

**ΙΩΑΝΝΗΣ Θ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ**

**Δικηγόρος**

**Α.Μ. : 7116Μ086**

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ:  
ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΝΟΜΗ ΤΑΞΗ**



Επιβλέπων Καθηγητής : Βλάσιος Ι. Παπαγρηγορίου

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ:  
ΝΟΜΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ: ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

**ΑΘΗΝΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2017**

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ:  
ΝΟΜΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ: ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ  
ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ: 2016 – 2017

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**του Ιωάννη Θ. Παπαδημητρόπουλου, δικηγόρου,**

**A.M.: 7116M086**

**ΤΙΤΛΟΣ:**

«Πολεοδομική απαλλοτρίωση: Θεωρία και πράξη στην ελληνική έννομη τάξη»

Επιβλέπων καθηγητής: Βλάσιος Ι. Παπαγρηγορίου

Αθήνα, Δεκέμβριος 2017

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ .....</b>	<b>1</b>
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....</b>	<b>2</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>4</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΣΔΑ.....</b>	<b>8</b>
I. ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΧΥΡΩΣΗ ΤΟΥ .....	8
II. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΣΔΑ .....	10
III. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	11
<i>α. Γενικά .....</i>	<i>11</i>
<i>β. Ειδικότεροι συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας .....</i>	<i>13</i>
<i>γ. Νομοθετικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας.....</i>	<i>14</i>
<i>δ. Περιορισμοί ιδιοκτησίας χάριν περιβαλλοντικών σκοπών. ....</i>	<i>14</i>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.....</b>	<b>22</b>
I. ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....	22
II. ΆΛΛΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	25
III. ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ .....	27
<i>α. Δημόσια ωφέλεια .....</i>	<i>28</i>
<i>β. Νομοθετική πρόβλεψη της δημόσιας ωφέλειας .....</i>	<i>29</i>
<i>γ. Καταβολή πλήρους αποζημίωσης .....</i>	<i>30</i>
IV. Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ.....	32
<i>α. Πολεοδομικά καθεστάτα.....</i>	<i>32</i>
<i>β. Το Σχέδιο Πόλεως.....</i>	<i>33</i>
<i>γ. Ο θεσμός της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης. Έννοια – σκοποί – αναγκαιότητα.....</i>	<i>36</i>
V. ΚΗΡΥΞΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....	39
VI. ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....	42
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: Η ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΗ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....</b>	<b>49</b>
I. ΓΕΝΙΚΑ.....	49
II. Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ.....	50
<i>α. Διάδικοι.....</i>	<i>50</i>
<i>β. Προδικασία .....</i>	<i>52</i>
<i>γ. Προσωρινός προσδιορισμός .....</i>	<i>54</i>
<i>δ. Οριστικός προσδιορισμός.....</i>	<i>57</i>
<i>ε. Συμβιβαστικός προσδιορισμός.....</i>	<i>61</i>

III. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ.....	61
<i>α. Γενικώς περί της αποζημίωσης στο αστικό δίκαιο .....</i>	<i>61</i>
<i>β. Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημίωσης στην αναγκαστική     απαλλοτρίωση .....</i>	<i>64</i>
<i>γ. Έννοια πλήρους αποζημίωσης.....</i>	<i>67</i>
<i>δ. Συστατικά και παραρτήματα.....</i>	<i>73</i>
<i>ε. Ιδιαίτερη αποζημίωση.....</i>	<i>77</i>
<i>στ. Τεκμήριο ωφέλειας .....</i>	<i>81</i>
<i>ζ. Η προβληματική για τη δυνατότητα συνυπολογισμού ζημίας και κέρδους .....</i>	<i>85</i>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: Η ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ Ε.Δ.Δ.Α.....</b>	<b>87</b>
I. ΤΟ ΑΜΑΧΗΤΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΤΟΥ «ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ» ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. ΤΟ ΚΑΤΑ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΑΔΟΜΗΤΟ ΚΑΙ Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΩΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ .....	87
II. Η ΠΡΩΤΟΠΟΡΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗ Α.Π. ΤΜ. Δ΄ 594/2005 ΚΑΙ Η ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΑΥΤΗΣ .....	90
III. Η ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ Ε.Δ.Δ.Α. ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΖΗΤΗΜΑΤΟΣ.....	91
<i>α. Υπόθεση ZANTE – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ Α.Ε. κατά Ελλάδος της 06.12.2007.....</i>	<i>92</i>
<i>β. Υπόθεση Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος της         21.02.2008 .....</i>	<i>95</i>
<i>γ. Οι αξιολογήσεις του ΕΔΔΑ .....</i>	<i>98</i>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - Η ΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ Η ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΤΟΥ ΕΔΔΑ.....</b>	<b>102</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>114</b>
<b>ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ.....</b>	<b>118</b>

