί στην περίπτωση αυτών των δυο χωρών είναι ο αριθμός των στοιχείων που λαμβάνονται υπόψη κατά τον καθορισμό του ποσού της αποζημίωσης, η μόνη συνιστώσα της αποζημίωσης είναι η αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος και δεν υπάρχει δυνατότητα απόκτησης ιδιοκτησίας αντικατάστασης (Ταϊβάν), καθώς επίσης και η έλλειψη της εφαρμογής της αρχής της αμεροληψίας και διαφάνειας.

Κεφάλαιο 3^ο

Συμπεράσματα – Προτάσεις

3.1. Συμπεράσματα ως προς το θεσμικό περιβάλλον των απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα.

3.1.1. Τροποποιήσεις που επέφερε ο νέος κώδικας περί απαλλοτριώσεων

Ο νέος νόμος αναμφισβήτητα επέφερε αρκετές βελτιώσεις, πολλές εκ των οποίων ζωτικής σημασίας καθώς έδωσαν τέλος σε μακροχρόνια προβλήματα και έλυσαν ουσιώδεις αμφισβητήσεις. Οι σημαντικότερες καινοτομίες είναι οι ακόλουθες:

- Όρισε κατά κανόνα αρμόδιο όργανο για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας και μετά το σχέδιο Καλλικράτη τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 1). Ως εκ τούτου η διαδικασία μεταφέρεται σε περιφερειακό επίπεδο και γίνεται πιο ευέλικτη.
- Επέβαλε εξ' αρχής την άρτια αποτύπωση της απαλλοτριούμενης έκτασης και τα επ' αυτής επικείμενα, προκειμένου να αποφεύγεται η επιβράδυνση της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης στα επόμενα στάδια, εξ' αιτίας ατελειών του αρχικού σχεδίου (άρθρο 3).
- Υποχρέωσε τη Διοίκηση να γνωστοποιεί έγκαιρα στους ενδιαφερόμενους την πρόθεσή της για κήρυξη της απαλλοτρίωσης, καλώντας τους ταυτόχρονα να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη κατάλληλων, για τον σκοπό της απαλλοτρίωσης, ακινήτων (άρθρο 3, προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης).
- Μία πολύ σημαντική βελτίωση επήλθε με τη διάταξη περί αγοράς και ανταλλαγής απαλλοτριωτέου ακινήτου (άρθρο 2).

Με βάση αυτή τη διάταξη δίνεται η δυνατότητα για απευθείας εξαγορά του ακινήτου από το Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή από τον αρμόδιο Υπουργό, πριν από την κήρυξη απαλλοτριώσης ή και μετά, σε κάθε όμως περίπτωση πριν από την έκδοση της δικαστικής απόφασης για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης. Παράλληλα είναι δυνατή και η ανταλλαγή του απαλλοτριωμένου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου με τη σύμφωνη γνώμη της Αρχής που έχει τη διαχείρισή του. Στην περίπτωση που υπάρχει διαφορά στην αξία μεταξύ των ακινήτων που ανταλλάσσονται, τότε αυτή καταβάλλεται σε χρήμα. Πρόκειται για μία βασική βελτίωση του θεσμού των απαλλοτριώσεων διότι αφενός προσφέρει τη δυνατότητα στο θιγόμενο να μη βρεθεί χωρίς γη και αφετέρου επιταχύνει τις διαδικασίες σε χρόνο και σε γραφειοκρατικό επίπεδο. Επίσης, επέρχεται αποκλιμάκωση των αντιδράσεων των θιγόμενων που συνήθως οδηγούν στη χρήση κάθε ένδικου μέσου με τις ατέρμονες διαδικασίες που οδηγούν σε φαύλους κύκλους. Ωστόσο, το αρνητικό της μεθόδου αυτής εμφανίζεται στο γεγονός ότι η διαθέσιμη γη από πλευράς του Δημοσίου δεν είναι ανεξάντλητη και έτσι η ανταλλαγή μπορεί να εφαρμοστεί σε περιορισμένο αριθμό θιγόμενων ιδιοκτητών ενώ για την πλειονότητα θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της αναγκαστικής απαλλοτριώσης.

