



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ  
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΠΜΣ «Δημόσια Διοίκηση - Δημόσιο Μάνατζμεντ»**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Θέμα:**

**«Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση: η Σχέση της με την  
Αναγκαστική Απαλλοτρίωση και η Δικαστική Προστασία»**

**Urban Expropriation: Its Relationship with Compulsory  
Expropriation and Judicial Protection"**

**Δημήτριος Μιχαλέλης (AM1832)**

**Καθηγητής: Δημήτριος Στράνης**

**Αθήνα Ιούνιος**

**2021**

## ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Αυτή η διπλωματική εργασία υποβάλλεται από τον/ην συγγραφέα της ως μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Δημόσια Διοίκηση - Δημόσιο Μάνατζμεντ» του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής.

Υπεύθυνα δηλώνεται ότι, η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία είναι πρωτότυπη και ότι εκπονήθηκε αποκλειστικά και μόνο από τον/ην Υπογράφοντα/ουσα και μόνο για την απόκτηση του συγκεκριμένου μεταπτυχιακού τίτλου. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει αξιολογηθεί στο πλαίσιο άλλου μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι μέρος της διπλωματικής εργασίας δεν αποτελεί πρωτότυπη δουλειά, αλλά αντιγραφή ήδη δημοσιευμένης εργασίας, ο/η φοιτητής/τρια θα απορρίπτεται οριστικά από το συγκεκριμένο πρόγραμμα σπουδών.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΙΧΑΛΕΛΗΣ

*D.Mixalelis*

**ΜΕΛΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΤΡΑΝΗΣ**

**ΥΠΟΓΡΑΦΗ**

**ΜΑΡΙΑ ΠΡΑΒΙΤΑ**

**ΥΠΟΓΡΑΦΗ**

**ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΤΖΕΜΟΣ**

**ΥΠΟΓΡΑΦΗ**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΑΔΑ	Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
αν.ν.	αναγκαστικός νόμος
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Αρμ	Αρμενόπουλος
β.δ.	Βασιλικό Διάταγμα
Γν. ΝΣΚ	Γνωμοδότηση Νομικού του Συμβουλίου Κράτους
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Δ	Δίκη (περιοδικό)
ΔΕΕ	Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιρειών(περιοδικό)
ΔΕφΑθ	Διοικητικό Εφετείο Αθηνών
ΔιΔικ	Διοικητική Δίκη(περιοδικό)
ΔΠρΑθ	Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών
ΔτΑ	Δικαιώματα του Ανθρώπου(περιοδικό)
ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων Ανθρώπου
ΕΔΔΔΔ	Επιθεώρηση Δημοσίου Δικαίου και Διοικητικού Δικαίου(περιοδικό)
ΕΕΝ	Εφημερίδα Ελλήνων Νομικών(περιοδικό)
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη(περιοδικό)
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων Ανθρώπου
Θ	Θέμις(περιοδικό)
ΘΠΔΔ	Θεωρία & Πράξη Διοικητικού Δικαίου(περιοδικό)
ΚΑΑΑ	Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
Κ.Β.Π. Ν	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
ΝοΒ	Νομικό Βήμα(περιοδικό)
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΕ	Πρακτικό Επεξεργασίας
ΠρΤακΑνΑπ	Πράξη Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης
Σ	Σύνταγμα
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΤοΣ	Το Σύνταγμα (Περιοδικό)
γΑ	Υπουργική Απόφαση
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

## Πίνακας περιεχομένων

<i>Εισαγωγή</i> .....	8
0.1 <i>Ιστορική Ανασκόπηση</i> .....	9
0.2 <i>Η αναγκαστική Απαλλοτρίωση</i> .....	11
0.3 <i>Η Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση</i> .....	13
<b>Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup>: Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση</b> .....	14
1.1 <i>Δικαίωμα ιδιοκτησίας</i> .....	17
1.2 <i>Έννοια - Έκταση και Περιεχόμενο Συνταγματικής Προστασίας Ιδιοκτησίας</i> .....	17
1.3 <i>Η προστασία εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων</i> .....	19
1.4 <i>Περιορισμοί</i> .....	20
<b>Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>: Η αναγκαστική απαλλοτρίωση στο Σύνταγμα</b> .....	22
2.1.1 <i>Συνταγματικές προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως</i> .....	22
2.1.2 <i>Η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας ως πρώτη προϋπόθεση του αρ. 17 παρ. 2 του Συντάγματος για την απαλλοτρίωση</i> .....	24
2.1.3 <i>Η υποχρέωση καταβολής πλήρους αποζημιώσεως ως δεύτερη προϋπόθεση του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος</i> .....	25
2.1.4. <i>Ο πλήρης χαρακτήρας της αποζημιώσεως</i> .....	25
2.1.5 <i>Ο θεσμός της «ιδιαιτέρας αποζημιώσεως</i> .....	27
2.1.6 <i>Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημιώσεως</i> .....	29
2.1.7 <i>Η υποχρέωση ειδικής αιτιολογίας ως προς την δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης της απαλλοτριώσεως</i> .....	30
2.2 <i>Η ειδική περίπτωση της κατάληψης ακινήτου πριν από την συντέλεση της απαλλοτριώσεως του άρθρου 17 παρ. 4 εδ. δ Σ.</i> .....	31
2.3 <i>Συνταγματικά Προβλεπόμενες Απαγορεύσεις στις Απαλλοτριώσεις</i> .....	31
2.4 <i>Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ως ειδικότερη παρεκκλίνουσα μορφή απαλλοτριώσεως</i> .....	33
2.4.1 <i>Η Πράξη Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης</i> .....	34
2.4.2 <i>Ο θεσμός της Πράξης Εφαρμογής</i> .....	34
<b>Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>: Διαφορές της Διαδικασίας της Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως και της Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσεως</b> .....	35
3.1. <i>Απόφαση περί της αναγκαιότητας της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως</i> .....	36
3.2. <i>Αναγνώριση των δικαιούχων</i> .....	37
3.3 <i>Ηκήρυξη της Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως - Αρμοδιότητα</i> .....	38
3.4 <i>Η Απόφαση της Κήρυξης της Απαλλοτριώσεως</i> .....	38
3.5 <i>Η διαδικασία στην περίπτωση αναγκαίας διατύπωσης γνώμης από άλλο όργανο</i> .....	39
3.6. <i>Η τύχη των πραγμάτων που βρίσκονται επί του απαλλοτριούμενου</i> .....	39
3.7 <i>Ο συστατικός τύπος της Δημοσίευσης στην ΕτΚ</i> .....	39

3.8. Η οικονομική δυνατότητα του φορέα που προχωρά στην απαλλοτρίωση για καταβολή της αποζημίωσης .....	40
3.9 Οι συνέπειες εμπραγμάτου δικαίου από την απαλλοτρίωση .....	40
3.10 Η δικαστική προστασία του διοικουμένου και των τρίτων κατά την πράξη κήρυξης της απαλλοτριώσεως .....	41
3.11 Η κήρυξη της Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης .....	41
3.12 Ο τρόπος και ο χρόνος της κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως .....	41
3.13 Οι κοινόχρηστοι χώροι.....	42
3.14. Κοινοφελείς χώροι.....	44
3.15 Αιτιολογία της πράξης κήρυξης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως.....	45
3.16 Περιεχόμενο της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως.....	46
<b>Κεφάλαιο 4ο: Διαφορές της Συντέλεσης της αναγκαστικής και της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως .....</b>	<b>48</b>
4.1.1 Δικαστικός Προσδιορισμός της Αποζημίωσης.....	48
4.1.2 Η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης.....	48
4.1.3 Η Προδικασία.....	49
4.1.4 Προσωρινός και οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης .....	50
4.1.5 Ο δικαστικός και ο διοικητικός συμβιβασμός.....	51
4.1.6 Ο χρόνος καταβολής της αποζημίωσης.....	51
<b>4.2 Η Συντέλεση της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης .....</b>	<b>52</b>
4.2.1 Η Συντέλεση της Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης .....	56
<b>4.3 Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού απαλλοτριώσεως. ....</b>	<b>58</b>
<b>4.4 Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου για την αποζημίωση λόγω απαλλοτριώσεως ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης.....</b>	<b>60</b>
<b>Κεφάλαιο 5ο: Η Ανάκληση και η επανεπιβολή των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων .....</b>	<b>61</b>
5.1 Η ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.....	61
5.2 Η ανάκληση στην ρυμοτομική απαλλοτρίωση .....	62
5.3 Η υποχρεωτική ανάκληση μη συντελεσμένης απαλλοτριώσεως .....	63
5.4 Η αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως.....	65
5.5. Η τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων μετά από δικαστική απόφαση.....	67
5.6 Η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως .....	68
<b>Κεφάλαιο 6ο: Τα ένδικα μέσα στα διάφορα στάδια της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως για την προστασία του πολίτη.....</b>	<b>72</b>
6.1 Αίτηση Ακύρωσης κατά της πράξης κήρυξης απαλλοτριώσεως.....	72
6.2 Αίτηση Ακύρωσης της Πράξης Εφαρμογής .....	73
6.3 Αίτηση ακύρωσης για ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και άρσης διατηρούμενων επί μακρόν ρυμοτομικών βαρών .....	73
6.4 Ένδικα βοηθήματα κατά παραλείψεων ή απορριπτικών πράξεων αιτημάτων	

ανάκλησης συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως .....	75
6.5 Δικαστικός προσδιορισμός αποζημιώσεως .....	75
6.6 Δικαστική προστασία του πολίτη κατά την αναγνώριση δικαιούχων αποζημιώσεως .....	75
6.7 Δικαστική προστασία του πολίτη για την καταβολή της αποζημιώσεως που δικαιούται .....	76
6.8 Λοιπά ένδικα βοηθήματα για την προστασία του πολίτη .....	76
<b>Κεφάλαιο 7<sup>ο</sup>: Η συμβολή του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου στην διαμόρφωση του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και της προστασίας της ιδιοκτησίας των πολιτών. ....</b>	<b>77</b>
7.1 Το αμάχητο τεκμήριο ωφελείας .....	78
7.2 Το ενιαίο της διαδικασίας προσδιορισμού της αποζημιώσεως.....	79
7.3 Απαλλοτριώσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου .....	80
<b>Η θέση του γράφοντος .....</b>	<b>81</b>
<b>Σύνοψη - Συμπεράσματα .....</b>	<b>83</b>
<b>Βιβλιογραφία .....</b>	<b>85</b>
<b>Πίνακας Νομολογίας .....</b>	<b>87</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....</b>	<b>92</b>

## *Εισαγωγή*

Η παρούσα διπλωματική εργασία, πραγματεύεται την έννοια και την διαδικασία της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, καθώς και τα διάφορα διοικητικά και δικαστικά μέσα άμυνας τα οποία έχει στη διάθεσή του ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριούμενου ακινήτου.

Αρχικά θα προχωρήσω σε μία ιστορική αποτύπωση και ανάλυση της νομοθεσίας που ρυθμίζει τα ζητήματα της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ξεκινώντας από το ν.δ. 17.7./16.8.1923 "Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών", ο οποίος είναι και ο πρώτος πολεοδομικός νόμος της ελληνικής έννομης τάξης, ως και τον νόμο 4447/2016 που ρυθμίζει τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Στην συνέχεια θα αναπτύξω τα συνταγματικά ζητήματα τα οποία τίθενται με την αναγκαστική απαλλοτρίωση και την σχέση αυτής με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, άλλωστε αποτελεί έννοια είδους στην ευρύτερη αυτής έννοια της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Για τον λόγο αυτό και θα γίνει εκτενής ανάλυση των δύο αυτών νομικών εννοιών προκειμένου να εντοπιστούν οι μεταξύ τους διαφορές αλλά και τα μέρη εκείνα στα οποία οι διαδικασίες ομοιάζουν. Η ρυμοτομική, ούσα ειδικότερη μορφή της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, αποτελεί ευθεία παρέμβαση στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας όπως αυτό προστατεύεται και προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του συντάγματος. Και γι αυτόν ακριβώς τον λόγο είναι που ο συνταγματικός νομοθέτης έθεσε σαφείς προϋποθέσεις για το νομότυπο της διαδικασίας της απαλλοτριώσεως.

Έπειτα, θα αναπτύξω τη διοικητική διαδικασία της αναγκαστικής και της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως. Ξεκινώντας από την κήρυξή της κατά την διαμόρφωση του σχεδίου πόλεως και την οριοθέτηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, θα προχωρήσω στην αποτύπωση της φύσης της πράξης καθορισμού σχεδίου πόλεως και της κήρυξης των προς απαλλοτρίωση χώρων ως ατομικής γενικής πράξης και θα παραθέσω τις συνέπειες από άποψη γενικού διοικητικού δικαίου και δικονομικού δικαίου. Στη συνέχεια, θα επεξεργαστώ το ζήτημα της συντέλεσης της απαλλοτριώσεως, αναλύοντας τα διάφορα στάδια της πράξης του αναλογισμού με τις διοικητικές ενστάσεις και τη διαδικασία του δικαστικού προσδιορισμού της



αποζημιώσεως με βάση την ειδική διαδικασία του ν. 2882/2001. Στο σημείο αυτό σκοπεύω να επικεντρωθώ στη διαφοροποίηση μεταξύ προσωρινής και πλήρους αποζημιώσεως.

Θα αναπτύξω, επιπλέον, τις διαδικασίες της ανάκλησης της συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, της αυτοδίκαιης άρσης και της εκ νέου επιβολής ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και των σοβαρών ζητημάτων σύγκρουσης με το δικαίωμα ιδιοκτησίας των πολιτών, αλλά και των διαδικασιών που προβλέπονται τόσο από το εθνικό, όσο και από το διεθνές δίκαιο για την προστασία των πολιτών. Τέλος, πέραν των σε όλο το κείμενο αναφερόμενων νομολογιακών παραδειγμάτων, ολοκληρώνω την παρούσα εργασία με επιλεγμένη νομολογία των εθνικών, ευρωπαϊκών και διεθνών δικαστηρίων που αφορούν τη διαδικασία της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως στη χώρα μας και των προβλημάτων που αυτή παρουσιάζει όσον αφορά τον σεβασμό των δικαιωμάτων των πολιτών: δικαιωμάτων και ουσιαστικών και δικονομικών.

## 0.1 Ιστορική Ανασκόπηση

Το πρώτο νομοθέτημα που αφορούσε στην ρύθμιση των πολεοδομικών ζητημάτων του ελληνικού κράτους ήταν το ν.δ. 17.7./16.8.1923 *περί σχεδίων πόλεων και κομών κλπ.* και όσον αφορά στην αναγκαστική απαλλοτρίωση οα.ν.1731/1939 *περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων*. Όσο δε αφορά το ν.δ. 17.7./16.8.1923, αυτό αποτέλεσε το πρώτο και κύριο μέσο του πολεοδομικού σχεδιασμού της Ελλάδας για μακρό διάστημα, ενώ για την υλοποίηση των, βάσει αυτού τεθειμένων σχεδίων, χρησιμοποίησε τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως<sup>1</sup>. Η εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων, όμως, με την διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, στην πράξη αποδείχτηκε ιδιαίτερα επαχθής για ορισμένους ιδιοκτήτες. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με ειδική έκθεση του Συνηγόρου του Πολίτη<sup>2</sup>, οι δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας για πολεοδομικούς λόγους βάσει των υποβληθέντων αναφορών σε αυτήν, ανέρχονται στο 50% του συνόλου των δεσμεύσεων των ακινήτων. Από αυτές ένα ποσοστό της τάξεως του 42% αφορά την μακροχρόνια δέσμευση της ιδιοκτησίας χωρίς κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, όπως στην περίπτωση των ρυμοτομικών βαρών, ένα ποσοστό

---

<sup>1</sup> Παπαγρηγορίου .Ι., *Πολεοδομία*, δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2011, σελ.205 επ.,

<sup>2</sup> Συνήγορος του Πολίτη, Ειδική έκθεση: Απαλλοτρίωση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση. Προβλήματα διοικητικής δράσης, Απρίλιος 2005, σελ. 7 επ

25% την καθυστέρηση στην καταβολή της αποζημίωσης επί κηρυχθεισών απαλλοτριώσεων και ένα ποσοστό 3% την επανεπιβολή της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

Η πολεοδομική διαμόρφωση, ανάπτυξη και αναβάθμιση του ελληνικού κράτους επιχειρήθηκε για πρώτη φορά οργανωμένα με το ν.δ. 17.7./16.8.1923. Μέχρι τότε οι πολεοδομικές ρυθμίσεις αναφέρονταν κυρίως στην έγκριση συγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων. Με την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου πόλεως σε ένα πρώτο στάδιο προσδιορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι, οι χώροι που προσδιορίζονται για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων και τα οικοδομικά τετράγωνα. Μετά την έγκριση ακολουθεί το στάδιο της εφαρμογής του. Η εφαρμογή δε ενός σχεδίου πόλεως περιλαμβάνει την κτήση των ακινήτων, που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την τακτοποίηση ή προσκύρωση προκειμένου αυτά να καταστούν ικανά για την πληρέστερη οικοδομική εκμετάλλευσή τους. Για την κτήση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, το ν.δ. της 17.7./16.8.1923 με το άρθρο 30 (νυν άρθρο 276 Κ.Β.Π.Ν.) θέσπισε έναν και μοναδικό τρόπο, ήτοι την αναγκαστική απαλλοτρίωση τους.<sup>3</sup>

Οι ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις θεσπίστηκαν με το ν.δ. 17.7./16.8.1923 στις διατάξεις των άρθρων 30-41. Έκτοτε ακολούθησαν πολλές αλλαγές και τροποποιήσεις, εκ των οποίων οι σημαντικότερες μπορούν να συνοψισθούν στις εξής:

α) το π.δ. 3/22.4.1929 περί Γ.Ο.Κ.,<sup>4</sup> β) ο ν. 5269/1931 περί αδειών οικοδομής κλπ επί των ρυμοτομούμενων αντικειμένων,<sup>5</sup> ο οποίος εκτός του ότι προέβλεψε, υπό αυστηρές προϋποθέσεις και προθεσμίες, για πρώτη φορά το δικαίωμα προς επισκευή ή ανέγερση νέων κτιρίων επί ρυμοτομούμενων υπό των σχεδίων πόλεων οικοπέδων (άρθρα 1 και 2), όρισε και τους υπόχρεους προς καταβολή της αποζημίωσης στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις (άρθρο 6) και γ) το ν.δ. 690/1948 περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων.<sup>6</sup> Για να φθάσουμε έως το π.δ. της 14-27/7/1999 που κωδικοποίησε όλες τις διατάξεις αφορώσες τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, ως είχαν εν τω μεταξύ τροποποιηθεί, στις διατάξεις των άρθρων 276-279 και τον πρόσφατο οικοδομικό κανονισμό, τον ν.4067/2012.

Αξίζει βέβαια εδώ να σημειώσουμε ότι παράλληλα με τις ανωτέρω ειδικές διατάξεις που αφορούν αμιγώς στην ρυμοτομική απαλλοτρίωση τυγχάνουν εφαρμογής για όσα θέματα δεν

<sup>3</sup> Χριστοφιλοπούλου Δ., Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων Ι, Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1993, σελ.33 επ..

<sup>4</sup> Αθανασοπούλου Χ.Κ., Δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για πολεοδομικούς λόγους : αναφερόμενα νομικά ζητήματα στην ελληνική έννομη τάξη, ΕΔΔΔ, 2005, σελ. 739 επ.

<sup>5</sup> Τέκτονος Ι.Κ., Αναγκαστικά Απαλλοτριώσεις, Ιωάννινα, 1960, σελ. 269 επ.

<sup>6</sup> Παπαρηγοράκη Ι., Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2007, σελ.509 επ.

ρυθμίζονται από αυτές, οι γενικές διατάξεις των κατά καιρούς απαλλοτριωτικών νόμων από τον α.ν.1731/1939, το β.δ. της 29/30.4.1953, το ν.δ. 3979/1959, το ν.δ. 797/1971 έως και τον σημερινό ν.2882/2001 ΚΑΑΑ (άρθρο 29 παρ.9).<sup>7</sup>

Το ν.δ. 17.7./16.8.1923, μετά από την ισχύ του ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», του ν. 1337/1983 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κλπ.» και του ν. 2508/1997 "βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων κλπ.", περιορίστηκε σημαντικά.<sup>8</sup> Οι νέοι πολεοδομικοί νόμοι χρησιμοποίησαν ως μέσα εφαρμογής αντί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, τον θεσμό της αναγκαστικής συμμετοχής του ιδιοκτήτη στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής με εισφορά σε γη και χρήμα κατ' επιταγή του άρθρου 24 παρ.3 και 4 του Συντάγματος. Το παλιό καθεστώς του ν.δ του 1923 εφαρμόζεται πλέον σε τροποποιήσεις εγκεκριμένων ήδη, κατά το καθεστώς αυτό, ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεων.<sup>9</sup> Κατ' εξαίρεση εφαρμόζεται για ορισμένες εγκρίσεις ρυμοτομικών σχεδίων όπως λ.χ. για τη μεταφορά οικισμών που επλήγησαν από φυσικά αίτια.

Δεδομένου δε ότι ως σχέδια πόλεων, κατά την εφαρμογή του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.δ. της 17-7-1923, νοούνται όχι μόνον τα αρχικώς εγκριθέντα νέα αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή τους (άρθρο 152 παρ.6 Κ.Β.Π.Ν.), όλες

οι διατάξεις του πολεοδομικού καθεστώτος αυτού, που αφορούν τις εγκρίσεις, εφαρμόζονται και για τις τροποποιήσεις εγκεκριμένων ήδη ρυμοτομικών σχεδίων. Έτσι, παρά το γεγονός ότι μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 1337/1983 οι εγκρίσεις νέων σχεδίων πόλεων γίνονται πλέον υπό το καθεστώς που εισήχθη με τον ως άνω νόμο, οι τροποποιήσεις των ήδη εγκεκριμένων εξακολουθούν να γίνονται σύμφωνα με το παλαιό καθεστώς του ν.δ. της 17-7-1923.

## *0.2 Η αναγκαστική Απαλλοτρίωση*

Αναγκαστική απαλλοτρίωση, «*stricto sensu*» αποτελεί: η ατομική διοικητική πράξη με την οποία αφαιρείται η ιδιοκτησία προσώπου για λόγους δημόσιας ωφέλειας, έναντι καταβολής πλήρους και δικαστικά καθοριζόμενης αποζημιώσεως. Είναι η στέρηση της ιδιοκτησίας από το δικαιούχο και η μεταβίβασή της στον ωφελούμενο από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο οποίος αποκτά με τον τρόπο αυτό κυριότητα με πρωτότυπο τρόπο. Πλήττεται συνολικά ο πυρήνας του δικαιώματος της κυριότητας και μεταβάλλεται σε ενοχικό δικαίωμα πλήρους αποζημιώσεως. Από το Σύνταγμα επιτρέπεται η στέρηση συγκεκριμένης ιδιοκτησίας υπό

<sup>7</sup> Παπαγρηγοράκη Ι., ο.π., σελ.21 επ., 433 επ. και 497 επ.

<sup>8</sup> Χορομίδη Κ.Γ., Το Δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ο.π., σελ.96 επ.

<sup>9</sup> Χριστοφιλόπουλου Δ., Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία -Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2011, σελ. 20 επ.,

συγκεκριμένες συνταγματικά και νομοθετικά οριζόμενες ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις, σε συνέπεια με την αρχή της Αναλογικότητας». Υπό την ευρεία έννοια, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συμπεριλαμβάνει και την λεγόμενη *defacto* απαλλοτρίωση, δηλαδή: «η απώλεια του προορισμού του πράγματος και της οικονομικής αξίας αυτού και ως εκ τούτου η μη δυνατότητα χρήσης και κάρπωσης του, χωρίς να έχει τηρηθεί η συνταγματικά προβλεπόμενη διαδικασία». Για τη *defacto* απαλλοτρίωση δεν υπάρχει ειδικότερη πρόβλεψη για τη *defacto* απαλλοτρίωση. Περιπτώσεις *defacto* απαλλοτριώσεως αναφέρονται στη νομολογία τόσο την ημεδαπή όσο και του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Ακόμη, *defacto* απαλλοτρίωση αποτελεί και «η αυθαίρετη κατάληψη ακινήτου επί του οποίου εκτελούνται εκτεταμένα τεχνικά έργα για τη δημιουργία οδού ευρείας κυκλοφορίας», «η αναγκαστική απαλλοτρίωση τμήματος ακινήτου, η οποία συνεπάγεται την απομείωση της αξίας ή και την αχρήστευση του υπολοίπου ακινήτου», ενώ *defacto* απαλλοτρίωση δημιουργείται και από: «την αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία επιφέρει σοβαρές επιπτώσεις σε όμορα ακίνητα, διότι η διάνοιξη νέας οδού είναι ασύμφορη εφόσον υπερβαίνει συντριπτικά την αξία των κτημάτων. Στην περίπτωση της *defacto* απαλλοτριώσεως μοναδική αξίωση του θιγόμενου συνιστά η προβλεπόμενη στο άρθρο 105 ΕισΝΑΚ». Οι προϋποθέσεις που τίθενται από το άρθρο 17 του Συντάγματος για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου είναι οι εξής: «α. δημόσια ωφέλεια, β. νομοθετική πρόβλεψη και γ. δικαστικά προσδιοριζόμενη πλήρης αποζημίωση. Η αόριστη αξιολογική έννοια της δημόσιας ωφέλειας συναντάται στο Σύνταγμα και στον άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ως προϋπόθεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως καθώς και κάθε άλλης παρέμβασης επί του δικαιώματος στην περιουσία». Γενικώς, η έννοια της δημόσιας ωφέλειας έχει πλέον μεγαλύτερο εύρος, προκειμένου να συμπεριλαμβάνει δραστηριότητες από τις οποίες το κράτος σε άλλες εποχές δεν συμμετείχε.

Σύμφωνα με τη σκέψη αυτή και το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε πως «το καθαρά δημοσιονομικό όφελος υπάρχει πάντα για το Κράτος σε περίπτωση περιορισμού περιουσιακού δικαιώματος, όμως τούτο δεν μπορεί να αποτελέσει το μοναδικό δικαιολογητικό λόγο για τον περιορισμό. Η δημόσια ωφέλεια που απαιτείται από το Σύνταγμα πρέπει να αποδεικνύεται με προσήκοντα τρόπο, δηλαδή η πράξη που κηρύσσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση οφείλει να περιέχει αιτιολογία για το γεγονός πως εξυπηρετεί δημόσια ωφέλεια και πως αποτελεί, ενόψει των περιστάσεων, την πλέον υπερέχουσα λύση από άποψη δημοσίου συμφέροντος. Επίσης η έννοια της δημόσιας ωφέλειας αντιδιαστέλλεται από την έννοια της ιδιωτικής ωφέλειας, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα για αναγκαστική απαλλοτρίωση με μόνο σκοπό την εξυπηρέτηση αποκλειστικά ιδιωτικού συμφέροντος, χωρίς όμως να αποκλείεται η

ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας όταν η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ ιδιώτη, υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετείται γενικότερο δημόσιο συμφέρον. Αυτό συνάγεται εξ αντιδιαστολής από το άρθρο 117 παρ. 4 του Συντάγματος, το οποίο επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών ή δασικών εκτάσεων μόνο υπέρ του Δημοσίου. Περαιτέρω, η δημόσια ωφέλεια ως προς την έκτασή της δεν είναι απαραίτητο να αφορά εθνική κλίμακα, αλλά μπορεί να περιορίζεται τοπικά».

### *0.3 Η Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση*

Η πολεοδομική και ειδικότερα η ρυμοτομική απαλλοτρίωση είναι: «η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται για την εφαρμογή των πολεοδομικών καθεστώτων, δηλαδή είναι η απαλλοτρίωση που λαμβάνει χώρα χάριν έγκρισης ή τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων κατ' εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας».

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επιβάλλεται: «για την εξυπηρέτηση πολεοδομικών σκοπών όπως είναι η δημιουργία ή την επέκταση κοινόχρηστων χώρων, λ.χ. οδών, πλατειών, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (πάρκα, άλση), καθώς και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων αναγκαίων για ανέγερση δημόσιων και θρησκευτικών κτιρίων και για την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας λ.χ. σχολείων, νοσηλευτικών ιδρυμάτων, ιερών ναών, αθλητικών εγκαταστάσεων. Ρυμοτομική είναι και η απαλλοτρίωση που αποβλέπει στην εκτέλεση έργων υποδομής ή στην απόκτηση χώρων οικοδομήσιμων για την οργανωμένη δόμηση σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) ή στο σχηματισμό αποθέματος γης με τη μέθοδο της Ζώνης Κανονιστικών Όρων Δομήσεως (Ζ.Κ.Ο.Δ.) για την ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών σε χώρους για κοινωφελείς σκοπούς ή στην εφαρμογή προγράμματος αστικού αναδασμού ή στην οικοδόμηση με βάση προγράμματα στέγασης της Εργατικής Εστίας ή στην παραχώρηση ιδιοκτησιών σε πρόσωπα που χρειάζονται ειδική μέριμνα ή στην απόκτηση ακινήτων στα οποία υφίστανται κτίρια ή μόνιμες εγκαταστάσεις ή έργα των οποίων ο προορισμός και η χρήση αντίκεινται στις χρήσεις που καθορίζονται με την απόφαση εγκρίσεως του γενικού πολεοδομικού σχεδίου».

Το βασικό νομικό πλαίσιο Ρυμοτομικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικού Σχεδιασμού παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας εργασίας.

## Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup>: Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση

### Εισαγωγή

Κατά τον John Locke οι άνθρωποι έχουν εξ αρχής και ανεξαρτήτως πολιτικής εξουσίας δικαίωμα στην ιδιοκτησία. Όπως η ελευθερία και η ζωή, έτσι και η ιδιοκτησία αποτελεί έμφυτο, ιερό και αναπαλλοτρίωτο δικαίωμα.

Με την πάροδο των ετών και την μετάβαση από τον κλασικό φιλελευθερισμό της Γαλλικής Επανάστασης και του Διαφωτισμού, στα σύγχρονα οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, στα νεότερα συνταγματικά κείμενα, συμπεριλαμβανομένου και του ελληνικού Συντάγματος του 1975, η προστασία της ιδιοκτησίας αμβλύνεται, υπό την έννοια ότι η ιδιοκτησία παύει πλέον να είναι δικαίωμα απόλυτο.

"Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή, δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος" ορίζει το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος, κατοχυρώνοντας έτσι στο θεμελιώδη νόμο του κράτους τον θεσμό της ατομικής ιδιοκτησίας και την προστασία αυτού από το κράτος, θέτοντας ταυτόχρονα ευθέως την επιφύλαξη του "γενικού συμφέροντος"<sup>10</sup>.

Το κύριο συνταγματικό αντίβαρο της ανωτέρω κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας, αποτελεί ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, η οποία έχει επίσης συνταγματικό έρεισμα στο άρθρο 17 παρ. 2 και είναι "η στέρηση ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη του κράτους, λόγω δημόσιας ωφέλειας, καθοριζόμενης από τον νόμο και έναντι δικαστικώς προσδιοριζόμενης αποζημιώσεως του ιδιοκτήτη"<sup>11</sup>. Ειδικότερη έκφανση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, συνιστά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Όπως έχει χαρακτηριστικά αναφέρει και ο Π.Δ. Δαγτόγλου, η μεγάλη σύγκρουση του ιδιωτικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και του δημόσιου συμφέροντος, αίρεται από το Σύνταγμα με έναν "θεμελιώδη συμβιβασμό"<sup>12</sup>, τον οποίο θα εξηγήσουμε και ειδικότερα στην παρούσα μελέτη και κατά τον οποίο υπερτερεί μεν το δημόσιο συμφέρον αλλά ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται και τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως πραγματοποιούμενη από τα δικαστήρια, ενώ ο καθορισμός

---

<sup>10</sup> Δαγτόγλου, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, 2015, Σάκκουλας, σελ. 1262.

<sup>11</sup> Υπ. σελ. 1263

<sup>12</sup> Υπ. 1264

του δημοσίου συμφέροντος δεν γίνεται αποκλειστικά από την διοίκηση, αλλά προβλέπεται και νομοθετική του θεμελίωση.

Στην παρούσα εργασία θα προχωρήσουμε σε διαχωρισμό της έννοιας των δύο απαλλοτριώσεων και ειδικότερα οριοθέτηση της έννοιας της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, η κήρυξη της οποίας όπως και κάθε αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, άνευ άλλης πράξης, δημιουργεί μια επιβλαβή κατάσταση στην ιδιοκτησία και αποτελεί επαχθή περιορισμό του δικαιώματος, καθόσον έκτοτε η εκποίηση της καθίσταται πολύ δύσκολη, αν όχι ανέφικτη.<sup>13</sup> Συντελείται, αναλόγως, προσβολή, συστολή ή και ολική αφαίρεση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, η οποία υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις είναι συν τοις άλλοις νόμιμη.