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
αρ.	αριθμός
Αρμ	Αρμενόπουλος
ΑρχΝ	Αρχείο Νομολογίας
Βλ.	Βλέπε
Δ	Δίκη
ΔΕΗ	Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
ΔΕΚ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων
ΔτΑ	Δικαιώματα του Ανθρώπου
εδ.	εδάφιο
ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
ΕΕΝ	Εφημερίδα Ελλήνων Νομικών
ΕισΝΑΚ	Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα
εκδ.	έκδοση
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη
επ.	επόμενα
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
ΕφΑθ	Εφετείο Αθηνών
ΕφΘεσ	Εφετείο Θεσσαλονίκης
ΕφΛαρ	Εφετείο Λάρισας
ΙΚΑ	Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων
ΚΑΑΑ	Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
κ.β.π.ν.	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
ΜΠρΒολ	Μονομελές Πρωτοδικείο Βόλου
Ν.	Νόμος
ΝοΒ	Νομικό Βήμα
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΠΔΔ	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
ΝΠΙΔ	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
Ολ ΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου
Ολ ΣτΕ	Ολομέλεια Συμβουλίου της Επικρατείας
παρ.	παράγραφος
Π.Ν.Π.	Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου
ΠπρΚατερ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Κατερίνης
σελ.	σελίδα
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΤοΣ	Το Σύνταγμα
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνησης

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε και καταρτίστηκε στο πλαίσιο του προγράμματος μεταπτυχιακών σπουδών «Νομικός Πολιτισμός: Δημόσιο και Ιδιωτικό Δίκαιο» του Τμήματος Δημόσιας Διοίκησης του Παντείου Πανεπιστημίου για την ολοκλήρωση του σχετικού κύκλου σπουδών μου και την απόκτηση του ανάλογου μεταπτυχιακού τίτλου. Το θέμα που πραγματεύεται η παρούσα εργασία διδάχθηκε στη διάρκεια των παραδόσεων του μαθήματος «Πολεοδομία και Δίκαιο Περιβάλλοντος» τις οποίες έκαναν ο Ομότιμος Καθηγητής κ. Βλάσιος Ι. Παπαγρηγορίου και ο Λέκτορας κ. Παναγιώτης Κουρνούτος. Ο τελευταίος έκανε ειδικότερες και λεπτομερείς αναφορές επί του θέματος και αμφότεροι μας δίδαξαν το εν λόγω μάθημα μεθοδικά και με μία ρεαλιστική κοινωνική προσέγγιση. Την ιδιαίτερη θεματική της παρούσας μου επέλεξα βασιζόμενος σε δύο κριτήρια. Κατ' αρχήν άπτεται ως γνωστικό αντικείμενο τόσο του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού δικαίου και αντίστοιχα έχει δημιουργήσει έναν γόνιμο προβληματισμό τόσο σε θεωρητικό όσο και νομολογιακό επίπεδο. Παράλληλα, ως θέμα εμπίπτει στο πεδίο του επαγγελματικού ενδιαφέροντος μου υπό την ιδιότητά μου ως δικηγόρου και με τον τρόπο αυτό μου δόθηκε το έναυσμα να καταπιαστώ με ένα ειδικότερο θέμα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η οποία ακόμη και σήμερα αποτελεί αγκάθι για την ελληνική έννομη τάξη. Κατά την εκπόνηση της εργασίας μου αναζήτησα και ερεύνησα μελέτες που αναπτύσσουν σε θεωρητικό επίπεδο την προβληματική του θεσμού που εντοπίζεται κατά βάση στις σχέσεις του με το συνταγματικώς προστατευόμενο δικαίωμα της ιδιοκτησίας και περιουσίας και στον ρόλο του στον θεσμό της Πολεοδομίας που λειτουργεί ως παραδοσιακό μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Προκειμένου όμως να διαμορφώσω και να προσφέρω μία ολοκληρωμένη επαφή με το αντικείμενο, αναζήτησα και τα τελευταία σχετικά πορίσματα της νομολογίας από τα οποία προκύπτει με σαφήνεια τι εν τέλει ισχύει σε πρακτικό επίπεδο στην έννομη τάξη μας. Η ενδεικτική επιλογή και παράθεση των κάτωθι αναφερόμενων χαρακτηριστικών αποφάσεων του ΕΔΔΑ, του ΑΠ και του ΣτΕ διευκολύνει την συναγωγή των αναγκαίων συμπερασμάτων και προσφέρει τη δυνατότητα στον μελλοντικό αναγνώστη να σχηματίσει μία περισσότερο χειροπιαστή εικόνα για το καθεστώς που διέπει το ζήτημα της

αποζημίωσης του αγροτικού ακινήτου. Στο τέλος, παρατίθενται οι συμπερασματικές διαπιστώσεις στις οποίες κατέληξα συνοδευόμενες από αξιολογήσεις και επιχειρήματα που τις τεκμηριώνουν.