- Υποχρέωσε τη Διοίκηση να τηρεί τη διαδικασία για τη χωροθέτηση του έργου που τάσσει η νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος (χωροθέτηση του έργου, σύμφωνα με το Ν. 1650/86).
- Καθιέρωσε την τήρηση ειδικού φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία για την κάθε απαλλοτριώση ώστε να είναι δυνατή η

παρακολούθηση, η λήψη αντιγράφων και η ενημέρωση για την πορεία και την τύχη της απαλλοτριώσης τόσο για τους ενδιαφερόμενους όσο και για τη Διοίκηση (άρθρο 14). Πρόκειται για ένα απλό μεν, πολύ πρακτικό δε μέτρο το οποίο μέχρι πριν από λίγα χρόνια θεωρείτο ανέφικτο. Κανείς δεν είχε ασχοληθεί με τη διαδικασία του νοικοκυρέματος και ως εκ τούτου κοινοί φάκελοι με πληθώρα αποφάσεων συσώρευαν κάθε λογής πληροφορία τόσο που η εύρεση ενός μόνο εγγράφου για μεμονωμένη περίπτωση ή η ενημέρωση των εμπλεκόμενων μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα θεωρείτο απλά απαγορευτική.

- Επέβαλε την υποχρέωση να μνημονεύεται στο προοίμιο της πράξης κήρυξης της απαλλοτριώσης, όταν ο υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., το μέγεθος της δαπάνης και ο τρόπος κάλυψής της, με μνεία του κωδικού αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη (άρθρο 3).
- Επέλεξε να διατηρήσει κατ' αρχήν το σύστημα ου χωριστού προσδιορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων αυτής και προέβλεψε σύστημα δυνητικής ένωσης των δύο διαδικασιών σε μία, κατόπιν αιτήματος των διαδίκων ή και αυτεπαγγέλτως (άρθρο 26).
- Μία από τις σημαντικότερες αλλαγές που επέφερε ο Νέος Νόμος είναι το τεκμήριο της ωφέλειας των παρόδιων ιδιοκτητών, το οποίο σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν. 2971/01 είναι μαχητό και κρίνεται μετά την κήρυξη της απαλλοτριώσης από το αρμόδιο για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης Εφετείο.

Σε αντίθεση με το Ν. 653/77 που καθιερώνει τεκμήριο ωφελείας του παρόδιου ιδιοκτήτη εδάφους που απαλλοτριώνεται για τη

διάνοιξη οδού (αυτοαποζημίωση). Για τα εντός σχεδίου το μέγιστο πλάτος ορίζεται στα 30 μ. και για τα εκτός σχεδίου στις εθνικές οδούς 50 μ. και στις επαρχιακές 20 μ.

Το προαναφερόμενο μέτρο επήλθε κάτω από την πίεση των καταδικαστικών αποφάσεων του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου που έκρινε ότι το αμάχητο τεκμήριο της ωφέλειας των παρόδιων που καθιέρωσε ο Ν. 653/77 αντίκειται στο άρθρο 1 του πρόσθετου πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (Γερογιάννης, 2005).

Κατόπιν τούτων αν κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσης το απομένον τμήμα στον ιδιοκτήτη υφίσταται σημαντική μείωση της αξίας του (λόγω επιδείνωσης των γεωμετρικών του στοιχείων και της οικονομικής και εμπορικής εκμετάλλευσής του), πρέπει να καταβληθεί ιδιαίτερη αποζημίωση (άρθρο 13).

- Επέβαλε τον ενιαίο προσδιορισμό της αποζημίωσης για το απαλλοτριωμένο και τα συστατικά του. Κρίνεται απαράδεκτη η μεταγενέστερη αίτηση περί οριστικού προσδιορισμού αποζημιώσεως για συστατικό απαλλοτριωθέντος ακινήτου, το οποίο δεν περιλήφθηκε στον προσωρινό προσδιορισμό. Κατ' αυτόν τον τρόπο επιταχύνεται η διαδικασία εφόσον αποκλείει την υποβολή νέων αξιώσεων.
- Εισήγαγε περιορισμένη δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης υπέρ ιδιώτη για απολεσθείσα πρόσοδο από το ακίνητο, σε περίπτωση ανυπαίτιας καθυστέρησης είσπραξης της αποζημίωσης.
- Καθιέρωσε τη δυνατότητα να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, με την παροχή αξιόχρεης εγγύησης, προκειμένου να

εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας (άρθρο 7).

Ωστόσο υπάρχουν και αρνητικά στοιχεία και θέματα που δεν επιλύθηκαν με το νέο νόμο, ειδικότερα:

- Παρόλο ότι ο Άρειος Πάγος με τις ΟΛ. ΑΠ. 40/1998, ΟΛ.ΑΠ. 8/1999 και ΑΠ 869/1998 αποφάσεις του αποδέχθηκε ότι στην έννοια της περιουσίας που απαλλοτριώνεται περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα δικαιώματα περιουσιακής φύσης, καθώς και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα (ενοχικά δικαιώματα και αναγνωρισμένες δικαστικά ή απλώς γεννημένες αξιώσεις για τις οποίες υπάρχει νόμιμη προσδοκία), ο Νέος κώδικας (άρθρο 26), αναφερόμενος στη δίκη περί αναγνώρισης δικαιούχων, παρέχει το δικαίωμα συμμετοχής στην δίκη μόνο στους δικαιούχους που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο απαλλοτριούμενο, ορίζοντας μάλιστα ρητά, ότι «η νομή καθ' εαυτήν δεν θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης»