Εντούτοις, ο θεσμός της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και η συνταγματική του κατοχύρωση εδράζονται επί της αδήριτης ανάγκης για οικιστική ανάπτυξη και επομένως για πολεοδομικό σχεδιασμό, προκειμένου να υπάρχει συνοχή και συγκρότηση του αστικού και περι αστικού χώρου σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές του αναπτυξιακού προγραμματισμού του κράτους. Αναπόφευκτα, στο σημείο αυτό, οφείλουμε να αναφερθούμε στην αριστοτελική σύνδεση της πόλεως με την ευδαιμονία και επομένως, περαιτέρω, να εξετάσουμε την πολεοδομική οργάνωση ως σκοπό του κράτους και ως προϋπόθεση, μεταξύ άλλων, για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του και, επομένως, για την ευημερία των πολιτών του. Ιστορικά, η πρώτη οργανωμένη πολεοδομική διαμόρφωση του ελληνικού κράτους πραγματοποιήθηκε με το ν.δ. 17.7./16.8.1923 "Περί σχεδίων πόλεων και κωμών και συνοικισμών του κράτους", με βάση το άρθρο 30 του οποίου και νυν άρθρο 276 Κ.Β.Π.Ν., για την κτήση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων θεσπίστηκε ως αποκλειστικό μέσο η αναγκαστική απαλλοτρίωση.<sup>14</sup> Η αναγκαστική απαλλοτρίωση που πραγματοποιείται, με σκοπό την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, είναι αυτό ακριβώς που ονομάζουμε ρυμοτομική απαλλοτρίωση<sup>15</sup> και αντίστοιχα ρυμοτόμηση αποτελεί η πράξη εκείνη της Διοίκησης, με βάση την οποία αφαιρούνται ιδιοκτησίες οι οποίες καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους, όπως λόγου χάρη οδούς, οι οποίοι προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και οι

<sup>13</sup> Βλ. Κορδογιαννόπουλου Π.Μ., Το δίκαιον της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατά το ισχύον δίκαιον μετά συγκριτικής επισκοπήσεως των αλλοδαπών δικαίων: γενικών μέρους, Εκδόσεις Ν. Τυλέρου, Αθήναι, 1954, σελ.103. Βλ. ΣτΕ 195/1929:» η διοικητική πράξις η κηρύττουσα απαλλοτριωτέον ωρισμένο κτήμα δημιουργεί νομικὴν κατάστασιν επηρεάζουσαν, ευθύς από της εκδόσεως αυτής και προ της κατά το Σύνταγμα και τους σχετικούς νόμους καταβλητέας αποζημιώσεως, τα περιουσιακά δικαιώματα του ιδιοκτήτου, μη δυνάμενου defactona διαθέσει εφεξής το δυνάμει επισήμου διοικητικής πράξεως χαρακτηρισθέν ως απαλλοτριούμενον κτήμα αυτού ΑΠ 84/1923, ΣτΕ 195/1929(βλ. υποσ. 39)

<sup>14</sup> Βλ. Χριστοφιλοπούλου Δ., Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων Ι, Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1993, σελ. 33 επ.

<sup>15</sup> "...ο μεν νόμος συμφώνως τω άρθρω 19 του Συντάγματος θεωρεί τον σκοπόν ρυμοτομίας ως λόγον δημοσίας ωφέλειας..." ΣτΕ 650/1930. Βλ. Παπαγρηγορίου Βλ..., ο.π., σελ.317,353

οποίοι αποκτούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους με την συντέλεση της απαλλοτριώσεως.<sup>16</sup> Κλασικό παράδειγμα ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως αποτελεί η διάνοιξη νέων οδών ή η διαπλάτυνση ήδη υπαρχουσών οδών.<sup>17</sup>

Μια ιδιοκτησία, επιπλέον, μπορεί να ρυμοτομείται είτε ολόκληρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω ρυμοτομίας, είτε τμηματικά, και σε αυτή την περίπτωση, για το εναπομείναν τμήμα της ιδιοκτησίας, αν αποτελεί οικοπέδο μη άρτιο ή άρτιο αλλά στερούμενο της κατάλληλης μορφής για την πληρέστερη οικοδομική του εκμετάλλευση, εφαρμόζεται η διαδικασία της προσκύρωσης και της τακτοποίησης, κατ' άρθρο 300 επ. Κ.Β.Π.Ν., όπως θα αναπτύξουμε παρακάτω. Εν ολίγοις, η ρυμοτόμηση, μαζί με τις διαδικασίες της προσκύρωσης και της τακτοποίησης έχουν ως στόχο να διευκολύνουν την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως και ουσιαστικά να διασφαλίσουν τελικά την άρτια πολεοδομική οικιστική ανάπτυξη.

Από την ισχύ του Ν. 347/1979 "περί οικιστικών περιοχών, του Ν. 1337/1983 "επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κλπ." και του Ν. 2508/1997 " βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων κλπ.", το ν.δ. 17.7./16.8.1923 περιορίστηκε σε μεγάλο βαθμό. Αντί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, οι νέοι νόμοι χρησιμοποιούσαν τους θεσμούς της αναγκαστικής συμμετοχής του ιδιοκτήτη στην πολεοδόμηση της περιοχής με εισφορά σε γη και χρήμα, προκειμένου, όπως ορίζει και το άρθρο 24 παρ. 3,4, να "ενεργοποιηθεί πολεοδομικά"<sup>18</sup> μια περιοχή και να χαρακτηριστεί οικιστική. Πλέον, το ν.δ. του 1923 αφορά αποκλειστικά τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεων που έχουν ήδη εγκριθεί με το συγκεκριμένο καθεστώς<sup>19</sup> αλλά και τις περιπτώσεις που αναφέρονται πλέον στα άρθρα 26 και 43 παρ. 8 του Ν. 1337/1983.

---

<sup>16</sup> Βλ. άρθρο 153 παρ.2 Κ.Β.Π.Ν.: "Οι χώροι που καθορίζονται στο εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα με την παράγραφο 1α αμέσως μετά την απαλλοτριώση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτούς καθίστανται αυτοδίκαια κοινόχρηστοι."

<sup>17</sup> Βλ. Χριστοφιλοπούλου Δ., Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων Ι, ο.π., σελ.36 επ., Σκουρή Β. -Τάχου Α., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο : Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο ΙΙ, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1985, σελ.14 επ., ομοίως, Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο: Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991, σελ.144 επ.

<sup>18</sup> Βλ. "...3. Για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.4. Μόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής."

<sup>19</sup> Βλ. Χριστοφιλόπουλου Δ., Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία - Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2011, σελ. 20 επ.



### *1.1 Δικαίωμα ιδιοκτησίας.*

Χρονικά, η αναγνώριση της ατομικής ιδιοκτησίας, ταυτίζεται με την αναγνώριση της ατομικής αξίας και της προσωπικότητας και αρχικά είχε απόλυτο χαρακτήρα. Στο ρωμαϊκό δίκαιο, η ιδιωτική ιδιοκτησία δεν συνίσταται αποκλειστικά στο δικαίωμα χρήσεως και καρπώσεως, αλλά και στο δικαίωμα καταχρήσεως (*ius utendi, fruendi et abutendi*).<sup>20</sup>

Ο John Locke συγκαταλέγει την ιδιοκτησία ως δικαίωμα έμφυτο και αιώνιο, όπως αυτό της ζωής και της ελευθερίας, ενώ τονίζει την διττή της φύση και τον σεβασμό που πρέπει να έχει ως αντικείμενο και την κτήση αλλά και την διάθεση της ιδιοκτησίας.

Η γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789 θεμελιώνει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας ως "δικαίωμα απαραβίαστον και ιερόν", αναφέρει όμως ειδικότερα πως "ουδείς δύναται να στερηθεί ταύτης, εκτός αν προφανώς απαιτεί τούτο δημοσία ανάγκη, νομίμως διαπιστούμενη, και υπό τον όρο δικαίας και προηγουμένης αποζημιώσεως". Η διατύπωση αυτή υιοθετείται στη διάταξη του ελληνικού Συντάγματος του 1975 στο άρθρο 17, όπου η ιδιοκτησία ορίζεται ότι "τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος".

### *1.2 Έννοια - Έκταση και Περιεχόμενο Συνταγματικής Προστασίας Ιδιοκτησίας*

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας στο Σύνταγμα του 1975, όπως όλα τα δικαιώματα, βρίσκεται "υπό την εγγύηση του Κράτους", ενώ η Διοίκηση υποχρεούται να διασφαλίζει την "ανεμπόδιστη και αποτελεσματική" άσκηση της<sup>21</sup>. Ταυτόχρονα, απαγορεύεται και η καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος γενικά<sup>22</sup>.

Η έννοια του δικαιώματος λαμβάνει κατά τον Κ. Χρυσόγονο μια αρνητική - ατομική και μια θετική κοινωνική διάσταση,<sup>23</sup> υπό την έννοια ότι αφενός η ιδιοκτησία ασκείται ελεύθερα και προστατεύεται ως ατομικό δικαίωμα, αλλά δεν μπορεί να αντιβαίνει στο δημόσιο συμφέρον και στις βασικές αρχές του κράτους δικαίου, αφετέρου δε μπορεί να υποβληθεί σε περιορισμούς για λόγους δημόσιας ωφέλειας όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 17 παρ. 2 ή δημόσιου συμφέροντος, όπως αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο του ίδιου άρθρου.

---

<sup>20</sup> Π.Δ. Δαγτόγλου, ό.π. 1276

Σύνταγμα, άρθρο 25 παρ. 1

Σ αρ. 25 παρ.3

Κ. Χρυσόγονος, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, 2006, σελ. 366

Το Σύνταγμα μας, αναγνωρίζει την κοινωνική διάσταση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και προσανατολίζει την αναγνώριση και προστασία των δικαιωμάτων στην πραγμάτωση της κοινωνικής προόδου και ελευθερίας.<sup>24</sup> Η ύπαρξη εσωτερικού συνδέσμου της ιδιοκτησίας προς την προσωπική ελευθερία γίνεται αντιληπτή και από την άποψη του γερμανικού Ομοσπονδιακού Συνταγματικού Δικαστηρίου (BVerfGE30,292/334, 51, 218), που αναφέρει ότι "αποστολή της ιδιοκτησίας στο σύστημα των ατομικών δικαιωμάτων είναι να διασφαλίσει στον φορέα του ατομικού δικαιώματος μια περιοχή ελευθερίας στο χώρο των περιουσιακών δικαιωμάτων και να καταστήσει με αυτό τον τρόπο δυνατή τη διαμόρφωση της ζωής του με δική του ευθύνη. Η κατοχύρωση της ιδιοκτησίας συμπληρώνει κατά τούτο την ελευθερία δράσης και διαμόρφωσης, γιατί αναγνωρίζει στον ιδιώτη την υπόσταση περιουσιακών αγαθών, προπάντων εκείνων που απέκτησε με τη δική του εργασία και προσπάθεια". Όσον αφορά το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, το Σύνταγμα το αναγνωρίζει και ειδικότερα, είτε περιορίζοντας τις εξουσίες του ιδιοκτήτη με άμεσο ή έμμεσο/δια του νόμου τρόπο,<sup>25</sup> είτε καθιερώνοντας υποχρεώσεις ανοχής ορισμένων επιβαρυντικών ή οικονομικά ζημιωγόνων ενεργειών επί της ιδιοκτησίας<sup>26</sup>. Όπως όμως αναφέρουν χαρακτηριστικά ο Π.Δ. Δαγτόγλου και ο Απ. Γέροντας η ιδιοκτησία στο Σύνταγμα, δεν μετατρέπεται ποτέ από ατομικό δικαίωμα σε κοινωνικό λειτούργημα<sup>27</sup>.

Επιπλέον, το άρθρο 17 παρ. 1 δίνει και μια γενική εντολή στον νομοθέτη να προσδιορίσει την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία, προκειμένου να μην θίγεται το γενικό συμφέρον. Πρόκειται στην πραγματικότητα, για εννοιολογικό και όχι ουσιαστικό περιορισμό της ιδιοκτησίας. Ο καθορισμός αυτός ανήκει στον νομοθέτη και πρόκειται για έκφανση της συνταγματικά κατοχυρωμένης προστασίας του Κράτους στην ιδιοκτησία. Ο νομοθέτης, σε καμία περίπτωση δε μπορεί να αποσιλώσει τον θεσμό της ατομικής ιδιοκτησίας και να προκαλέσει με την συρρίκνωση αυτή, τη γενική στέρηση του δικαιώματος της χρήσεως και της διαθέσεως, ακόμα και με την καταβολή αποζημιώσεως. Ο νόμος θέτει ακόμα και για την αποζημίωση, πολύ συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τις οποίες θα αναλύσουμε σε επόμενο κεφάλαιο.

---

Σύνταγμα, άρθρο 25 παρ. 2

<sup>25</sup>Βλ. Σύνταγμα, άρθρα 18, 117 παρ. 3

<sup>26</sup>Σύνταγμα, άρθρο 17 παρ. 7

<sup>27</sup> Απ. Γέροντας κλπ., Διοικητικό Δίκαιο, Β' Έκδοση 2010, σελ. 339 και Π.Δ. Δαγτόγλου ό.π. σελ.714

### 1.3 Η προστασία εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων

Αντικείμενο προστασίας του άρθρου 17 παρ. 1, σύμφωνα με την πραγματοπαγή και -κατά μεγάλο μέρος της θεωρίας - ξεπερασμένη αντίληψη περί ιδιοκτησίας της ελληνικής νομολογίας,, αποτελούσαν αποκλειστικά τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων. Ο αποκλεισμός των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων από την συνταγματική προστασία, δικαιολογούνταν με επιχειρήματα που αφορούσαν αφενός την δημοσιονομική προστασία του κράτους, εφόσον η επέκταση του πεδίου εφαρμογής του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στα δικαιώματα αυτά θα συνεπαγόταν ανυπολόγιστο εν πολλοίς δημοσιονομικό κόστος, αφετέρου εξέφραζαν μια καχυποψία στην επέκταση της συνταγματικής προστασίας της καπιταλιστικής περιουσίας.

Η μεταστροφή και μια πιο διασταλτική ερμηνεία, εμφανίζεται στις αρχές του '90, με την απόφαση 40/98 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, η οποία αφορούσε τη συνταγματικότητα των διατάξεων του άρθρου 45 παρ. 1Α και 3 του Ν. 2172/93, με τις οποίες θεσπίζεται η απόσβεση συγκεκριμένων αξιώσεων των προσώπων που έχουν προσβληθεί στην ανθρώπινη αξία τους από τον τύπο και τα μέσα μαζικής ενημέρωσης μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού. Ο Άρειος Πάγος έκρινε ότι με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, που κυρώθηκε (μαζί με τη σύμβαση) με το ΝΔ 53/74 και έχει, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, αυξημένη έναντι των κοινών νόμων ισχύ, κατοχυρώνεται ο σεβασμός της περιουσίας του προσώπου, το οποίο μπορεί να τη στερηθεί αποκλειστικά για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται, έτσι, όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα δικαιώματα "περιουσιακής φύσεως" και τα κεκτημένα "οικονομικά συμφέροντα" και παρατηρείται εναρμόνιση με τα πιο σύγχρονα οικονομικά δεδομένα και την σύγχρονη διαμόρφωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Εν πέσει περιπτώσει, η έννοια της περιουσίας είναι σαφώς ευρύτερη από αυτή της ιδιοκτησίας και περιλαμβάνει οποιοδήποτε δικαίωμα με οικονομική αξία αναγνωρισμένη από το δίκαιο, αφορά δε τόσο υλικά όσο και άυλα αγαθά.<sup>28</sup>

Συγκεκριμένα, το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, το οποίο όπως αναφέραμε κυρώθηκε με το ΝΔ 53/74, ορίζει ότι *"Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός κράτους*

<sup>28</sup>Κ. Χορομίδης, Ζητήματα προστασίας της Ιδιοκτησίας και αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά το Σύνταγμα, την ΕΣΔΑ και το 11111, 2007, σελ 27.

*όπως θέση εν ισχύϊ νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθώνσυμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων.*"<sup>29</sup>

Σημαινόντα ρόλο στην διαμόρφωση της έννοιας της περιουσίας και στην εννοιολογική της οριοθέτηση είχε και η νομολογία των ευρωπαϊκών δικαστηρίων. Αντίστοιχο λεκτικό με αυτό του Π.Δ. Δαγτόγλου περί "θεμελιώδους συμβιβασμού" θα χρησιμοποιήσει και ο Κ. Χορομίδης, αναφέροντας πως η νομολογία των ευρωπαϊκών δικαστηρίων επιδιώκει την "ισορροπία γενικού και ατομικού συμφέροντος, μέσα από τον θεσμό της αποζημιώσεως".<sup>30</sup>

Το ΕΔΔΑ, από τη δεκαετία του 1980, άρχισε να προσδιορίζει ακριβέστερα το εννοιολογικό περιεχόμενο της προστατευόμενης ιδιοκτησίας και του σεβασμού της περιουσίας, ερμηνεύοντας τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ. Η χάραξη από το ΕΔΔΑ των κατευθύνσεων της νέας αντίληψης, σχετικά με το σεβασμό της περιουσίας, δίνεται με την απόφαση της 23.9.1982 8ροπτ>η§ και Lonniiothκατά Σουηδίας, η οποία θεμελιώνει τους τρεις διακριτούς κανόνες που συνάγονται από το άρθρο 1 του ΠΠΠ:«Ο πρώτος κανόνας, ο οποίος έχει γενικό χαρακτήρα, θεμελιώνει την αρχή του σεβασμού της περιουσίας και τίθεται στο πρώτο εδάφιο της πρώτης παραγράφου. Ο δεύτερος κανόνας καλύπτει τη στέρηση της ιδιοκτησίας και την υπάγει σε ορισμένες προϋποθέσεις, εμφανίζεται δε στο δεύτερο εδάφιο της ίδιας παραγράφου. Ο τρίτος κανόνας αναγνωρίζει ότι τα Κράτη-Μέλη έχουν δικαίωμα, μεταξύ άλλων, να ελέγχουν τη χρήση της ιδιοκτησίας σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον, θεσπίζοντας τους νόμους που θεωρούν αναγκαίους για το σκοπό αυτό και περιλαμβάνεται στη δεύτερη παράγραφο». Κυριαρχεί ως γενικός, με ευρύτερη εμβέλεια, ο πρώτος κανόνας. Η διάταξη αυτή θέτει μια γενική αρχή, της «δίκαιης ισορροπίας».<sup>31</sup>

#### *1.4 Περιορισμοί*

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, στο άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος υπάρχει η γενική επιφύλαξη του γενικού συμφέροντος που επί της ουσίας αποτελεί την -κατά την διατύπωση του άρθρου 14 παρ. 2 του Γερμανικού Συντάγματος- **κοινωνική δέσμευση** της ιδιοκτησίας

---

<sup>29</sup> ΤΝΠ Νόμος: ΝΔ 53/1974: Σύμβαση της Ρώμης για την προάσπιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

<sup>30</sup> Κ. Χορομίδης, ό.π. σελ. 22

<sup>31</sup> Κ. Χορομίδης, Η προστασία της ιδιοκτησίας. Τα άρθρα 17 § 2 συντ. Και 1 του πρώτου προσθετού πρότοκόλλου της ευρωπαϊκής σύμβασης δικαιωμάτων του ανθρώπου. «Δισταγμοί» και αντιθέσεις της νομολογίας μας. Δεδικασμένο εθνικό και του ευρωπαϊκού δικαστηρίου..., σε: Τμ. Πολιτικής Επιστήμης-Δημόσιας Διοίκησης ΕΚΠΑ/Νομική Σχολή ΑΠΘ, Σύνταγμα, Δημοκρατία και Πολιτειακοί Θεσμοί, τόμ. 2, 2013, σ. 491-522, 88Ηίου^-Οη1ίηϵ. |5Γ, όπου παραπέμπει σε Γ. Δρόσο, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, σ. 51 επ.

(Sozialpflichtigkeit des Eigentums- Sozialbindung des Eigentums), η οποία εξειδικεύεται κατά βάση στα άρθρα 18 και 24 του ελληνικού Συντάγματος.

Η κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας συνδέεται με την **άμβλυνση** της απόλυτης προστασίας του δικαιώματος, ενώ παρατηρούμε ότι η συστολή του ατομικού στοιχείου δεν πραγματώνεται απαραίτητα από το Σύνταγμα, αλλά επαφίεται και στον κοινό νομοθέτη. Με άλλα λόγια η συνταγματικά προστατευόμενη περιοχή της ιδιοκτησίας περιορίζεται σημαντικά αλλά μπορεί να περιοριστεί και από τον νομοθέτη, ακόμη περισσότερο.

Ταυτόχρονα, η διατύπωση του Συντάγματος στο άρθρο 17 παρ. 1 ("τελεί υπό την προστασία του Κράτους"), είναι συνηθέστερη για τα κοινωνικά, παρά για τα παραδοσιακά ατομικά δικαιώματα, ενώ οριοθετεί αρνητικά τον σκοπό της άσκησης της. Επομένως, εκτός από το αμυντικό της στοιχείο, δηλαδή «την αξίωση αποχής έναντι του Κράτους, η προστασία της ιδιοκτησίας αποκτά και μια θεσμική διάσταση, αφού τελεί σε συνάρτηση με συγκεκριμένο, έστω αρνητικό καθορισμένο σκοπό (μη βλάβη του γενικού συμφέροντος)».

Όπως έχει εύστοχα επισημανθεί στη θεωρία, "στο πεδίο της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας, η περιοριστική ρήτρα του γενικού συμφέροντος ταυτίζεται τελικά με μια γενική επιφύλαξη υπέρ του νόμου".<sup>32</sup> Με άλλες λέξεις, «αν και η κατοχή ενός πράγματος, ως πραγματική εξουσία διάθεσής του, μπορεί να προϋπάρχει οποιασδήποτε δικαιοκτικής αναγνώρισής της ή και της ίδιας της έννομης τάξης, η ιδιοκτησία ως νομική έννοια είναι δημιούργημα της τελευταίας».

Στην δε απόφαση του ΣτΕ με αριθμ. 3521/1992 το δικαστήριο αναφέρει χαρακτηριστικά:

*«Επειδή, η προστασία της ιδιοκτησίας που προκύπτει από το άρθρο 17 του Συντάγματος, δεν καλύπτει μόνο την απλή ύπαρξη αυτής, αλλά, κατά κανόνα, εγγυάται αυτήν ως νομικό θεσμό με το κατά το περιουσιακό δίκαιο περιεχόμενό του, δηλαδή η προστασία αυτή περιλαμβάνει επίσης την ανεμπόδιστη και κατ' αποκλειστικότητα χρήση και κάρπωση του πράγματος και, κατ' επέκταση, προκειμένου περί αστικού ή αγροτικού ακινήτου, και το επί μέρους δικαίωμα του ιδιοκτήτη να το προφυλάσσει από επεμβάσεις τρίτων, με την γύρωθεν περίφραξή του που αποτελεί υλική ενέργεια συνδεδεμένη, κατά τη φύση του πράγματος, άρρηκτα με την έννοια της ιδιοκτησίας και μάλιστα με την εξουσία της χρήσης του κατ' αποκλειστικότητα. Και ναί μεν δεν κωλύεται η νομοθετική εξουσία, ή και η εκτελεστική, όταν ειδικώς εξουσιοδοτείται προς τούτο, να θεσπίζει περιορισμούς, βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και για λόγους εξυπηρετήσεως του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, αναγόμενους ιδίως στο δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσεως ή απόλυτης καρπώσεως της ιδιοκτησίας, δηλαδή περιορισμούς που μπορούν να θίγουν και το επί μέρους*

<sup>32</sup> Ε. Βενιζέλο, Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων, 1990, 57

ατομικό δικαίωμα περιφράξεως του ιδιόκτητου ακινήτου, υπό την προϋπόθεση όμως ότι με αυτούς τους περιορισμούς δεν καθίσταται αδρανής η ιδιοκτησία εν σχέσει με τον προορισμό της ή ειδικότερα, δεν αποδυναμώνεται σε ουσιώδη βαθμό το παραπάνω δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης του ακινήτου και υπό τον περαιτέρω όρο ότι οι περιορισμοί αυτοί θα πρέπει να είναι, μόνον οι αναγκαίοι, για την επίτευξη του σκοπούμενου αποτελέσματος (παράβαλε ΣτΕ 3682/1986)».

## Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup>: Η αναγκαστική απαλλοτρίωση στο Σύνταγμα

### Εισαγωγή

Πέρα όμως από τους συνταγματικούς περιορισμούς που ενυπάρχουν εντός του ορισμού του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, ο συντακτικός νομοθέτης προσέθεσε και μία άλλη διαδικασία πλήρους αποστέρησης του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, για χάρη δημόσιας ωφέλειας, την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Ακριβώς επειδή η αποστέρηση της ιδιοκτησίας μέσω της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως έρχεται ως θεσμός άλλος από την ίδια την ιδιοκτησία, ο οποίος μάλιστα έρχεται και επιθετικά απέναντί της, ο στερούμενος την περιουσία του ιδιώτης πρέπει να αποζημιωθεί πλήρως για το δικαίωμα που στερήθηκε.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση «αποτελεί μια μορφή ολοκληρωτικής στέρησης της ιδιοκτησίας,<sup>33</sup> με ταυτόχρονη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί του ακινήτου, κατόπιν μονομερούς πράξης της διοίκησης <sup>34</sup>. Κρίσιμο σημείο αποτελεί το γεγονός, ότι η προαναφερθείσα σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και ειδικότερα κυριότητας, επέρχεται με πρωτότυπο και όχι με παράγωγο τρόπο. Σύμφωνα δε με την συνταγματική πρόβλεψη του αρ. 17 παρ. 2 Σ, η αναγκαστική απαλλοτρίωση γίνεται προς εξυπηρέτηση δημόσιας ωφέλειας και κατόπιν καταβολής πλήρους αποζημιώσεως στον καθού.

Ο θεσμός αυτός στηρίζεται στην αρχή της κοινωνικής λειτουργίας της ιδιοκτησίας, περί υπεροχής δημοσίου συμφέροντος έναντι του ατομικού<sup>35</sup>, με τον θεσμό της αποζημιώσεως να εμφανίζεται σαν μια προσπάθεια εξισορρόπησης μεταξύ των δύο».

### 2.1.1 Συνταγματικές προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν αποτελεί απλώς περιορισμό του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, καθώς οδηγεί στην πλήρη αποστέρηση του πολίτη από το αντικείμενο της

---

Α. Γέροντας, Επιτομή Διοικητικού Δικαίου, 2014, σελ. 367 επ.

Αρ. 1 Ν. 2882/2001

Α. Γεωργιάδης, Εμπράγματο δίκαιο, 2015, σελ. 458

ιδιοκτησίας του. Με τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως η δημοκρατικά οργανωμένη κοινωνία αναγνωρίζει την εξουσία στο κράτος του να μπορέσει, τηρώντας ένα *minimum*σεβασμού στην δεσμευτικότητα της ύπαρξης δικαιώματος ιδιοκτησίας -την αποζημίωση- να αποστερήσει από τους πολίτες του αντικείμενο ιδιοκτησίας για την εξυπηρέτηση ενός ευρύτερου σκοπού.

Για την κήρυξη επομένως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως επιβάλλονται, «κατά το αρ. 17 παρ. 2 Σ., ορισμένες προϋποθέσεις, προκειμένου η τελευταία να καθίσταται νόμιμη και θεμιτή. Οι προϋποθέσεις αυτές συνίστανται 1. στην εξυπηρέτηση δημόσιας ωφέλειας και 2. στην καταβολή στον καθού πλήρους αποζημίωσης, η οποία καθορίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο».

Υπάρχουν περιπτώσεις, κατά τις οποίες η ικανοποίηση επιτακτικών κοινωνικών αναγκών δεν μπορεί να ολοκληρωθεί βασιζόμενη μόνο στους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, αλλά χρειάζεται η πλήρης αποστέρηση της ιδιοκτησίας με την μορφή της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Ο θεσμός αυτός βρίσκεται στην καρδιά της συνταγματικής ιστορίας της Ελληνικής Δημοκρατίας, καθώς εμφανίζεται ήδη από τα επαναστατικά συντάγματα, συγκεκριμένα προέβλεπε για αυτήν το άρθρο 17 του Συντάγματος της Τρύζοντας, και περιλαμβάνεται σε όλα τα συνταγματικά κείμενα έκτοτε. Στο ισχύον Σύνταγμα, ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ρυθμίζεται στα άρθρα 17 παρ. 2-6, 18 παρ. 8 και 117 παρ. 4 και 5.

Από το 1827 και το Σύνταγμα της Τροιζήνας έως και σήμερα, τόσο ο πυρήνας της έννοιας που μελετάται όσο και οι βασικές ουσιαστικές προϋποθέσεις δεν έχουν μεταβληθεί. Μόνο εφόσον η απαλλοτρίωση γίνεται χάριν σκοπού δημόσιας ωφέλειας, ο οποίος αποδεικνύεται, και αφού λάβει ο κύριος της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας αποζημίωση, τότε δύναται να ολοκληρωθεί η αποστέρηση του αντικειμένου ιδιοκτησίας από τον τελευταίο. Στις ισχύουσες συνταγματικές διατάξεις αναφέρεται διεξοδικά ο τρόπος υπολογισμού της αποζημίωσης, αποκλειστικώς αρμόδια για τον οποίο για είναι τα πολιτικά δικαστήρια, καθώς επίσης και ο κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό του ύψους της ποσού που θα λάβει ο δικαιούχος της αποζημίωσης. Σε κάθε περίπτωση, η αποζημίωση θα πρέπει να είναι πλήρης κατά ρητή αναφορά των θεσμικών διατάξεων. Καθίσταται λοιπόν σαφές ότι οι διατάξεις για την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι εξαιρετικό δίκαιο και σε καμία περίπτωση δεν παραγνωρίζεται η δέσμευσή της πολιτείας για σεβασμό του δικαιώματος στην ατομική ιδιοκτησία.

### *2.1.2 Η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας ως πρώτη προϋπόθεση του αρ. 17 παρ. 2 του Συντάγματος για την απαλλοτρίωση*

Ως πρώτη προϋπόθεση για την εκκίνηση της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τίθεται ο σκοπός της «δημόσιας ωφέλειας». Εξειδικεύοντας το περιεχόμενο της εν λόγω αόριστης αξιολογικά έννοιας, η δημόσια ωφέλεια συνίσταται στην υποχώρηση του ατομικού έναντι του γενικού συμφέροντος με γνώμονα ένα κοινωνικό Κράτους Δικαίου. Προάγεται δηλαδή, μία ευρύτερη κοινωνικοπολιτική ωφέλεια του συνόλου, που δικαιολογεί όχι απλώς τον περιορισμό ενός ατομικού δικαιώματος αλλά την πλήρη αποστέρησή του . Χρήζει αναφοράς ότι όπως το δημόσιο συμφέρον, έτσι και η δημόσια ωφέλεια, διαφοροποιείται από το συμφέρον του Δημοσίου, το οποίο είναι η εξυπηρέτηση των ταμειακών σκοπών του κράτους με εισπρακτικό χαρακτήρα .Με άλλα λόγια, η έννοια της ωφέλειας αφορά ποικίλες εκφάνσεις της σύγχρονης πραγματικότητας και έχει γνώμονα την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου.

Ο όρος της δημόσιας ωφέλειας είναι τόσο ευρύς ώστε περιλαμβάνει ακόμα και περιπτώσεις που η απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ κάποιου ιδιώτη. Ενδεικτικά παράδειγμα αποτελεί η ίδρυση μιας βιομηχανικής ομάδας η οποία θα έχει καθοριστική συμβολή στην οικονομική άνοδο μιας ολοκληρης περιοχής ή αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση βασικών αναγκών των κατοίκων της. Εν προκειμένω βέβαια, η Διοίκηση διαθέτει διακριτική ευχέρεια της όταν εξετάζει, κατά πόσο εξυπηρετείται ο σκοπός αυτός, ενώ αρμόδια για τον έλεγχο των άκρων ορίων τις διακριτικής ευχέρειας παραμένουν τα διοικητικά δικαστήρια .Εάν τα τελευταία κρίνουν διαφορετικά τότε γεννάται υποχρέωση για ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, διότι δεν δύναται να η ασφάλεια των εννόμων σχέσεων μεταξύ διοίκησης και ιδιώτη να σταθμιστεί υπέρ της ιδιοκτησίας.

Τέλος, είναι δυνατόν η αναγκαστική απαλλοτρίωση να κριθεί αντισυνταγματική ακόμα και αν ο σκοπός αυτής αποκλίνει μεταγενέστερος από αυτόν της δημόσιας ωφέλειας. Κατ' απαίτηση του συνταγματικού νομοθέτη ο καθορισμός της δημόσιας ωφέλειας απαιτείται να γίνεται «με προσήκοντα τρόπο», δηλαδή με τυπικό νόμο ή και κανονιστική διοικητική πράξη κατόπιν εξουσιοδότησης. Οι ίδιες οι συνταγματικές διατάξεις προβλέπουν ως ενδεικτικές περιπτώσεις δημόσιας ωφέλειας την μέριμνα του κράτους για παροχή κατοικίας σε άστεγους (αρ. 21 παρ. 4 Σ.), την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (αρ. 24 παρ. 1Σ.) και την επιδίωξη κοινωνικής ειρήνης και οικονομικής ανάπτυξης (αρ. 106 παρ. 1 Σ.). Άλλες περιπτώσεις που κρίθηκαν από την ελληνική νομολογία ότι συνιστούν δημόσια ωφέλεια αποτελούν η ίδρυση σωματείων, γυμναστηρίων, ή άλλων κτηρίων που σκοπό έχει την επιδίωξη της πολιτιστικής ανάπτυξης . Τέλος, με νόμο έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες και η αποκατάσταση ακτημόνων, αγροτών και προσφύγων, η στέγαση υπηρεσιών κα. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται στην ίδια τη διοικητική



πράξη κήρυξης να εξειδικεύεται ρητά ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας. Διαφορετικά, εάν δηλαδή δεν προκύπτει ευθέως ή δεν είναι ειδικά καθορισμένος, αποκλείεται η κήρυξη της απαλλοτρίωσης διότι δεν είναι καθ' οιονδήποτε τρόπο συνταγματικώς ανεκτή αποστέρηση του δικαιώματος να γίνεται για σκοπό που τελεί υπό κάποια αίρεση ή που είναι μελλοντικός ή αβέβαιος. Τα ως άνω έλαβε υπόψη του και το ΣτΕ, το οποίο με την υπ' αριθμ. 4030/2003αποφασή του έκρινε παράνομη απαλλοτρίωση για κατασκευή οδικού έργου, επειδή τελούσε υπό την αίρεση τροποποίησης με μεταγενέστερο σχεδιασμό.