Στο σημείο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη αφενός ότι είχα την ευκαιρία να συμμετάσχω στο εν λόγω πρόγραμμα σπουδών το οποίο φέτος παύει να υφίσταται και να διδάσκεται επ' αόριστον αφετέρου ότι με την εργασία αυτή ολοκληρώνεται η συμμετοχή μου στο εν λόγω πρόγραμμα μεταπτυχιακών σπουδών, επιθυμώ αρχικά να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες μου σε όλους τους διδάσκοντες για την καθοδήγηση και τη διδασκαλία τους καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου. Τις θερμότερες ευχαριστίες μου όμως οφείλω τόσο στον επιβλέποντα Καθηγητή μου κ. Παπαρηγορίου ο οποίος μου προσέφερε όχι μόνο προσωπικές γνώσεις και χρόνο του δημιουργώντας σε εμένα το ερέθισμα να αναλάβω το παρόν θέμα αλλά και ουσιαστικές βιβλιογραφικές και μεθοδολογικές υποδείξεις του, όσο και στα λοιπά μέλη της τριμελούς εισηγητικής επιτροπής που είναι η Καθηγήτρια κα. Ανδρομάχη Μαρκαντωνάτου – Σκαλτσά και ο Λέκτορας κ. Παναγιώτης Κουρνούτος για τις συμβουλές, τη βοήθεια και την πολύπλευρη καθοδήγησή τους στην κατάρτιση της μελέτης μου και την τελική αξιολόγησή τους επ' αυτής.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η έννοια της ιδιοκτησίας συνίσταται στο εκάστοτε ακριβές περιεχόμενο της εξουσιαστικής σχέσης του ανθρώπου προς τα πράγματα ή ό,τι εξομοιώνεται με αυτά. Ως εκ τούτου η νομική έννοια της ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτη ούτε στατική αφού προσαρμόζεται σε κάθε χρονική συγκυρία προς τις τρέχουσες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Η ιδιοκτησία ιστορικά υπήρξε ένα από τα κλασικά ατομικά – αμυντικά δικαιώματα ή άλλως δικαιώματα «πρώτης γενιάς» και αποτέλεσε αδιαμφισβήτητο έναν από τους βασικούς άξονες των σχετικών καταλόγων όλων των ελληνικών Συνταγμάτων. Ωστόσο η απόλυτη ελευθερία της ιδιοκτησίας και των εξ αυτής απορρεόντων δικαιωμάτων προκάλεσε ανισότητες κοινωνικές και οικονομικές και οδήγησε σε αντιδράσεις αναδεικνύοντας την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας. Ως αποτέλεσμα αυτού, η ιδιοκτησία προσέλαβε και την φύση του κοινωνικού θεσμού και υπό τη μορφή αυτή υποβλήθηκε σε δεσμεύσεις χάριν του κοινωνικού συνόλου. Η εξέλιξη αυτή αποτυπώθηκε σε συνταγματικές διατυπώσεις (κυρίως αρ. 17 παρ. 1 Σ) που υπάγουν την άσκηση της ιδιοκτησίας στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο η ιδιοκτησία προστατεύεται κατά τις διατάξεις της ΕΣΔΑ και συγκεκριμένα στο αρ. 1 του ΠΠΠ αυτής το οποίο έχει αποτελέσει τη βάση και την αφορμή για μία αρκετά πλούσια νομολογία του ΕΔΔΑ η οποία με τη σειρά της έχει προσδώσει αρκετά συγκεκριμένο περιεχόμενο και ερμηνευτική - θεωρητική ανάλυση στο εν λόγω δικαίωμα, ιδιαίτερα κατά την παρελθούσα δεκαπενταετία.

Η διάταξη του αρ. 17 παρ. 1 Σ συνεπάγεται ότι η ιδιοκτησία, πέραν της αμυντικής της διάστασης η οποία αφορά στην αξίωση αποχής έναντι της δημόσιας εξουσίας, αποκτά και θεσμική διάσταση αφού συναρτάται προς την αποχή από βλάβη του δημοσίου συμφέροντος. Ο θεσμικός της χαρακτήρας σημαίνει ότι το ακριβές περιεχόμενό της, στο οποίο περικλείονται και οι επιβαλλόμενοι σε αυτήν περιορισμοί, ανατίθεται να προσδιορισθεί στον κοινό νομοθέτη ο οποίος πρέπει να διασφαλίζει ότι δεν αναιρείται συνολικά η ουσία του δικαιώματος. Συμφώνως δε προς αυτό, η προηγούμενη νομολογία του ΣτΕ διακήρυξε ότι το ελληνικό



Σύνταγμα εγγυάται την ιδιοκτησία ως νομικό θεσμό με το κατά το περιουσιακό δίκαιο περιεχόμενο του και ακολούθως ο νομοθέτης υποχρεούται να μη θεσπίζει κανόνες δικαίου που καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της.

Χαρακτηριστικός και κυριότερος περιορισμός της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση η οποία καταλήγει στην πλήρη στέρηση του δικαιώματος και διέπεται από ένα περίπλοκο σύμπλεγμα ρυθμιστικών αυτής κανόνων δικαίου. Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο οποίος χωρίς αμφιβολία συνιστά τον πιο έντονο περιορισμό της ιδιοκτησίας που προβλέπεται από κανόνες δημοσίου δικαίου, εμφανίστηκε για πρώτη φορά στην ελληνική συνταγματική ιστορία με το άρθρο 17 του Συντάγματος της Τροιζήνας. Έκτοτε προβλέφθηκε σε όλα τα συνταγματικά κείμενα που ακολούθησαν, ενώ το Σύνταγμα του 1975 ρυθμίζει αναλυτικώς τα ζητήματα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στις διατάξεις των άρθρων 17 και 117. Γίνεται δε κατανοητό εξ αντιδιαστολής ότι ο θεσμός της απαλλοτρίωσης δεν υφίσταται και δεν εφαρμόζεται σε όλα εκείνα τα κράτη που έχουν καταργήσει ή δεν αναγνωρίζουν την ατομική ιδιοκτησία. Στα κράτη αυτά η εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν τη δημόσια ωφέλεια πραγματοποιείται κατά τρόπο συστηματικό σε βάρος της κρατικής ή έστω κοινωνικοποιημένης ιδιοκτησίας<sup>1</sup>.