Η ρύθμιση αφήνει αναποζημιώτους τους τρίτους που συνδέονται ενοχικά με τον ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου (μισθωτές, κατόχους, νομείς), οι οποίοι είναι προβληματικό αν θα μπορέσουν να αποζημιωθούν για τις ζημιές που θα υποστούν από το υποχρεωτικό κλείσιμο της στεγασμένης στο απαλλοτριούμενο ακίνητο επιχείρησής τους, για την αξία των εγκαταστάσεών τους, για τα έξοδα μεταστέγασής τους κλπ. (Γερογιάννης, 2005: 9).

- Ο νέος Νόμος δεν κατάργησε την πολυνομία αντιθέτως εξακολουθούν να υπάρχουν πολλαπλές διατάξεις

διασκορπισμένες πολλές φορές σε άσχετα επί του θέματος Νόμους.

Είναι χαρακτηριστικό ότι διατηρήθηκαν και εξακολουθούν να ισχύουν, παράλληλα με αυτόν, διατάξεις που ρυθμίζουν τις απαλλοτριώσεις, όπως για παράδειγμα, για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων κλπ. Καθώς και απαλλοτριώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 18 του Συντάγματος και αφορούν τη διάθεση μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπογείων υδάτων, απαλλοτριώσεις που σχετίζονται με τη διαχείριση λιμνοθαλασσών και μεγάλων λιμνών καθώς και εκτάσεων που προκύπτουν από την αποξήρανσή τους κ.λπ.

- Επιπρόσθετα στο άρθρο 29, διατηρούμενες, μεταβατικές και τελικές διατάξεις, διατηρήθηκαν και εξακολουθούν να ισχύουν παράλληλα με το νέο κώδικα και ειδικές διατάξεις των προηγούμενων νόμων, καθώς και οι περιλαμβανόμενες σ' αυτούς ειδικές διατάξεις, χωρίς να διευκρινίζεται ποιές από τις ειδικές διατάξεις των προηγούμενων νόμων εξακολουθούν να ισχύουν και ποιές έχουν καταργηθεί, με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση ως προς την εφαρμογή τους.

3.1.2. Σύγκριση του συστήματος απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα σε σχέση με τις διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες

Ως προς το σκοπό: ευθυγραμμίζεται με τις διεθνείς αρχές διότι σύμφωνα με το Σύνταγμα και τον Κ.Α.Α., η απαλλοτρίωση γίνεται για δημόσια ωφέλεια.

Ως προς τη διαδικασία: τηρείται το τυπικό μέρος, όπως προτείνεται από τις γενικές αρχές, ήτοι: κήρυξη απαλλοτρίωσης, οριοθέτηση εύρους απαλλοτρίωσης και κτηματογράφηση, αναγνώριση

δικαιούχων, καθορισμός αποζημίωσης, συντέλεση ή ανάκληση απαλλοτριώσης και επιστροφή της γης στους δικαιούχους, καθώς και μεταγραφή στο μητρώο ακινήτων των αλλαγών που επέρχονται.

Ως προς την αποζημίωση:

Η βασική αρχή μιας επαρκούς αποζημίωσης είναι να επιτρέπει στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου ακινήτου να αγοράσει ένα άλλο ακίνητο με τα ίδια χαρακτηριστικά. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά το χρόνο εκτίμησης της αξίας του ακινήτου η τρέχουσα αξία, η τιμή αγοράς, αν και υπάρχει ο κίνδυνος να υποστεί ζημιά ο ιδιοκτήτης όταν η αποζημίωση βασίζεται στην αγοραία αξία κατά τη διάρκεια κύκλου οικονομικής ύφεσης και σε συνδυασμό με τη μη ύπαρξη διαθέσιμων ακινήτων προς πώληση.

Επιπλέον, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση και πρόσθετες πληρωμές, λόγω των επακόλουθων ζημιών, για την κάλυψη των ζημιών της επιχείρησης του ιδιοκτήτη, ανάλογα με τις δαπάνες που απαιτούνται για να επαναφέρει την ιδιοκτησία του ο ιδιοκτήτης στην προτέρα κατάσταση. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να επιδιώκεται συμφωνισμός των ζημιών αλλά και των πλεονεκτημάτων που τυχόν επέρχονται στην εναπομένουσα ιδιοκτησία μετά την απαλλοτρίωση.