### *2.1.3 Η υποχρέωση καταβολής πλήρους αποζημιώσεως ως δεύτερη προϋπόθεση του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος*

Ως δεύτερη προϋπόθεση για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τίθεται από το αρ. 17 παρ. 2 Σ. η καταβολή πλήρους αποζημιώσεως. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως θεσμός του δημοσίου δικαίου διαφοροποιείται ουσιωδώς από την περίπτωση του αστικού δικαίου που δημιουργείται ευθύνη προς αποζημίωση όταν επέλθει κάποια ζημία από την παράβαση κάποιου κανόνα δικαίου. Εν προκειμένω, η αξίωση προς αποζημίωση στηρίζεται σε νόμιμη πράξη γι' αυτό και οι συνταγματικές διατάξεις της απαλλοτρίωσης αποτελούν εξαιρετικό δίκαιο. Κατά συνέπεια, με την εν λόγω αποζημίωση σκοπείται η αποκατάσταση ενός περιουσιακού ελλείμματος που προκύπτει από την στέρηση της ιδιοκτησίας. Μάλιστα, ο συνταγματικός νομοθέτης επιβάλλει την πλήρη αποζημίωση του δικαιούχου, ήτοι την κάθε είδους περιουσιακή ζημία, άμεση ή έμμεση, θετική ή αποθετική, ως αυξημένη εγγύηση για τον ιδιοκτήτη που θα απολέσει την περιουσία του. Η απαίτηση αυτή για πλήρη αποζημίωση απαντάται μονό στο ελληνικό δίκαιο, εν αντιθέσει με τα ισχύοντα σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, όπου η αποζημίωση αρκεί να είναι δίκαιη ή αναλογική. Σημειώνεται ότι στο προϊσχύον δίκαιο η αποκατάσταση της ζημίας του θιγόμενου από την απαλλοτρίωση νοείτο ως μόνο χρηματική. Έπειτα από την συνταγματική αναθεώρηση του 2001, η έννοια της αποκατάστασης της ζημίας διευρύνεται ώστε να περιλαμβάνει και την «σε είδος» αποκατάσταση. Μάλιστα, απαριθμούνται και ενδεικτικοί τρόποι ικανοποίησης του ιδιοκτήτη, όπως η παραχώρηση άλλου ακινήτου, ή δικαιώματος επί άλλου ακινήτου.

### *2.1.4. Ο πλήρης χαρακτήρας της αποζημιώσεως*

Η έννοια της «πλήρους αποζημίωσης» δεν είναι στατική. Δημιουργήθηκε νομολογιακά και σταδιακά εμπλουτίστηκε ανάλογα με την εκάστοτε περιπτώσιολογία ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές και οικονομικές απαιτήσεις, με γνώμονα πάντα τον θιγόμενο ιδιοκτήτη. Αρχικά, η νομολογία κατά την κρίση της εφάρμοζε τη θεωρία της αντικατάστασης,

σύμφωνα με την οποία η αποζημίωση κάλυπτε το ποσό εκείνο, που αρκούσε για να αντικαταστήσει την αξία του απαλλοτριωμένου. Ωστόσο, με την Ολ. ΑΠ 1109/1981, επήλθε νομολογιακή μεταστροφή ώστε η αποζημίωση να ανταποκρίνεται στην «πραγματική αξία» του ακινήτου κατά τον κρίσιμο χρόνο υπολογισμού της. Μάλιστα, η νέα αυτή νομολογία αποτυπώθηκε και στο γράμμα της διάταξης του αρ. 17 Σ. Ακολούθως, μελετάται ειδικότερα η περιπτώσιολογία του «πλήρους» χαρακτήρα της αποζημίωσης και αναντιστοιχία η αντιμετώπιση της νομολογίας. Χρήζει όμως διευκρίνησης ότι η αποκατάσταση γίνεται πάντοτε βάσει της αντικειμενικής ζημίας που έχει υποστεί ο θιγόμενος και όχι βάσει της υποκειμενικής, αυτής για παράδειγμα που πιθανόν προκύπτει από την συναισθηματικούς σύνδεση του ιδιοκτήτη με το απαλλοτριούμενο. Με βάσει τα ως άνω, η νομική έννοια της αποζημίωσης διευρύνθηκε. Το ποσό πλέον πρέπει να περιλαμβάνει τόσο την εμπράγματη αξία του ακινήτου, κατά τον κρίσιμο χρόνο του προσδιορισμού της, όσο και «κάθε άλλη ζημία», που υπέστη ο θιγόμενος και ανέκυψε ακριβώς λόγω της στέρησης του εμπράγματος δικαιώματος. Τυχόν συστατικά ή παραρτήματα του απαλλοτριωμένου ακινήτου λαμβανονται αναγκαίως υπόψη κατά την επιμέτρηση του ύψους της αποζημίωσης. Τούτο δε είναι εύλογο διότι συναπαλλοτριώνονται αυτοδίκαια, χωρίς ειδική κήρυξη. Διευκρινίζεται ότι όταν γίνεται λόγος για συστατικά νοούνται κτίσματα, μόνιμες κατασκευές, καλλιέργειες κ.α. κατά τα οριζόμενα στο αρ. 953 ΑΚ. Κρίσιμο στοιχείο είναι αν οι δεσμοί με το ακίνητο είναι σταθεροί. Συνεπώς, δεν περιλαμβάνονται την έννοια των συστατικών και κατασκευές που μπορούν να αποχωριστούν από το ακίνητο χωρίς βλάβη του τελευταίου. Αυθαίρετα κτίσματα των οποίων η κατάσταση έχει παγιωθεί επί μακρόν ώστε έχει γεννηθεί στον ιδιοκτήτη η πεποίθηση ότι ουδεμία μεταβολή θα επέλθει στην νομική κατάσταση του ακινήτου του, νοούνται ως συστατικά. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ότι ο θιγόμενος θα ικανοποιηθεί πλήρως.

Όσον αφορά τις επωφελείς δαπάνες, οι οποίες έγιναν από τον ιδιοκτήτη σε χρόνο κατ' αρχήν προγενέστερο από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, και είχαν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας του ακινήτου, λογίζονται επίσης ως μέρος της αποζημίωσης. Τέτοια δαπάνη μπορεί να θεωρηθεί ακόμα και η αμοιβή μηχανικού για την εκπόνηση σχεδίου οικοδομής, όπως έκρινε η υποκριθώ. ΑΠ 149/1992 απόφαση. Κατ' εξαίρεση, δύνανται να καλυφθούν από την αποζημίωση και δαπάνες επωφελείς για την αξία του ακινήτου που έγιναν και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, αλλά πάντως πριν τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αναγκαίο όμως είναι ο ιδιοκτήτης να ήταν καλόπιστος και να αγνοούσε την κήρυξη. Αντιθέτως, οτιδήποτε αποτελεί φυσικό επακόλουθο της απαλλοτρίωσης, όπως για παράδειγμα διαφυγόντα κέρδη και οι λοιπές δαπάνες στις οποίες προέβη ο θιγόμενος ύστερα από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης (όπως πχ. έξοδα συμβολαιογράφου, αμοιβή κτηματομεσίτη, δαπάνες για κλείσιμο επιχείρησης κ.α.), δεν περιλαμβάνεται στον πλήρη χαρακτήρα της αποζημίωσης. Ο

λόγος είναι ότι δεν συνδέεται άμεσα με την αξία του ακινήτου. Εξαίρεση στα ως άνω εισήγαγε η υπ' αριθμ. 8/1999 απόφαση της Ολομέλειας το Αρείου Πάγου, με την οποία κρίθηκε ότι «έξοδα μεταφοράς και επανεγκατάστασης» του ιδιοκτήτη, αν και δεν είναι άμεσα συνδεδεμένα με την αξία του ακινήτου, έχουν ως μόνη γενεσιουργό αιτία, την κήρυξη της απαλλοτριώσεως και για τον λόγο αυτό πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την επιμέτρηση της αποζημίωσης. Όμως στον πλήρη χαρακτήρα της αποζημίωσης δε συμπεριλαμβάνεται και η άυλη οικονομική αξία επιχείρησης επί απαλλοτριωθέντος ακινήτου διότι δεν αποτελεί πληγέν περιουσιακό στοιχείο . Ζήτημα γεννάται στην περίπτωση που ανακύπτει τυχόν μεταβολή στην αξία του ακινήτου κατά τον υπολογισμό της αποζημίωσης. Κατ'αρχήν, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο «αρ. 17 παρ. 3 Σ, μεταβολή της αξίας που προκύπτει ύστερα από την δημοσίευση της σχετικής πράξης κήρυξης δεν λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Πιθανή ανατίμηση, που συντελέστηκε μετά την δημοσίευση πράξης κήρυξης αλλά πάντως έως την πρώτη συζήτηση προσδιορισμού μπορεί να επιδράσει στην επιμέτρηση του ποσού της αποζημίωσης». Απαιτείται όμως προς τούτο να γίνει σχετική αίτηση από τον ιδιοκτήτη. Κατ' εξαίρεση στον ως άνω κανόνα μεταβολής αξίας ακινήτου, αποτελούν περιπτώσεις που η αξία αυξάνεται λόγω θεσμοθέτησης ζωνών αστικής ανάπτυξης ή μελλοντικής πολεοδόμησης σύμφωνα με το «αρ. 13 παρ. 2 Κ.Α.Α. μετά την τροποποίηση του από το αρ. 128 παρ. 1 του Ν. 4070/2012». Τέλος, στον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου επιδρούν επίσης τίτλοι μεταβίβασης ομοειδών ακινήτων την ίδια περίοδο, ενώ συνυπολογίζεται και η «πρόσοδος» αυτού. Έτσι, «η αξία αυξομειώνεται, ανάλογα με το αν το ακίνητο είναι αγροτικό, γόνιμο, άγονο, ποτιστικό, αστικό, εντός ή εκτός πόλης, ενώ λαμβάνονται υπόψη ο συντελεστής εμπορικότητας, οι όροι δόμησης κα . Σχετικά με την έννοια της προσόδου, η τελευταία αποτελεί την ωφέλεια που προέρχεται, τόσο από την φύση του ακινήτου, όσο και από την δυνατότητα εκμετάλλευσής του, εξαιτίας της θέσης του και λαμβάνοντας υπόψη τον προορισμό του».

#### *2.1.5 Ο θεσμός της «ιδιαιτέρας αποζημίωσης»*

Μέρος του διευρυμένου χαρακτήρα της αποζημίωσης όπως αυτός αναφέρθηκε ανωτέρω, αποτελεί και ο θεσμός της ιδιαίτερης αποζημίωσης. Ειδικότερα, πρόκειται για τις περιπτώσεις λόγω της διαδικασίας της απαλλοτριώσεως προκαλείται αιτιωδώς μείωση της αξίας του τμήματος που απέμεινε από την απαλλοτρίωση ή και ολοκληρωτική αχρήστευσή του . Αξιοσημείωτο είναι ότι για να δώσει έμφαση ο νομοθέτης στην επιδείνωση της οικονομικής και εμπορικής εκμετάλλευσής του εναπομείναντος τμήματος, προστέθηκε με την τροποποίηση του Ν. 4070/2012 στη διάταξη του άρ. 13 παρ. 4 Κ.Α.Α. η λέξη «άχρηστο» στο προϊσχύσαν «εναπομένον τμήμα».

Αναλυτικότερα, η απαλλοτρίωση δύναται να είναι και μερική από πλευράς έκτασης ιδιοκτησίας (και μόνο εξ αυτής της απόψεως διότι ποιοτικά η απαλλοτρίωση είναι ηκαθολική αποστέρηση του δικαιώματος). Κάνοντας λόγο για μερική απαλλοτρίωση, εννοείται η κατάληψη ενός μόνο μέρους ενός ακινήτου . Στην περίπτωση που απαλλοτριώνεται το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου προκαλώντας την πλήρη αχρήστευση ή την απλή μείωση της αξίας του υπόλοιπου τμήματος, ο θιγόμενος ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα με ξεχωριστή του αίτηση στην Επιτροπή του αρθ. 15Κ.Α.Α να αξιώσει ιδιαίτερη αποζημίωση και για το «άχρηστο εναπομένον» . Τούτο άλλωστε είναι σύμφωνο και με τις επιταγές του ΕΔΔΑ που επιβάλλει την πλήρη προστασία του δικαιώματος της περιουσίας. Υπάρχει βέβαια και η περίπτωση στην οποία η απαλλοτρίωση καταλαμβάνει μικρότερο τμήμα του ακινήτου, το οποίο οδηγεί σε αύξηση της οικονομικής ή εμπορικής αξίας του εναπομένου τμήματος.

Τέτοιο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η διάνοιξη οδικού δικτύου,

Όσον αφορά την τελευταία περίπτωση, εφαρμόζεται το σύστημα της «αυτοαπομονώσεως» ή αλλιώς το «τεκμήριο του παρόδιου ιδιοκτήτη», όπως αυτό προβλέπεται στο αρθ. 1 παρ. 3 του ο Ν. 653/1977. Κατά την κήρυξη λοιπόν απαλλοτρίωσης «για την κατασκευή ή διάνοιξη εθνικών, δημοτικών κ.α. οδών, οι ιδιοκτήτες αναπαλλοτριωτων τμημάτων με πρόσωπο στις νέες αυτές οδούς, βαρύνονταν με το αμάχητο τεκμήριο ότι αντλούν οικονομικό όφελος». Ως εκ τούτου, όχι απλώς δεν προβλεπόταν να λάβουν αποζημίωση αλλά μάλιστα έφεραν και υποχρέωση συμμετοχής στην αποζημίωση. Ωστόσο, η πρόβλεψη αυτή οδηγούσε σε στρεβλώσεις όσον αφορά την πραγματική εκτίμηση για την ωφέλεια ή την ενδεχόμενη ζημία του εναπομένου τμήματος. Για το λόγο αυτό, κρίθηκε αντισυνταγματική διότι παραβίαζε όσα την επιβολή του αρθ. 17 παρ. 2 Σ. για «πλήρη αποζημίωση» του ιδιοκτήτη καθώς επίσης και αντίθετη με τις επιταγές του ευρωπαϊκού δικαίου και ειδικότερα με το αρθ. 1 ΠΠΠ ΕΣΔΑ. Επιπλέον, έως τότε την αρμοδιότητα για τις διαφορές που ανέκυπταν από την αμφισβήτηση του τεκμηρίου είχαν τα πολιτικά δικαστήρια, καθ' ότι η κρατούσα στην τότε νομολογία θέση, υποστήριζε ότι τα ζητήματα αυτά είναι ανεξάρτητα από την αποζημίωση λόγω απαλλοτριώσεως. Τα ως άνω τροποποιήθηκαν με τον Ν. 2971/2001 και πλέον σύμφωνα με το αρθ. 33 παρ. 4 του εν λόγω νομοθετήματος δεν ισχύει πλέον αμάχητο τεκμήριο για την ωφέλεια, αλλά αυτή κρίνεται ανάλογα με τα εκάστοτε πραγματικά περιστατικά και ιδιαίτερα με κριτήρια τη δυνατότητα πρόσβασης στο οδικό δίκτυο, με τις επιπτώσεις του τελευταίου στο ακίνητο, την αρτιότητα και την οικοδομισιμότητά του. Η νομοθετική αυτή μεταστροφή είναι σύμφωνη με τις επιταγές του Συντάγματος διότι επιτρέπεται ο συμψηφισμός οφέλους και ζημίας στο ίδιο πρόσωπο, αυτό του ιδιοκτήτη. Επιπλέον, με το νέο δίκαιο, την αρμοδιότητα να δικάζει την αξίωση του παρόδιου ιδιοκτήτη για αποζημίωση λόγω μη ωφέλειας φέρει το Εφετείο ενώ η δίκη αυτή γίνεται με την διαδικασία οριστικού προσδιορισμού αποζημιώσεως .

Μάλιστα, με την μεταγενεστέρως εκδοθείσα απόφαση του ΕΔΔΑ 19.9.2002, Αζάς κατά Ελλάδας, κρίθηκε ότι κατά τον υπολογισμό της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας αναγκαίο είναι να συνεκτιμώνται όλες οι συνέπειες που προκαλούνται. Κατά το ΕΔΔΑ, η διαδικασία προσφυγής στα πολιτικά δικαστήρια για να την κατάρριψη του αμάχητου τεκμηρίου της ωφέλειας, όπως αυτό εκτέθηκε ανωτέρω, στην οποία υποχρεωτικώς εμπλέκονταν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες ήταν ιδιαίτερα χρονοβόρα και ως εκ τούτου ασύμβατη με το αρθ. 1 ΠΠΠ. Ακόμη, με την ίδια απόφαση προτάθηκε η ενιαία διαδικασία υπολογισμού της αποζημίωσης. Έτσι, σε συμμόρφωση με τις επιταγές του ΕΔΔΑ, για τις περιπτώσεις προ της ισχύος του Ν. 2971/2001, ο παρόδιος ιδιοκτήτης δύναται να ανατρέψει το εως τότε αμάχητο τεκμήριο και να αξιώσει αποζημίωση. Προς τούτο, δύο δυνατότητες διανοίγονται: είτε να ασκήσει ευθέως το δικαίωμα του αυτό σύμφωνα με το αρ. 1 του Ν. 653/1977, είτε συμψηφιστικά κατά το αρ. 1 παρ. 4 του ίδιου νόμου, προσφεύγοντας στα πολιτικά δικαστήρια, που δικάζουν κατά την τακτική διαδικασία. Ήδη άλλωστε με το αρ. 20 παρ. 1 Κ.Α.Α., στην περίπτωση που κατατεθεί αίτημα για την κατάρριψη του τεκμηρίου που φέρει ο παρόδιος ιδιοκτήτης κατά τη διάρκεια της διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης, τότε αυτό δικάζεται ταυτόχρονα κατά την ενιαία διαδικασία. Αναφορικά με τη θέση περί αρμοδιότητας Εφετείου μόνο επί οριστικού προσδιορισμού, αυτή έχει κριθεί αντίθετη με το αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ.

### *2.1.6 Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημίωσης*

Η προϊσχύουσα νομολογία έθετε ως κρίσιμο χρόνο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης αυτόν της πρώτης συζήτησης. Νομολογιακή μεταστροφή επήλθε με την υπ' αριθμ. 1108/1981 απόφαση της Ολομέλειας του ΑΠ, στην οποία χαρακτηριστικώς αναφέρεται ότι «από τις διατάξεις του αρ. 17 Σ., με τις οποίες καταργήθηκαν οι διατάξεις του .δ. 797/1971 που ρύθμιζαν ίδια θέματα, συνάγεται ότι, εφόσον δεν πρόκειται για περίπτωση απευθείας αίτησης οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου είναι ο χρόνος συζήτησης της αίτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από το αν καταβλήθηκε η όχι η αποζημίωση αυτή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η τυχόν μεταβολή της αξίας του μέχρι τη συζήτηση της αίτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον οριστικό προσδιορισμό». Η θέση αυτή κρίθηκε ότι αντίκειται στο αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ. Έκτοτε, «για τις περιπτώσεις απ' ευθείας οριστικού προσδιορισμού κρίσιμος χρόνος θεωρείτο αυτός της συζήτησής του. Η συνταγματική αναθεώρηση του 2001 επελυσε οριστικά το ζήτημα αυτό, αφού ρητά πλέον με το αρ. 17 παρ. 2 δε. 3 Σ., εάν η συζήτηση του οριστικού προσδιορισμού λάβει χώρα με την

παρέλευση έτους από αυτήν του προσωρινού, τότε κρίσιμος χρόνος υπολογισμού είναι ο χρόνος οριστικού προσδιορισμού». Η διάταξη αυτή υιοθετήθηκε και στο αρ. 13 παρ. 1 Κ.Α.Α. και ερείδεται σε παλαιότερη θέση που απαντάται σε μερική νομολογία του ΑΠ, με την οποία κρίσιμος είναι ο κοντινότερος στην καταβολή της αποζημίωσης χρόνος . Η συνταγματική όμως αυτή μεταρρύθμιση δεν εφαρμόζεται και στις απαλλοτριώσεις που έγιναν σε προγενέστερο της αναθεώρησης χρόνο . Κατά συνέπεια, όσες απαλλοτριώσεις κηρύχθηκαν ύστερα από την 1.1.1971 υπάγονται στο προγενέστερο υπ' αριθμ.. 797/1971 νομοθετικό διάταγμα. Αναφορικά με αυτές, γίνεται δεκτό νομολογιακά ότι αναφορικά με τις συζητήσεις αιτήσεων οριστικού προσδιορισμού που γίνονται ύστερα από την θέση σε ισχύ της αναθεωρημένης διάταξης του αρ. 17 παρ. 3 Σ., πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος τουριστικού προσδιορισμού σε αρμονία με τις επιταγές του αρ. 1 ΠΠΠ ΕΣΔΑ.

### *2.1.7 Η υποχρέωση ειδικής αιτιολογίας ως προς την δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης της απαλλοτριώσεως*

Τόσο από το γράμμα της συνταγματικής διάταξης του αρ. 17 παρ. 2 όσο και από το αρ. 3 παρ. 7 Κ.Α.Α. «επιβάλλεται η πράξη κήρυξης της απαλλοτριώσεως να είναι ειδικά αιτιολογημένη και ως προς την δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης που απαιτείται». Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι δεν αρκεί αόριστη αναφορά σε κονδύλια του προϋπολογισμού αλλά είναι αναγκαίο για την συντέλεση της δαπάνης αποζημίωσης να γίνονται συγκεκριμένες αναφορές σε εγγραφές του προϋπολογισμού .Επιπλέον, τα ως άνω περί υποχρεωτικής μνείας του ύψους και του τρόπου κάλυψης της απόφασης προβλέπονται και το αρ. 212 παρ. 5 περ. ε' του νέου Ωδικά Δήμων και Κοινοτήτων και μάλιστα δέον είναι να αναφέρονται στο προοίμιο της απόφασης για την κήρυξη.

Εξαίρεση από την ανωτέρω υποχρέωση συνιστά η περίπτωση στην οποία η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρύσσεται βάσει του πολεοδομικού δικαίου. Αναφορικά με την εφαρμογή σχεδίου πόλεως υπάρχει πρόβλεψη για ειδική διοικητική διαδικασία με την οποία γίνεται ο καθορισμός της απαλλοτριωτέας έκτασης για την οποία γεννάται η κρατική υποχρέωση προς αποζημίωση, ο υπόχρεος καταβολής καθώς επίσης και ο τρόπος εκπλήρωσης της εισφοράς σε γη εφόσον η περίπτωση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του αρ. 24 παρ. 3-5 Σ. Κατά πάγια νομολογία η ως άνω απόκλιση σε καμία περίπτωση δεν αντίκειται στο σκοπό του αρ. 17 παρ. 2 Σ., εφόσον στο προοίμιο του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται ρητή αναφορά εν είδη ρήτρας ότι κανονιστικές ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται σε αυτό δεν βαρύνουν τον κρατικό προϋπολογισμό ή τον προϋπολογισμό του Ο.Τ.Α. Αυτά δε ουδόλως παραβιάζουν το αρ. 29ΑτουΝ. 1558/1985 το οποίο αναφέρεται αποκλειστικά σε κανονιστικές πράξεις. Όμως, η

αναφορά στο προοίμιο για τις κανονιστικές διατάξεις του σχεδίου αφορά όσες σχετίζονται με τον καθορισμό των όρων δόμησης και τους αντίστοιχους περιορισμούς και όχι και τις πράξεις έγκρισης και τροποποίησης σχεδίου πόλεως που περιλαμβάνουν τον προσδιορισμό των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων καθ' ότι αυτές δεν έχουν κανονιστικό χαρακτήρα.

## **2.2 Η ειδική περίπτωση της κατάληψης ακινήτου πριν από την συντέλεση της απαλλοτριώσεως του άρθρου 17 παρ. 4 εδ. δ Σ.**

Η συνταγματική αναθεώρηση του 2001 αναμόρφωσε ουσιαδώς το θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και για έναν επιπλέον λόγο. Στο αρ. 17 παρ. 4 εδ. δ Σ προβλέφθηκε η δυνατότητα του κράτους να πραγματοποιήσει εργασίες στο ακίνητο και πριν την καταβολή της αποζημίωσης προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας. Η πρόβλεψη αυτή η οποία σύμφωνα με τα έως τώρα εκτεθέντα θα φάνταζε ανεπίτρεπτη διότι θίγει τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησία. Τα ακέραια δικαιώματα που διατηρούσε σε άλλη περίπτωση ο ιδιοκτήτης πριν την καταβολή της αποζημίωσης εν προκειμένω παραβιάζονται καθώς αποστερείται την ιδιοκτησία του χωρίς την τήρηση του όρου της πλήρους αποζημίωσης. Ratm της νέας συνταγματικής διάταξης αποτελεί η διευκόλυνση στην πραγματοποίηση μεγάλων αναπτυξιακών έργων που προάγουν την οικονομική ζωή της χώρας, όπως τότε η ανάγκη για επίστευση και ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Έργων που αποτέλεσαν και το κίνητρο του συντακτικού νομοθέτη. Ειδικότερα, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η με απόφαση του αρμόδιου για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης δικαστηρίου αποστέρηση της ιδιοκτησίας και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης υπό τον όρο να λάβει ο δικαιούχος ένα εύλογο μέρος αυτής καθώς και πλήρη εγγύηση. Την απόφαση για την κήρυξη μιας τέτοιας απαλλοτριώσεως λαμβάνει το Υπουργικό Συμβούλιο. Επιπλέον, κατά τα οριζόμενα στο αρθ. 7Α του Κ.Α.Α., το δικαστήριο παρέχει άδεια για να ξεκινήσουν οι εργασίες στο ακίνητο ενώ ταυτόχρονα επιβάλλει στον υπόχρεο της αποζημίωσης να καταβάλει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων πριν από την κατάληψη του ακινήτου, το τμήμα της αποζημίωσης που ορίστηκε. Σε κάθε περίπτωση το μέρος αυτό της αποζημίωσης που θα λάβει ο θιγόμενος δεν μπορεί να είναι υπολείπεται του 70% της αντικειμενικής αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου, άλλως δε της εκτιμώμενης αποζημίωσης. Η εκτίμηση όμως αυτή δεν δεσμεύει τον δικαστή του προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης, ο οποίος δύναται να κρίνει διαφορετικά.

## **2.3 Συνταγματικά Προβλεπόμενες Απαγορεύσεις στις Απαλλοτριώσεις**

Η αναγκαστική απαλλοτριώση αποτελεί δίκαιο εξαιρετικό καθώς αποτελεί ουσιαδή επέμβαση στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό, πέρα από την διάταξη του αρθ. 17 παρ. 2 Σ.

που θέτει περιορισμούς για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, ο θεσμός αυτός οριοθετείται και από άλλες συνταγματικές και μη διατάξεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις μάλιστα η κήρυξη της αποκλείεται αμέσως ή εμμέσως.

Κατ' αρχάς, το αρθ. 18 παρ. 8 Σ. απαγορεύει πλήρως την απαλλοτρίωση οποιασδήποτε αγροτικής ιδιοκτησίας που ανήκει στις Ιερές μονές και τα Πατριαρχεία. Πρόκειται για απαγόρευση είναι απόλυτη χωρίς καμία εξαίρεση. Αναφορικά με τέτοιες περιπτώσεις απαλλοτριώσεως που ανατρέχουν σε χρόνο προγενέστερο της θέσης σε ισχύ της συνταγματική απαγόρευση του 1975, αυτές υπόκειται σε παραγραφή αξίωσης προς αποζημίωση .

Επιπλέον, σύμφωνα με το αρθ. 105 παρ. 2 Σ, στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων για την απαλλοτρίωση δεν εμπίπτει και το έδαφος της Χερσονήσου του Άθω. Βέβαια, η εξαίρεση αυτή εφαρμόζεται μόνο στα ακίνητα που βρίσκονται χωροταξικά εντός των ορίων του Αγίου Όρους και όχι σε όσα ανήκουν εν συνόλω στην ιδιοκτησία των Ιερών Μονών του Αγίου Όρους και ευρίσκονται σε άλλες τοποθεσίες, όπως διευκρινίστηκε με την υπ' αριθμ. 177/1976Ολ. ΑΠ.

Εκτός των ρυθμίσεων της απαλλοτρίωσης μένουν κατά τα οριζόμενα στο αρθ. 117 παρ. 4. Σε δάση και δασικές εκτάσεις, η κυριότητα των οποίων ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, εφόσον αυτό γίνεται υπέρ ιδιωτών. Επιτρέπεται μόνο υπέρ του Δημοσίου, υπό την προϋπόθεση ότι η μορφή τους παραμένει δασική και αφού έχουν τηρηθεί οι γενικές προϋποθέσεις του αρθ. 17 Σ. Στο αρθ. 107 παρ. 1 Σ. εισάγεται ειδική εξαίρεση αναφορικά με τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων, όταν αυτά ιδρύονται με εισαγωγή κεφαλαίων από το εξωτερικό. Τούτο διότι η συνταγματική διάταξη δίνει αυξημένη τυπική ισχύς στο σχετικό υπ' αριθμ. 2687/1953 νομοθετικό διάταγμα «Περί επενδύσεως και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού». Η νομολογία ερμηνεύοντας συσταλτικά το γράμμα του Συντάγματος οριοθέτησε το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω απαγόρευσης, κρίνοντας ότι εμπίπτουν μόνο απαλλοτριώσεις που γίνονται προς το σκοπό πραγμάτωσης κοινών έργων δημόσιας ωφέλειας και όχι για την εκτέλεση έργων που συμβάλλουν στην εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου ή κάποιου υπερεθνικού συμφέροντος. Κατόπιν τούτων, επανέρχεται ο κανόνας που τίθεται από το αρθ. 17 παρ. 2 Σ., ήτοι της εξυπηρέτησης της δημόσιας ωφέλειας για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Τέλος, από το θεσμό αποκλείονται τα εκτός συναλλαγής πράγματα, ήτοι τα κοινόχρηστα, όπως αυτά ορίζονται με το αρθ. 966 ΑΚ, καθώς και όσα εξυπηρετούν δημόσιους, κοινοτικούς ή και θρησκευτικούς σκοπούς. Αυτό άλλωστε είναι εύλογο ,διότι ως εκ της φύσεως τους τα πράγματα αυτά δεν εξυπηρετούν κάποιο ιδιωτικό σκοπό και άρα αδυνατούν να υπαχθούν σε καθεστώς ιδιωτικής κτήσης. Συγκεκριμένα για όσα εξυπηρετούν θρησκευτικούς σκοπούς, ενυπάρχει απαγόρευση του αρθ. 109 του Ν. 4149/1961 «περί του καταστατικού νόμου της εν Κρήτη ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων τινών διατάξεων»,



σύμφωνα με την οποία απαγορεύεται να απαλλοτριωθεί η διαχωρισμένη από τις λοιπές ακίνητη Μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης. Βέβαια, σε περίπτωση «θεραπείας αφεύκτου ανάγκης» ή προς προφανή οικονομική ωφέλεια της Μονής δύναται να αρθεί η απαγόρευση αυτή. Προϋπόθεση είναι να αιτηθεί προς τούτο το Συμβούλιο και να εγκρίνει ο Ο.Δ.Μ.Π. Αντίθετη είναι η άποψη της θεωρίας η οποία υποστηρίζει ότι η συγκεκριμένη απαγόρευση είναι άμεση, με την έννοια ότι υποχωρεί σε περίπτωση δημόσιας ωφέλειας ή δημοσίου συμφέροντος. Εξακολουθεί όμως να ισχύει ώστε να καθίσταται σαφές ότι η ιδιοκτησία των Μονών αποσκοπεί κατ' αρχήν στην πραγμάτωση θρησκευτικών σκοπών και όχι διάφορων άλλων δημοσίων ή ιδιωτικών.

## 2.4 Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ως ειδικότερη παρεκκλίνουσα μορφή απαλλοτριώσεως

Ειδική μορφή απαλλοτρίωσης, και μάλιστα μία από συνηθέστερες, αποτελεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Ο όρος «ρυμοτόμηση» εννοεί την αναγκαστική απαλλοτρίωση που γίνεται για πολεοδομικούς λόγους, ήτοι την δημιουργία είτε κοινόχρηστων χώρων (όπως για παράδειγμα η διαπλάτυνση δρόμων, πλατειών, κ.α.) είτε κοινωφελών (που προορίζονται για παράδειγμα για την ανέγερση σχολείων, ιερών ναών, νοσηλευτικών ιδρυμάτων κ.α.).

Το εφαρμοστέο νομικό καθεστώς στις περιπτώσεις ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης συνιστούν οι διατάξεις των αρθ. 276 επ. Κ.Β.Π.Ν. καθώς και οι διατάξεις του Κ.Α.Α. συμπληρωματικά. Σύμφωνα με το αρθ. 276 παρ.1 Κ.Β.Π.Ν. , ο καθορισμός των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων γεννά ταυτόχρονα το δικαίωμα να απαλλοτριωθούν αναγκαστικώς και τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς. Ο προαναφερθείς καθορισμός γίνεται με πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου, ή σε περίπτωση πολεοδόμησης σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από το Ν. 1337/1983, με έγκριση της πολεοδομικής μελέτης . Η έγκριση αυτή, όποια έκταση και αν έχει, χορηγείται αποκλειστικά με την έκδοση προεδρικού διατάγματος διότι περιέχει κανονιστικές ρυθμίσεις και άρα δε θεωρείται ειδικότερο θέμα υπό την έννοια του 43 παρ. 2 Σ., ούτε άλλωστε θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού χαρακτήρα. Έτσι, η κήρυξη της απαλλοτριώσεως διενεργείται ανάλογα, με τον εκάστοτε σκοπό, τη δημιουργία δηλαδή κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. Κατά συνέπεια, η κήρυξη της απαλλοτρίωσης για την εφαρμογή σχεδίου πόλης συντελείται αμέσως με την δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της πράξης έγκρισης ή τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο ΦΕΚ. Στην περίπτωση της δημιουργίας κοινωφελών χώρων πέραν της πρόβλεψης αυτών στο σχέδιο πόλης, απαιτείται επιπλέον και ιδιαίτερη κήρυξη. Περιεχόμενο αυτής είναι το έργο χάριν του οποίου θα γίνει η απαλλοτρίωση, ο ειδικά

αιτιολογημένος σκοπός αλλά και ο φορέας του έργου. Κρίσιμος χρόνος για την εκκίνηση τη προθεσμίας για την προσβολή της κήρυξης από τρίτους ξεκινά την επομένη της ημέρας πραγματικής κυκλοφορίας του

ΦΕΚ.