Κεφαλαιώδους σημασίας ζήτημα για την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι ο συγκεκριμένος σκοπός της, δηλαδή η δημόσια ωφέλεια που αυτή οφείλει να θεραπεύει και η οποία πρέπει να είναι πιο έντονη από το γενικό συμφέρον που απλώς περιορίζει την ιδιοκτησία. Ειδικότερη δε μορφή της με κριτήριο την επιδιωκόμενη δημόσια ωφέλεια αποτελεί η πολεοδομική απαλλοτρίωση η οποία πραγματοποιείται αποκλειστικά και μόνο για σκοπούς πολεοδομικούς και χωροταξικούς. Η ιδιαίτερη σημασία και κοινωνική αναγκαιότητα του εν λόγω θεσμού συνίσταται στο ότι επιδιώκει τη διάσωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής, στόχοι οι οποίοι εμπίπτουν αν μη τι άλλο στον σκληρό πυρήνα που οφείλει να έχει και να υπερασπίζεται η επιστήμη της πολεοδομίας.

---

<sup>1</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 5

Η παρούσα εργασία ξεκινά με αναφορά στην έννοια της «ιδιοκτησίας» και παραθέτει τη θεμελιώδη προστασία της τόσο στην ελληνική τάξη όσο και στον ευρωπαϊκό χώρο δυνάμει της ΕΣΔΑ. Εν συνεχεία και συνοπτικά παρατίθενται οι περιορισμοί του δικαιώματος όπως προκύπτουν από το ελληνικό δίκαιο προκειμένου ο αναγνώστης να οδηγηθεί μεθοδικά στον πάντα επίκαιρο θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και την ειδικότερη μορφή της ως πολεοδομικής. Αφού το κράτος όμως προβαίνει στη θυσία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, ώστε να εξυπηρετηθεί το δημόσιο συμφέρον, πρέπει να προνοήσει και για την αποκατάσταση της ζημίας που επέρχεται στον ιδιοκτήτη λόγω της απαλλοτρίωσης. Η χωρίς αντιστάθμισμα στέρηση της ιδιοκτησίας θα αποτελούσε προφανή δυσαρμονία προς τις αρχές που πρεσβεύει το αστικό κράτος. Συνεπώς η ικανοποίηση του ιδιοκτήτη για τη θυσία της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας του καταδεικνύει και τον σεβασμό του κράτους προς το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Η ουσιαστική λοιπόν κατεύθυνση της εργασίας συνίσταται στην εμβάθυνση επί της αποζημίωσης ως ειδικότερης προϋπόθεσης της απαλλοτρίωσης και όχι μόνο επικεντρώνεται σε αυτή που αφορά σε απαλλοτριούμενες εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως αλλά πραγματεύεται σε ευρωπαϊκό και ελληνικό επίπεδο όλα τα ζητήματα που αφορούν στον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης.

Η νομολογία του Στρασβούργου και η συνακόλουθη ερμηνεία της ΕΣΔΑ επί του ζητήματος δημιούργησαν χάσμα ανάμεσα στην ελληνική έννομη τάξη και εκείνη της ΕΣΔΑ και το ερώτημα ποιά είναι η πραγματική αξία της ΕΣΔΑ κατά την ερμηνεία και εφαρμογή του ελληνικού Συντάγματος. Η ουσία του ερωτήματος αυτού προέκυψε και αναδείχθηκε ως καίρια δεδομένης της νομολογίας του ΕΔΔΑ που αφορά στους περιορισμούς της ιδιοκτησίας για λόγους χωροταξικούς – πολεοδομικούς και εν γένει προστασίας του περιβάλλοντος.

Τα ανώτατα ελληνικά δικαστήρια (ΑΠ και ΣτΕ), έχοντας προχωρήσει σε διαμόρφωση της σχετικής νομολογίας τους περί ιδιοκτησίας και περιορισμών αυτής, μέχρι πρότινος απέφυγαν να αναγνωρίσουν στην ΕΣΔΑ αυτοτελές ρυθμιστικό πεδίο. Τα όργανα αυτά περιορίζονταν σε επικουρική επίκληση της ΕΣΔΑ και συμπληρωματική χρήση της προς διάρθρωση των συλλογισμών τους και θεμελίωση των αποφάσεών τους. Ωστόσο, ο ΑΠ πρώτος έκανε το βήμα να