Όπως προαναφέραμε, στο κεφ. 2, ο Οργανισμός Τροφίμων και Γεωργίας των Ηνωμένων Εθνών (Food and agriculture Organization of the United Nations, 2008) προτείνει κατά την αποτίμηση της αποζημίωσης την εφαρμογή πέντε κανόνων εκτίμησης:

- Την αρχή της ισοδυναμίας
- Την αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών
- Την αρχή της ευελιξίας

- Την αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών
- Την αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας

Ως προς την αρχή της ισοδυναμίας: τηρείται εν μέρει στην Ελλάδα, δεδομένου ότι αποζημιώνεται η αξία των απαλλοτριωθέντων (γη και επικείμενα), καθώς και η απολεσθείσα πρόσοδος μετά από αίτηση των δικαιούχων, πλην όμως, ο νόμος δεν προβλέπει αποζημίωση για το κόστος μετεγκατάστασης.

Ως προς την αρχή ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών: τηρείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Α.Α.

Η ερμηνεία της αρχής αυτής είναι η μείωση του προβλήματος της δυνατότητας της επιστροφής των απαλλοτριωθέντων ακινήτων σε περίπτωση απουσίας της πραγματοποίησης μιας δημόσιας επένδυσης. Ειδικότερα εάν ο σκοπός της απαλλοτρίωσης ακυρώνεται θα πρέπει από το νόμο να καθορίζεται η υποχρέωση για επιστροφή των απαλλοτριωθέντων (και επιστροφή της καταβληθείσας αποζημίωσης στο δημόσιο).

Σύμφωνα με τον Κ.Α.Α. υπάρχει η δυνατότητα της επιστροφής της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε και πιο συγκεκριμένα προβλέπονται τα κάτωθι:

- Ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου ανακαλείται η απαλλοτρίωση εάν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κήρυξη της δεν ασκηθεί αίτηση για δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθοριστεί εξωδίκως.
- Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως αν δεν συντελεσθεί μέσα σε (18) μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.
- Εφόσον οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης που άρθηκε αυτοδικαίως, μπορούν να υποβάλουν

αίτηση περί διατήρησης της απαλλοτρίωσης και καταβολής της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. Αν το αίτημα γίνει δεκτό από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση και υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης, δεν επιτρέπεται ο ανακαθορισμός της αποζημίωσης ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας.

- Αν παρέλθουν άπρακτες οι προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική της διοίκησης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης με την οποία να ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης και να βεβαιώνεται η άρση της απαλλοτρίωσης.
- Υπάρχει δυνατότητα ανάκλησης της απαλλοτρίωσης και στην περίπτωση που έχει συντελεστεί, αν η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία, για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας και αποδέχεται την ανάκληση ο ιδιοκτήτης της απαλλοτριωθείσας έκτασης.
- Το απαλλοτριωμένο ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα, εάν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση ή δεν απαντήσει, μέσα σε (3) μήνες από τη λήψη σχετικής πρόσκλησης.
- Η ανάκληση δύναται να γίνει οποτεδήποτε, εφόσον συναινούν και τα δύο μέρη της απαλλοτρίωσης.
- Ο καθορισμός της επιστρεπτέας αποζημίωσης γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εάν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί υπέρ του Δημοσίου και με απόφαση του φορέα υπέρ του οποίου συντελέσθηκε σε κάθε περίπτωση. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ύψος της επιστρεπτέας αποζημίωσης (για την οποία γνωμοδοτεί η Επιτροπή αξίας απαλλοτριωμένου

ακινήτου, ή Ανεξάρτητος πιστοποιημένος Εκτιμητής), ο οριστικός καθορισμός της γίνεται κατόπιν αιτήσεως κάθε ενδιαφερομένου στα αρμόδια δικαστήρια.

Ως προς την αρχή της ευελιξίας:

Η αρχή της ευελιξίας σχετίζεται κυρίως με τη μεθοδολογία προσδιορισμού της αποζημίωσης. Περιορίζοντας το πεδίο εφαρμογής της στο κριτήριο της μορφής αποζημίωσης ως αντικατάσταση του απαλλοτριωμένου ακινήτου με ακίνητο παρόμοιας αξίας, στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Α.Α., υπάρχει αυτή η δυνατότητα. Η πλήρης αποκατάσταση, στην περίπτωση που υπάρχει διαφορά μεταξύ της αξίας του απαλλοτριωμένου και της αξίας του ακινήτου αντικατάστασης, επιτυγχάνεται με την καταβολή χρηματικού ποσού.