#### *2.4.1 Η Πράξη Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης*

Η πράξη τακτοποίησης και προσκύρωσης οικοπέδων: «δεν σηματοδοτεί την κήρυξη απαλλοτριώσεως, όπως έχει υποστηριχθεί από μερίδα της νομολογίας, αλλά αποτελεί μέρος της προπαρασκευαστικής του καθορισμού αποζημίωσης διαδικασία. Ειδικότερα, η ΠρΤακΑνΑπ οριοθετείται από τα αρ. 277-301 Κ.Β.Π.Ν. και αποτελεί μια ατομική διοικητική πράξη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, που καθορίζει τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και τον αναλογισμό της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί στους ιδιοκτήτες των τελευταίων για πολεοδομικούς λόγους<sup>117</sup>. Επιπροσθέτως, περιλαμβάνει όλες τις ιδιοκτησίες του απαλλοτριωτέου χώρου, με την ακριβή περιγραφή των ακινήτων και καθορίζει σε ποιο μέτρο βαρύνονται με καταβολή αποζημίωσης».

#### *2.4.2 Ο θεσμός της Πράξης Εφαρμογής*

Ο θεσμός της Πράξης Εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης είναι πρόσφατα θεσμοθετημένος. Εύλογο είναι ότι έπεται χρονικά της πολεοδομικής μελέτης, αφού πρόκειται κατ' ουσιών για μια τεχνική εφαρμογή της, και στόχος είναι η μελέτη να γίνεται σε συμφωνία με τις αρχές του οικιστικού δικαίου καθώς επίσης και της συνταγματικώς κατοχυρωμένης απαίτησης για χωροταξική αναδιάρθρωση και πολεοδόμηση της χώρας .Οι αναγκαίες ενέργειες για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης προσδιορίζονται από το αρθ. 48 παρ. 3 Κ.Β.Π.Ν., σύμφωνα με το οποία καθορίζονται τα ρυμοτομημένα τμήματα που προορίζονται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, τακτοποιούνται τα μη άρτια οικόπεδα ή τα κοινόχρηστα τμήματα ιδιοκτησιών που ως τέτοια μένουν εκτός της εισφοράς σε γη, προσκυρώνονται όσα δεν είναι δεκτικά τακτοποίησης ή να αξιοποίησης από πολεοδομική άποψη σε άλλα γειτονικά και εν γένει επέρχονται διαρρυθμίσεις στις ιδιοκτησίες. Στην περίπτωση που εφαρμόζεται ο θεσμός της υποχρέωσης εισφοράς σε χρήμα και σε γη, ήτοι σε περιπτώσεις των αυτοαποζημιώσεων των ιδιοκτητών για δαπάνη εκτέλεσης κοινωφελούς έργου, η σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης κρίνεται απολύτως απαραίτητη .Το καταρχήν αρμόδιο όργανο για την έκδοση της Πράξης Εφαρμογής είναι η Πολεοδομική Υπηρεσία της Διεύθυνσης Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος. Την κατ' εξαίρεση αρμοδιότητα έχουν

οι Ο.Τ.Α. Α' βαθμού μόνο εάν έχουν εξουσιοδοτηθεί προς τούτο. Ακολούθως η αρμόδια υπηρεσία έχει την υποχρέωση να μεταγράψει την πράξη με δαπάνες του αρμόδιου Ο.Τ.Α. Κατά το αρ.48 παρ. 3 Κ.Β.Π.Ν., η μεταγραφή της πράξης επιφέρει όλες τις έννομες συνέπειες στις ιδιοκτησίες. Εξάιρεση αποτελούν οι ιδιοκτησίες για τις οποίες οφείλεται χρηματική αποζημίωση για τη συντέλεση τους, οπότε και η μεταγραφή της κυρωτικής πράξης του Νομάρχη δεν επιφέρει μεταβολή. Και τούτο διότι σύμφωνα με το αρθ. 48παρ. 7 περ. α' και β' Κ.Β.Π.Ν απαιτείται προηγουμένως να έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση με την καταβολή του «πλήρους» ποσού της αποζημίωσης. Κατά τα οριζόμενα το αρθ. 48 παρ. 5 περ. γ' Κ.Β.Π.Ν., η πράξη δύναται να προσβληθεί μόνο μέσα από τη διαδικασία υποβολή ενστάσεων ενώπιον της Πολεοδομικής υπηρεσίας ή του Δήμου, εντός προθεσμίας δεκαπέντε ημερών από την πρόσκληση του συντάκτη της Πράξης. Την αρμοδιότητα να επιληφθεί της ένστασης είναι ο Νομάρχης, ο οποίος έχει το δικαίωμα είτε να κυρώσει την πράξη είτε να διατάξει την ανασύνταξή της σε περίπτωση διαφωνίας. Ζητήματα που ανακύπτουν από την Πράξη Εφαρμογής, όπως για παράδειγμα η καταλληλότητα ή η αξία ανταλλασσόμενου ακινήτου, εξετάζονται μόνο κατά το στάδιο των ενστάσεων και όχι κατά την έκδοση της πράξης που βεβαιώνει την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, ή σε περίπτωση απαλλοτριώσεως υπό το καθεστώς του Ν. 1337/198, της πράξης που τροποποιεί την πολεοδομική μελέτη για αποδέσμευση ακινήτου, όπως έχει διευκρινιστεί και με την υπ' αριθμ. 603/2008Ολ. ΣτΕ απόφαση.

### **Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup>: Διαφορές της Διαδικασίας της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης και της Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης**

#### *Εισαγωγή*

Με την απαλλοτρίωση η εξουσία του κράτους επί του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι εξαιρετικά ευρεία και ακριβώς λόγω αυτού το Σύνταγμα προβλέπει ήδη σαφείς προϋποθέσεις, ενώ παρέχει νομοθετική εξουσιοδότηση για την ρύθμιση της ακολουθητέας Διαδικασίας.

Τα κύρια νομοθετήματα που προβλέπουν την ομολογουμένως περίπλοκη διαδικασία για την απαλλοτρίωση είναι το ν.δ. 797/1971 *Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων*, που αντικαταστάθηκε από τον νόμο 2882/2001 *Χώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων*, όπως εν τέλει ίσχυσε μετά τον ν. 2985/2001 προσαρμοσμένος στις προβλέψεις του αναθεωρημένου πλέον Συντάγματος. Σχηματικά, τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως μπορούν να αποτυπωθούν στα εξής πέντε:

1. Απόφαση της Διοίκησης ότι η εξυπηρέτηση σαφώς ορισμένης νομοθετικά αναγνωρισμένης δημόσιας ωφέλειας *απαιτεί* την αναγκαστική απαλλοτρίωση σαφώς ορισμένου αντικειμένου.
2. Αναγνώριση των Δικαιούχων Αποζημίωσης
3. Κήρυξη της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης
4. Προσδιορισμός της Αποζημίωσης
5. Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως με *καταβολή* της αποζημίωσης.

Η παραπάνω λογική διαδοχή των σταδίων δεν ακολουθείται πάντοτε στην πράξη, πράγμα που γεννά διαφόρων ειδών προβλήματα, όπως θα αναπτυχθούν στο οικείο σημείο, με την επίλυση των οποίων έχουν κατά καιρούς ασχοληθεί τα ελληνικά δικαστήρια. Επιπλέον, υπάρχει η δυνατότητα της ανάκλησης ή αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτριώσεως πριν ή και μετά την συντέλεσή της, οπότε τα στάδια μπορεί να παρουσιάζονται είτε λιγότερα είτε περισσότερα από τα παραπάνω πέντε.

### *3.1. Απόφαση περί της αναγκαιότητας της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Η διοίκηση έχει την υποχρέωση να εξετάσει την αναγκαιότητα της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, δηλαδή να ερευνήσει διεξοδικώς αν η σκοπούμενη δημόσια ωφέλεια μπορεί να υπηρετηθεί και με ηπιότερα για την ατομική ιδιοκτησία μέσα. Θα πρέπει επομένως να εξαντληθούν οι εναλλακτικές που έχει στην διάθεσή της η Διοίκηση, όπως για παράδειγμα η αξιοποίηση εθνικών γαιών, κρατικών και δημοτικών ακινήτων ή η σύσταση δουλειών επί του προς απαλλοτρίωση ακινήτου. Εδώ ακριβώς βλέπουμε και την επιρροή στον δικαιοπολιτικό πολιτισμό μας της αρχής της αναλογικότητας, η οποία και μετά την αναθεώρηση του 2001 έχει αναχθεί σε συνταγματικής περιωπής μεθοδολογική προσέγγιση της ερμηνείας των περιορισμών των δικαιωμάτων (Σ 25 παρ. 1 εδ. γ'). Η αιτιολογία επομένως που θα συνοδεύει την πράξη απαλλοτριώσεως θα πρέπει να αποδεικνύει τον σεβασμό στην αρχή της αναλογικότητας όσον αφορά στην επιλογή της Διοίκησης να προβεί στην αναγκαστική απαλλοτρίωση του συγκεκριμένου ακινήτου για την συγκεκριμένη δημόσια ωφέλεια, και ότι μάλιστα η επιλογή αυτού του μέτρου σέβεται τα κριτήρια της καταλληλότητας, της αναγκαιότητας και της εν στενή έννοια αναλογικότητας.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> ΣτΕ 779/82, 704/95, 1795/99 - Γέροντας, ΣτΕ 1347/1979 Δαγτογλου

### 3.2. Αναγνώριση των δικαιούχων

Το στάδιο αυτό της διαδικασίας για την ολοκλήρωση της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι και το πλέον τεχνικό, και εκείνο το οποίο γεννά πλειάδα ακυροτήτων σε περίπτωση πλημμελούς τήρησής των τύπων.

Για τον προσδιορισμό των δικαιούχων αποζημιώσεως απαιτείται η σύνταξη **κτηματολογικού διαγράμματος**, στο οποίο απεικονίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση και οι περιλαμβανόμενες επιμέρους ιδιοκτησίες. Πέρα από το διάγραμμα απαιτείται η διαμόρφωση **κτηματολογικού πίνακα**, στον οποίο να αναγράφονται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες και το εμβαδόν των απαλλοτριούμενων ακινήτων, από κοινού με τις κατασκευές που περιέχονται σε αυτά. Η διαδικασία αυτή καλείται **κτηματογράφηση**.

Προκειμένου να ολοκληρωθεί η ανωτέρω κτηματογράφηση ο ν. 2882/2001 στα άρθρα 26-71 προβλέπει την διαδικασία αναγνώρισης των δικαιούχων αποζημιώσεως. Η διοίκηση - ο γενικός γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης ή το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο) καλεί όσους αξιώνουν εμπράγματα πλην της απλής νομής επί του απαλλοτριούμενου να παραδώσουν τους τίτλους τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 3 παρ 1 και 2 και άρθρο 16 παρ. 5 του ν 2882/2001. Η δε αναγνώριση των δικαιούχων σε αποζημίωση ολοκληρώνεται **δικαστικά**, αφού για να τελειώσει το στάδιο της αναγνώρισης των δικαιούχων απαιτείται η έκδοση ανέκκλητης δικαστικής απόφασης από το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.<sup>37</sup> Σε περίπτωση που η αποζημίωση δεν ξεπερνά το ποσό των 10.000 ευρώ και υπόχρεο προς καταβολή της είναι το δημόσιο ή κάποιο ΝΠΔΔ, η αναγνώριση των δικαιούχων γίνεται **διοικητικά** από την προβλεπόμενη στο άρθρο 27 του ν. 2882/2001 επιτροπή ελέγχου τίτλων των εξ αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δικαιούχων που συνίσταται στην Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών.

Πέρα από την δικαστική και την διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων προς αποζημίωση στο άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 2882/2001 προβλέπεται και η δυνατότητα ολοκλήρωσης της διαδικασίας προσδιορισμού της αποζημιώσεως και με **διοικητικό συμβιβασμό**. Για την διαδικασία αυτή απαιτείται η κατάθεση αίτησης από τον δικαιούχο και η σύμφωνη απόφαση μιας επιτροπής του Υπουργείου Οικονομικών και αποδοχής της από τον δικαιούχο, καθώς και, αν η αποζημίωση βαρύνει το δημόσιο, αποδοχής αυτής από τον Υπουργό Οικονομικών. Ο συμβιβασμός αυτός αποτελεί διοικητική σύμβαση, και θα πρέπει να μην θίγει τυχόν δικαιώματα τρίτων επί του απαλλοτριούμενου ακινήτου.

---

Αρ. 26 παρ. 2 ν. 2882/2001

Από τον κανόνα της κτηματογράφησης ο νόμος προβλέπει ευρύτατη εξαίρεση όταν η συγκεκριμένη θέση του έργου έχει ειδικά προβλεφθεί σε *κείμενο ευρύτερου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού*.

### *3.3 Ηκήρυξη της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης - Αρμοδιότητα*

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρύσσεται πλέον κατά κανόνα με απόφαση του γενικού γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης εκτός αν η προς απαλλοτρίωση έκτασης είναι μεγαλύτερη από 100.000 τμ, οπότε κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου για τον σκοπό της απαλλοτριώσεως υπουργού ή του υπουργού οικονομικών κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2882/2001. Αν οι υπουργοί αυτοί κρίνουν ότι πρόκειται για εξαιρετική περίπτωση απαλλοτρίωσης μείζονος σημασίας, τότε η κήρυξη γίνεται από το υπουργικό συμβούλιο ή από επιτροπή του. Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις υπέρ ΟΤΑ κηρύσσονται με απόφαση του οικείου συμβουλίου.<sup>38</sup> Εντός προθεσμίας δέκα ημερών από την κοινοποίηση της πράξης που κηρύσσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ δήμου ή κοινότητας, ο ιδιώτης έχει δυνατότητα να προσφύγει ενδικοφανώς ενώπιον της εποπτεύουσας αρχής του Δήμου ή της κοινότητας και να ζητήσει την διενέργεια ουσιαστικού ελέγχου.<sup>39</sup>

### *3.4 Η Απόφαση της Κήρυξης της Απαλλοτρίωσης*

Η απόφαση της κήρυξης της απαλλοτριώσεως αποτελεί διοικητική πράξη, που πρέπει πρώτον να είναι *ρητή*. Έτσι ο καθορισμό από ρυμοτομικό σχέδιο του χώρου για ανέγερση δημοσίου κτιρίου δεν συνιστά ακόμη κήρυξη του χώρου αυτού ως απαλλοτριωτέου, αν και η μακρά κατόπιν τούτου αδράνεια της διοίκησης μπορεί να αποδυναμώσει την ιδιοκτησία και να θεμελιώσει *defacto* αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η πράξη κήρυξης απαλλοτριώσεως πρέπει επιπλέον να είναι *σαφής*. Έτσι, το διάταγμα που εγκρίνει σχέδιο πόλης αποτελεί πράξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ως προς τους προβλεπόμενους από αυτό χώρους για οδούς, πλατείες, κήπους, άλση κλπ. Για τα οποία οφείλει να περιγράψει ακριβώς τον χώρο και να καθορίζει τα όρια.<sup>40</sup> Η πράξη κήρυξης απαλλοτριώσεως πρέπει επίσης να συνοδεύεται από ειδική αιτιολογία, η οποία και θα πρέπει να προβλέπει ειδικά για τον προσδιορισμό της δημόσιας ωφέλειας που επιδιώκεται και να αποδεικνύει ότι αυτός δεν μπορεί να επιτευχθεί παρά μόνον μέσω της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, και χωρίς την προσφυγή σε άλλα λιγότερο επαχθή για τον διοικούμενο μέσα.

---

Άρθρο 212 παρ. 1 ΚΔΚ και αρ 29 παρ 9 ν 2882/2001  
Άρθρο 212 παρ. 8 ΚΔΚ  
ΑΠ 117/76

### *3.5 Η διαδικασία στην περίπτωση αναγκαστικής διατύπωσης γνώμης από άλλο όργανο*

Ειδικό ζήτημα ανακύπτει στις περιπτώσεις που προβλέπεται ως προϋπόθεση της κήρυξης της απαλλοτριώσεως η ενέργεια ή η διατύπωση γνώμης από κάποια αρχή ή υπηρεσία. Στην περίπτωση που προβλέπεται προθεσμία για την διατύπωση αυτής, ασφαλώς εφαρμόζεται η ειδική διάταξη η οποία την προβλέπει. Στην περίπτωση όμως που δεν υπάρχει ρητή πρόβλεψη για τον χρόνο διατύπωσης της εν λόγω γνώμης τάσσεται προθεσμία δύο μηνών από την περιέλευσα στην αρχή ή την υπηρεσία της σχετικής πρόσκλησης. Επί παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής η κήρυξη της απαλλοτριώσεως προχωράει νόμιμα.<sup>41</sup>

### *3.6 Η τύχη των πραγμάτων που βρίσκονται επί του απαλλοτριούμενου*

Ανακύπτει και ζήτημα της τύχης των κτισμάτων, των συστατικών και των παρατημάτων που βρίσκονται στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο. Σε αυτό έχει δώσει απάντηση ο Άρειος Πάγος με την υπ' αριθμόν 5/2002 απόφασή του, σύμφωνα με την οποία, «η αναγκαστική απαλλοτρίωση της κυριότητας του ακινήτου επιφέρει αυτοδικαίως και την απαλλοτρίωση κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου που υπάρχει σε αυτό και κάθε άλλου συστατικού του πράγματος, κατά τα άρθρα 953επ. ΑΚ, ανεξάρτητα από τη μνεία τους στην απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ή στο κτηματολογικό διάγραμμα ή στον κτηματολογικό πίνακα».

### *3.7 Ο συστατικός τύπος της Δημοσίευσης στην ΕτΚ*

Για να τηρηθούν οι διατάξεις της νομιμότητας που προβλέπονται για την διαδικασία της απαλλοτριώσεως, θα πρέπει η πράξη της κήρυξης να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στο ειδικό τεύχος αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και πολεοδομικών θεμάτων.<sup>42</sup>

Η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε με την δημοσίευση στο ΦΕΚ.<sup>43</sup> Η δημοσίευση αυτή αποτελεί συστατικό τύπο της νόμιμης υπόστασης της πράξης απαλλοτριώσεως, η παράλειψη του οποίου συνεπάγεται το ανυπόστατο αυτής. Το ΣτΕ στην υπ'

---

Άρθρο 3 παρ. 6 του ν. 2882/2001.

Αρ. 1 παρ. 2 ν. 28828/2001

<sup>43</sup>



αριθμ. 136/2000 απόφασή του επεξέτεινε την ποινή του ανυπόστατου στην περίπτωση που δεν μνημονεύονται στο δημοσιευμένο κείμενο της απαλλοτριωτικής πράξης ως συστατικά στοιχεία: α) η απαλλοτριούμενη έκταση κατά θέση και εμβαδόν, β) οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες γ) το πρόσωπο υπέρ του οποίου κηρύσσεται η απαλλοτρίωση και δ) ο σκοπός δημόσιας ωφέλειας που επιδιώκεται με αυτή. Πρέπει επίσης να διαλαμβάνεται στο προοίμιο της απαλλοτριωτικής πράξης ειδική αναφορά στην οικονομική δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης.

### *3.8. Η οικονομική δυνατότητα του φορέα που προχωρά στην απαλλοτρίωση για καταβολή της αποζημίωσης*

Η οικονομική δυνατότητα του υπόχρεου να καταβάλει την αποζημίωση δεν αποτελεί από μόνη της στοιχείο νομιμότητας του ρυμοτομικού σχεδίου<sup>44</sup>. Δεν οφείλει επομένως ο φορέας που προχωρά στην έκδοση του σχεδίου να αποδείξει εξαρχής ότι έχει διαθέσιμα τα ποσά τα οποία θα χρειαστεί να καταβληθούν στον ιδιοκτήτη του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου. Μπορεί βέβαια να έχει αυτή η εξαρχής αδυναμία καταβολής της αποζημίωσης στο πλαίσιο αστικής ευθύνης του κράτους ή του κάθε φορά υπεύθυνου φορέα στην περίπτωση που ματαιωθεί η κήρυξη της απαλλοτριώσεως και αυτή κατέληξε να προκαλέσει ζημία στον κύριο του εν λόγω ακινήτου. Δεδομένου βέβαια ότι αυτή η χαλαρή δέσμευση του φορέα που προβαίνει σε απαλλοτρίωση μπορεί να οδηγήσει σε εντελώς αδικαιολόγητη πτώση της αξίας της ιδιοκτησίας των πολιτών που μπορεί να δουν τις ιδιοκτησίες τους να βρίσκονται προς απαλλοτρίωση στο πλαίσιο ρυμοτομήσεων στην αναθεώρηση του 2001 στο άρθρο 17 παρ. 2 υποπαρ. 2 εδ. β' Σ απαιτείται πλέον να δικαιολογείται ειδικά στην απόφαση κήρυξης η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Την συνταγματική αυτή επιταγή εξειδικεύει η νέα παράγραφος 7 που προστέθηκε στο άρθρο 3 του ν.2882/2001 με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2985/2002.

### *3.9 Οι συνέπειες εμπραγμάτου δικαίου από την απαλλοτρίωση*

Σε αυτό το σημείο αξίζει νομίζουμε να προστεθεί και η οπτική του εμπραγμάτου δικαίου όσον αφορά στο παρόν στάδιο της κήρυξης της απαλλοτριώσεως. Όπως αναφέρει ο Γεωργιάδης στο *Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου* του <sup>45</sup>, η κήρυξη της απαλλοτριώσεως δεν δημιουργεί καμία μεταβολή στα δικαιώματα του ιδιοκτήτη ή του τρίτου στο απαλλοτριούμενο πράγμα. Ο ιδιοκτήτης εξακολουθεί να είναι κύριος του πράγματος και μπορεί ακόμη και να το

---

<sup>44</sup>Στε 187, 267, 270, 271, 1863/1977

Γεωργιάδης Απ. *Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου*, Σάκκουλας, 2015, σελ. 323.



εκποιήσει, γιατί δεν αποκλείεται να ανακληθεί η πράξη με τον οποία κηρύσσεται απαλλοτριώση. Ενώ άλλωστε, όπως είδαμε και από τις συνταγματικές προϋποθέσεις του θεσμού της απαλλοτριώσεως, αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ολοκληρωμένη και άρα η κυριότητα και τα δικαιώματα τρίτων επί του απαλλοτριούμενου δεν αποξενώνονται από το πράγμα μέχρι και την καταβολή της δικαστικά προσδιορισθείσας αποζημιώσεως.

### 3.10 Η δικαστική προστασία του διοικουμένου και των τρίτων κατά την πράξη κήρυξης της απαλλοτριώσεως

Η πράξη της κήρυξης της απαλλοτριώσεως προσβάλλεται με το ένδικο βοήθημα της αίτησης ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας εντός της κλασικής εξηκονθήμερης προθεσμίας που ισχύει στις διοικητικές διαφορές. Οι εξήντα ημέρες ξεκινούν για τους μεν φερόμενους ως ιδιοκτήτες της υπό απαλλοτριώσεως έκτασης από την κοινοποίηση σε αυτούς ή την πλήρη γνώση της πράξης. Για τους δε τρίτους από την ημερομηνία πραγματικής κυκλοφορίας του ΦΕΚ, στο οποίο αυτή δημοσιεύθηκε.

### 3.11 Η κήρυξη της Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσεως

Η ρυμοτομική απαλλοτριώση διαφοροποιείται καταρχήν με την κλασική αναγκαστική απαλλοτριώση ως προς τον τρόπο κήρυξης. Η διαδικασία που αφορά στην ρυμοτομική απαλλοτριώση είναι άρδην διαφορετική με αυτήν που περιγράφηκε πιο πάνω.

### 3.12 Ο τρόπος και ο χρόνος της κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 29 παράγραφος 9 περίπτωση α του ν.2882/2001: «Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται: α) για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, [...] κηρύσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις αυτές». Σύμφωνα δε με το άρθρο 30 παράγραφος 1 του ν.δ. 17-07-1923 (άρθρο 276 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) «ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και γενικά των κοινόχρηστων χώρων που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για ανέγερση δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας, χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω δημόσιας ωφέλειας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς". Παρόλα

αυτά σε καμία από αυτές τις διατάξεις δεν προβλέπεται ο τρόπος αλλά και ο χρόνος της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης .

### 3.13 Οι κοινόχρηστοι χώροι.

«Σύμφωνα με την κρατούσα στη νομολογία άποψη, η απαλλοτρίωση που αφορά στο σχηματισμό κοινόχρηστων χώρων πρέπει να κηρυχθεί με πράξη της Διοίκησης η οποία ακολούθως εγκρίνει, τροποποιεί ή επεκτείνει το ρυμοτομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλης<sup>46</sup>. Από τα παραπάνω θα πρέπει να συναχθεί ότι κρίσιμος χρόνος για την κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι ο χρόνος δημοσίευσης της πράξης αυτής στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, η οποία συνοδεύεται με τα οικεία διαγράμματα αυτής<sup>47</sup>. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και για την πράξη με την οποία εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη υπό το σύστημα του ν. 1337/1983<sup>48</sup>. Ζήτημα προκύπτει με το ποια πρέπει να είναι η διοικητική πράξη που εγκρίνει, τροποποιεί ή επεκτείνει το ρυμοτομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλης. Όπως έχει κριθεί<sup>49</sup> κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή η πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της χώρας οποιουδήποτε μεγέθους, κατά τρόπο που να εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα και την ανάπτυξή τους και να επιτυγχάνει την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης σε αυτούς, έχει ευρύτερες συνέπειες, που δεν περιορίζονται στα όρια του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά εκτείνονται σε ολόκληρη την επικράτεια, ενόψει της αλληλεπιδράσεως του τρόπου οργάνωσης κάθε οικισμού με τους υπολοίπους και των επεμβάσεων στο φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, τις οποίες αναπόφευκτα συνεπάγεται η πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής».

Επομένως, δεν περιλαμβάνονται στην έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος και δεν μπορούν να αποτελέσουν θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, αφού δεν συνιστούν ειδικότερο θέμα. Οι ρυθμίσεις αυτές άλλωστε εκδίδονται μόνο με προεδρικό διάταγμα. Ο κανόνας, εξάλλου, αυτός «αφορά τόσο στις διοικητικές πράξεις καθαρά

<sup>46</sup> ΣτΕ Ολ 603/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 4089/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 707/2016 ΤΝΠ

<sup>47</sup> ΣτΕ 2313/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>48</sup> ΣτΕ 3017/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ : «Επειδή, κατά τα παγίως κριθέντα, ο καθορισμός ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων με πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης και επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983 (Α' 33), με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών (βλ. ΣτΕ 603/2008 Ολομ., 3188/2009, 3842/2008 κ.ά.)».

<sup>49</sup> ΣτΕ Ολομ. 3661/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2711/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

κανονιστικού χαρακτήρα (π.χ. όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (λ.χ. τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και στις ατομικές πράξεις (λ.χ. απλή τροποποίηση σχεδίου χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), αφού σύμφωνα με το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνέχεται άρρηκτα με τις κατηγορίες αυτές πράξεων, πράγμα που είναι εμφανές ιδιαίτερα στην περίπτωση που άλλο όργανο ατομικής πολεοδομικής ρυθμίσεως τις τροποποιήσει να επιδρά άμεσα και στο κανονιστικό κομμάτι αυτής, γεγονός που ελλοχεύει τον κίνδυνο ανατροπής αυτής».

Συνεπώς, σύμφωνα με τη νομολογία «καθ' ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 24 παρ.2, 43 παρ. 2 και 102 παρ. 1 του Συντάγματος, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας, η οποία ταυτόχρονα συνιστά και την κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, και η θέσπιση, με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα, πάσης φύσεως όρων δόμησης, επιβάλλεται να γίνονται, κατ' αρχήν, μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος».

Το προεδρικό διάταγμα έγκρισης, τροποποίησης, επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης, με το οποίο κηρύσσεται και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακύρωσης στο Ε τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας,<sup>50</sup> μέσα σε προθεσμία 60 ημερών. Σύμφωνα με τη πάγια θέση της νομολογίας<sup>51</sup>, η κατ' άρθρο 46 παρ. 1 του προεδρικού διατάγματος 18/1989 εξηκονθήμερη προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να ασκηθεί η αίτηση ακύρωσης ξεκινά από τη δημοσίευση της απόφασης αυτής στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, εκτός εάν η ρύθμιση είναι εντοπισμένη, οπότε η προθεσμία για ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη αρχίζει από την κοινοποίηση ή τη γνώση της σχετικής πράξης από αυτόν.<sup>52</sup>

Κριτήριο για να διακριβωθεί ο εντοπισμένος ή μη χαρακτήρας της τροποποίησης είναι η έκταση την οποία καταλαμβάνει η όλη ρύθμιση και όχι το μέρος που αφορά η προσφυγή<sup>53</sup>. Η πρόβλεψη αυτή, που αφορά πράξη εν μέρει κανονιστική (στο μέτρο που περιέχει όρους δόμησης) και εν μέρει ατομική γενικού περιεχομένου και εκδίδεται κατόπιν διοικητικής διαδικασίας, η οποία ακολούθως προβλέπει δημόσια πρόσκληση προς το κοινό για συμμετοχή και προβολή ενστάσεων, δεν προσβάλλει το δικαίωμα δικαστικής προστασίας του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος, καθώς επιτρέπει στον επιμελή ενδιαφερόμενο, που ενημερώθηκε για

<sup>50</sup> Άρθρο 6 περ. β' του π.δ. 361/2001

<sup>51</sup> ΣτΕ 2075/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>52</sup> ΣτΕ 2133/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2646/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 838/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>53</sup> ΣτΕ 3982/2009 Ολομ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3981/2009 Ολομ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3979/2009 Ολομ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 451/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2646/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 838/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 606/2007 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2313/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2269/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

την προβλεπόμενη διοικητικής διαδικασίας, να ασκήσει αίτηση ακύρωσης ύστερα από τη δημοσίευση της τελικής πράξης.

### 3.14. Κοινωφελείς χώροι.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφος 1 του ν.δ. 17-07-1923 (άρθρο 153 παρ. 1 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) «τα σχέδια πόλης καθορίζουν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην άλλων τα προς ανέγερση δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και τα προς εκτέλεση άλλων έργων κοινής ωφέλειας αναγκαία οικοπέδα». Σύμφωνα με το άρθρο 29 του άνω ν.δ. (άρθρο 152 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) «απαγορεύεται η ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και κοινής ωφέλειας κτιρίων επί οικοδομήσιμων μεν κατά το εγκεκριμένο σχέδιο οικοπέδων, που όμως δεν έχουν οριστεί για αυτό το σκοπό από το σχέδιο». Και σύμφωνα με το άρθρο 30 παράγραφος 1 του ίδιου ν.δ. (άρθρο 276 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) «ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των χώρων που κρίνονται αναγκαίου για κοινωφελείς σκοπούς κα των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για την εκτέλεση άλλων έργων κοινής ωφέλειας χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω δημόσιας ωφέλειας από τους χώρους αυτούς καταλαμβανομένων ακινήτων». Με βάση τις παραπάνω διατάξεις μπορεί να συναχθεί ότι η ανέγερση τέτοιων κτιρίων συνδέεται άρρηκτα με το «σχέδιο πόλεως», καθώς διαμορφώνει εν γένει την οικονομία της πόλης.<sup>54</sup>

Εν αντιθέσει με τις πράξεις καθορισμού κοινοχρήστων χώρων κατά το από ν.δ. 17.716.8.1923, με βάση τις οποίες είτε εγκρίνεται είτε τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο, κηρύσσεται και η αναγκαστική απαλλοτριώση των ακινήτων, τα οποία εντάσσονται στους χώρους αυτούς, οι πράξεις που ρυθμίζουν, κατ' εφαρμογή των αυτών διαταγμάτων, τους χώρους που προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων, δημοτικών, θρησκευτικών ή γενικώς κοινής ωφέλειας, δεν αποτελούν και την πράξη κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως των αντίστοιχων ακινήτων<sup>55</sup>, αλλά δίνουν τη δυνατότητα να κηρυχθεί, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις, η αναγκαστική απαλλοτριώσή τους με ιδιαίτερη πράξη<sup>56</sup>. Επομένως η κήρυξη

---

Χριστοφιλόπουλος Δη. Γ., «Τροποποίηση Ρυμοτομικών Σχεδίων», εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, 2011, Αθήνα, σελ. 253-254

<sup>55</sup> ΣτΕ 1301/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>56</sup> ΣτΕ 1301/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2100/1990 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3384/1991 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2641/1999 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για εξυπηρέτηση κοινωφελούς σκοπού θα πρέπει να γίνει με έκδοση ιδιαίτερης πράξης από τη Διοίκηση.

Μάλιστα η εγκύκλιος 4 υπ' αρ. πρωτ. Οικ. 4068/771/07.02.1989 του Υπουργείου Χωροταξίας Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων με θέμα «Μεταγραφή της πράξης εφαρμογής - συνέπειες, διορθωτικές πράξεις, κατάληψη νέων ακινήτων, επικείμενα, μη ίσης αξίας ακίνητα» αναφέρει ρητώς ότι «σε περίπτωση δημιουργίας κοινωφελούς χώρου πρέπει να προηγηθεί η κήρυξη της απαλλοτριώσεως από τον αρμόδιο φορέα για το συγκεκριμένο τμήμα που οφείλεται η αποζημίωση»<sup>57</sup>.

### 3.15 Αιτιολογία της πράξης κήρυξης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός επιτάσσεται για λόγους λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και προκειμένου να εξασφαλιστούν καλύτεροι όροι διαβίωσης.

Θεμελιώδες στοιχείο του ρυμοτομικού σχεδίου είναι ο καθορισμός της θέσης των δημόσιων, δημοτικών και κοινωφελών κτιρίων, έτσι ώστε ο σκοπός που εξυπηρετούν τα εν λόγω κτίρια να προσήκει με τα λοιπά στοιχεία του σχεδίου πόλεως .<sup>58</sup> Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων «152, 153 και 154 του κυρωθέντος με το π.δ. της 4.7/17.7.1999 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, με τα οποία αποδίδονται αφενός τα άρθρα 1 έως 3 και 70 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και αφετέρου τα άρθρα 19 παρ. 3 και 21 παρ. 2 του π.δ. 3/22.4.1929 π.δ., και των διατάξεων του άρθρου 31 παρ. 3 του ισχύοντος ν. 1577/1985, οι οποίες ερμηνεύονται ενόψει του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, κριτήριο για την τροποποίηση σχεδίου πόλεως, το οποίο υπόκειται στην κρίση της πολεοδομικής αρχής<sup>59</sup>, είναι η εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης οι οποίες αφορούν στην υγιεινή, ασφάλεια, οικονομία και αισθητική, καθώς και στην αρτιότερη διαρρύθμισή της».<sup>60</sup>

Άλλωστε, προκειμένου να διαμορφωθεί το σχέδιο η Διοίκηση να λαμβάνει υπόψη παράγοντες οι οποίοι σχετίζονται με τα πολεοδομικά βάρη, με σκοπού την ίση μεταχείριση των ιδιοκτητών σταθμίζοντας πάντα και το δημόσιο συμφέρον.