προσαρμόσει το σκεπτικό του προς την σχετική νομολογία του ΕΔΔΑ και να εντάξει στο σκεπτικό του την ερμηνεία της ΕΣΔΑ και του 1ου ΠΠΠ της όπως το αποτύπωσε το ΕΔΔΑ. Πρόσφατα ακολούθησε την κατεύθυνση αυτή και το ΣτΕ συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στην εξομάλυνση ενός μέχρι πρότινος ανομοιόμορφου ευρωπαϊκού συστήματος προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας που η παρούσα μελέτη καταλαμβάνει. Με τον τρόπο αυτό δίνεται βαρύτητα στο ρόλο που διαδραματίζει ο εθνικός δικαστής στην προώθηση της εναρμόνισης της ελληνικής νομολογίας με εκείνη του ΕΔΔΑ και αξιολογείται ταυτόχρονα η μέχρι τώρα εφαρμογή της ΕΣΔΑ από τα ελληνικά δικαστήρια. Πιθανότατα στην εξέλιξη αυτή κρίσιμο ρόλο διαδραμάτισαν οι αυξανόμενες προσφυγές ενώπιον του ΕΔΔΑ για παραβίαση του αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ και οι συνακόλουθες αυτών καταδικαστικές αποφάσεις σε βάρος της Ελλάδας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΣΔΑ

### I. Το περιεχόμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και η συνταγματική κατοχύρωσή του

Η ιδιοκτησία ως ατομικό δικαίωμα κατοχυρώνεται και προστατεύεται συνταγματικά με τη διάταξη του αρ. 17 του Συντάγματος του 1975 ως ισχύει κατόπιν τροποποιήσεων μέχρι σήμερα. Ο όρος της ιδιοκτησίας χρησιμοποιείται ανελλιπώς σε όλα τα ελληνικά Συντάγματα από το 1822 έως σήμερα με εξαίρεση το Σύνταγμα της Τροιζήνος (1827). Ως ρύθμιση υιοθετεί και μεταφέρει στην εθνική έννομη τάξη τη διατύπωση του αρ. 17 της γαλλικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη, αποφεύγοντας όμως να χαρακτηριστεί η ιδιοκτησία ως ιερό και απαραβίαστο δικαίωμα μη δεκτικό περιορισμών. Στην παρ. 1 της εν λόγω διάταξης ορίζεται ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους χωρίς να ορίζεται ούτε στο Σ ούτε σε άλλο νομοθέτημα η έννοια της<sup>2</sup> και τα δικαιώματα που απορρέουν εξ αυτής δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Συνεπώς υπό το πρίσμα της διάταξης αυτής η ιδιοκτησία κάθε πολίτη τίθεται υπό την προστασία του κράτους και εναπόκειται σε αυτήν, εξαιρουμένων των περιπτώσεων εκείνων, κατά τις οποίες η άσκηση των εξ αυτής δικαιωμάτων, πλήττει το δημόσιο συμφέρον<sup>3</sup>.

Η διατύπωση του αρ. 17 Σ θεσπίζει μία γενικότερη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας χωρίς να προσδιορίζει τα δικαιώματα που περιλαμβάνονται στο προστατευτικό πεδίο της. Η συγκεκριμένη διάταξη περιλαμβάνει εντολή προς το νομοθέτη να καθορίσει και να εξειδικεύσει επακριβώς το περιεχόμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, δηλαδή την έκταση των εξουσιών που απορρέουν από το δικαίωμα αυτό, πλην όμως δεν μπορεί ο νομοθέτης κατά τη θέσπιση περιορισμών να υπερβεί ένα όριο, πέραν του οποίου

---

<sup>2</sup> Χορομίδης Ι., «Ζητήματα από το νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 25.

<sup>3</sup> ΠΠρΚατερ 190/2003 Αρμ, 2004, σελ. 1271.

πλήττεται ο πυρήνας του δικαιώματος. Σε κάθε διαφορετική περίπτωση το δικαίωμα αυτό θα αδρανοποιείτο<sup>4</sup>.

Σε κάθε περίπτωση όμως δεν παραγνωρίζεται ότι εκτός από ατομικό δικαίωμα, η ιδιωτική ιδιοκτησία κατοχυρώνεται και ως θεσμική εγγύηση. Ειδικότερα, το ελληνικό Σύνταγμα του 1975 εγγυάται την ιδιοκτησία ως νομικό θεσμό και απαγορεύει στον νομοθέτη να θέτει κανόνες που την καθιστούν αδρανή και κενή ουσιαστικού περιεχομένου.

Η ιδιοκτησία εξεταζόμενη ως ατομικό δικαίωμα συνίσταται στην ελευθερία του φορέα να χρησιμοποιεί και να διαθέτει (τόσο εν ζωή όσο και αιτία θανάτου) την ιδιοκτησία του σε κάθε μορφή της. Το περιεχόμενο δηλαδή αυτού του ατομικού δικαιώματος περιλαμβάνει το σύνολο των εξουσιαστικών μορφών χρήσης, απόλαυσης και διάθεσης που υπάγονται στο εννοιολογικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας. Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας με τη μορφή του ατομικού δικαιώματος δεν ιδρύει δικαίωμα επί μίας συγκεκριμένης και με δεδομένα χαρακτηριστικά γνωρίσματα ιδιοκτησιακής σχέσης, αλλά κατοχυρώνει τις ήδη υπαρκτές και διαμορφωθείσες, κατά το περιουσιακό δίκαιο, σχέσεις ιδιοκτησίας.