Στην πράξη, ωστόσο, δεν είναι εφικτή συχνά η απόδοση ακινήτου αντικατάστασης, λόγω της έλλειψης τράπεζας γης. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αναδάσμου (αναδιάταξη αγροτεμαχίων για τη βελτιστοποίηση της παραγωγικότητας της γης μέσω της κατασκευής εγγειοβελτιωτικών έργων) και της ένταξης περιοχών σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 και Ν. 2508/97, όπου οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες αποκαθίστανται κατά προτεραιότητα σε οικοδομήσιμους χώρους της ίδιας πολεοδομικής ενότητας μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης, σύμφωνα με το νόμο, εισφοράς σε γη.

Ως προς την αρχή ομοιομορφίας των διαδικασιών: Η αρχή αυτή αφορά την αξιολόγηση των διαδικασιών με βάση τις ομοιότητες των μεθόδων για την εκτίμηση της περιουσίας για κατόχους διαφορετικών δικαιωμάτων.

Στην Ελλάδα χρησιμοποιείται, όπου δεν υπάρχει αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξιών, η συγκριτική μέθοδος, είτε με τη σύγκριση του ζεύγους πωλήσεων, είτε με στατιστική ανάλυση αγοράς. Για εμπορικής σημασίας ακίνητα χρησιμοποιείται και η μέθοδος προσέγγισης του εισοδήματος ακολουθώντας την τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ως προς την αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας:

Η αρχή της διαφάνειας διασφαλίζεται με την παραχώρηση σε όλους τους εμπλεκόμενους της δυνατότητας της ίσως πρόσβασης σε πληροφορίες που αφορούν τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης.

Ενώ η αρχή της αμεροληψίας εφαρμόζεται πλήρως όταν για τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων εμπλέκονται ανεξάρτητοι και αμερόληπτοι εμπειρογνώμονες ή δικαστήρια. Στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Κ.Α.Α. προβλέπεται σε όλα τα στάδια της απαλλοτρίωσης η ανακοίνωση των ενεργειών και η πρόσκληση στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες. Επίσης η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων γίνεται από Δημόσιους φορείς και τα δικαστήρια αποφασίζουν ως προς τον προσωρινό και οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

3.1.3. Πτυχές της ελληνικής πραγματικότητας στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων για την απαλλοτρίωση

Η εφαρμογή του θεσμού των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων στην Ελλάδα συναντά ιδιαίτερες δυσκολίες οι οποίες οφείλονται κατά κύριο λόγο:

α) Στην υπάρχουσα πολυνομία η οποία δεν επιλύει ουσιαστικά τα προβλήματα, αντιθέτως τα περιπλέκει, εφόσον οι διατάξεις είναι διασκορπισμένες, αλληλοσυμπληρούμενες και μη κωδικοποιημένες. Επιπλέον πλήθος ζητημάτων επιλύονται μέσω του Συμβουλίου της Επικρατείας το οποίο έχει ασχοληθεί με πολύ μεγάλο πλήθος περιπτώσεων τις οποίες έχει ερμηνεύσει. Κατ' αυτόν τον τρόπο υφίσταται νομολογία παράλληλα με τη νομοθεσία και είναι βέβαιο ότι ο απλός ιδιοκτήτης που θίγεται άμεσα δεν έχει τη δυνατότητα να ενημερωθεί πλήρως για τη διαδικασία που ακολουθείται, τα δικαιώματά του και τις ισχύουσες διατάξεις που τον επηρεάζουν.

β) Ο μεγάλος αριθμός των εμπλεκόμενων φορέων επιβραδύνει το χρόνο διεκπεραίωσης της διαδικασίας. Καθ' όλα τα στάδια της διαδικασίας

μιας απαλλοτριώσης εμπλέκονται πάνω από είκοσι φορείς (σχετικό το διάγραμμα 1.6. της Μ.Ο.Δ. , 2003). Το παραπάνω γεγονός σε συνδυασμό με τις διαρκείς αλλαγές αρμοδιοτήτων συντελεί στην επιμήκυνση του χρόνου συντέλεσης των απαλλοτριώσεων.

Επίσης μεγάλες καθυστερήσεις παρατηρούνται κατά την αναγνώριση δικαιούχων και καθορισμού τιμής μονάδος από τα αρμόδια δικαστήρια, λόγω της αναμονής για τη δικάσιμο και της έκδοσης απόφασης.

γ) Το ιδιόρρυθμο ιδιοκτησιακό καθεστώς που υφίσταται στην Ελλάδα σε συνδυασμό με την έλλειψη κτηματολογίου (περιλαμβανομένων και των περιπτώσεων, όπου η όλη διαδικασία βρίσκεται σε εξέλιξη), αποτελεί τροχοπέδη στις διαδικασίες κτηματογράφησης και αναγνώρισης δικαιούχων.