<sup>57</sup> Παπαδόπουλος Κων., «Η διαδικασία κήρυξης απαλλοτρίωσης των ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983», Ελλ. Επιθ. Ευρωπ. Δικαίου, 2009, τ. 29, σελ. 51

<sup>58</sup> ΣτΕ Ολ. 813/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 194/2007 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. 49 ΣτΕ 3241/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 4146/2001 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>59</sup> ΣτΕ 3042/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>60</sup> ΣτΕ 279/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2086/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3117/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2004/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3440/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

Ακόμη, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω η τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με βάση πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία θα πρέπει να αιτιολογούνται σαφώς και εμπειριστατωμένα, ενώ η αιτιολογία αυτή θα πρέπει να συνάγεται από τα στοιχεία του φακέλου<sup>51</sup>. Εξάλλου, προκειμένου ο ρυμοτομικός σχεδιασμός να αρμόζει για την ανέγερση δημόσιου, δημοτικού ή κοινής εν γένει ωφέλειας κτιρίου, θα πρέπει να στηρίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια και να προκύπτει σαφώς από την αιτιολογία η ανάγκη ανέγερσης του οικοδομήματος και η καταλληλότητα του χώρου<sup>52</sup>.

Επίσης έχει κριθεί<sup>55</sup> ότι «η κατά το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, και των άρθρων 3 παρ. 7 και 29 παρ. 5 και 9 του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων), η κήρυξη απαλλοτριώσεων βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων δεν υπάγεται στην κατά το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος και το άρθρο 3 παρ. 7 του Ν. 2882/2001 υποχρέωση να δικαιολογείται ειδικώς στην απόφαση κηρύξεως της απαλλοτριώσεως η δυνατότητα καλύψεως της δαπάνης που απαιτείται για τη συντέλεσή της. Τούτο διότι η τήρηση της υποχρεώσεως αυτής δεν προσήκει στη φύση των ανωτέρω απαλλοτριώσεων και στην προβλεπόμενη κατά νόμο αντίστοιχη διοικητική διαδικασία<sup>56</sup>».

Συγκεκριμένα, για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων προβλέπεται ειδική διοικητική διαδικασία με βάση την οποία προσδιορίζεται η έκταση για την οποία ο θιγόμενος ιδιοκτήτης δικαιούται αποζημίωση, ο υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης και, υπό την προϋπόθεση ότι συντρέχει η αντιστοιχούσα στις ιδιοκτησίες, κατ'επιταγή του άρθρου 24 παράγραφοι 3 - 5 του Συντάγματος, εισφορά σε γη, καθώς από την εισφορά αυτή προσδιορίζεται το ύψος της αποζημίωσης και ο τρόπος καταβολής αυτής.

Άλλωστε θα πρέπει πρώτα να τηρηθεί η ειδική αυτή διαδικασία έτσι ώστε στη συνέχεια να διαπιστωθεί εάν κατ'αρχήν οφείλεται χρηματική αποζημίωση και, σε περίπτωση θετικής απάντησης, ποιός ενέχεται σε αυτήν και φυσικά ποιο είναι αντίστοιχο εύρος της<sup>57</sup>.

### *3.16 Περιεχόμενο της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως.*

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 2882/2001 «η αναγκαστική απαλλοτρίωση της κυριότητας ακινήτου επιφέρει αυτοδικαίως και την απαλλοτρίωση κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου που υπάρχει πάνω σε αυτό και κάθε άλλου συστατικού και παραρτήματος του

πράγματος, κατά τα άρθρα 953 επ. ΑΚ, ανεξάρτητα από τη μνεία τους στην πράξη κήρυξης της απαλλοτριώσεως»<sup>61</sup>. Αντικείμενο της απαλλοτριώσεως είναι το σύνολο των συστατικών του πράγματος, τα οποία υφίστανται κατά το χρόνο κήρυξης της απαλλοτριώσεως και κατά το δικαστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως, ανεξαρτήτως εάν τα κτίσματα ανεγέρθηκαν παράνομα προ της απαλλοτριώσεως -είτε νομιμοποιήθηκαν είτε όχι - εφόσον υπάρχει σχετικό αίτημα<sup>62</sup>.

Την έννοια του συστατικού προσδιορίζουν οι διατάξεις των άρθρων 953, 954 και 955 ΑΚ, με τις οποίες ορίζεται, ότι «: α) συστατικό που δεν μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του, δεν μπορεί να είναι αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, β) συστατικά ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι, εκτός των άλλων, τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερώς με το έδαφος, ιδίως τα οικοδομήματα, καθώς και το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή, ενώ συστατικά οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ή τα προσαρμοσμένα με αυτό για σκοπό μόνιμο και όχι παροδικό»<sup>63</sup>. Βέβαια το άρθρο 4 του ν. 2882/2001 προσδιορίζει πιο στενά την έννοια του συστατικού σε σχέση με το άρθρο 953 ΑΚ, καθώς αναφέρεται μόνο στα μόνιμα κτίσματα, στα δένδρα και τις φυτείες<sup>64</sup>.

Έτσι η έννοια του συστατικού μέρους πράγματος ως αόριστη νομική έννοια υπόκειται σε αναιρετικός έλεγχος σύμφωνα με το άρθρο 559 ΚΠόλε για ψευδή ερμηνεία αυτής<sup>65</sup>. Με βάση τα παραπάνω, το Δικαστήριο, ως προς τα συστατικά τα οποία δεν ανήκουν στον κτηματολογικό πίνακα, μπορεί να προσδιορίσει την τιμή μονάδας αποζημιώσεως, εφόσον υποβάλλει σχετικό αίτημα ο διάδικος. Παράλληλα, το Δικαστήριο έχει τη δυνατότητα, είτε να διατάξει συμπλήρωση του πίνακα, είτε να καθορίσει την τιμή για τα συστατικά που δεν συμπεριέλαβαν με βάση το αποδεικτικό υλικό που προσκομίστηκε<sup>66</sup>.

---

<sup>61</sup>

©ΣτΕ 4493/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
ΣτΕ 3117/2004 επταμ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
ΑΠ Ολ. 5/2002 ΕλλΔνη 2002/376

Χορομίδης Κωστ. Γιαν., «Η αναγκαστική απαλλοτριώση», έκδοση δ, 2008, Θεσσαλονίκη, σελ. 466  
ΑΠ 157/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

## Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup>: Διαφορές της Συντέλεσης της αναγκαστικής και της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως

### 4.1.1 Δικαστικός Προσδιορισμός της Αποζημίωσης

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης γινόταν πάντα κατά το Σύνταγμα από τα πολιτικά δικαστήρια <sup>67</sup>. Μια σημαντική όμως μεταρρύθμιση που επέφερε η αναθεώρηση του 2001 είναι η κατάργηση της αποκλειστικής αρμοδιότητας των πολιτικών δικαστηρίων για προσδιορισμό της αποζημίωσης στο πλαίσιο αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Έτσι, πλέον η αντίστοιχη αναθεωρημένη διάταξη του αρθ. 17 παρ. 4 εδ. α' του Συντάγματος από εκεί που όριζε πως η αποζημίωση ορίζεται πάντα από τα πολιτικά δικαστήρια πλέον προβλέπει ότι η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια χωρία να υπεισέρχεται παραπέρα.

Άλλωστε, κατά το αρθ, 94 παρ. 1,3 Συντ. μετά την αναθεώρηση του 2001, οι διοικητικές διαφορές υπάγονται στα διοικητικά δικαστήρια και οι ιδιωτικές στα πολιτικά αν και σε ειδικές περιπτώσεις και προκειμένου να επιτυγχάνεται η ενιαία εφαρμογή της αυτής νομοθεσίας μπορεί ο νομοθέτης να αποφασίζει αντιστρόφως. Δεδομένου ότι οι διαφορές σε σχέση με τον προσδιορισμό αποζημίωσης επί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι διοικητικές διαφορές, αφού η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί θεσμό του διοικητικού δικαίου αρμόδια *κατ' αρχήν* είναι τα διοικητικά δικαστήρια, εκτός αν ο νομοθέτης ρητώς προβλέψει την αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων. Σύμφωνα μάλιστα με την μεταβατική διάταξη του άρθρου 117 παρ. 7 του Συντάγματος, η οποία προστέθηκε κατά την αναθεώρηση του 2001 *η ισχύς της αναθεωρημένης διάταξης του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 17 αρχίζει με την θέση σε ισχύ του σχετικού εκτελεστικού νόμου και πάντως από 1.1.2002*. Παρ' όλα αυτά βέβαια, μέχρι και σήμερα το αρχικό καθεστώς της αρμοδιότητας και της διαδικασίας που ακολουθείται ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων παραμένει αμετάβλητο αναμένοντας εναλλακτική βούληση του απλού νομοθέτη, ο οποίος δεν δεσμεύεται πλέον από την συνταγματική διάταξη.

### 4.1.2 Η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης

Αρμόδιο δικαστήριο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης στην περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ακινήτου, αρμόδιο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή έστω το μεγαλύτερο μέρος αυτής. Η δωσιδικία του ακινήτου του άρθρου 29 Πόλε έχει στις διαδικασίες αυτές ευθεία εφαρμογή.

---

<sup>67</sup> Άρθρο 17 παρ. 4 εδ. α' Σύνταγμα 1975.



#### 4.1.3 Η Προδικασία

Μετά την κήρυξη της απαλλοτριώσεως και πριν από τον δικαστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως γίνεται οίκοθεν ή ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου, διοικητική προεκτίμηση της αξίας του απαλλοτριούμενου που αποτελεί απλή συμβουλευτική γνωμοδότηση και δεν δεσμεύει το δικαστήριο.<sup>68</sup> Την διοικητική αυτή προεκτίμηση ολοκληρώνει Επιτροπή, η οποία προβλέπεται από το άρθρο 15 του ν. 2882/01 η οποία μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που έχουν υποβληθεί στον Πρόεδρό της καταρτίζει εντός τριάντα ημερών από την πράξη ορισμού εμπειρογνώμονα, έκθεση στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η κατάσταση του απαλλοτριωμένου και των συστατικών του, καθώς και οι ιδιαίτερες συνθήκες αυτοί και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία του ακινήτου αλλά και το ύψος της οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημιώσεως. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται στο αρμόδιο δικαστήριο ως στοιχείο της προδικασίας της δίκης για τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως και συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνωμοδότηση. Αξίζει βέβαια να αναφερθεί ότι στην περίπτωση που εφαρμόζεται σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας στο υπό απαλλοτρίωση ακίνητο, πράγμα που συναντάται πολύ συχνά στην πράξη, η διοικητική αυτή προεκτίμηση παραλείπεται.

Πριν από τον δικαστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως προηγείται επιπλέον προδικασία εγγραφής σημείωσης στις μερίδες των απαλλοτριούμενων και των ιδιοκτητών τους από τον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών και έκδοση πιστοποιητικών σχετικών με τα εν λόγω ακίνητα. Αυτά τα πιστοποιητικά καθώς και η βάση αυτών κλήτευση των ενδιαφερόμενων με μέριμνα του επισπεύδοντος αποτελούν στοιχεία προδικασίας της δίκης περί προσδιορισμού της αποζημιώσεως. Η συζήτηση της αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως είναι απαράδεκτη αν δεν προσαχθούν τα πιστοποιητικά αυτά, η βεβαίωση και η παραπάνω έκθεση της Επιτροπής. Οι τυχόν ελλείψεις και παραλείψεις της έκθεσης της Επιτροπής, ως προς τα ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί ή τα συστατικά τους, δεν καθιστούν απαράδεκτη τη διαδικασία προσδιορισμού της τιμής μονάδας, ως προς όλα τα ακίνητα και τα συστατικά τους.<sup>69</sup> Το δικαστήριο οφείλει να προσδιορίσει και γι' αυτά αποζημίωση, εφόσον υπάρχει σχετικό αίτημα στην αίτηση προσδιορισμού της αποζημιώσεως.<sup>70</sup>

Η αντίθετη άποψη καταλήγει σε βάρος του θιγόμενου αναίτιου ιδιοκτήτη και δεν εναρμονίζεται με την νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, το οποίο στην απόφαση του *Πλατάκου κατά Ελλάδος* της 11<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2001 δέχθηκε ότι η αρχή της

---

Άρθρο 15 παρ. 3 ν. 2882/2001  
ΑΠ 827/1976, 1285/1979, 1372/1991  
ΑΠ 5/2002

δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των διαδίκων, στη σύννομη και επιμελή διαχείριση των υποθέσεων τους εκ μέρους των κυρίων ή βοηθητικών οργάνων απονομής της δικαιοσύνης, επιβάλλει οι συνέπειες της πλημμελούς άσκησης των υπηρεσιακών καθηκόντων των οργάνων αυτών, να μην επιρρίπτονται και επιβαρύνουν τους αναίτιους διαδίκους.

#### *4.1.4 Προσωρινός και οριστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως*

Ο Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων ακινήτων που ισχύει ως και σήμερα ν.2882/2001 εναρμονίστηκε με τις σχετικές συνταγματικές διατάξεις, που επιβάλλουν την επίτευξη των απαλλοτριωτικών δικών. Ειδικότερα προσανατολίστηκε στην σύντηξη των δικαστικών προθεσμιών για τον προσδιορισμό δικασίμου της αίτησης προσωρινού προσδιορισμού της αποζημιώσεως, του περιορισμού της συζήτησής σε μία δικάσιμο και την έκδοση της απόφασης μέσα σε τριάντα ημέρες από τη συζήτηση.

Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως προκαλείται με αίτηση παντός ενδιαφερόμενου ύστερα από πρόσκληση όλων των εικαζόμενων δικαιούχων. Αφορά μόνο τον καθορισμό της τιμής μονάδας, χωρίς αναγνώριση δικαιούχου και χωρίς καταπήφιση υπόχρεου. Που είναι δυνατές πριν την συμπλήρωση της κτηματογράφησης. Ο δικαστικός προσδιορισμός της αποζημιώσεως γίνεται σε ένα ή δύο στάδια: είτε προσωρινά, πρώτα από το μονομελές πρωτοδικείο και οριστικά κατόπιν από το εφετείο, ή κατευθείαν οριστικά από το εφετείο.<sup>71</sup> Ο προσωρινός προσδιορισμός γίνεται οριστικός για τον ενδιαφερόμενο, αν δεν ζητήσει εντός τριάντα ημερών τον οριστικό προσδιορισμό.

Η εμπρόθεσμη αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αιτούντος, προς αύξηση ή μείωση μόνο υπέρ αυτό της αποζημιώσεως που προσδιορίστηκε προσωρινά.<sup>72</sup> Στη δίκη που διεξάγεται για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας αποζημιώσεως ακινήτων που απαλλοτριώνονται αναγκαστικά για την διάνοιξη ή τη διεύρυνση εθνικών οδών, το δικαστήριο περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στον προσδιορισμό της τιμής μονάδας και δεν μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση υποχρέωσης των ωφελούμενων παρόδων για συμμετοχή τους στις δαπάνες απαλλοτριώσεως.

73

Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε κανένα ένδικο μέσο ενώ κατά της απόφασης του εφετείου επιτρέπεται μόνο αναίρεση κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 19, 20 και 22 του ν. 2882/2001. Ακόμα και αν η απόφαση του Εφετείου δεν επιδόθηκε δεν μπορεί να

---

Άρθρα 19 επ. ν. 2882/2001  
ΑΠ 1591/2001  
ΑΠ 328/2000

ασκηθεί σε καμία περίπτωση αναίρεση μετά την παρέλευση έτους από την δημοσίευση της απόφασης.

Διάδικοι στην δίκη του προσδιορισμού της αποζημιώσεως μπορούν να είναι (α) ο υπόχρεος για την πληρωμή της αποζημιώσεως, (β) ο ωφελούμενος από την αναγκαστική απαλλοτρίωση - ο υπέρ ου, (γ) ο αξιών κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του απαλλοτριούμενου ακινήτου - ο καθ' ου. Στην πράξη πολύ συχνά ο υπέρ ου είναι και εκείνος ο οποίος υποχρεούται σε καταβολή της αποζημιώσεως.

Στην ιδιαίτερα συχνή περίπτωση που ο υπέρ ου η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι το Δημόσιο, ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας είναι υποχρεωμένος να καταθέσει σχετική αίτηση προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως. Για τη διαδικασία αυτή μπορεί να εξουσιοδοτεί σχετικά τον Προϊστάμενο της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας. Εκπροσωπεί δε το Δημόσιο δικαστικώς και αναθέτει την υπεράσπιση των συμφερόντων του σε δικαστικό πληρεξούσιο του Δημοσίου, κοινοποιώντας ταυτόχρονα την εντολή στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους. Οι αποφάσεις περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως κοινοποιούνται και στον Υπουργό Οικονομικών, από δεν την κοινοποίηση αυτή αρχίζουν οι δικονομικές προθεσμίες.

#### *4.1.5 Ο δικαστικός και ο διοικητικός συμβιβασμός*

Το δικαστήριο επιδιώκει κατά τον νόμο πριν από κάθε συζήτηση να επιλύσει την διαφορά μέσω δικαστικού συμβιβασμού μεταξύ των διαδίκων. Αυτή η νομοθετική επιταγή αποτυπώνεται στο άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 2882/2001. Στην περίπτωση που αυτός επιτευχθεί, το δικαστήριο περιορίζεται στην σύνταξη του πρακτικού. Μετά την υπογραφή του από τους διαδίκους η διαδικασία προσδιορισμού της αποζημιώσεως θεωρείται ότι έχει περατωθεί. Ο συμβιβασμός ισχύει μόνο μεταξύ των συμβιβασμένων και μόνο υπό την αίρεση της αναγνώρισης των καθ' ων ως δικαιούχων.

Εκτός από τον δικαστικό, ο νόμος προβλέπει και διοικητικό συμβιβασμό για τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως, που συμπίπτει με τον συμβιβασμό για την αναγνώριση δικαιούχων, τον οποίο και αναλύσαμε παραπάνω στο οικείο κεφάλαιο. Σε αντίθεση όμως προς τον συχνό δικαστικό συμβιβασμό ο διοικητικός σπανίως επιτυγχάνεται στην πράξη.

#### *4.1.6 Ο χρόνος καταβολής της αποζημιώσεως*

Το Σύνταγμα προβλέπει αποσβεστική προθεσμία έξι μηνών εντός της οποίας πρέπει να καταβληθεί η προσδιοριζόμενη αποζημίωση, αλλά δεν ορίζει τον ανώτατο χρόνο μεταξύ κήρυξης της απαλλοτρίωσης και προσδιορισμού της αποζημιώσεως, παρ' ότι η κήρυξη της

ιδιοκτησίας ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτέας αναμφισβήτητα δεσμεύει και περιορίζει στην πράξη την ιδιοκτησία. Το ΣτΕ είχε δεχθεί ότι η δέσμευση αυτή αντιβαίνει στο Σύνταγμα, αν υπερβαίνει έναν εύλογο χρόνο.<sup>74</sup>

Ο Τόμος προχώρησε το 1975 ακόμα περισσότερο, ορίζοντας την αυτοδίκαιη άρση της κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, αν η αποζημίωση δεν προσδιορισθεί εντός τριετίας από την κήρυξη ή εντός τετραετίας όταν έχουμε να κάνουμε με έργα μείζονος σημασίας. Σ σημειωθεί εδώ ότι τον χαρακτηρισμό ενός έργου ως μείζονος σημασίας, προκειμένου να συντρέχει η ανοχή της μεγαλύτερης προθεσμίας τον κρίνει το δικαστήριο της ουσίας ως νομική έννοια. Επί αρχαιολογικών έργων η προθεσμία αυτή είναι ακόμη μεγαλύτερη και δίνεται το περιθώριο καταβολής της αποζημίωσης εντός οκτώ ετών από την κήρυξη της απαλλοτριώσεως.

Αξίζει εδώ να σημειώσουμε και μία εκ των κρισιμότερων διαφοροποιήσεων που έχει η ρυμοτομική από την κοινή αναγκαστική απαλλοτρίωση: η διάταξη που προβλέπει τις προθεσμίες που αναφέραμε στην παρούσα παράγραφο προβλέπει ρητώς ότι δεν εφαρμόζεται στις απαλλοτριώσεις που λαμβάνουν χώρα για την εφαρμογή σχεδίων πόλεως. Το 1983 ο νόμος κατάργησε την αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως στις πολύ συχνά εμφανιζόμενες στην πράξη περιπτώσεις απαλλοτριώσεων που κηρύσσονται με τις διατάξεις για τα σχέδια πόλεων γενικά. Και στις περιπτώσεις όμως που δεν προβλέπει ο νόμος αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσεως, ο μη καθορισμός της αποζημίωσης μέσα σε εύλογο χρόνο αποτελεί οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας - αφού στερείται ο ιδιοκτήτης του δικαιώματος να διαθέσει και να εκμεταλλευθεί ελεύτερα το ακίνητό του-, που είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Στις περιπτώσεις αυτές το Συμβούλιο της Επικρατείας δέχεται υποχρέωση της διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση.<sup>75</sup> Επιπλέον πρέπει να γίνει δεκτό ότι θεμελιώνεται αξίωση του ιδιοκτήτη για αποζημίωση.

## 4.2 Η Συντέλεση της Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως

Συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι «η επίτευξη του άμεσου σκοπού της, δηλαδή στην κύρια περίπτωση απαλλοτριώσεως ακινήτου, η κτήση της κυριότητας ή του άλλου εμπράγματος δικαιώματος από τον ωφελούμενο από την απαλλοτρίωση». <sup>76</sup> Η

<sup>74</sup> ΣτΕ 2332/1968. Π.-Μ. Ευστρατίου, Οι νέες αρμοδιότητες των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων σε θέματα πολεοδομικού και οικοδομικού δικαίου, *Ελληνική Δικαιοσύνη* 2002, σ. 39 επ.

<sup>75</sup> ΣτΕ 580/89, Διοικητική Δικαιοσύνη 1989, 1034.

<sup>76</sup> Σ. Μπαλουκτσής, Η συντέλεση και η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, *Νομικό Βήμα*, 1988, 1310.

συντέλεση επέρχεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Συντάγματος και την ρητή πρόβλεψη του νόμου, <sup>77</sup> με την καταβολή της πλήρους αποζημιώσεως στον δικαιούχο ή και την κατάθεσή της στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων ή αν την υποχρέωση προς καταβολή αποζημιώσεως έχει το δημόσιο, την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής. Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις όμως που δεν προϋποθέτουν υπερημερία του δανειστή (δικαιούχου), συντέλεση της απαλλοτριώσεως δεν μπορεί να επέλθει χωρίς την σχετική κοινοποίηση προς τον δικαιούχο, ο οποίος αλλιώς θα έχανε την κυριότητά του χωρίς να πληροφορηθεί ότι κατατέθηκε αποζημίωση. Μόνο με αυτή τη διορθωτική ερμηνεία υποστηρίζει ο *Δαγτόγλου*<sup>78</sup> μπορούν να θεωρηθούν συνταγματικές οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 2882/2001».

Με τον όρο συντέλεση εννοούμε «την εκπλήρωση του άμεσου σκοπού της απαλλοτριώσεως, που συνίσταται στην απόκτηση από τον υπέρ ου, με πρωτότυπο τρόπο, της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί του απαλλοτριωμένου ακινήτου. <sup>79</sup> Με την συντέλεση αποσβήνονται όλα τα δικαιώματα του αρχικού ιδιοκτήτη και μετατρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις σε βάρος του δικαιούχου της αποζημιώσεως».

Στον Κ.Α.Α. το εν λόγω στάδιο ρυθμίζεται στο αρ. 7, σύμφωνα με το οποίο «η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή της δικαστικά προσδιορισμένης αποζημιώσεως, της δικαστικής δαπάνης και της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων. Η συντέλεση της απαλλοτριώσεως μπορεί να επέλθει με διάφορους τρόπους, όπως προβλέπεται στον Κ.Α.Α. και ειδικότερα, με την καταβολή του ποσού της πλήρους αποζημιώσεως σε χρήμα ή σε είδος, <sup>80</sup> με την παρακατάθεση στο Τ.Π.Δ., η οποία καθίσταται υποχρεωτική στις περιπτώσεις που το ακίνητο έχει κάποιο βάρος και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαιούχου, ή τη σύσταση γραμματίου παρακαταθήκης».

«Ειδικά για την συντέλεση μέσω παρακατάθεσης στο Τ.Π.Δ., αυτή αποτελεί δημόσια κατάθεση <sup>81</sup> του αρ. 427 ΑΚ, επομένως γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου<sup>209</sup> και επέρχεται με την δημοσίευση στην Ετ γνωστοποίησης κατάθεσης της αποζημιώσεως. Κρίσιμος χρόνος δε, σε περίπτωση που διαφέρει η ημερομηνία πραγματικής κυκλοφορίας του ΦΕΚ, από την αναγραφόμενη, είναι ο πρώτος. Στις περιπτώσεις ιδιαίτερης αποζημιώσεως και αυτοαποζημιώσεως, από την οποία προκύπτει υπόλοιπο, μετά τον συμψηφισμό ωφέλειας-

<sup>77</sup> Άρθρο 17 παρ. 1 εδ. α' και παρ. 4 υποπαρ. 2 Συντ

<sup>78</sup> Π. Δαγτόγλου, *Γενικό Διοικητικό Δίκαιο*, 2017, Σάκκουλας, σελ. 763.

<sup>79</sup> Κ. Χορομίδης, ο.π. σελ 1070

<sup>80</sup> Στο αρ. 15 Κ.Α.Α. προβλέπεται η δυνατότητα ανταλλαγής ή εξαγοράς του ακινήτου

<sup>81</sup> Κ. Χορομίδης, *ΕλλΔνη*, 2002, σελ. 1329

ζημίας του παρόδιου ιδιοκτήτη, πρέπει να καταβληθούν και οι τελευταίες για να έχουμε συντέλεση της αποζημιώσεως». <sup>82</sup>

«Όταν υπόχρεος καταβολής είναι το Δημόσιο απαλλοτρίωση συντελείται με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικά αναγνωρισμένου δικαιούχου ή η έκδοση γραμματίου σύστασης παρακαταθήκης στις περιπτώσεις που δεν εκδίδεται χρηματικό ένταλμα. Εάν υπόχρεος είναι Ο.Τ.Α. η απαλλοτρίωση συντελείται με την γνωστοποίηση του Τ.Π.Δ. ότι παρακατατέθηκε για λογαριασμό του υπόχρεου το πλήρες ποσό της αποζημιώσεως στην τασσόμενη συνταγματικά προθεσμία του ενάμισι έτους, <sup>83</sup> ρύθμιση που προβλεπόταν και στο ν.δ. 797/1971. Μάλιστα, εάν η δημοσίευση της γνωστοποίησης λάβει χώρα μετά το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα η συντέλεση θεωρείται άκυρη και η απαλλοτρίωση αυτοδίκαια αρθείσα».

«Κρίσιμος είναι ο χρόνος δημοσίευσης, ήτοι η αναγραφόμενη στο Φύλο της ΕτΚ ημερομηνία, όταν αυτή συμπίπτει με την πραγματική, άλλως η τελευταία ημερομηνία. Άξιο αναφοράς εν προκειμένω, είναι ότι δεν αρκεί η τυχόν νομική ευχέρεια γνώσης του περιεχομένου του Τεύχους της ΕτΚ μέσω αναζήτησης του φακέλου σε προγενέστερο στάδιο, καθώς κατά την ερμηνεία του αρ. 17 Σ, η πραγματική κυκλοφορία του φύλου είναι αυτή που άρχει την συνταγματική προθεσμία για συντέλεση, δημιουργώντας το απώτατο χρονικό σημείο της τελευταίας, του οποίου γίνεται υπέρβαση στην περίπτωση προγενέστερης της κυκλοφορίας γνώση της δικαστικής απόφασης. <sup>84</sup>

Η προθεσμία του ενάμισι έτους του αρ. 17 παρ. 4 Σ. αποσκοπεί στην ταχεία και έγκαιρη εκπλήρωση του σκοπού της απαλλοτριώσεως. Επομένως, εφόσον ο υπόχρεος καταβολής της αποζημιώσεως προβεί στην τελευταία μέσα σε ενάμισι έτος από την δημοσίευση της απόφασης προσωρινού προσδιορισμού τιμής μονάδας ή απ' του ευθείας οριστικού, επιτυγχάνει της συντέλεση. Ειδικά για την περίπτωση του προσωρινού, προσδιορισμού είναι ανεξάρτητο αν εκδοθεί μετά την παρακατάθεση απόφαση οριστικού προσδιορισμού».

Στο σημείο αυτό βέβαια, γεννάται «ζήτημα λυσιτέλειας, εάν πριν από την παρακατάθεση του ποσού της προσωρινής τιμής μονάδας εκδοθεί απόφαση οριστικού προσδιορισμού. Εν προκειμένω, δεν μπορεί να επέλθει συντέλεση με μόνο το ποσό του προσωρινού προσδιορισμού καθώς στην περίπτωση αυτή θα είχαμε παραβίαση του πλήρους χαρακτήρα της αποζημιώσεως.

---

<sup>82</sup> ΕφΠατρ. 319/2007

<sup>83</sup> Ολ. ΣτΕ 2527/2003

<sup>84</sup> ΑΠ 1109/1981

Ένα παρεμφερές ζήτημα που απασχόλησε την νομολογία, έχει να κάνει με την περίπτωση στην οποία, την καταβολή αποζημιώσεως κατόπιν προσωρινού προσδιορισμού επακολούθησε οριστικός προσδιορισμός. Το ερώτημα που τέθηκε είναι εάν πρέπει να καταβληθεί η διαφορά των δύο, εάν δεν έχει μεσολαβήσει διάστημα ανώτερο των 18 μηνών από την πρώτη κατάθεση. Η τότε νομολογία είχε απαντήσει αρνητικά. Ήδη το ΣτΕ, δέχεται ότι συντέλεση της απαλλοτριώσεως επέρχεται με την καταβολή της ορισθείσας αποζημιώσεως μέσα σε δεκαοχτάμηνη προθεσμία από την δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Είναι δε αδιάφορο, αν μετά την παρακατάθεση, εκδοθεί απόφαση οριστικού προσδιορισμού <sup>85</sup>. Αντίθετα, εάν εκδοθεί η απόφαση πριν την παρακατάθεση, για να επέλθει συντέλεση, πρέπει να παρακατατεθεί και η διαφορά οριστικού και προσωρινού προσδιορισμού.

Οι συνέπειες της συντέλεσης της απαλλοτριώσεως, έγκεινται στην απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων, τα οποία τρέπονται σε ενοχικές αξιώσεις επί της αποζημιώσεως <sup>86</sup>, στην κατάλυση των ενοχικών συμβάσεων (πχ μίσθωση), στην υποχρέωση παράδοσης του ακινήτου σε 10 ημέρες από την έγγραφη πρόσκληση του υπέρ ου η απαλλοτρίωση, άλλως εκδίδεται πρακτικό αποβολής <sup>87</sup>, και στην υποχρέωση μεταγραφής της απόφασης κήρυξης από τον υπέρ ου <sup>88</sup>, χωρίς η τελευταία να είναι προϋπόθεση κτήσης της κυριότητας.

Με την συντέλεση της απαλλοτριώσεως, γεννάται από τον υπέρ ου το δικαίωμα κατάληψης του ακινήτου. Με τον όρο κατάληψη δε, εννοείται η με κάθε τρόπο εξουσίαση του χώρου που απαλλοτριώθηκε <sup>89</sup>. Πριν την συντέλεση κατ' αρχήν, διατηρούνται τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη ακέραια. Η τυχόν κατάληψη του ακινήτου πριν από την συντέλεση της απαλλοτριώσεως, είναι παράνομη, επομένως γεννάται ευθύνη προς αποκατάσταση θετικής ζημίας αλλά και διαφυγόντος κέρδους. <sup>90</sup>Εξάιρεση στα ανωτέρω, αποτελεί η περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το εγκατέλειψε οικειοθελώς και συναίνεσε στην κατάληψή του, πριν την συντέλεση της απαλλοτριώσεως». <sup>91</sup>

Τέλος, «αν δεν καταβληθεί ή παρακατατεθεί αποζημίωση, ο δικαιούχος έχει την δυνατότητα μετά την τελεσίδικη αναγνώρισή του, να ασκήσει καταψηφιστική αγωγή σε βάρος του υπόχρεου, με αίτημα το κεφάλαιο της αποζημιώσεως και τους τόκους από την επίδοση της αγωγής <sup>92</sup>, όπως προβλέφθηκε αρχικά στο αρ. 2 Ν. 1731/1939, το οποίο αντικαταστάθηκε από

---

ΣτΕ 2529/2003

ΑΠ 825/2008 ΕλλΔνη 2011, σελ 80

Κ. Χορομίδης, Η συντέλεσις της απαλλοτριώσεως, Αρμ 1970, σελ. 778

<sup>0</sup> ΕφΑθ 2527/1997 ΕλλΔνη 1998, σελ. 186

<sup>1</sup> Αρ. 9 παρ. 2 Κ.Α.Α.