Η ατομική φύση του δικαιώματος έγκειται στην ακώλυτη από επεμβάσεις των κρατικών οργάνων άσκησης του. Πέραν αυτού κατά την κρατούσα άποψη η προστασία της ιδιοκτησίας από οποιαδήποτε προσβολή, η οποία συνήθως ή έστω ενδεχομένως προέρχεται, από τρίτους (ιδιώτες), παρέχεται από το κοινό δίκαιο, ήτοι από τους κανόνες του αστικού (ιδιωτικού) και του ποινικού δικαίου. Συγχρόνως από το κανονιστικό περιεχόμενο του αρ. 17 Σ προκύπτει η υποχρέωση του νομοθέτη να προβλέπει την ανάλογη προστασία.

Η δεύτερη φύση της ιδιοκτησίας συνίσταται στην κοινωνική λειτουργία της ως θεσμού. Η σχετική συνταγματική πρόβλεψη και προστασία της ιδιοκτησίας ως θεσμού υποδεικνύει τη χαλάρωση του συσχετισμού της με το εκάστοτε υποκείμενο του δικαιώματος. Με την ίδια τη συνταγματική θεσμική κατοχύρωση υπογραμμίζεται η αντικειμενική ενέργεια της ιδιοκτησίας εν αντιθέσει προς την

---

<sup>4</sup> ΣΤΕ 2705/1991 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

υποκειμενική ενέργεια του ατομικού δικαιώματος. Όλα αυτά καταλήγουν στην άμβλυνση του προσωποπαγούς και ατομοκεντρικού χαρακτήρα της ιδιοκτησίας ενώ την ίδια στιγμή η ύπαρξή της συνυφαίνεται άρρηκτα με τη λειτουργία του εκάστοτε υφιστάμενου κοινωνικο-οικονομικού συστήματος.

Πρέπει δε να σημειωθεί ότι από τη διατύπωση του αρ. 17 παρ. 2 Σ, φορέας του ατομικού δικαιώματος είναι κάθε Έλληνας αλλά και κάθε αλλοδαπός<sup>5</sup>. Επί αλλοδαπών ωστόσο υφίσταται η δυνατότητα επιβολής περιορισμών εφόσον συντρέχουν λόγοι εθνικής ασφάλειας εν όψει πάντοτε και της σχετικής μη υπαγωγής τους στην αρχή της ισότητας κατ' αρ. 4 παρ. 1 Σ. Σε κάθε περίπτωση όμως απαιτείται αναγκαστικά οι περιορισμοί αυτοί να μην παραβιάζουν την αρχή της αναλογικότητας. Συμπληρωματικά αναφέρουμε ότι φορείς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας είναι τόσο τα φυσικά όσο και τα νομικά πρόσωπα (ημεδαπά ή αλλοδαπά), ενώ ως προς τους κοινοτικούς υπηκόους, το ΔΕΚ έχει δεχθεί ότι αυτοί δεν υποβάλλονται σε περιορισμούς οι οποίοι δεν ισχύουν αντίστοιχα για τους Έλληνες πολίτες ακόμη και αν η ιδιοκτησία εξετάζεται σε παραμεθόριες περιοχές<sup>6</sup>.

## II. Προστασία της περιουσίας κατά την ΕΣΔΑ

Το κείμενο της ΕΣΔΑ κατοχυρώνει και προστατεύει το δικαίωμα στην περιουσία κατά με το αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της όπως αυτό κυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974<sup>7</sup>. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην ελληνική μετάφραση του αρ. 1 του ΠΠΠ χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα οι όροι «ιδιοκτησία» και «περιουσία» προκειμένου να αποδοθεί πιστότερα το γαλλικό επίσημο κείμενο της σύμβασης<sup>8</sup>. Από τους χρησιμοποιούμενους όρους στη διατύπωση του επισήμου κείμενου διακρίνεται εύκολα η πρόθεση του ευρωπαϊκού νομοθέτη κατά την ΕΣΔΑ ο νομικός όρος της περιουσίας να περιλαμβάνει το

---

<sup>5</sup> Βλ. τη γραμματική διατύπωση της διατάξεως του αρ. 17 παρ. 2 Σ «Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του».

<sup>6</sup> ΔΕΚ 305/1987 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>7</sup> Αρχικώς η ΕΣΔΑ κυρώθηκε με το Ν. 2329/1953 (ΦΕΚ τ. Α' 68/1953) και μετά την καταγγελία της από το δικτατορικό καθεστώς του 1967, επανακυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974 (ΦΕΚ τ. Α' 256/1974).

<sup>8</sup> Χορομίδης Ι., «Ζητήματα από το νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 26.

σύνολο των δικαιωμάτων (τόσο εμπράγματων όσο και ενοχικών) στα οποία αναγνωρίζεται από το δίκαιο οικονομική αξία και υφή. Συνακόλουθα το ΕΔΔΑ αξιολογεί την έννοια της περιουσίας ως ευρύτατη και περικλείουσα ένα πλήθος δικαιωμάτων με περιουσιακή αξία, ακόμα και αν τα αγαθά αυτά που αυτά αφορούν είναι άυλα.