Ειδικότερα μείζον θέμα αποτελεί η αμφισβήτηση των ορίων (μεταξύ των ιδιοκτητών, αλλά και με το Δημόσιο), ο κατακερματισμός της γης σε μικρές ιδιοκτησίες και ο μεγάλος αριθμός συνιδιοκτητών, επιδεινώνουν τη διαδικασία οριοθέτησης των ιδιοκτησιών και τον εντοπισμό των δικαιούχων

δ) Η βραδύτητα ολοκλήρωσης της πολεοδομησης των περιοχών που εντάσσονται σε σχέδια πόλης με τις επιβαλλόμενες αναστολές έκδοσης οικοδομικών αδειών ή τη δέσμευση των ιδιοκτησιών προς εκμετάλλευση λόγω της έλλειψης των προϋποθέσεων αρτιότητας οικοδομησιμότητας δημιουργούν ένα πρόσθετο θέμα στις ήδη χρονοβόρες διαδικασίες της απαλλοτριώσης που γίνονται με σκοπό την εφαρμογή των σχεδίων πόλης. Το πρόβλημα επιτείνεται από τη γραφειοκρατία που χαρακτηρίζει το Ελληνικό Δημόσιο καθώς και από το πλήθος των ενστάσεων που λειτουργεί ως ο μοναδικός μοχλός πίεσης που έχουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων απέναντι στον κρατικό μηχανισμό.

ε) Ένας βασικός λόγος που παρακωλύει τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων είναι η νοοτροπία και η στάση των ιδιοκτητών γης οι οποίοι βλέπουν κάθε αλλαγή με δυσπιστία και άρνηση. Παρά το γεγονός ότι το βασικό τους ενδιαφέρον είναι η περιοχή στην οποία βρίσκεται το γήπεδο

τους να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, εκδηλώνουν έντονες αντιρρήσεις και ενστάσεις όταν θίγεται το ατομικό τους συμφέρον, αδιαφορώντας για τις αλλαγές που συμβαίνουν στον πολεοδομικό σχεδιασμό της εγγύτερης περιοχής και έχοντας ως βασικό γνώμονα την αύξηση του συντελεστή δόμησης και την αύξηση της αξίας του οικοπέδου τους.

Ωστόσο η νοοτροπία αυτή είναι δικαιολογημένη στο βαθμό που η πολιτεία αντιμετωπίζει τον πολεοδομικό σχεδιασμό γραφειοκρατικά με όλες τις συνέπειες και τις στρεβλώσεις που μπορεί να συνεπάγονται, περιλαμβάνοντας αποφάσεις και επιλογές χωρίς έμπνευση και όραμα, οι οποίες πολλές φορές δεν εντάσσονται στα πλαίσια της διαφάνειας και της αμεροληψίας.

3.2. Προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου των απαλλοτριώσεων στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης

Η εποχή που διανύουμε χαρακτηρίζεται από συγκεκριμένα γεγονότα, όπως την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, την ελεύθερη μετακίνηση πληθυσμού μεταξύ των χωρών προς ανεύρεση στέγης, εργασίας και καλύτερης ποιότητας ζωής, την ανάγκη για γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης, την κλιματική αλλαγή κλπ. Όλα αυτά έχουν σαν αποτέλεσμα, την ιδιωτικοποίηση της γης, την κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής, την ανάγκη για δημιουργία φθηνής γης. Στην πλειονότητα των χωρών η απαλλοτρίωση είναι βασικό εργαλείο απόκτησης γης για τη δημιουργία έργων μεγάλης οικονομικής σημασίας και την υλοποίηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού εν γένει. Σε πολλές χώρες επίσης η απόκτηση γης διευθετείται και μέσω εθελοντικών συμφωνιών.

Στην Ελλάδα, λόγω του ιδιόρρυθμου ιδιοκτησιακού καθεστώτος, μικρές ιδιοκτησίες πολλοί συνιδιοκτήτες και προσκόλληση των ιδιοκτητών στη γη τους, οι εθελοντικές συμφωνίες είναι αναποτελεσματικές και η πολιτεία στρέφεται στη διαδικασία των απαλλοτριώσεων, παρά το γεγονός

ότι σύμφωνα με διεθνείς συστάσεις και κατευθυντήριες οδηγίες δεν θα πρέπει να είναι το προτιμώμενο μέσο απόκτησης γης.

Η απαλλοτρίωση από τη φύση της δημιουργεί συγκρούσεις μεταξύ του ατομικού και δημοσίου συμφέροντος, για το λόγο αυτό θα πρέπει να εξυπηρετεί αυστηρά τους στόχους και τους σκοπούς της βιώσιμης ανάπτυξης, ώστε να επιτυγχάνεται βελτίωση των όρων διαβίωσης και απασχόλησης του πληθυσμού ενώ παράλληλα να προστατεύεται το περιβάλλον, χωρίς να υποθηκεύεται το μέλλον.