<sup>2</sup> Α. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, 2010, σελ. 473

<sup>91</sup> Σ. Μπαλουκτσής, Πότε επιτρέπεται κατά το Σύνταγμα η κατάληψη απαλλοτριούμενων ακινήτων, ΕΕΝ, 1988, σελ. 565

<sup>92</sup> ΑΠ 208/1969

το αρ. 5 ΑΝ 162/1967. Το προγενέστερο ν.δ. 797/1971, (όσο και ο ισχύον Κ.Α.Α.), δεν περιλάμβανε διάταξη επί του θέματος, ωστόσο δεν αποκλειόταν η εφαρμογή της προηγούμενης διάταξης, καθώς η δυνατότητα καταψηφιστικής αγωγής προέκυπτε από τις διατάξεις των αρ. 9 παρ. 3, 10 παρ.1 και 2,17 παρ. 1, 26 και 27 παρ. 4 του ιδίου.<sup>93</sup> Βέβαια, και σε αυτή την περίπτωση, τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη του ακινήτου παραμένουν ακέραια, παρά την άσκηση της αγωγής, καθώς η τελευταία θεωρείται μέσο επίσπευσης της συντέλεσης και όχι παραίτηση από την κυριότητα του ακινήτου».

Η βάσει συμβιβασμού προκατάθεση της αποζημιώσεως επιφέρει συντέλεση της απαλλοτριώσεως υπό την διαλυτική αίρεση ότι ο δικαιούχος θα αναγνωριστεί δικαστικά.<sup>94</sup> Η νομολογία δεχόταν πριν την εισαγωγή του ισχύοντος συντάγματος ότι παρά την καταβολή της αποζημιώσεως δεν επερχόταν συντέλεση της απαλλοτριώσεως, αν η καταβολή καθυστερεί πέραν του εύλογου χρόνου και εν τω μεταξύ υπερτιμηθεί ουσιωδώς το απαλλοτριωθέν ακίνητο.<sup>95</sup> Το ισχύον σύνταγμα προβλέπει όμως την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσεως, αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εντός ενάμιση έτους, ώστε θέμα μη συντέλεσης δεν τίθεται πλέον.

Επειδή το Σύνταγμα και ο νόμος προβλέπουν την απόλυτη σύζευξη συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και καταβολής της αποζημιώσεως, θέμα παραγραφής γεννάται μόνο στην περίπτωση μη ανάληψης αποζημιώσεως η οποία έχει κατατεθεί στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων, ή μη είσπραξης του εντάλματος πληρωμής. Η παραγραφή αυτή είναι δεκαετής σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 2882/2001.

#### *4.2.1 Η Συντέλεση της Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσεως*

Η συντέλεση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως επέρχεται με την εμπρόθεσμη καταβολή στο δικαιούχο της δικαστικώς προσδιορισθείσας αποζημιώσεως ή με την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Υβέρνησης γνωστοποίησης για την γενόμενη εμπρόθεσμη παρακατάθεση της αποζημιώσεως<sup>96</sup>.

Ειδικότερα στο άρθρο 7 του ν. 2882/2001 ορίζεται, ότι: «η αναγκαστική απαλλοτριώσεως συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημιώσεως που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά κατά τον ως άνω νόμο ή με τη

<sup>93</sup> Κ. Χορομίδης, Η αναγκαστική απαλλοτριώση, 2008, σελ. 1130

<sup>94</sup> Άρθρο 23 παρ. 3 εδ. β' ν.2882/2001

<sup>95</sup> Βλ. ΑΠ 459/70, ΕΕΝ 38, 15

<sup>96</sup> Παπαργηγόριου Βλ. Ι., «Πολοδομία», δ' έκδοση, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011, Αθήνα -Θεσσαλονίκη, σελ. 364.

<sup>109</sup> Χρυσόγονος Κωστ. Χ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», τρίτη έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, Αθήνα, σελ. 399



δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση, η δικαστική δαπάνη, η οποία επιδικάζεται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το επόμενο άρθρο 8. 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 του αληθινού δικαιούχου. Στην περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του άνω νόμου (συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης) η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται κατά τον οριζόμενο σε αυτήν τρόπο, δηλαδή με τη σύνταξη πρακτικού<sup>109</sup>. 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<sup>97</sup> γνωστοποίησης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ότι, κατ' εντολή και για λογαριασμό του υπόχρεου, παρακατέθεσε το ίδιο την αποζημίωση, την επιδικασθείσα κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4 δικαστική δαπάνη, καθώς και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατά τους όρους και τα αποτελέσματα που ορίζονται στο επόμενο άρθρο 8».

Επίσης στο άρθρο 18 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι «η αποζημίωση του απαλλοτριωμένου, καθώς και η τυχόν κατά τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 13 ιδιαίτερη αποζημίωση, προσδιορίζεται κατά την ειδική διαδικασία του παρόντος άρθρου και των αμέσως επομένων 19 έως 20». Ακολούθως σύμφωνα με το άρθρο 19 «αρμόδιο να προσδιορίσει προσωρινώς την αποζημίωση είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής, το οποίο αποφαινεται ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου, που κατατίθεται στο γραμματέα του. Κατά της απόφασης αυτής δεν επιτρέπονται ένδικα μέσα». Κατά το άρθρο 20 δε «αρμόδιο να προσδιορίσει οριστικά την αποζημίωση είναι το Εφετείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής». Στο άρθρο 26 ορίζεται ότι «η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης γίνεται με δικαστική απόφαση, κατά την ειδική διαδικασία που ορίζεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού και στο άρθρο 29 παρ. 9 ότι οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται: α) για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, β) υπέρ Ο.Τ.Α. Α και Β βαθμού κηρύσσονται σύμφωνα με τις ειδικές

---

<sup>97</sup> Σύμφωνα με την ΣτΕ Ολ. 2527/2003 Αρμ. 2003/1836 ως χρόνος δημοσίευσης της γνωστοποίησης για τη γενόμενη παρακατάθεση της οφειλόμενης αποζημίωσης θεωρείται η ημερομηνία την οποία φέρει το φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όταν αυτή συμπίπτει με την πραγματική κυκλοφορία του φύλλου, δηλαδή με την ημέρα που έγινε δυνατή η ελεύθερη διάθεση αντιτύπων του φύλλου σε κάθε ενδιαφερόμενο ή, όταν δε συμπίπτει με αυτή, θεωρείται η ημέρα της πραγματικής κυκλοφορίας του φύλλου.

διατάξεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις αυτές. Για τα μη ρυθμιζόμενα από τις παραπάνω ειδικές διατάξεις ζητήματα εφαρμόζονται συμπληρωματικώς, όπως προαναφέρθηκε οι διατάξεις του νόμου αυτού».

### 4.3 Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού απαλλοτριώσεως.

Από τις παραπάνω διατάξεις σε συνδυασμό με τα άρθρα 277-301 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: «Κατά την εφαρμογή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως υπόχρεοι προς αποζημίωση στους βαρυνόμενους ιδιοκτήτες είναι, κατά τη σειρά που ορίζει ο νόμος, το Κράτος, οι Δήμοι και Κοινότητες και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες». Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως «για λόγους ρυμοτομικούς που κηρύσσεται με τηδιοικητική πράξη της έγκρισης ή τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, υλοποιείται με την έκδοση πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεως, οι οποίες αναλογίζουν μεταξύ των παρόδιων και του Δήμου ή Κοινότητας τις αποζημιώσεις για τα κοινόχρηστα και ρυθμίζουν τα θέματα των τακτοποιήσεων και προσκυρώσεων κρίνοντας παρεμπιπτόντως τα εμπράγματα δικαιώματα των ιδιοκτητών». «Πρόκειται για την εκ του νόμου καθοριζόμενη «προδικασία» καθορισμού αποζημιώσεως<sup>98</sup>».

Είναι ατομική διοικητική πράξη, η οποία «καθορίζει τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα και τον αναλογισμό της καταβλητέας αποζημιώσεως στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που απαλλοτριώνονται για πολεοδομικούς σκοπούς. Η πράξη αυτή πρέπει να περιλαμβάνει όλες τις υπόχρεες αποζημιώσεως ιδιοκτησίες, προκειμένου να καθίσταται εφικτός ο αναλογισμός των υποχρεώσεων των εμπλεκόμενων ιδιοκτησιών<sup>68</sup>». Περιλαμβάνεται σε αυτήν η περιγραφή του ακινήτου (εμβαδόν, θέση) και οι τυχόν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και καθορίζεται ποιες ιδιοκτησίες και σε ποιο μέτρο βαρύνονται με την καταβολή αποζημιώσεως<sup>99</sup>.

«Εφόσον προσκληθούν οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες και προσέλθουν για να υποδείξουν τα όρια των ακινήτων τους, η αρμόδια πολεοδομική αρχή προχωρεί στη σύνταξη της πράξεως ρυμοτομίας αναλογισμού αποζημιώσεως, το περιεχόμενο της οποίας γνωστοποιείται στους ενδιαφερόμενους, οι οποίοι μπορούν εντός δεκαήμερης προθεσμίας από την ημερομηνία κοινοποίησης να υποβάλουν ενστάσεις ενώπιον του Περιφερειάρχη».

<sup>98</sup> Γεωργιάδου Μαρία, Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, 2η έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, Αθήνα, σελ. 502 επ

<sup>99</sup> Χορομίδης Κωστ. Γιαν., «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού», 2002, Θεσσαλονίκη, σελ. 365.

Η πράξη αυτή στερείται εκτελεστότητας <sup>100</sup> μέχρι την έγκριση από το Περιφερειάρχη. Μετά την εξέταση αυτών και το πέρας της προθεσμίας ο Περιφερειάρχης επικυρώνει την πράξη αναλογισμού, η οποία πλέον μπορεί να ανακληθεί μόνο για πλάνη περί τα πράγματα. Όσοι δε προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας επί των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην πράξη αναλογισμού, έχουν δικαίωμα να προσφύγουν σταπολιτικά δικαστήρια και να ζητήσουν τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως που δικαιούνται με την ειδική διαδικασία του ν. 2882/2001.

Συνεπώς, «με την κύρωση της πράξης αναλογισμού, προ της οποίας προβλέπεται από τις ανωτέρω διατάξεις στάδιο προβολής ενστάσεων των φερόμενων ως ιδιοκτητών αναφορικά με τις αντιρρήσεις τους για τα διαλαμβανόμενα σε αυτήν, οριστικοποιείται στο πλαίσιο της καταβολής αποζημιώσεως λόγω απαλλοτριώσεως, όπως προεκτέθηκε, το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων που αφορά, με μόνη δυνατότητα ανατροπής του την ανάκληση της πράξης αυτής από τη Διοίκηση, για λόγους πλάνης περί τα πράγματα, χωρίς περαιτέρω να απαιτείται η προσφυγή στην διαδικασία του άρθρου 26 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων για την δικαστική αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημιώσεως, εφόσον εφαρμόζεται η ειδική νομοθεσία που διέπει την απόκτηση, μεταξύ άλλων και από τους Ο.Τ.Α., κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως κατά το ν.δ. της 17.7.1923, ενώ στην ειδική αυτή διαδικασία ευρίσκουν αναλογική εφαρμογή οι διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων για τον προσδιορισμό της προσωρινής και οριστικής τιμής μονάδας αποζημιώσεως». <sup>101</sup>

Το δικαίωμα δε του ιδιοκτήτη να ζητήσει δικαστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως υπόκειται στη γενική εικοσαετή παραγραφή του άρθρου 249 ΑΚ, η οποία εκκινεί από τότε που κατέστη αμετάκλητη η απόφαση του Περιφερειάρχη που κύρωσε την Πράξη Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης».

---

<sup>100</sup>Χορομίδης Κωστ. Γιαν., «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού», εκδόσεις 2002, Θεσσαλονίκη, σελ. 366  
ΣτΕ 1901/1983 ΝοΒ 1983/1652.

#### 4.4 Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου για την αποζημίωση λόγω απαλλοτριώσεως ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης.

Σύμφωνα με τη νομολογία των διοικητικών Δικαστηρίων, όπως προαναφέρθηκε ανωτέρω, κριτήριο για τον καθορισμό της αποζημίωσης απαλλοτριούμενου ακινήτου αποτελεί το «εάν αυτό βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλης. Στην πρώτη περίπτωση γίνεται δεκτό ότι ο προορισμός του εντός σχεδίου ακινήτου συνίσταται στην οικοδόμησή του, ενώ στη δεύτερη περίπτωση ο προορισμός του εκτός σχεδίου ακινήτου συνίσταται αποκλειστικά στην αγροτική εκμετάλλευση αυτού και με βάση αυτά τα δεδομένα υπολογίζεται η οφειλόμενη πλήρης αποζημίωση».

Απόκλιση από την ανωτέρω παραδοχή συνιστά η πρωτότυπη για τα ελληνικά νομολογιακά δεδομένα απόφαση του Αρείου Πάγου υπ' αρ. 594/2005, «με την οποία αναγνωρίστηκε σε εκτός σχεδίου πόλεως απαλλοτριούμενο ακίνητο, εκτός από τον κύριο προορισμό του», και «δευτερεύων προορισμός», διότι είχε τις προϋποθέσεις δόμησης (άνω των τεσσάρων στρεμμάτων επί επαρχιακής οδού). Η απόφαση αυτή φαίνεται να υιοθετεί τις απόψεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, οι οποίες αποτυπώθηκαν σε δύο αποφάσεις σταθμό για την ερμηνεία της έννοιας της πλήρους αποζημίωσης επί απαλλοτριώσεως ακινήτων. Πρόκειται για «την απόφαση «Ζάντε -Μαραθονήσι ΑΕ» κατά Ελλάδος<sup>102</sup> και «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ξενοδοχείων Κρήτης» κατά Ελλάδος<sup>103</sup>».

«Πρόκειται για δύο περιοχές με τεράστια τουριστική ανάπτυξη. Το Δικαστήριο με της αποφάσεις του αυτές έκρινε ότι η εξομοίωση κάθε ακινήτου που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης με ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για χρήση γεωργική, πτηνοτροφική, δασοπονική ή για αναψυχή, εισάγει αμάχητο τεκμήριο, το οποίο παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε ακινήτου που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, ανατρέπει τη δίκαιη ισορροπία δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος που πρέπει να υπάρχει κατά τη ρύθμιση των χρήσεων των ακινήτων και καθιστά την ιδιοκτησία ανενεργό. Η αναφορά στον όρο «προορισμός» των εκτός σχεδίου πόλης ακινήτων κρίθηκε ότι εμποδίζει τον εθνικό δικαστή να λάβει υπόψιν του το δικαίωμα που μπορούσε ενδεχομένως να διέπει την εκμετάλλευση του ακινήτου πριν από την επιβολή του επίδικου προορισμού. Στις περιπτώσεις που η νομοθεσία επιτρέπει μόνο τη γεωργική εκμετάλλευση του ακινήτου, ο προορισμός του είναι πράγματι μόνο η αγροτική εκμετάλλευση. Όμως στις περιπτώσεις που το εφαρμοστέο δίκαιο προβλέπει τη δυνατότητα οικοδόμησης του ακινήτου που βρίσκεται εκτός σχεδίου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να

---

ΕΔΔΑ 06.12.2007

ΕΔΔΑ 12.02.2008.

παραγνωρίσει το στοιχείο αυτό επικαλούμενος τον προορισμό για την εξυπηρέτηση της γεωργίας».

Κατά τις παραδοχές του Δικαστηρίου του Στρασβούργου στις υποθέσεις αυτές, «η εφαρμογή από διοικητικά Δικαστήρια της Ελλάδας του αμάχητου τεκμηρίου ότι όλα τα εκτός σχεδίου πόλης ακίνητα έχουν ως προορισμό την αγροτική εκμετάλλευση και μόνο, προσβάλλει το δικαίωμα ιδιοκτησίας, κατά παράβαση του άρθρου 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Η εφαρμογή του αμάχητου τεκμηρίου σε βάρος των ακινήτων αυτών συνιστά ολική στέρηση της χρήσης τους, που σημαίνει ότι επιβάλλεται σε βάρος τους αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία θα πρέπει για να είναι νόμιμη να συνοδεύεται από πλήρη αποζημίωση. Οι δύο αυτές αποφάσεις δημιουργούν ρήγμα στην πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με τον προορισμό των εκτός σχεδίων πόλης ακινήτων και περαιτέρω σχετικά με τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης».

## **Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup>: Η Ανάκληση και η επανεπιβολή των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων**

### *5.1 Η ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις έχουν βέβαιη αρχή και αβέβαιο τέλος· είναι εξαιρετικά συχνό φαινόμενο στην πράξη να ξεκινά μία απαλλοτρίωση με την κήρυξη της και να μην καταφέρνει εν τέλει ποτέ να ολοκληρωθεί λόγω μιας σειράς νομικών ή και πρακτικών εμποδίων τα οποία ανακύπτουν. Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, ο δικαστικός καθορισμός της οφειλόμενης αποζημίωσης και η συντέλεση της με την καταβολή πλήρους αποζημίωσης, είτε της προσωρινής είτε της τελεσίδικα καθορισμένης οριστικής αποζημίωσης, συνιστούν την ομαλή εξέλιξη της απαλλοτριώσεως, που οδηγεί στην απώλεια της ιδιοκτησίας από τον καθού και στην απόκτηση της από τον υπερ'ού ή τον ωφελούμενο. Από την διοικητική πρακτική έχει καταστεί σαφές ότι πολλές φορές η κηρυχθείσα απαλλοτρίωση παραμένει εκκρεμής και μετέωρος χωρίς να συντελεστεί,<sup>104</sup> πράγμα που πλήττει κατ' αυτόν τον τρόπο την ιδιοκτησία δεσμεύοντας την *de facto*, λόγω του ότι η προς διάθεση ευχέρεια του ιδιοκτήτη μειώνεται σε σημαντικό βαθμό, καθόσον η διαρκώς παρούσα απαλλοτρίωση καθιστά το κτήμα

<sup>104</sup>«Η Διοίκηση οφείλει να σέβεται την ατομική ιδιοκτησίαν και να μην διατηρεί αυτήν επ' άπειρον εις την εκκρεμότητα της απαλλοτριώσεως» ΟΛΣτΕ 364/30

defacto, εκτός συναλλαγής.<sup>105</sup> Τα ανεπιεική για τον ιδιοκτήτη αποτελέσματα αυτής της ανώμαλης εξέλιξης επιδίωξε να ανατρέψει ο θεσμός της ανάκλησης ή άρσης.

Οι θεσμοί αυτοί «εξασφαλίζουν τους ιδιοκτήτες από την επ' αόριστον δέσμευση της ιδιοκτησίας τους και την τυφλή εξυπηρέτηση του ταμειακού συμφέροντος του Δημοσίου, καθώς αν ξεπεραστεί ο εύλογος χρόνος δέσμευσης του δικαιώματος, θεωρείται ότι υπάρχει αδικαιολόγητο βάρος. Εκτός από τον ανωτέρω σκοπό, σύμφωνα με το αιτιολογικό της Ολ. ΣτΕ 615/1959, υπάρχει έντονη η ανάγκη ύπαρξης σαφούς νομικής κατάστασης του ακινήτου, προκειμένου να διασφαλίζεται η αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης, σε περίπτωση που προκύψει κίνδυνος μη εμπρόθεσμης καταβολής της αποζημίωσης. Τόσο η αυτοδίκαιη άρση, όσο και η ανάκληση, κατοχυρώνονται συνταγματικά στο αρ. 17 παρ. 4Σ. και νομοθετικά στα αρ. 11 και 12 Κ.Α.Α., ενώ δεν αποκλείεται η συμπληρωματική εφαρμογή των γενικών κανόνων περί ανάκλησης των διοικητικών πράξεων».

## *5.2 Η ανάκληση στην ρυμοτομική απαλλοτρίωση*

Από το συνδυασμό των άρθρων 17 παράγραφος 4 προτελευταίο εδάφιο του Συντάγματος και 11 παράγραφος 3 του ν. 2882/2001 συνάγεται ότι: «η ρυμοτομική απαλλοτρίωση<sup>106</sup> αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί εντός ενάμισι έτους από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτή από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Ο αυτοδίκαιος χαρακτήρας της άρσης των εν λόγω ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων εξηγείται, στην περίπτωση αυτή, από το γεγονός ότι η άρση τους δεν συναρτάται, κατά το νόμο, με ουσιαστική εκτίμηση των συνθηκών κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, οι οποίες θα καθιστούσαν εύλογο ή μη το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από την κήρυξή τους μέχρι την υποβολή του αιτήματος για την άρση τους, όπως συμβαίνει ως προς τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις που παραμένουν εκκρεμείς μετά την κήρυξή τους χωρίς να ασκηθεί αίτηση καθορισμού τιμής μονάδας, αλλά προβλέπεται από το Σύνταγμα (άρθρο 17 παρ. 4, τέταρτο εδάφιο) και το νόμο ως αυτόματη συνέπεια της παράλειψης καταβολής της ορισθείσης αποζημίωσης εντός τακτής προθεσμίας από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης καθορισμού τιμής μονάδας».<sup>107</sup>

Για το λόγο, άλλωστε, αυτό «η σχετική διοικητική πράξη, η οποία πρέπει να εκδίδεται ομοίως εντός τακτής προθεσμίας από την άπρακτη πάροδο ενάμισι έτους από τη δημοσίευση της ως άνω δικαστικής απόφασης, έχει βεβαιωτικό, κατά τη διατύπωση του νόμου, χαρακτήρα, περιορίζεται, δηλαδή, στη διαπίστωση της παρόδου της δεκαοκτάμηνης προθεσμίας, η οποία

<sup>105</sup> Αποστολοπούλου Ι.Ν., Ο πρόεδρος Πρωτοδικών, 5η έκδοση, Αθήναι, 1960, σελ.265

<sup>106</sup> ΣτΕ 2600/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>107</sup> ΣτΕ 1446/1998 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

επιφέρει αυτοδικαίως την έννομη συνέπεια της άρσης της απαλλοτριώσεως, χωρίς να καταλείπετε πεδίο συνεκτιμήσεως άλλων στοιχείων».

Ενόψει τούτων, «η παράλειψη της Διοίκησης να εκδώσει την εν λόγω βεβαιωτική πράξη, ακόμη και χωρίς την υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του ενδιαφερομένου, συνιστά παράβαση της τασσόμενης από τις ως άνω διατάξεις νόμιμης υποχρέωσής της, ο δε ενδιαφερόμενος δικαιούται, στην περίπτωση αυτή, να επιδιώξει την προβλεπόμενη από τις προαναφερόμενες διατάξεις δικαστική προστασία, δηλαδή την ακύρωση της παράλειψης της Διοίκησης να εκδώσει την ως άνω βεβαιωτική πράξη και, περαιτέρω, τη βεβαίωση της αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτριώσεως, και απευθείας από το αρμόδιο δικαστήριο, χωρίς, μάλιστα, η άσκηση της αιτήσεως να υπόκειται στην προθεσμία του άρθρου 66 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας. Περαιτέρω η αρχή που κήρυξε την ρυμοτομική απαλλοτρίωση δύναται με απόφασή της να την ανακαλέσει, ολικώς ή μερικώς πριν συντελεστεί, τηρώντας τη διαδικασία που ορίζεται για την κήρυξή της, κατά τους κανόνες του γενικού διοικητικού δικαίου αναφορικά με την ανάκληση».

### *5.3 Η υποχρεωτική ανάκληση μη συντελεσμένης απαλλοτριώσεως*

Διαφορά μεταξύ αναγκαστικής και ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως υπάρχει στην περίπτωση που πρέπει να ανακληθεί υποχρεωτικά μη συντελεσμένη αποζημιώσεως. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να ανακληθεί με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από αίτηση που καλείται να κάνει ο ενδιαφέροντος που αξιώνει εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, εφόσον εντός τεσσάρων ετών από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση προκειμένου να καθορισθεί δικαστικά η αποζημίωση ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως<sup>108</sup>.

Ρητώς το άρθρο 11 παράγραφος 2 τελευταίο εδάφιο ορίζει ότι «τα ανωτέρω δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή σχεδίων πόλης. Αιτία αυτής της διαφοροποίησης αποτελεί η οικονομική αδυναμία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης για την ολοκλήρωση των έργων, αλλά και γιατί σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιώτες είναι υπόχρεοι αποζημιώσεως<sup>109</sup>».

Το μείζον ζήτημα που άπτεται των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων είναι η οικονομική δυσχέρεια ολοκλήρωσής αφής στιγμής συντελούνται. Το πρόβλημα αυτό είναι αποκλειστικά

<sup>108</sup> Άρθρο 11 παράγραφος 2 ν. 2882/2001. Η δε αίτηση είναι απαράδεκτη εάν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής και σε κάθε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημιώσεως

<sup>109</sup> Χορομίδης Κωστ. Γιαν., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», έκδοση δ , 2008, Θεσσαλονίκη, σελ. 614.

οικονομικής φύσεως και έχει ως αποτέλεσμα την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτριώσεως μετά από εύλογο χρονικό διάστημα. Δεν αποτελεί εξάλλου ασυνήθιστη πρακτική τον τελευταίο μισό αιώνα για τα δεδομένα της Ελλάδος, το να καθυστερεί η συντέλεση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, με άμεσο επακόλουθο τη μη πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής, τη δημιουργία ενός ιδιοκτησιακού βάρους που αντίκειται στο συνταγματικό δίκαιο και εν τέλει την ανάκληση ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων<sup>110</sup>.

Η νομολογία ωστόσο έχει καλύψει σε μεγάλο βαθμό το νομικό κενό που δημιουργείται όσον αφορά την άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Η άρση ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων για τις οποίες δεν έχει καθορισθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα μετά την κήρυξή τους μονάδα αποζημιώσεως με απόφαση δικαστηρίου, δεν επέρχεται αυτοδικαίως, αλλά μόνον αφού το αρμόδιο διοικητικό όργανο αποφανθεί με διοικητική πράξη και, εν τέλει, από το αρμόδιο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο, ότι το χρονικόδιάστημα που παρήλθε άπρακτο από την κήρυξή τους υπερβαίνει, υπό τις συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, τον εύλογο χρόνο, εντός του οποίου και μόνο είναι ανεκτή με βάση το συνταγματικό δίκαιο η διατήρησή τους χωρίς να συντελεσθούν<sup>111</sup>.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας με τις δικαστικές αποφάσεις του, ύστερα από διακύμανση της νομολογίας του, αποφάνθηκε πως ως «εύλογος χρόνος δέχεται την πάροδο έως οκτώ ετών<sup>112</sup>. Συνεπώς, και στις περιπτώσεις αυτές η διοίκηση υποχρεούται και δεσμεύεται να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το ότι προκειμένου να αρθεί η απαλλοτρίωση, απαιτείται να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο, για την οποία απαλλοτρίωση ο νόμος προβλέπει να τηρηθούν ορισμένες διατυπώσεις, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της απαλλοτριώσεως είναι *iuscogens* για τη διοίκηση<sup>113</sup>. Εξάλλου η απαρχή της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου δεν δικαιολογεί το γεγονός ότι η δέσμευση του ακινήτου διατηρείται, ούτε εμποδίζει την άρση της απαλλοτριώσεως<sup>114</sup>. Η

---

<sup>110</sup>Χορομίδης Κωστ. Γιαν., «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού», 2002, Θεσσαλονίκη.

<sup>111</sup>ΣτΕ 2600/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 4281/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3933/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 3232/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Χιώλος Κ., «Η υποχρέωση άρσεως υπό της διοικήσεως των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», Αρμ 1998/1564.

<sup>112</sup>Χρυσόγονος Κωστ. Χ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», τρίτη έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, Αθήνα, σελ. 401. ΣτΕ 463/2009 ΔιΔικ 2009/441, ΕΔΔΑ 21.02.2008 Κανελλόπουλος κλπ κατά Ελλάδος. ΣτΕ 3648/1999 ΤοΣ 2000/185, ΣτΕ 642/1998 ΔιΔικ 2000/664, ΣτΕ 4444/1997 ΔιΔικ 2000/627

<sup>113</sup> 1 35 ΣτΕ 3017/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2482/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 4004/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Χριστοφιλόπουλος Δημ. Γ., «Τροποποίηση Ρυμοτομικών Σχεδίων», εκδόσεις Δίκαιο&Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, 2011, Αθήνα, σελ. 265, Χιώλος Κ., «Η ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως», ΔιΔικ 2006/1446

<sup>114</sup>ΣτΕ 463/2009 ΔιΔικ 2009/441



αίτηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε αυτή την περίπτωση ερμηνεύεται ως αίτηση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως<sup>115</sup>».

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 4 του ν. 2882/2010 οι προσφυγές που στρέφονται κατά των πράξεων ή παραλείψεων της Διοίκησης που αφορούν την άρση απαλλοτριώσεως που δεν έχει συντελεστεί, ανήκουν στην αρμοδιότητα του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο. Η απόφαση που εκδίδεται από το αρμόδιο δικαστήριο είναι ανέκκλητη, συνεπώς κατ' αυτής ασκείται παραδεκτώσ μόνο αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

#### *5.4 Η αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως*

Με το άρθρο 3 του ν. 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» τροποποιήθηκε η διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης. Η πιο κομβικής σημασίας αλλαγή που επήλθε με το νόμο αυτό σχετίζεται με την κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης διαπιστωτικής πράξης της άρσης, ως απαραίτητη προϋπόθεση προκειμένου να τροποποιηθεί το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής που υπάγεται το ακίνητο<sup>116</sup>. Αντίστοιχα μείζονος σημασίας αλλαγή είναι η κατάργηση της υποχρέωσης έκδοσης δικαστικής απόφασης, ως απαραίτητη προϋπόθεση προκειμένου να υποβληθεί η αίτηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, λόγω άρσης της απαλλοτριώσεως ή της δέσμευσης<sup>117</sup>.

Πιο ειδικά, μετά την πάροδο δεκαπέντε ετών από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την πάροδο πέντε ετών από την κύρωση της αντίστοιχης πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, αίρεται αυτοδικαίως η απαλλοτρίωση, εφόσον ο ιδιοκτήτης με αίτησή του ζητεί την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς όμως να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης<sup>118</sup>. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει ασκηθεί αίτηση για να καθοριστεί μέσω της νομικής οδού το ύψος της αποζημιώσεως ή έχουν παρέλθει δεκαοκτώ μήνες από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού

---

<sup>115</sup>ΣτΕ 4429/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>116</sup>Βασιλειάδης Δ - Διβάνη Χρ. - Κουσκουνά Μ. - Παπαπετρόπουλος Ανδρ., «Περιβάλλον», εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, Αθήνα, σελ. 280

<sup>117</sup>Εξακολουθεί βέβαια να υφίσταται η δυνατότητα προσφυγής στα δικαστήρια, όμως αυτό επαφίεται πλέον στη διακριτική ευχέρεια του ενδιαφερομένου.

<sup>118</sup>Άρθρο 3 παράγραφος 2 ν. 4315/2014.

καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκως, έχει το δικαίωμα να αιτηθεί προς τον οικείο δήμο ή τον αρμόδιο για την απαλλοτρίωση διοικητικό φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

*Η παραπάνω αίτηση πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:*

«α) Έκθεση ελέγχου τίτλων που θα υπογράφεται από δύο δικηγόρους, οι οποίοι έχουν την ευθύνη για το πόρισμα που θα προκύψει, βεβαιωμένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης β\ ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία. Πρέπει να υπογραμμίσουμε ότι πλέον δεν είναι απαραίτητη η προσκόμιση ακριβών αντιγράφων τίτλων ιδιοκτησίας, πιστοποιητικών μετεγγραφής, μη διεκδίκησης, στοιχείων κτηματολογίου ή δήλωσης ιδιοκτησίας».

«β) Το απαραίτητο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, βεβαιωμένο από την πολεοδομική υπηρεσία που είναι αρμόδια ως προς το αν ισχύουν και είναι ακριβή τα αναγραφόμενα στοιχεία του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριοθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το ως άνω διάγραμμα συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει κατά αναλυτικό τρόπο τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που είναι υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, για να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, προκειμένου να δημιουργηθεί κοινοχρήστος χώρος. Εάν προκύψει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση για τον καθορισμό όριο γραμμών υδατορεμάτων, με βάση το ν. 4258/ 2014».

«γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν.1337/1983».

«δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογικής καταλληλότητας, όπως για παράδειγμα περιοχές με κλίση εδάφους που ξεπερνά το 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, θα πρέπει να υπάρχει συνημμένη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας μπορεί να είναι υποχρεωτική μόνο σε

περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προηγούμενων διατάξεων του ν. 2508/1997. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Αιματικής Αλλαγής μπορούν να γίνονται πιο εξειδικευμένες οι προδιαγραφές, όπως επίσης και τα κριτήρια των περιπτώσεων που καθίσταται απαραίτητη η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας».

#### *5.5. Η τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων μετά από δικαστική απόφαση*

Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων που είναι υποχρεωτική «λόγω της έκδοσης δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης, πραγματοποιείται με την υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, με την προϋπόθεση ότι αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς ωστόσο να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης και πρέπει να υπάρχουν υποχρεωτικά τα ανωτέρω στοιχεία  $\alpha$  και  $\beta$  καθώς και η δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Επιπροσθέτως, ορίστηκε ότι προκειμένου να τροποποιηθεί το σχέδιο με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, με βάση τα ανωτέρω, λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη όλες οι διατάξεις που προστατεύουν το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. Οι διατάξεις που αφορούν την προστασία των δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στις εξής περιπτώσεις: α) για ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979, β) για εκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων, που κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) για κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους που ήτα αποτέλεσμα της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Στην περίπτωση που η διοίκηση με πράξεις της στο πλαίσιο της δασικής νομοθεσίας, που εξεδόθησαν για τις περιπτώσεις των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από αίτημα που υποβάλει ο ενδιαφερόμενος».

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις ελέγχεται ο δασικός χαρακτήρας, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου. Επιπλέον, θεσπίστηκε για την περίπτωση που δεν δύναται να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο, λόγω των ισχυουσών στην περιοχή απαγορεύσεων και ειδικών ρυθμίσεων, η θέση

του εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης. Για τους χώρους που υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις περί δασών καθώς και οι αρχαιολογικοί χώροι που χρήζουν απόλυτης προστασίας, οι οποίοι είτε περιλαμβάνονται σε ζώνη α προστασίας είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, είναι υποχρεωτικά εκτός σχεδίου. Συνεπώς δεν είχε υπάρξει μέριμνα για τη δημιουργία ζώνης ελεύθερου χώρου, που προβλεπόταν όμως στο παλαιότερο νομοθετικό καθεστώς.