Η σχετική διάταξη του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ φέρει υπερνομοθετική ισχύ καθώς συνιστά αναφαίρετο τμήμα της ελληνικής νομοθεσίας και υπερισχύει επί κάθε αντίθετης διάταξης νόμου, όχι όμως και των διατάξεων συνταγματικής ισχύος. Με δεδομένη την προαναφερθείσα ιδιαίτερη φύση της διάταξης αυτής ο κοινός νομοθέτης περιορίζεται και δεν δύναται να θεσπίσει κατάργηση προστατευόμενου περιουσιακού δικαιώματος με διάταξη τυπικού νόμου. Σε περίπτωση που συμβεί το αντίθετο ο νόμος πάσχει αντισυνταγματικότητας και αφού διαγνωσθεί το ελάττωμα του αυτό θα κριθεί ανεφάρμοστος κατ' αρ. 28 παρ. 1 και 93 παρ. 4 Σ. Υπό το πρίσμα της απόψεως αυτής έχει κριθεί νομολογιακά ότι η διάταξη του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ είναι δεσμευτική για τον Έλληνα νομοθέτη και ο τελευταίος δεν μπορεί να αποστερήσει κανέναν φορέα ιδιοκτησίας των περιουσιακών του δικαιωμάτων, παρά μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αφενός προβλέπεται η πλήρης αποζημίωση του θιγόμενου δικαιούχου αφετέρου συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας απολαμβάνουν προτεραιότητας έναντι του ιδιωτικού συμφέροντος του δικαιούχου<sup>9</sup>.

### III. Περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

#### *a. Γενικά*

Σύμφωνα με το αρ. 17 παρ. 1 Σ *«η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος»*. Με τη διάταξη αυτή παρέχεται εξουσιοδότηση στον κοινό νομοθέτη να προσδιορίσει την άσκηση των δικαιωμάτων που

---

<sup>9</sup> ΕφΚρ 144/2003 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

απορρέουν από την ιδιοκτησία ώστε να αποκλείσει την άσκησή τους σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Με τον τρόπο αυτό το Σύνταγμα περιορίζει σημαντικά τα κοινωνικά πλαίσια μέσα στα οποία προστατεύεται η άσκηση της ιδιοκτησίας, η οποία επαφίεται στον κοινό νομοθέτη. Αυτοί οι νομοθετικοί, και άρα νόμιμοι, περιορισμοί της ιδιοκτησίας δεν είναι ουσιαστικά τόσο περιορισμοί όσο εννοιολογικοί προσδιορισμοί της ιδιοκτησίας.

Ο θεσμός της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται από το Σύνταγμα και τίθεται υπό την προστασία του κράτους, η οποία δεν μπορεί να ανασταλεί ούτε υπό τις συνθήκες εφαρμογής του άρθρου 48 Σ. Αντιθέτως το Σύνταγμα επιτρέπει την στέρηση συγκεκριμένης ιδιοκτησίας υπό ορισμένες ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις και πάντοτε υπό την προϋπόθεση καταβολής αποζημιώσεως.

Η νομοθετική και η εκτελεστική εξουσία διαθέτουν ευρύτατη διαπλαστική εξουσία, της οποίας τα όρια διαμορφώνονται ανάλογα προς τις οικονομικές και κοινωνικές μεταβολές. Η εκτελεστική εξουσία δεν κωλύεται, όταν εξουσιοδοτείται ρητώς να προβαίνει στην θέσπιση περιορισμών βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και για λόγους εξυπηρέτησης του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος.

Προκειμένου να είναι συνταγματικά ανεκτοί οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας πρέπει να ικανοποιούν αθροιστικά τις κάτωθι προϋποθέσεις:

- α) να προβλέπονται από τον νόμο,
- β) να θεσπίζονται με βάση αντικειμενικά κριτήρια,
- γ) να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση γενικότερου δημοσίου συμφέροντος,
- δ) να μην καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της,
- ε) να μην αποδυναμώνουν την ιδιοκτησία σε ουσιώδη βαθμό και
- στ) να εναρμονίζονται με την αρχή της αναλογικότητας.

Για την ικανοποίηση επιτακτικών κοινωνικών αναγκών ωστόσο δεν αρκούν οι προβλεπόμενοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας, αλλά κρίνεται αναγκαία η προσφυγή στην ολοκληρωτική στέρηση της ιδιοκτησίας με την μορφή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης την ειδικότερη μορφή της οποίας ως πολεοδομική θα εξετάσουμε κατωτέρω.



Στην ελληνική συνταγματική ιστορία ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εμφανίστηκε στο επαναστατικό Σύνταγμα της Τροιζήνας (άρθρο 17 Σ.) και στην συνέχεια προβλέπονταν σε όλα τα συνταγματικά κείμενα. Το ισχύον Σύνταγμα ρυθμίζει την αναγκαστική απαλλοτρίωση αναλυτικά στις διατάξεις των αρ. 17 παρ. 2-6, 18 παρ. 8 και 117 παρ. 4 - 5.

### ***β. Ειδικότεροι συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας***

Το Σύνταγμα του 1975, ως τροποποιήθηκε και ισχύει, περιέχει σειρά διατάξεων που προβλέπουν ρητώς ειδικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας.

Το αρ. 17 παρ. 7 Σ επιτρέπει τη διάνοιξη υπόγειων σηράγγων στο επιβαλλόμενο βάθος για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια άνευ καταβολής αποζημίωσης και υπό τον όρο ότι δεν παραβλάπτεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

Το αρ. 18 παρ. 1 και 3 Σ περιέχει ειδικότερες ρυθμίσεις που αφορούν στην ιδιοκτησία μεταλλείων, υδάτων, λιμνών, λιμνοθαλασσών κλπ. καθώς και σε επιτάξεις.