Στα προαναφερόμενα πλαίσια για τη βελτίωση του θεσμικού περιβάλλοντος των απαλλοτριώσεων προτείνονται τα ακόλουθα:

- Εναρμόνιση των διάφορων χωροταξικών και πολεοδομικών επιπέδων σχεδιασμού γιατί συχνά η έγκρισή τους δεν ακολουθεί τη σωστή χρονική αλληλουχία με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγχυση ως προς την εφαρμογή τους.
- Θεσμοθέτηση των χρήσεων γης σε όλη την επικράτεια μέσω της έγκρισης Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ, ώστε η επιλογή των θέσεων κατασκευής των έργων να υπακούει σε περιβαλλοντικά, τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά κριτήρια.
- Ολοκλήρωση του κτηματολογίου, μέσω του οποίου επιτυγχάνεται η καταγραφή της χωρικής πληροφορίας σε συνδυασμό με τα εμπράγματα δικαιώματα, ως εκ τούτου θα επέλθει δραστική μείωση του χρόνου της διαδικασίας των απαλλοτριώσεων. Ειδικότερα δεν θα απαιτείται το στάδιο σύνταξης και διόρθωσης κτηματολογίου, καθώς και η χρονοβόρα αναγνώριση δικαιούχων.
- Δημιουργία τράπεζας γης από τους Δήμους για την αποκατάσταση των απαλλοτριούμενων ακινήτων. Προτείνεται η ενεργοποίηση των ζωνών. Ενεργού πολεοδομίας, όπου κατά προτεραιότητα ο Δήμος δύναται να αγοράζει ακίνητα προς πολεοδόμηση.(Ν.1337/1983)

- Ενεργοποίηση της διαδικασίας Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της θεσμοθέτησης Ειδικών Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή, σύμφωνα με το Ν. 3044/2002.
- Μεταφορά των ψηφιακών δεδομένων των απαλλοτριώσεων, που έχουν έως σήμερα συντελεστεί σε ένα ενιαίο χαρτογραφικό υπόβαθρο. Για το σκοπό αυτό προτείνεται η χαρτογραφική βάση της «Κτηματολόγιο Α.Ε.» που μετονομάστηκε σε «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.» μετά την ανάληψη των αρμοδιοτήτων του καταργηθέντος Ν.Π.Δ.Δ. ΟΚΧΕ («Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος») (Ν. 4164/13).
- Ενεργή συμμετοχή των πολιτών και των κοινωνικών ομάδων στη διαμόρφωση πολεοδομικής πολιτικής διότι αυτοί είναι οι τελικοί αποδέκτες αυτής της πολιτικής. Μέχρι σήμερα οι πολίτες και οι μη κυβερνητικές οργανώσεις δεν συμμετέχουν στην αρχική φάση του σχεδιασμού, δηλαδή στη διαμόρφωση των επιλογών, των στόχων και των προτεραιοτήτων, παρά μόνο καλούνται να διατυπώσουν την άποψή τους, χωρίς να φαίνεται αν η άποψη αυτή επηρεάζει ή όχι την πρόταση (Heleco, 2005:13). Οι συμμετοχικές διαδικασίες καθιστούν τον κάτοικο κοινωνό της υπόθεσης και διαρκή πυρήνα διάχυσης της πληροφορίας και ευαισθητοποίησης του κοινωνικού περίγυρου.
Για το λόγο αυτό αποδεικνύεται απαραίτητη η ευαισθητοποίηση και η εκπαίδευσή του, τόσο σε γενικότερο θεωρητικό πλαίσιο, όσο και σε πρακτικό καθημερινό.
- Κωδικοποίηση της νομοθεσίας που αφορά τις απαλλοτριώσεις. Ενσωμάτωση όλων των διατάξεων σε ένα νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων.
- Για τον καθορισμό της αποζημίωσης θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλα τα δικαιώματα τόσο τα εμπράγματα όσο και τα