### *5.6 Η επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως*

Οι διοικητικές αρχές, όταν διαπιστώνουν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά το στάδιο της εξέτασης σχετικού αιτήματος που έχει υποβάλει ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης, το έχει υποβληθεί δια των διοικητικών διαδικασιών, είτε κατόπιν έκδοσης δικαστικής απόφασης, που ακυρώνει την άρνηση των διοικητικών αρχών να ικανοποιήσουν το αίτημα του αιτούντος για την έκδοση βεβαιωτικής πράξης για την αυτοδίκαιη άρση, έχει, εκτός αυτών που έχουν ήδη αναφερθεί, τη δυνατότητα να αποφανθεί εάν το ακίνητο θα πρέπει να δεσμευθεί εκ νέου με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις, ανάμεσα στις οποίες συγκαταλέγεται η δυνατότητα να αποζημιωθούν άμεσα οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες<sup>119</sup>.

Ενόψει των προαναφερθέντων τίθεται το ερώτημα κατά πόσον, βάσει των άρθρων 17 και 25 παρ. 3 του Συντάγματος, η Διοίκηση μπορεί να επιβάλει από την αρχή ρυμοτομική απαλλοτρίωση εις βάρος του ίδιου ακινήτου, όταν έχει ήδη προηγηθεί ανάκληση ή άρση της απαλλοτριώσεως αυτού, η οποία είχε επιβληθεί για τον ίδιο λόγο και ιδίως αφ' ης στιγμής υπάρχει και δικαστική απόφαση εκδοθείσα η οποία ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να άρει ή να ανακαλέσει τη δέσμευση του ακινήτου λόγω μη συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως<sup>120</sup>. Η απάντηση στο άνω ερώτημα έχει αρνητικό πρόσημο, επειδή η αυτοδίκαιη άρση ή η ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως δεν έχει ως αποτέλεσμα απαγόρευση νέας απαλλοτριώσεως του ίδιου ακινήτου<sup>121</sup>, διότι συντρέχουν σωρευτικά δύο προϋποθέσεις και αυτό το ορίζει και το άρθρο 6 του ν. 2882/2001. Πρόκειμένου να καταστεί δυνατό να επαπειληθεί απαλλοτρίωση κατά του ίδιου ακινήτου προϋποτίθεται αφ' ενός το να συντρέχει σοβαρή πολεοδομική ανάγκη εξ αιτίας της οποίας πρέπει εκ νέου να δεσμευτεί το

---

<sup>119</sup>ΣτΕ 4500/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>120</sup> Παπαρηγορίου Βλ. Ι., «Πολεοδομία», δ' έκδοση, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, σελ. 398.

<sup>121</sup>Χρυσόγονος Κωστ. Χ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», τρίτη έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, Αθήνα, σελ. 400.

ίδιο ακίνητο και αφ' ετέρου η σοβαρή πρόθεση και δυνατότητα των διοικητικών αρχών να συντελέσουν άμεσα, κατά το νόμο οριζόμενα, νέα απαλλοτρίωση<sup>122</sup>. Το όργανο που έχει την αποφασιστική αρμοδιότητα ελέγχει το κατά πόσον συντρέχουν σωρευτικά οι δύο αυτές προϋποθέσεις και η σχετική απόφασή του πρέπει να έχει εμπειριστατωμένη αιτιολογία, η οποία δύναται να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου<sup>123</sup>. Συνεκτιμάται εξάλλου και η στάση της Διοίκησης κατά το χρονικό διάστημα από το σημείο της αρχικής επιβολή της απαλλοτριώσεως μέχρι την άρση αυτής αλλά και κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μέχρι την εξ αρχής επιβολή του βάρους<sup>124</sup>. Μία επιπρόσθετη διαφορά της ρυμοτομικής από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, συνιστά το γεγονός ότι και ότι για την εκ νέου επιβολή της πρώτης δεν αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση το να τηρηθεί η προθεσμία του εξαμήνου από την ανάκληση ή την άρση της αρχικής απαλλοτριώσεως<sup>125</sup>. Στο ενδεχόμενο που επιβληθεί εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση κατά του ίδιου ακινήτου φαινομενικά ο ιδιοκτήτης αυτού δεν έχει τη δυνατότητα προστασίας του μέσω της δικαστικής οδού, κατά παράβαση, όχι τόσο των άρθρων 17 του Συντάγματος και 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, αλλά των άρθρων 20 παράγραφος 1 του Συντάγματος, που θεσπίζει το δικαίωμα δικαστικής προστασίας, 25 παράγραφος 1 του Συντάγματος, που κατοχυρώνει την αρχή της αναλογικότητας και 6 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου περί δίκαιης δίκης<sup>126</sup>. Με την ίδια λογική έχει βρει πρόσφορο έδαφος η άποψη<sup>127</sup> ότι η εκ νέου απαλλοτρίωση του ίδιου ακινήτου, κατόπιν της άρση της αρχικής λόγω κωλυσιεργίας της Διοίκησης, και αν ακόμη επιβάλλεται με επίκληση διαφορετικού λόγου δημοσίου συμφέροντος τείνει στη μετατροπή του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως σε θεσμό δημιουργίας τράπεζας γης υπέρ των εν γένει δημόσιων σκοπών, με συνέπεια ο ιδιοκτήτης να χάνει το δικαίωμα της ελεύθερης διαθέσεως σε τρίτον του ακινήτου σύμφωνα με την πραγματική του αξία και ελεύθερης οικονομικής εκμετάλλευσής του, ενώ αποτελεί δυσανάλογο οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας παραβιάζοντας το περιεχόμενο του άρθρου 17 του Συντάγματος.

Αντιθέτως υποστηρίζεται πως οι ρυθμίσεις για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως αντανακλούν την σχέση προτεραιότητας και υπεροχής της ανάγκης

---

<sup>122</sup>Χριστοφιλόπουλος Δημ. Γ., «Τροποποίηση Ρυμοτομικών Σχεδίων», εκδόσεις Δίκαιο&Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, 2011, Αθήνα, σελ. 275

<sup>123</sup> Παπαρηγορίου Βλ. Ι., «Πολεοδομία», δ' έκδοση, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, σελ. 399.

<sup>124</sup>ΣτΕ 2603/2008 ΠερΔικ 2009/147

<sup>125</sup>Σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 6 του ν. 2882/2001

<sup>126</sup> Παπαρηγορίου Βλ. Ι., «Πολεοδομία», δ' έκδοση, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, σελ. 400

<sup>127</sup> Παπαδημητρίου Χ., «Τα όρια του δικαιώματος ιδιοκτησίας και η αντίθεση της εκ νέου απαλλοτριώσεως του αυτού ακινήτου με το Σύνταγμα, το κοινοτικό δίκαιο και την ΕΣΔΑ», ΤοΣ 2007/64.

ικανοποίησης των σκοπών του δημοσίου συμφέροντος απέναντι στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ωστόσο, η προτεραιότητα αυτή δεν μπορεί να αποστερεί το ατομικό δικαίωμα δικαστικής προστασίας και προσφυγής σε δίκαιη δίκη ούτε να ανατρέπει πλήρως τη δίκαιη ισορροπία που οφείλει να υπάρχει ανάμεσα στην ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος και του δικαιώματος ιδιοκτησίας, η οποία πηγάζει από το συνδυασμό των εν λόγω διατάξεων, που έχουν αυξημένη τυπική ισχύ<sup>128</sup>.

Επισημαίνεται ότι με το άρθρο 3 του ν. 4315/2014 «επήλθαν κάποιες τροποποιήσεις και όσον αφορά τη δυνατότητα της εκ νέου επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως. Συγκεκριμένα, αφ' ενός μεν η εκ νέου δέσμευση του ίδιου ακινήτου δύναται πλέον να γίνεται μόνο για τον ίδιο σκοπό που είχε δεσμευτεί και με την κήρυξη της αρχικής απαλλοτριώσεως και όχι για τυχόν διαφορετικό σκοπό και αφ' ετέρου οι προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση της νέας επιβολής γίνονται αυστηρότερες». Ενώ δηλαδή με το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς ο οικείος δήμος δύνατο να εισηγηθεί την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως για πολεοδομικούς λόγους γενικώς και χωρίς εξειδίκευση, με το νεότερο καθεστώς ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ' εξαίρεση «δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό, μόνο εφόσον συντρέχει η πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημιώσεως στους δικαιούχους», η οποία αποδεικνύεται με την εγγραφή αυτής σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, και μόνον στις ακόλουθες περιπτώσεις: «α) το ακίνητο αποτελεί τμήμα και δεν καλύπτει ολόκληρη την απαιτούμενη έκταση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου με αποτέλεσμα μέσω της άρσης να επέρχεται απώλεια του αρχικού σκοπού του χώρου, ή β) το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι εκ μεταγενέστερης τροποποίησης αυτού, ή γ) ο κοινόχρηστος χώρος προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ ή άλλο ίδιου επιπέδου σχεδιασμό».

«Σε περίπτωση δρόμων απαγορεύεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης του χώρου, εκτός αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της ανωτέρω περίπτωσης γ<sup>λ</sup>. Εφόσον ισχύουν οι προϋποθέσεις αυτές αλλά δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημιώσεως στους δικαιούχους, ο οικείος δήμος δύναται να αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο. Εφόσον εντός εξαμήνου από το αίτημα για την άρση δεν

---

<sup>128</sup>ΣτΕ 2603/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

προβλεφθεί και εγκριθεί η σχετική χρηματοδότηση, η διαδικασία συνεχίζεται και θεωρείται ότι δεν συντρέχει η οικονομική δυνατότητα».

Επίσης το νέο νομοθετικό καθεστώς προβλέπει ότι «σε περίπτωση που εκδοθεί κατά τα ανωτέρω θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή του σχετικού ποσού αποζημιώσεως σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημιώσεως στους δικαιούχους. Εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημιώσεως και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημιώσεως κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001. Επιπροσθέτως με το νέο νόμο ορίστηκε ότι σε κάθε περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ο δήμος προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδιων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση. Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει <sup>160</sup>, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημιώσεως, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημιώσεως. Τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου».

Τέλος, σε περίπτωση «είτε παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας».

## Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup>: Τα ένδικα μέσα στα διάφορα στάδια της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως για την προστασία του πολίτη

### *Εισαγωγή*

Στο τελευταίο αυτό κεφάλαιο κρίθηκε ωφέλιμο να παρουσιαστούν συνολικά τα ένδικα μέσα που έχει στην διάθεσή του ο πολίτης για να προστατεύσει την περιουσία του κατά της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως που του έχει επιβληθεί στα διάφορα στάδια της διαδικασίας αυτής. Άθως στα διάφορα προηγούμενα κεφάλαια έχουν αναπτυχθεί τα αντίστοιχα ένδικα μέσα που προβλέπονται σε κάθε στάδιο της διαδικασίας της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, ο σκοπός του συγκεκριμένου κεφαλαίου είναι η παροχή της δυνατότητας συστηματικής εποπτείας όλων αυτών από την αρχή μέχρι το τέλος της απαλλοτριώσεως.

### *6.1 Αίτηση Ακύρωσης κατά της πράξης κήρυξης απαλλοτριώσεως*

Κατά της απόφασης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ασκείται αίτηση ακύρωσης στο ΣΤ' τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά τα οριζόμενα ενώ όταν πρόκειται για απαλλοτρίωση για πολεοδομικούς σκοπούς, περίπτωση της οποίας αποτελεί και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, όταν δηλαδή προσβαλλόμενη πράξη είναι το π.δ. έγκρισης, τροποποίησης, επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης, αρμόδιο για την εκδίκαση της σχετικής αίτησης είναι το Ε' τμήμα του Δικαστηρίου αυτού. Η προθεσμία των 60 ημερών, που ορίζει το άρθρο 46 του π.δ.18/1989, «ως το χρονικό πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορεί να ασκηθεί αίτηση ακύρωσης κατά απόφασης, που εγκρίνει ή τροποποιεί σχέδιο πόλεως ή πολεοδομική μελέτη και καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης της οικείας περιοχής, αρχίζει από τη δημοσίευση της πράξης αυτής στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Όταν με την ως άνω πράξη η ρύθμιση είναι εντοπισμένη, η προθεσμία για το θιγόμενο ιδιοκτήτη αρχίζει από την κοινοποίηση ή τη γνώση αυτής από τον τελευταίο. Η ρύθμιση αυτή, που αφορά πράξη εν μέρει κανονιστική και εν μέρει ατομική γενικού περιεχομένου και εκδίδεται μετά από διοικητική διαδικασία, που περιλαμβάνει δημόσια πρόσκληση των ενδιαφερομένων προς συμμετοχή και υποβολή ενστάσεων, δεν θίγει το δικαίωμα δικαστικής προστασίας του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος, διότι επιτρέπει στον επιμελή ενδιαφερόμενο, που έλαβε γνώση της προαναφερθείσας διοικητικής διαδικασίας, να πληροφορηθεί προσηκόντως τη δημοσίευση της τελικής πράξης και να ασκήσει τη σχετική αίτηση ακύρωσης.

Όταν ζητείται ακύρωση παράλειψης απάντησης της Διοίκησης επί αίτησης, με την οποία ζητήθηκε ο καθορισμός της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας σε εισφορά γης, η οποία επιβλήθηκε με



προηγούμενη πολεοδομική μελέτη, η αίτηση ακύρωσης δεν ασκείται στο Συμβούλιο της Επικρατείας, όπως στην περίπτωση, που στρέφεται κατά πολεοδομικής μελέτης αλλά κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 1 περ. ζ' του ν.702/1977 ασκείται στο Διοικητικό Εφετείο».

## *6.2 Αίτηση Ακύρωσης της Πράξης Εφαρμογής*

Κατά της κυρωτικής της πράξης εφαρμογής απόφασης της Περιφέρειας «μπορεί ο ενδιαφερόμενος, που έχει έννομο προς αυτό συμφέρον, να ασκήσει αίτηση ακύρωσης στο αρμόδιο κατά τόπο Τριμελές Διοικητικό Εφετείο μέσα σε 60 μέρες από την κοινοποίηση ή την πλήρη γνώση της απόφασης. Με την αίτηση ακύρωσης προσβάλλεται μόνο η ως άνω απόφαση και όχι η πράξη εφαρμογής ή η εισήγηση της πολεοδομικής υπηρεσίας της Περιφέρειας με την οποία εκφέρεται γνώμη για τις αναφερθείσες σε προηγούμενο κεφάλαιο ενστάσεις, καθόσον οι πράξεις αυτές στερούνται εκτελεστότητας. Η πράξη εφαρμογής, υπό το καθεστώς του άρθρου 12 παρ. 7 περ. ε' (ΦΕΚ Α' 33), όπως ίσχυε μετά την αντικατάστασή του από το άρθρο 4 του ν.1772/1988 (ΦΕΚ Α' 91) αφού περατωνόταν η ειδική διοικητική διαδικασία έκδοσής της και κυρωνόταν από το Νομάρχη, καθίστατο οριστική και αμετάκλητη. Η Διοίκηση δεν μπορούσε να επανέλθει ούτε αυτεπαγγέλτως ούτε μετά από αίτηση ενδιαφερομένου επί του περιεχομένου της, ούτε η πράξη μπορούσε να ανασυνταχθεί για λόγους νομιμότητας. Η ανάκληση ή ανασύνταξη δεν επιτρεπόταν ακόμα και όταν με δικαστική απόφαση βεβαιωνόταν διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, γιατί σε αυτή την περίπτωση προβλεπόταν η μετατροπή των διαφορών αυτών σε χρηματική αποζημίωση. Με την αντικατάσταση της παραπάνω ρύθμισης από το άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ Α' 308) κατέστη δυνατή η εξαιρετικά, για λόγους νομιμότητας η για πλάνη περί τα πράγματα, ολική η μερική ανάκληση της κυρωθείσας πράξης εφαρμογής. Αναλόγως αρμόδιο για την εκδίκαση αίτησης ακύρωσης κατά πράξεων τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημιώσεως ακινήτων είναι το Διοικητικό Εφετείο σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. ζ' του ν.702/1977».

## *6.3 Αίτηση ακύρωσης για ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και άρσης διατηρούμενων επί μακρόν ρυμοτομικών βαρών*

Κατά το άρθρο 1 του ν. 702/1977 (ΦΕΚ 268 Α'), «όπως οι παράγραφοι 1 και 2 αυτού αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 29 παρ. 1 του ν. 2721/1999, υπήχθη στην αρμοδιότητα του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου, η εκδίκαση σε πρώτο βαθμό

αιτήσεων ακυρώσεως ατομικών πράξεων διοικητικών αρχών, οι οποίες αφορούν την ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και την άρση διατηρούμενων επί μακρόν ρυμοτομικών βαρών (περίπτωση ε' της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 702/77). Το άρθρο 1 του ν.

2944/2001 (ΦΕΚ Α' 222) διεύρυνε την αρμοδιότητα του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου και στην παράγραφο 1 του άρθρου

1 του ν. 702/1977 η ως άνω περίπτωση ε' αναδιαρθρώθηκε σε περίπτωση στ'. Κατόπιν με το άρθρο πρώτο του ν. 2990/2002 (ΦΕΚ Α' 30), η ισχύς του οποίου άρχισε την 1-1-2002, κυρώθηκε η από 21 Δεκεμβρίου 2001 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 288), κατά το άρθρο 1 παρ. 2 της οποίας αρμόδιο να αποφαινεται ανεκκλήτως και με την ίδια διαδικασία για διαφορές από ατομικές πράξεις διοικητικών αρχών, οι οποίες αφορούν την ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και την άρση διατηρούμενων επί μακρόν ρυμοτομικών βαρών, είναι το δικαστήριο του άρθρου 11 παράγραφος 4 του ν.2882/2001, ενώ η περίπτωση στ' της παραγράφου 1 του ν. 702/1977, όπως αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ν. 2944/2001 (ΦΕΚ 222 Α'), καταργείται. Hάρνηση ή η παράλειψη της Διοίκησης να βεβαιώσει την αυτοδικαίως επελθούσα άρση ή να ανακαλέσει τη μη συντελεσμένη αναγκαστική (μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κήρυξή της) ή ρυμοτομική (μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την κήρυξή της) απαλλοτρίωση, προσβάλλεται στο κατά τόπο αρμόδιο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο με εφαρμογή του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας. Η απόφαση, που εκδίδεται είναι ανέκκλητη οπότε και ο ενδιαφερόμενος κατά αυτής δύναται να ασκήσει αίτηση αναίρεσης στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Μέχρι τη θέση σε ισχύ του ν.2882/2001 η άρνηση ή παράλειψη της Διοίκησης να τροποποιήσει το ρυμοτομικό σχέδιο, μετά την ακύρωση της άρνησης ή της παράλειψης της διοίκησης να βεβαιώσει την αυτοδικαίως επελθούσα άρση λόγω μη συντέλεσης μέσα σε ενάμιση έτος ή την ανάκληση της απαλλοτριώσεως μετά την πάροδο του σχετικού χρόνου από την κήρυξή της, υπαγόταν στην ακυρωτική αρμοδιότητα αρχικά του Συμβουλίου της Επικρατείας, ακολούθως, στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 1 του ν. 2721/1999 (ΦΕΚ Α' 112) και το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2944/2001. Πλέον σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 της από 21.12.2001 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2990/2002 και αυτή η διαφορά υπάγεται στην αρμοδιότητα του δικαστηρίου του άρθρου 11 παρ. 4 του ν.2882/2001, δηλαδή, του τριμελούς διοικητικού πρωτοδικείου, είτε σε ξεχωριστή δίκη είτε στην ίδια δίκη, όπου προσβάλλεται η άρνηση ή παράλειψη της διοίκησης να βεβαιώσει την αυτοδικαίως επελθούσα άρση ή να ανακαλέσει τη μη συντελεσμένη απαλλοτρίωση».

#### *6.4 Ένδικα βοηθήματα κατά παραλείψεων ή απορριπτικών πράξεων αιτημάτων ανάκλησης συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*

Στην αρμοδιότητα, εξάλλου, του ΣΤ' Τμήματος υπάγονται «ένδικα βοηθήματα κατά παραλείψεων ή πράξεων απορριπτικών αιτήματος ανάκλησης συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως (βλ. ΣτΕ 2180/2005, 4003/2004, πρβλ. και ΣτΕ 622/2006), αφού στην αρμοδιότητα του Τμήματος τούτου υπάγονται, κατ' αρχήν, και οι πράξεις κήρυξης αναγκαστική απαλλοτριώσεως, με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες η αναγκαστική απαλλοτρίωση, της οποίας ζητήθηκε η ανάκληση, κηρύχθηκε με την ίδια την πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης, όπως συμβαίνει, κατά τα προαναφερόμενα, στις περιπτώσεις καθορισμού ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων, οπότε τα σχετικά ένδικα βοηθήματα υπάγονται στην αρμοδιότητα του Ε' Τμήματος (πρβλ. ΣτΕ 2874/2001, 2887/1997), αφού, στις περιπτώσεις αυτές, και η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως θα υπαγόταν στην ακυρωτική αρμοδιότητα του Ε' Τμήματος του Δικαστηρίου (ΣΕ 2168/2008 κ.ά.)».

#### *6.5 Δικαστικός προσδιορισμός αποζημιώσεως*

Προκειμένου να καθορισθεί προσωρινά η αποζημίωση του ιδιοκτήτη του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου, ο τελευταίος δύναται να ασκήσει αίτηση το Μονομελές Πρωτοδικείο. Ο αρμόδιος δικαστής «προσδιορίζει δικάσιμο προς συζήτηση της αίτησης σε χρόνο όχι βραχύτερο από είκοσι ημέρες ούτε μακρότερο από σαράντα ημέρες από την κατάθεσή της, ενώ προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών προσδιορίζει δικάσιμο σε χρόνο όχι βραχύτερο από εξήντα ημέρες ούτε μακρότερο από ογδόντα ημέρες από την κατάθεση της αίτησης. Ακολούθως η αίτηση για τον οριστικό καθορισμό της αποζημιώσεως ασκείται στο Εφετείο, ενώ κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται το ένδικο μέσο της αναίρεσης στον Άρειο Πάγο».

#### *6.6 Δικαστική προστασία του πολίτη κατά την αναγνώριση δικαιούχων αποζημιώσεως*

Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημιώσεως γίνεται με δικαστική απόφαση, μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου κατά την ειδική διαδικασία του άρθρου 26 του ν.2882/2001 στο Μονομελές Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, που

απαλλοτριώθηκε ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού. Η απόφαση αυτή δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα.

### *6.7 Δικαστική προστασία του πολίτη για την καταβολή της αποζημίωσης που δικαιούται*

Μετά τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας και την αναγνώριση του δικαιούχου της αποζημίωσης αυτής, ο τελευταίος δύναται να ασκήσει κατανηφιστική αγωγή, η οποία δικάζεται κατά την τακτική διαδικασία από το αρμόδιο καθ' ύλην λόγω ποσού δικαστήριο, να ζητήσει από τον υπόχρεο την καταβολή της, καθώς και τους νόμιμους τόκους από την επίδοση της αγωγής. Η απαίτηση του ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος είναι γεννημένη και απαιτητή αμέσως από τη δημοσίευση της τελεσίδικης περί καθορισμού της αποζημίωσης δικαστικής απόφασης και δεν τελεί υπό προθεσμία, και μάλιστα αυτήν των 18 μηνών, η οποία αναφέρεται στη μη συντέλεση της απαλλοτρίωσης από τη μη καταβολή ή τη μη παρακατάθεση της προσωρινώς ή οριστικώς προσδιορισθείσας αποζημίωσης και την εκ του λόγου αυτού αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης.

### *6.8 Λοιπά ένδικα βοηθήματα για την προστασία του πολίτη*

«Αίτηση προς αποβολή ιδιοκτητών και κατόχων μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως ασκείται στο Μονομελές Πρωτοδικείο.

Διεξάγεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 33 του ν.2971/2001 δίκη για να κριθεί αν ο παρόδιος είναι ωφελούμενος ή όχι.

Αγωγή ερειδόμενη στις διατάξεις των άρθρων 105, 106 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα, με αντικείμενο τη χορήγηση αποζημίωσης λόγω παράνομων πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων του Δημοσίου ή του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου κατά τη διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, υπάγεται στη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων.<sup>136</sup> Χαρακτηριστική περίπτωση παράνομης παράλειψης της διοίκησης συνιστά η μη αναγραφή στην έκθεση του εφόρου, μαζί με την αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου της αξίας των συστατικών του. Εφόσον συνεπεία της παράλειψης αυτής δεν προσδιοριστεί προσωρινή αποζημίωση και για τα εν λόγω συστατικά, ούτε οριστική από το Εφετείο, ο δικαιούχος μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά τα άρθρα 105, 106 του Εισ.ΝΑΚ ενώπιον του αρμοδίου διοικητικού πρωτοδικείου, και να ζητήσει αποζημίωση για την αξία των συστατικών του απαλλοτριωθέντος ακινήτου.

Όταν απαλλοτριώνονται αναγκαστικά καλλιεργούμενα αγροτικά ακίνητα ή προσοδοφόρα ιδιωτικά δάση ή προσοδοφόρα αστικά ακίνητα, που κατελήφθησαν νομίμως

μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως, όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα σε αυτά δύναται να ζητήσει αποζημίωση από το βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτριώσεως για την απολεσθείσα πρόσοδο του ακινήτου, από την κατάληψή του μέχρι την είσπραξη της προκαταρτισθείσας αποζημιώσεως, 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 προσωρινού προσδιορισμού της αποζημιώσεως».

## **Κεφάλαιο 7ο: Η συμβολή του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου στην διαμόρφωση του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και της προστασίας της ιδιοκτησίας των πολιτών.**

Κομβικής σημασίας για την διαμόρφωση του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και της προστασίας των πολιτών που εμπλέκονται με αυτήν έχει υπάρξει η πλούσια νομολογία του ΕΔΔΑ με σειρά καταδικαστικών αποφάσεων για την χώρα μας για παραβίαση του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Σύμβασης το οποίο και προστατεύει το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Μάλιστα οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί από το Δικαστήριο για την χώρα μας αυτές που αφορούν σε ζητήματα των απαλλοτριώσεων και της παραβίασης του ΠΠΠ είναι οι δευτερες πιο πολυάριθμες μετά από εκείνες για παραβίαση του άρθρου 6 για το δικαίωμα σε δίκαιη δίκη λόγω καθυστερήσεων στην απονομή δικαιοσύνης.

Η πιο θεμελιώδης διαμόρφωση στον θεσμό της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως από το Δικαστήριο είναι το φίλτρο της λεγόμενης *δίκαιης ισορροπίας* που πρέπει να επιτύχει το ελληνικό δημόσιο σε κάθε περίπτωση απαλλοτριώσεως.<sup>129</sup> Η δικαστική αυτή νομική κατασκευή εφαρμόζεται από το δικαστήριο σε όλες τις περιπτώσεις που εγείρεται ζήτημα παραβίασης του ΠΠΠ και του δικαιώματος ιδιοκτησίας του αιτούντος όσον αφορά σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεως. Η δίκαιη ισορροπία την οποία αναζητά το δικαστήριο δε κάθε τέτοια υπόθεση αναζητείται μεταξύ των απαιτήσεων γενικού συμφέροντος και των προϋποθέσεων προστασίας των ατομικών θεμελιωδών δικαιωμάτων. Με το κριτήριο αυτό το ΕΔΔΑ έχει καταφέρει να περιορίσει τις αυθαιρεσίες της ελληνικής διοίκησης και την ελαστικότητα που έχει επιδείξει διαχρονικά η ελληνική δικαιοσύνη απέναντι σε εξόφθαλμες παραβιάσεις του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πολιτών. Κάθε απόφαση που εξετάζει υπόθεση πιθανής παραβίασης του ΠΠΠ και του δικαιώματος ιδιοκτησίας λόγω απαλλοτριώσεως από το δημόσιο εφαρμόζει το φίλτρο της αρχής της δίκαιης ισορροπίας και το έχει καταστήσει ως εκ τούτου ένα μεθοδολογικό εργαλείο εφάμιλλο της αρχής της αναλογικότητας.

---

<sup>129</sup>ΕΔΔΑ, Μ.Π. και άλλοι κατά Ελλάδος, απόφαση 15-2-2001, Μετάφραση ΝΣΚ, σκέψη 57.

## 7.1 Το αμάχητο τεκμήριο ωφελείας

Στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ του 1996 *Κατηκαρίδης κατά Ελλάδος και Τσόμκος κατά Ελλάδος*<sup>130</sup> το δικαστήριο ασχολήθηκε με τον θεσμό του άρθρου 1 του ν. 653/1977, το καλούμενο τεκμήριο ωφελείας του παρόδιου ακινήτου, ο ιδιοκτήτης του οποίου όφειλε αυτοαποζημίωση ζώνης πλάτους δεκαπέντε μέτρων για την διάνοιξη οδού, και εικοσιπέντε μέτρα αργότερα σε περίπτωση που η διάνοιξη αφορούσε εθνική οδό. Μεσχετική απόφασή της η ΟΛΑΠ 14/1991 έκρινε ότι το Δικαστήριο του καθορισμού της αποζημίωσης περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στον καθορισμό της τιμής μονάδας, χωρίς να μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων παρόδιων για τη συμμετοχή τους στις δαπάνες απαλλοτρίωσης και ότι το τεκμήριο ωφέλειας του άρθρου 1 του ν. 653/1977 είναι αμάχητο και δεν αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντ.

Στις ως άνω αποφάσεις του, το ΕΔΔΑ έκρινε ότι «Αυτό το υπερβολικά άκαμπτο σύστημα δεν λαμβάνει καθόλου υπόψη την ύπαρξη διαφορετικών καταστάσεων, αγνοώντας τις διαφορές που απορρέουν ειδικά από τη φύση των εργασιών και τη διαμόρφωση του εδάφους. Στερείται, χωρίς αμφιβολία, κάθε λογικής θεμελίωσης». Στις μεταγενέστερες αποφάσεις του *Παπαχελάς κατά Ελλάδος και Σαββίδου κατά Ελλάδος* το Δικαστήριο επιβεβαίωσε την θέση του για την αντίθεση του θεσμού αυτού στην προστασία του δικαιώματος ιδιοκτησίας των προσφευγόντων και καταδίκασε την χώρα για παραβίαση του ΠΠΠ.<sup>131</sup> Μετά από αυτή την νομολογιακή εξέλιξη στο επίπεδο του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου εγκαταλήφθηκε από τον Άρειο Πάγο η προηγούμενη θέση του για την συνταγματικότητα του αμάχητου τεκμηρίου ωφελείας. Δυστυχώς, βέβαια, ο Κώδικας των Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων δεν συμπεριέλαβε αυτό το νομολογιακό προηγούμενο στην ρύθμιση του άρθρου 7 παρ. 2:

Αρ. 7 αρ. 2 ΚΑΑΑ : «Όπου κατά τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται αυτοαποζημίωση του καθού 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  
.....»

Καθιερώνει έτσι ο κώδικας ένα άκαμπτο σύστημα που λειτουργεί ως αμάχητο τεκμήριο ωφελείας, καθώς ο ιδιοκτήτης θα κρίνεται ωφελούμενος βάση των νομοθετικών κριτηρίων εκ των προτέρων επομένως και όχι μετά από δικαστική κρίση.

<sup>130</sup> ΕΔΔΑ, Κατηκαρίδης κατά Ελλάδος, 15-11-1996 και Τσόμκος κατά Ελλάδος 15-11-1996, μετάφραση ΝΣΚ.

<sup>131</sup> ΕΔΔΑ, Παπαχελάς κατά Ελλάδος, 23.03.1999, Σαββίδου κατά Ελλάδος, 01.08.2000

## *7.2 Το ενιαίο της διαδικασίας προσδιορισμού της αποζημίωσης*

Μετά τις καταδικαστικές αποφάσεις από το ΕΔΔΑ για το αμάχητο τεκμήριο ωφελείας του παρόδιου ακινήτου και της αυταποζημίωσης του ιδιοκτήτη εκδόθηκε η απόφαση ΟΛΑΠ 8/1999, όπου ο ΑΠ ναι μεν επέμεινε ότι αρμοδιότητα του δικαστηρίου της αποζημίωσης είναι μόνο ο καθορισμός της τιμής μονάδας χωρίς όμως να μπορεί να εξετάσει την έκταση της υποχρέωσης συμμετοχής των ωφελούμενων στις δαπάνες της αποζημίωσης, αλλά εγκατέλειψε την θέση του περί αμάχητου τεκμηρίου ωφελείας. Το νέο όμως εμπόδιο που προστέθηκε ήταν η διαφορετική διαδικασία εκδίκασης αφού για να μπορέσουν όσοι τεκμαρτά ωφελούμενοι να ισχυριστούν και να αποδείξουν ότι δεν ωφελήθηκαν από την ρυμοτόμηση και να διεκδικήσουν αποζημίωση θα πρέπει να καταθέσουν νέα, διαφορετική αγωγή. Ακολούθησαν οι διατάξεις του άρθρου 33 Ν. 2971/2001, με τις οποίες θεσπίστηκε ειδική διαδικασία, ούτως ώστε, μετά από προδικασία ενώπιον διοικητικής επιτροπής, ο ενδιαφερόμενος να μπορεί να αναπτύξει τους ισχυρισμούς του για τη μη ύπαρξη ωφέλειας μόνο ενώπιον του Εφετείου, σε δίκη διαφορετική από αυτήν για τον καθορισμό της αποζημίωσης. Η εξέλιξη αυτή ήταν εξαιρετικά προβληματική για την προστασία της ιδιοκτησίας των θιγόμενων ιδιωτών, ενώ το δημόσιο μπορούσε να καταλάβει τα ακίνητα, να καταβάλει μειωμένη αποζημίωση και μετά από πολύ χρονοβόρες διαδικασίες στο τέλος να μπορέσει ο θιγμένος ιδιοκτήτης μετά από σειρά δικών να αξιώσει την αποζημίωσή του.