ενοχικά, καθώς και οι δαπάνες μετεγκατάστασης, σύμφωνα με τις διεθνείς συστάσεις. Περαιτέρω, προτείνεται η ανάληψη από ένα δημόσιο φορέα της παρακολούθησης και της καταγραφής των δραστηριοτήτων της κτηματαγοράς, της προσφοράς και της ζήτησης, ώστε να δημιουργηθεί ένα αρχείο δεδομένων προς μελλοντική επεξεργασία, σε συνδυασμό με τη χωρική βάση του κτηματολογίου, για τη διευκόλυνση του προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, έχοντας ως στόχο την επιτάχυνση των χρόνων σχεδιασμού και υλοποίησης των έργων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Δαγτόγλου, Π. (2005) Ατομικά Δικαιώματα τβ΄. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλας.
- Ζεντέλης, Π. (2011) Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο τ.α΄. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2006). Πολεοδομικός Σχεδιασμός: προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης. Αθήνα
- Καμπουράκης, Β. (1967) Η Περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία. Αθήνα: ΤΕΕ.
- Κωστοπούλου, Α. (2012) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως περιορισμός της αρχής της ιδιωτικής αυτονομίας στη νομολογία του ΕΔΔΑ. Διπλωματική εργασία, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
- Μονάδα Οργάνωσης της Διαχείρισης αναπτυξιακών προγραμμάτων, (2003) Οδηγός διαδικασιών συντέλεσης απαλλοτριώσεων. (<http://www.mou.gr/el/Pages/guidesm.aspx>).
- Μπασιούκα, Σ. (2008) Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις στον Ελλαδικό χώρο και εφαρμογή τους στους μεγάλους οδικούς άξονες. Διπλωματική εργασία Ε.Μ.Π.
- Πίστης, Α. (2010) Αναλυτικός οδηγός εκτιμήσεων αξιών ακινήτων. Αθήνα: Τύπος Ελλάς Α.Ε.
- Ρωμαλιάδης, Α. (1991) Εισφορά σε γη και χρήμα Πράξεις Εφαρμογής Ν.1337/83. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Ρωμαλιάδης, Α. (2011) Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας τ. Α-1. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Συνέδριο ΤΕΕ-Δημόσια Έργα. Αθήνα 19-21/2005. (εισήγηση Γερογιάννη, Κ. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων και οι παθογένειές της, ο νέος κώδικας που πάλιωσε νωρίς).
- Συνήγορος του Πολίτη (2005). Ειδική έκθεση: Απαλλοτρίωση, στέρηση, περιορισμοί ιδιοκτησίας και αποζημίωση. Αθήνα

ΤΕΕ (2005). Ο αειφορικός χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα με φόντο την Ευρωπαϊκή πραγματικότητα. Λάρισα (Heleco)

ΤΕΕ (2010). Πόρισμα ομάδας εργασίας: Πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα Προβλήματα Θεσμικού Πλαισίου και Εφαρμογής. Θεσσαλονίκη

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1984) Χωροταξία-Πολεοδομία. Αθήνα: Π. Σάκκουλα

ΦΕΚ

228/A'/16-8-1923 (Ν.Δ/γμα 17-7-23 για τη σύνταξη, έγκριση, και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών)

33/A'/14-3-1983 (Ν. 1337/83 για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, την οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις

124/A'/ 13-6-97 (Ν. 2508/1997 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις)

207/A'/7-10-1999 (Ν. 2742/1999 για τον χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη και άλλες διατάξεις)

17/A'/6-2-2001 (Ν.2882/01 κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων)

285/A'/19-12-2001 (Ν. 2971/01 περί αιγιαλού και παραλίας)

197/A'/27-8-2002 (Ν.3044/02 για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης)

153/A'/28-6-2002 (Ν.3028/02 για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς)

128/A'/3-7-2008 (Αποφ. ΥΠΕΧΩΔΕ για το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Χώρας)

79/A'/9-4-2012 (Ν. 4067/2012 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός)

Ξένη

FAO (2008). Compulsory acquisition of land and compensation.

Rome: FAO Land Tenure Studies

(<http://www.fao.org/docrep/011/i0506e/i0506e00.htm>)

Kalbro, T. (2011) Compulsory Acquisition and Compensation.
Stockholm: Fastigheter och byggande
(<http://ufn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-50696>)

Norell, L. (2007). Is the market value affair and objective measure for determining compensation for compulsory acquisition of land?
Stockholm: The National Land Survey of Sweden.

Viitanen, K., Falkenbach, H., Nuuja, K. (2010). Compulsory Purchase and Compensation: Recommendations for Good Practice.
FIG Commission 9- Valuation and the Management of Real Estate.
(<http://www.fig.net/pub/figpub/pub54/figpub54.pdf>)

Walacik, M., Zrobek, S. (2011). Comparative Study on International Compulsory Purchase Compensation Solutions in Accordance to FAO Principles of Equity and Equivalence .
Morocco: FIG Working Week
(http://www.fig.net/pub/fig2011/papers/ts08g/ts08g_walacik_zrobek_4799.pdf)

Διαδίκτυο

www.psdadm.gr
www.et.gr
www.domiki.gr
www.tee.gr
www.wikipedia.gr