Στην απόφαση 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κλπ κατά Ελλάδα το ΕΔΔΑ υπογράμμισε την ανάγκη πρόβλεψης από τον νομοθέτη ενιαίας διαδικασίας μέσω της οποίας το αρμόδιο δικαστήριο θα έχει τη δυνατότητα να εξετάσει συνολικά όλα τα ζητήματα αποζημίωσης που ανακύπτουν λόγω της απαλλοτριώσεως. Τονίστηκε, έτσι ότι «όταν η περιουσία προσώπου αποτελεί αντικείμενο απαλλοτριώσεως, πρέπει να υφίσταται διαδικασία η οποία εξασφαλίζει σφαιρική εκτίμηση των συνεπειών της απαλλοτριώσεως, ήτοι τη χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, τον καθορισμό των δικαιούχων της αποζημίωσης και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την απαλλοτρίωση, συμπεριλαμβανομένης της δικαστικής δαπάνης».<sup>132</sup> Όπως και σε προηγούμενες αποφάσεις του, έτσι και στην Αζάς το Δικαστήριο δεν δίνει μεν τον ορισμό της defacto απαλλοτριώσεως, όμως έχει αποκρυσταλλώσει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά αυτής της κατηγορίας προσβολής ιδιοκτησίας, κατά την οποία ο φορέας του ιδιοκτησιακού δικαιώματος δεν αλλάζει, όμως ο περιορισμός του δικαιώματος είναι τόσο έντονος, επομένως κατ' αποτέλεσμα αυτός να επιδρά ως στέρηση ιδιοκτησίας.

---

<sup>132</sup>ΕΔΔΑ, Αζάς κατά Ελλάδος, 19.09.2002. σκ. 48

Κατά την απόφαση Αζάς κλπ κατά Ελλάδα, και τώρα κατά τις ΟΛΑΠ 10 και 11/2004, θα πρέπει να κριθούν σε μια ενιαία διαδικασία όλα τα θέματα αποζημιώσεως, η αναγνώριση των δικαιούχων, η ωφέλεια του παρόδιου ιδιοκτήτη, το ποσοστό της αυτοαποζημιώσεως, η ιδιαίτερη αποζημίωση και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτριώση, όπως και η καταπήφιση της αποζημιώσεως μετά την τελεσιδικία της απόφασης.

### *7.3 Απαλλοτριώσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου*

Στις υποθέσεις του ΕΔΔΑ Ζάντε- Μαραθονήσι Α.Ε. κατά Ελλάδος και Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος που αντιμετωπίζονται από την θεωρία ενιαία το Δικαστήριο και πάλι ανέτρεψε ένα παράλογο αμάχητο τεκμήριο που είχε διαμορφώσει η ελληνική νομολογία σε περιπτώσεις υποθέσεων που αφορούσαν σε defactoαπαλλοτριώσεις. Οι δύο αυτές υποθέσεις αφορούσαν σε επιχειρήσεις οι οποίες αγόρασαν και απέκτησαν μεγάλη έγγεια ιδιοκτησία με σκοπό την ανέγερση μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων. Στις δύο αυτές περιπτώσεις αρχικώς είχε αναγνωρισθεί η δυνατότητα δόμησης στις εκτός σχεδίου πόλεως εκτάσεις και στην συνέχεια αυτό ανατράπηκε με σειρά διοικητικών πράξεων, αφήνοντας έτσι τις επιχειρήσεις που είχαν προχωρήσει σε αυτή την επένδυση σε εξαιρετικά δυσμενή θέση.

Τα εσωτερικά δικαστήρια στα οποία προσέφυγαν οι επιχειρήσεις - τακτικά διοικητικά και ΣτΕ- απέρριψαν την αίτηση ακύρωσης και την προσφυγή τους επικαλούμενα το αμάχητο τεκμήριο του γεωργικού προορισμού των ακινήτων εκτός σχεδίου πόλεως για την δικαιολόγηση των περιορισμών στην δόμηση που επιβλήθηκαν από το δημόσιο. Το ΕΔΔΑ σε αυτές τις υποθέσεις καταδίκασε την χώρα και θεώρησε ότι το νομολογιακό κατασκεύασμα του προορισμού του ακινήτου εκτός σχεδίου πόλεως το οποίο δικαιολογεί κάθε είδους περιορισμό είναι άκαμπτο και αυστηρό και ως εκ τούτου αντίθετο με δικαίωμα σε δίκαιη δίκη.



## Η θέση του γράφοντος

Ο θεσμός της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως για να αξιολογηθεί επαρκώς θα πρέπει να εξεταστεί τόσο στο επίπεδο της συνταγματικής και εν γένει νομικής του αρτιότητας αφ' εαυτού αλλά και στο επίπεδο της πρακτικής του εφαρμογής και των αποτελεσμάτων που έχει ως τώρα επιφέρει. Το επίπεδο της νομικής του διαμόρφωσης είναι νομίζουμε άρτιο, καθώς τα στάδια που προβλέπονται είναι λογικά συνεκτικά και αναγκαία τόσο για την βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της ένταξης στον αστικό ιστό ολοένα μεγαλύτερων εκτάσεων όσο και στο κομμάτι της υποχρέωσης καταβολής αποζημιώσεως στους πολίτες εκείνους οι ιδιοκτησίες των οποίων θυσιάζονται για την διαμόρφωση της ρυμοτομίας. Η δε εξέλιξη του θεσμού και η συνδιαμόρφωσή του μέσα από την πλούσια νομολογία τόσο των ημεδαπών δικαστηρίων όσο και του ευρωπαϊκού δικαστηρίου μέσω της εξέτασης σειράς υποθέσεων που έχουν βρεθεί ενώπιόν του για την παραβίαση του Πρώτου ΠΠ της ΕΣΔΑ κατά την εφαρμογή του θεσμού της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως έχουν τον έχουν διανθίσει και τον έχουν φέρει πιο κοντά στην εξασφάλιση της αρχής της δίκαιης ισορροπίας ανάμεσα στην θυσία του ιδιώτη και την εξασφάλιση του γενικού συμφέροντος.

Παρά την νομοτεχνική και συνταγματική αρτιότητα του θεσμού η πρακτική της δημόσιας διοίκησης και ιδιαίτερα η οικονομική στενότητα του ελληνικού δημοσίου που έχει την τελευταία δεκαετία οξυνθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό, πράγμα που δεν φαίνεται να αλλάζει στο ορατό μέλλον έχουν καταστήσει τον θεσμό πολλαπλά προβληματικό: τόσο για τον σεβασμό της ιδιοκτησίας των πολιτών όσο και για την δυνατότητα του κοινωνικού συνόλου να μπορέσει να απολαύσει την επέκταση του αστικού ιστού και την ανάπτυξη που αυτή θα επιφέρει. Δυστυχώς μέσα από την πρακτική του έκφανση ο θεσμός αυτός εξασφάλισης δημόσιας γης έχει καταλήξει να αποτελεί ένα επαχθές μέτρο που διαταράσσει την ομαλή ζωή των πολιτών και καταλήγει σε αντισυνταγματική αποστέρηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας όσων βρέθηκαν οι περιουσίες τους σε ρυμοτομικούς χάρτες, οι οποίοι παραμένουν στα συρτάρια για δεκαετίες. Το δυσκίνητο της δημόσιας διοίκησης και οι πολλοί αργοί ρυθμοί στην εφαρμογή και την ολοκλήρωση των σχεδίων πόλεων έχουν σαν αποτέλεσμα να δεσμεύονται οι περιουσίες των πολιτών, χωρίς την είσπραξη αποζημιώσεως και χωρίς εν τοις πράγμασι την δυνατότητα αξιοποίησης ή μεταβίβασης τους. Η κατάσταση αυτή αντιβαίνει στις αρχές μιας φιλελεύθερης δημοκρατίας που σέβεται τα δικαιώματα των πολιτών της και εν προκειμένω το δικαίωμα στην

ιδιοκτησία, ενώ αφήνει ανεκμετάλλευτες τεράστιες εκτάσεις πλήττοντας στην ουσία τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η έλλειψη οικονομικών και χρονικών προγραμματισμών για την υλοποίηση των σχεδίων πόλεως εγκαίρως έχει και τον κίνδυνο δημιουργίας νέων δικαστικών διενέξεων με κίνδυνο την ανατροπή των σχεδίων πόλεως που έχουν διαμορφωθεί και τον διαρκή μηδενισμό του χρόνου για την υλοποίησή τους.

Ακόμα όμως και αν υποθέσουμε ότι η αποτελεσματικότητα και η ετοιμότητα της δημόσιας διοίκησης βελτιώνεται και το χρονικό κομμάτι του προβλήματος περιοριστεί είναι σαφές ότι το δημόσιο δεν θα καταφέρει να προχωρήσει σε σημαντικές ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις υπό τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες και τις περιορισμένες οικονομικές του δυνατότητες, πράγμα που σημαίνει ότι θα πρέπει να βρεθούν εναλλακτικές πολιτικές για την ανεύρεση κοινόχρηστων χώρων στις πόλεις. Μία πολιτική που έχει προταθεί και που μπορεί να αντιμετωπίσει αυτό το πρόβλημα και την ζήτηση για περισσότερο δημόσιο χώρο είναι αυτή της αναδιαμόρφωσης αχρειαστων πλέον χώρων μέσα στις πόλεις ο οποίος είχε διαμορφωθεί σε άλλες περιόδους και για ανάγκες οι οποίες πλέον δεν υπάρχουν στην χώρα μας, ιδιαίτερα οι βιομηχανικές ζώνες και τα βιομηχανικά κτίρια που πλέον δεν χρησιμοποιούνται λόγω της αποβιομηχάνισης θα μπορούσαν να αποτελέσουν την πρώτη αξιοποιήσιμη έκταση για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, προκειμένου να αποφευχθούν ανέφικτα σχέδια πόλεων που καταλήγουν σε ουσιαστική αποστέρηση της ιδιοκτησίας των πολιτών, δικαστικές καταδίκες, αναξιποίητες περιουσίες και μεγάλες οφειλές του δημοσίου.

## Σύνοψη - Συμπεράσματα

Το θεμελιώδες ζήτημα που θέτει ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι η θυσία του ατομικού δικαιώματος προς χάριν της δημόσιας ωφέλειας, ή και πιο παραστατικά του κοινού καλού. Είναι ενδιαφέρον ακόμα και εννοιολογικά το ότι για να μπορέσει να γίνει αποδεκτή από την φιλελεύθερη έννομη τάξη μας η πλήρης αποστέρηση της ιδιοκτησίας ενός πολίτη δεν αρκεί απλώς η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, αλλά απαιτείται κάτι κατά τι ανώτερο, η ωφέλεια. Αυτό βέβαια πάντοτε στο πλαίσιο της μεθοδολογικής παντοκρατορίας της αρχής της αναλογικότητας, η οποία μετά και την αναγωγή της σε συνταγματικού επιπέδου μεθοδολογική αρχή, διαπερνά κάθε μορφή περιορισμού των ατομικών δικαιωμάτων. Θα πρέπει επομένως η δημόσια ωφέλεια αυτή να έχει τόσο βαρύνουσα σημασία (strictosensu αναλογικότητα) και να μπορεί να εξυπηρετηθεί μόνο με την αποστέρηση της ιδιοκτησίας ενός πολίτη (αναγκαιότητα), προκειμένου να καταστεί συνταγματικά ανεκτή.

Η ιδιαιτερότητα της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως έγκειται στο ότι στην βάση της έρχεται να εξυπηρετήσει και τους πολίτες εκείνους των οποίων η περιουσία απαλλοτριώνεται. Κάθε ιδιοκτησία η οποία εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό και στο σχέδιο πόλεως αποκτά μεγαλύτερη αξία από αυτήν που είχε πριν συντελεστεί. Η ιδιαιτερότητα επίσης έγκειται και στον θεσμό της προσκύρωσης και τακτοποίησης των οικοπέδων. Μιας μορφής ανταλλαγή και κοινοποίηση της θυσίας προκειμένου να μπορέσουν όλοι οι ιδιοκτήτες να απολαύσουν την ιδιοκτησία τους με μεγαλύτερη ελευθερία κινήσεων. Τα προβλήματα βέβαια του θεσμού, όπως άλλωστε και αυτά της κλασικής αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, ανακύπτουν κατά κύριο λόγο από την οικονομική στενότητα τόσο του δημοσίου και των ΟΤΑ, όσο και των ίδιων των ιδιωτών. Γεγονός το οποίο συνδυαζόμενο και με τους αργούς ρυθμούς αντίδρασης μπορεί να καταστήσει άχρηστες τις ιδιοκτησίες των άτυχων εν τέλει πολιτών. Η νομολογία και η διοίκηση έχουν προσπαθήσει να αναχαιτίσουν αυτήν την πρακτική της αχρήστευσης ιδιοκτησιών με την διατήρησή τους σε μία μετέωρη κατάσταση, πολλές φορές και με αφορμή την καταδίκη της χώρας μας από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου.

Στην εργασία αυτή προσπαθήσαμε να σκιαγραφήσουμε τόσο τα μεγάλα ζητήματα του θεσμού - τα υψηλά νομικά του δικαιώματος στην ιδιοκτησία και της δημόσιας ωφέλειας - όσο και τις διαδικασίες και τις αρχές του διοικητικού δικαίου που βρίσκονται στους επιμέρους ειδικότερους νόμους. Το ίδιο κάναμε και με την παρουσίαση της εθνικής νομολογίας και της νομολογίας του ΕΔΔΑ όσον αφορά σε αυτά τα ζητήματα, προκειμένου να δείξουμε αφενός την

τροπή που έχει πάρει η ερμηνεία του συντάγματος και της ΕΣΔΑ αλλά και των επιμέρους νομοθετημάτων αλλά και για να χαρτογραφήσουμε και τα μέσα άμυνας τα οποία έχει στην διάθεσή του ο πολίτης ο οποίος έρχεται αντιμέτωπος με τον θεσμό της απαλλοτριώσεως.

Ο ρόλος που έχει επιτελέσει το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο στις υποθέσεις που βρέθηκαν ενώπιον του και αφορούσαν στο ζήτημα της απαλλοτριώσεως ιδίως μέσω της ερμηνείας και της προστασίας στην βάση του 1<sup>ου</sup> Πρόσθετου Πρωτοκόλλου έχει υπάρξει καθοριστικός για τον θεσμό στην ελληνική πραγματικότητα. Η προστασία που παρασχέθηκε στους πολίτες της Ελλάδας και στην ιδιοκτησία τους ιδίως μέσω της συμπερίληψης των αληθινών κριτηρίων στον υπολογισμό της αποζημιώσεως και της απόρριψης της ιδέας ότι κάθε ιδιοκτησία αυξάνει την αξία της με την ρυμοτόμηση ήταν κάτι που και η ίδια η ελληνική δικαιοσύνη θα έπρεπε να είχε πράξει, το ίδιο και για την προστασία του ιδιοκτήτη από και κατά την defacto απαλλοτρίωση. Η θέση του γράφοντος μετά και από την εκτενή έρευνα στην θεωρία και την νομολογία είναι ότι πλέον και μετά τις κρίσιμες αποφάσεις από το ΕΔΔΑ ο θεσμός της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως είναι πλέον αρκετά πιο κοντά στην αρχή της αναλογικότητας και του σεβασμού του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πολιτών.

## Βιβλιογραφία

1. Αθανασοπούλου Χ.Κ., Δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για πολεοδομικούς λόγους : αναφύομενα νομικά ζητήματα στην ελληνική έννομη τάξη, ΕΔΔΔ, 2005, σελ. 739 επ.
2. Αλιβιζάτος Ν., Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, ΕΔΔΔ 1993, σελ. 5επ.
3. Αποστολοπούλου Ι.Ν., Ο πρόεδρος Πρωτοδικών, 5η έκδοση , Αθήναι , 1960.
4. Βασιλειάδης Δ - Διβάνη Χρ. - Κουσκουνά Μ. - Παπαπετρόπουλος Ανδρ., «Περιβάλλον», εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, Αθήνα
5. Βενιζέλος Ε, Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων, 1990, 57
6. Γέροντας Απ., Διοικητικό Δίκαιο, Β' Έκδοση, Σάκκουλας, 2010
7. Γέροντας Α, Επιτομή Διοικητικού Δικαίου, Σάκκουλας 2014.
8. Γέροντας Απ. Επιτομή Διοικητικού Δικαίου, Σάκκουλας, 2020.
9. Γεωργιάδου Μ, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2012
10. Γεωργιάδου Μ, Πολεοδομία- Δόμηση, Νομική Βιβλιοθήκη 2011.
11. Γεωργιάδης Απ. αρ. 1000, Γεωργιάδης - Σταθοπούλος, ΑΚ, V, 1985. σελ. 329
12. Γεωργιάδης Απ. *Εγχειρίδιο Εμπραγμάτων Δικαίου*, Σάκκουλας, 2015, σελ. 323.
13. Γεωργιάδης Απ., Ενοχικό Δίκαιο Γενικό μέρος, Σάκκουλας, 1999.
14. Γεωργιάδου Μαρία, Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, 2η έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, Αθήνα
15. Δαγτόγλου, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, Σάκκουλας, 2015.
16. Ευστρατίου, Οι νέες αρμοδιότητες των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων σε θέματα πολεοδομικού και οικοδομικού δικαίου, *Ελληνική Δικαιοσύνη* 2002, σσ. 39.
17. Κονιράδης Ι, Αναγκαστική απαλλοτρίωση μοναστηριακών ακινήτων, Γνμ, ΝοΒ, 2002, σελ. 667 επ
18. Κοντογιώργα - Θεοχαροπούλου - Ε. Κουτούπα - Ρεγκάκου, Εμβάθυνση Δημοσίου Δικαίου- Ειδικά θέματα διοικητικού δικαίου, 2005, Σάκκουλας σελ. 354 επ.
19. Κουτούπα- Ρεγκάκου, Αόριστες τεχνικές έννοιες στο δημόσιο δίκαιο, Σάκκουλας, 1997.
20. Λέντζης, Παρατηρήσεις στην απόφαση του ΕΔΔΑ της 19/09/2002 «Αζάς κλπ. Κατά Ελλάδας», Αρμ, 2002, σελ. 1887

21. Μπαλουκτσής Σ., Η συντέλεση και η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, *Νομικό Βήμα*, 1988, σς. 1310.
22. Μπαλουκτσής Σ., Πότε επιτρέπεται κατά το Σύνταγμα η κατάληψη απαλλοτριούμενων ακινήτων, *ΕΕΝ*, 1988, σελ. 565
23. Δαγτόγλου Π, *Γενικό Διοικητικό Δίκαιο*, 2017, Σάκκουλας, σελ. 763.
24. Παπαρηγοράκη Ι., Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, Σάκκουλας, 2007, σελ.509 επ.
25. Παπαρηγορίου .Ι., *Πολεοδομία*, δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2011.
26. Παπαδημητρίου Χ., «Τα όρια του δικαιώματος ιδιοκτησίας και η αντίθεση της εκ νέου απαλλοτριώσεως του αυτού ακινήτου με το Σύνταγμα, το κοινοτικό δίκαιο και την ΕΣΔΑ», Το Σ 2007/64.
27. Παπαδόπουλος Κων., «Η διαδικασία κήρυξης απαλλοτριώσεως των ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983», *Ελλ. Επιθ. Ευρωπ. Δικαίου*, 2009, τ. 29, σσ. 51.
28. Ρόζος Ν. (επιμ.), *Αναγκαστική Απαλλοτρίωση - Περιορισμοί Ιδιοκτησίας*, Νομική Βιβλιοθήκη, 2019.
29. Σκουρή Β.-Τάχου Α *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο: Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, Σάκκουλας, Θεσσαλονίκη, 1991
30. Σκουρής Β. - Τάχος Α. «Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», τόμος 4, 1993, εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα -Θεσσαλονίκη, σελ. 146-147.
31. Συνήγορος του Πολίτη, Ειδική έκθεση: Απαλλοτρίωση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση. Προβλήματα διοικητικής δράσης, Απρίλιος 2005
32. Τέκτονος Ι.Κ., *Αναγκαστικά Απαλλοτριώσεις*, Ιωάννινα, 1960.
33. Τομαράς Δ., *Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση - Νομοθετικό πλαίσιο και ερμηνευτική προσέγγιση*, Νομική Βιβλιοθήκη, 2019.
34. Τσουκαλάς Ε, *Το δίκαιο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων*, Σάκκουλας,
35. Φιλλίπου/ Κ. Ροϊλού, *Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως*, Σάκκουλας 1998.
36. Χορομίδη, Η έννοια της πλήρους αποζημιώσεως προσκυρωμένου τμήματος με πράξη τακτοποίησης ΑρχΝ 1995, σσ. 501.
37. Χορομίδης, *Ζητήματα προστασίας της Ιδιοκτησίας και αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κατά το Σύνταγμα, την ΕΣΔΑ και το ΠΠΠ*, 2007
38. Χορομίδης, *Η προστασία της ιδιοκτησίας. Τα άρθρα 17 § 2 συντ. Και 1 του πρώτου προσθετού πρωτόκολλου της ευρωπαϊκής σύμβασης δικαιωμάτων του ανθρώπου. «Δισταγμοί» και αντιθέσεις της νομολογίας μας. Δεδικασμένο εθνικό και του ευρωπαϊκού*

δικαστηρίου... , σε: Τμ. Πολιτικής Επιστήμης-Δημόσιας Διοίκησης ΕΚΠΑ/Νομική Σχολή ΑΠΘ, Σύνταγμα, Δημοκρατία και Πολιτειακοί Θεσμοί, τόμ. 2, 2013, σ. 491-522, Sakkoulas-Online.gr

39. Χορομίδης, Η συντέλεσις της απαλλοτριώσεως, Αρμ 1970, σελ. 778
40. Χορομίδης, Κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αποζημιώσεως. Η εφαρμογή της διάταξης του αρ. 17 παρ. 2 εδ. Γ του αναθεωρημένου Σ (2001) ΝοΒ,2006, σελ. 321
41. Χορομίδης, Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, 2002
42. Χορομίδης,, Η αναγκαστική απαλλοτριώση, 2008
43. Χιώλος Κ., «Η ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως», ΔιΔικ 2006/1446
44. Χιώλος Κ., «Η υποχρέωση άρσεως υπό της διοικήσεως των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», Αρμ 1998/1564.
45. Χριστοφιλοπούλου Δ., Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων Ι ,Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1993, σελ. 33 επ.
46. Χριστοφιλόπουλος, Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης, 2007 σελ. 222
47. Χριστοφιλόπουλου Δ., Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, Εκδόσεις Δίκαιο και Οικονομία - Π.Ν. Σάκκουλας, , Αθήνα, 2011,
48. Χρυσόγονος Κωστ. Χ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», τρίτη έκδοση, εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, Αθήνα

## **Πίνακας Νομολογίας**

1. ΑΠ 10/2004
2. ΑΠ 1227/2003
3. ΑΠ 1284/1990
4. ΑΠ 300/2009 ΕλλΔνη 2010, σελ. 399
5. ΑΠ 505/1975
6. ΑΠ 588/2005
7. ΑΠ 672/1989
8. ΑΠ 84/1923
9. ΑΠ 960/2000
10. ΑΠ 1109/1981
11. ΑΠ 117/76
12. ΑΠ 118/2000 ΕλΔνη 2000, σελ. 976

13. ΑΠ 1227/2003
14. ΑΠ 1284/1990
15. ΑΠ 1285/1979
16. ΑΠ 1305/1988, ΝοΒ, 1989, σελ. 430 επ.
17. ΑΠ 1372/1991
18. ΑΠ 1591/2001
19. ΑΠ 208/1969
20. ΑΠ 300/2009 ΕλλΔνη 2010, σελ. 399
21. ΑΠ 328/2000
22. ΑΠ 5/2002
23. ΑΠ 505/1975
24. ΑΠ 588/2005
25. ΑΠ 65/2007
26. ΑΠ 672/1989
27. ΑΠ 825/2008 ΕλλΔνη 2011, σελ 80
28. ΑΠ 827/1976
29. ΑΠ 960/2000
30. ΑΠ 1109/1981
31. ΑΠ 118/2000 ΕλΔνη 2000, σελ. 976
32. ΑΠ 1305/1988, ΝοΒ, 1989, σελ. 430 επ.
33. ΑΠ 157/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.
34. ΑΠ 1591/2001
35. ΑΠ 208/1969
36. ΑΠ 328/2000
37. ΑΠ 5/2002
38. ΑΠ 65/2007
39. ΑΠ 825/2008 ΕλλΔνη 2011, σελ 80
40. ΑΠ 827/1976, 1285/1979, 1372/1991
41. ΑΠ Ολ. 5/2002 ΕλλΔνη 2002/376
42. Ολ ΑΠ 619/1983
43. Ολ ΑΠ 714/1978
44. Ολ. ΑΠ 9/2006
45. ΕΔΔΑ 13.7.2006
46. ΕΔΔΑ 21.02.2008 Κανελλόπουλος κλπ κατά Ελλάδος.



47. ΕΔΔΑ υποθ. 15.11.1996 Κατηκαρίδης κ.λπ. κατά Ελλάδας
48. ΕφΑθ 2527/1997 ΕλλΔνη 1998, σελ. 186
49. ΕφΑθ. 6602/2011
50. ΕφΠατρ. 319/2007
51. ΣτΕ 101/1951
52. ΣτΕ 12/2010
53. ΣτΕ 1301/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
54. ΣτΕ 1301/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
55. ΣτΕ 1311/1956
56. ΣτΕ 1347/1979
57. ΣτΕ 1446/1998 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
58. ΣτΕ 187, 267, 270, 271, 1863/1977
59. ΣτΕ 1901/1983 ΝοΒ 1983/1652.
60. ΣτΕ 194/2007 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. 49
61. ΣτΕ 195/1988
62. ΣτΕ 2002/2004, ΕλλΔνη 2003, σελ 1150
- 63 ΣτΕ 2004/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
64 ΣτΕ 2075/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- .  
65 ΣτΕ 2086/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
66 ΣτΕ 2100/1990 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
67 ΣτΕ 2133/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
68 ΣτΕ 2269/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- .  
69 ΣτΕ 2313/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
70 ΣτΕ 2313/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- .  
71 ΣτΕ 2332/1968.
- .  
72 ΣτΕ 2482/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
- .  
73 ΣτΕ 2482/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- .  
74 ΣτΕ 2529/2003
- .  
75 ΣτΕ 2600/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- .  
76 ΣτΕ 2600/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.
- .  
77 ΣτΕ 2603/2008 ΠερΔικ 2009/147
- .

- 78 ΣτΕ 2603/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
.  
79 ΣτΕ 2641/1999 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.  
.  
80 ΣτΕ 2646/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
81 ΣτΕ 2646/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
82 ΣτΕ 2711/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
83 ΣτΕ 279/2016 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
84 ΣτΕ 3017/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ :  
.  
85 ΣτΕ 3017/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
86 ΣτΕ 3042/2015 (ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ)  
.  
87 ΣτΕ 3042/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
.  
88 ΣτΕ 3117/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
89 ΣτΕ 3117/2004 επταμ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
.  
90 ΣτΕ 3232/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
91 ΣτΕ 3241/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
92 ΣτΕ 3384/1991 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
.  
93 ΣτΕ 3440/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
.  
94 ΣτΕ 3521/1992, ΤΝΠ Νόμος  
.  
95 ΣτΕ 3648/1999 ΤοΣ 2000/185,  
.  
  
96. ΣτΕ 3933/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
97. ΣτΕ 3979/2009 Ολομ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
98. ΣτΕ 3981/2009 Ολομ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
99. ΣτΕ 3982/2009 Ολομ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
100. ΣτΕ 4004/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,  
101. ΣτΕ 4146/2001 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
102. ΣτΕ 4281/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
103. ΣτΕ 4429/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
104. ΣτΕ 4444/1997 ΔιΔικ 2000/627  
105. ΣτΕ 4452/2010  
106. ΣτΕ 4493/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ  
107. ΣτΕ 4500/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

108. ΣτΕ 451/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
109. ΣτΕ 4526/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
110. ΣτΕ 4575/1998, Αρμ. 1999, 577
111. ΣτΕ 463/2009 ΔιΔικ 2009/441
112. ΣτΕ 463/2009 ΔιΔικ 2009/441,
113. ΣτΕ 580/89, Διοικητική Δικαιοσύνη 1989, 1034.
114. ΣτΕ 606/2007 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
115. ΣτΕ 642/1998 ΔιΔικ 2000/664,
116. ΣτΕ 779/82, 704/95, 1795/99 -
117. ΣτΕ 838/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
118. ΣτΕ 838/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
119. ΣτΕ 920/2017 (ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ)
120. ΣτΕ 920/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ Ολ. 3661/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 578/2006  
ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.
121. ΣτΕ 939/2012
122. ΣτΕ 963/2007
123. ΣτΕ Ολ 603/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
124. ΣτΕ 4089/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
125. ΣτΕ 707/2016 ΤΝΠ
126. ΣτΕ Ολ. 3521/1992 ΝοΒ 1993 σελ. 792
127. ΣτΕ Ολ. 3661-3663/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,
128. ΣτΕ Ολομ. 3661/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2711/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
129. ΣτΕ Ολ. 813/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
130. Ολ ΣτΕ 2281/1992
131. Ολ. ΣτΕ 2527/2003
132. Ολ. ΣτΕ 2753/1994
133. Ολ. ΣτΕ 3117/2004

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### Βασικό Νομικό Πλαίσιο Ρυμοτομικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

«Α) το ν.δ. 17-07-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους», υπήρξε ο πρώτος πολεοδομικός νόμος στην ελληνική έννομη τάξη. Δε συνιστά σχέδιο πόλης, αλλά ορίζει πώς θα εκπονηθούν τα σχέδια πόλης. Προβλέπει ένα επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού και για αυτό το λόγο είναι σήμερα ξεπερασμένος ο σχεδιασμός που προβλέπει το νομοθετικό αυτό διάταγμα και δεν επιτρέπεται πλέον να εκπονηθεί σχέδιο με βάση αυτό. Όμως το ν.δ. 17-07/1923 εφαρμόζεται ακόμη και σήμερα για την τροποποίηση εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις του σχεδίων όταν διαπιστώνεται «πολεοδομική ανάγκη», εκτός εάν κριθεί ότι πρόκειται για εντελώς προβληματική περιοχή που χρειάζεται αναμόρφωση, οπότε εφαρμόζονται οι νεότεροι νόμοι. Η υλοποίηση της τροποποίησης των σχεδίων πόλεων γίνεται με πράξη ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεως».

«Β) ο ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», γνωστός και ως Νόμος Μάνου, είναι ο δεύτερος πολεοδομικός νόμος, ο οποίος δεν εφαρμόστηκε όμως στις διατάξεις του παραπέμπει ο μεταγενέστερος ν. 1337/1983. Ο νόμος αυτός προέβλεψε δύο στάδια σχεδιασμού, το πρώτο στάδιο της γενικής μελέτης και το δεύτερο στάδιο των ειδικών πολεοδομικών μελετών, όπου υπάγονται η Ζώνη Ενεργούς Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π., άρθρο 23 επ.), η Ζώνη Αστικού Αναδάσμου (Ζ.Α.Α., άρθρο 35 επ.) και η Ζώνη Κανονιστικών Όρων Δόμησης (Ζ.Κ.Ο.Δ., άρθρο 51 επ.)».

«Γ) ο ν. 1337/1983 «Επέκτασις των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» είναι ο τρίτος πολεοδομικός νόμος, ο οποίος και εφαρμόστηκε όπως έχει τροποποιηθεί πολλάκις. Και αυτός ο νόμος προέβλεψε την πολεοδομική οργάνωση σε δύο επίπεδα, αρχικά αυτό του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (άρθρο 2 επ.) και σε δεύτερο επίπεδο την Πολεοδομική Μελέτη (άρθρο 6 επ.). Στο πρώτο στάδιο η ένταξη στο σχέδιο ή η επέκταση αυτού γίνεται ανά οργανική Περιφερειακή Ενότητα - γειτονιά (άρθρο 1) και καθορίζεται η ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε. άρθρο 2) και στο δεύτερο στάδιο προβλέπονται Ζώνες Ενεργούς Πολεοδομίας και Αστικού Αναδάσμου (Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. άρθρο 10) καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Ε. και Ζ.Ε.Κ. άρθρο 11)».

«Δ) ο τέταρτος πολεοδομικός νόμος 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», γνωστός και ως νόμος Λαλιώτη, ρύθμισε τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε δύο επίπεδα - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και Πολεοδομική Μελέτη - και ως προς το δεύτερο, υιοθέτησε το ν.δ. 17-071923. Πρόκειται για νόμο που ρυθμίζει τόσο το χωροταξικό όσο και τον πολεοδομικό σχεδιασμό».

«Ε) το άρθρο 10 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και δημοσίων έργων» περιείχε διάταξη σχετική με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όσον αφορά την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πολεοδομικού σχεδιασμού, κρίθηκε όμως από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας αντίθετη με το σύνταγμα και συγκεκριμένα με το άρθρο 43 παράγραφος 2 εδάφιο β του Συντάγματος».

«Στ) το ν. 2508/1997 αντικατέστησε ο ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη», ο οποίος περιλαμβάνει χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός μετονομάζεται σε Ρυθμιστικό Χωρικό Σχεδιασμό και περιλαμβάνει στο πρώτο επίπεδο τα Τοπικά και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρα 7 και 8) και στο δεύτερο επίπεδο τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (άρθρο 10)».

«Ζ) Ο νόμος 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη» ρυθμίζει το χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ειδικά ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος στο νόμο αυτό ονομάζεται Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός, αναπτύσσεται και πάλι σε δύο επίπεδα, στο πρώτο επίπεδο τα Τοπικά και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρα 7 και 8) και στο δεύτερο επίπεδο τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (άρθρο 10)».

«Η) Ειδικά ως προς την πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής της Αθήνας προβλέφθηκαν διατάξεις αρχικώς στο ν. 1515/85 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» και πρόσφατα στο ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις». Το κύριο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις συνιστούν οι διατάξεις των άρθρων 276 επ. του π.δ. 14.7/27.07.1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας», στον οποίο κωδικοποιήθηκε, μεταξύ άλλων, τόσο το ν.δ. 17-07-1923, όσο και ο ν. 1337/1983. Οι ειδικές διατάξεις του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» εφαρμόζονται συμπληρωματικά και μόνο όταν διαπιστώνονται κενά».<sup>133</sup>

---

<sup>133</sup> Σκουρής Β. - Τάχος Α. «Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», τόμος 4, 1993, εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, σελ. 146-147.