Το αρ. 18 παρ. 5 Σ επιτρέπει ρητά με πρόβλεψη νόμου τη στέρηση χρήσης και κάρπωσης ιδιοκτησίας που απαιτείται από «*ιδιαιτέρες περιστάσεις*» και τον προσδιορισμό του υποχρέου και της διαδικασίας καταβολής στον δικαιούχο ανταλλάγματος για την αποστερούμενη χρήση και κάρπωση της ιδιοκτησίας του το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται πάντα στις εκάστοτε υφιστάμενες συνθήκες.

Το αρ. 106 παρ. 1 Σ αναγνωρίζει την υποχρέωση του Κράτους (1) να προγραμματίζει και να συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα στη χώρα προς τον σκοπό της εξασφάλισης της οικονομικής ανάπτυξης όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας και (2) να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την αξιοποίηση του εθνικού πλούτου για την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης, πάντοτε υπό το πλαίσιο της εδραίωσης της κοινωνικής ειρήνης και της προστασίας του γενικού συμφέροντος.

Πέραν αυτών, ειδικές μορφές περιορισμών θεσπίζουν και οι ειδικότερες διατάξεις των αρ. 12 παρ. 5, 107 και 117 παρ. 2 Σ.

### *γ. Νομοθετικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας*

Περιορισμοί στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας πέραν του Συντάγματος προβλέπονται και από πλήθος κοινών νομοθετικών διατάξεων οι οποίες ρυθμίζουν την έκταση και την άσκηση του σχετικού δικαιώματος προσδιορίζοντας με τον τρόπο αυτό το περιεχόμενο της κοινωνικής δέσμευσης της ιδιοκτησίας.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι γενικοί περιορισμοί που προβλέπονται επί κυριότητας από τον Αστικό Κώδικα. Κατ' αρ. 1000 ΑΚ ορίζεται ότι η εξουσία του κυρίου να διαθέτει κατά την αρεσκεία του το πράγμα ιδιοκτησίας του ασκείται υπό τον όρο ότι δεν προσκρούει στον νόμο και ερμηνεύεται υπό το δεσμευτικό πλαίσιο που θέτουν οι κανόνες για την κατάχρηση δικαιωμάτων, την αυτοδικία, την άμυνα και την κατάσταση ανάγκης (άρθρα 281-2896 ΑΚ). Στους νομοθετικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας εντάσσονται και οι περιορισμοί από το σύνολο των κανόνων δικαίου που απαρτίζουν το γειτονικό δίκαιο, όπως οι περιορισμοί εκπομπών (1003 ΑΚ), η κτήση συστατικών και καρπών γειτονικών ακινήτων (1008-1009 ΑΚ) και η υποχρέωση παροχής διόδου (1012 ΑΚ).

### *δ. Περιορισμοί ιδιοκτησίας χάριν περιβαλλοντικών σκοπών.*

Ειδική μορφή γενικού συμφέροντος συνιστά το αρ. 24 Σ το οποίο κατά τις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 6 αυτού κατόπιν συνταγματικής επιλογής και επιταγής επιβάλλει περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ως άρθρο εισήχθη στο κείμενο του ελληνικού Συντάγματος το 1975 και έκτοτε εφαρμόστηκε από τη νομολογία του ΣτΕ εντατικά. Ιδιαίτερο δε ενδιαφέρον παρουσιάζει μέχρι και σήμερα η σχέση του με το αρ. 17 Σ.

Το αρ. 24 Σ προβλέπει την προστασία του περιβάλλοντος ως δικαίωμα ενώ η νομική έννοια του όρου<sup>10</sup> προκύπτει από τον νομοθέτη στο αρ. 2 παρ. 1 του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ τ. Α΄ 160/1986) και η έννοια της προστασίας του περιβάλλοντος<sup>11</sup> καθορίζεται στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου. Το συνταγματικό δικαίωμα στην προστασία του περιβάλλοντος χαρακτηρίστηκε ως δικαίωμα μεικτό<sup>12</sup>, δηλαδή τόσο κοινωνικό όσο και ατομικό, και η προστασία του έχει αναχθεί σε συνταγματική αξία και υποχρέωση του Κράτους<sup>13</sup>. Την ίδια στιγμή το αρ. 24 Σ επιβάλλει στη Διοίκηση, ως κανόνας δικαίου με άμεση εφαρμογή, να λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο και να απέχει από πράξεις που δυσχεραίνουν ή ματαιώνουν την υλοποίηση της συνταγματικής αυτής επιταγής.

Είναι χαρακτηριστικό δε ότι η προστασία του περιβάλλοντος δεδομένης και της σχετικής συνταγματικής πρόβλεψης αποτελεί αδιαμφισβήτητη δημόσια ωφέλεια η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με τον προσήκοντα τρόπο. Αυτό σημαίνει ότι τόσο η πράξη που επιβάλλει την αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να αποσκοπεί αμέσως στη δημόσια ωφέλεια αφετέρου μεταξύ όλων των δυνατών λύσεων θα πρέπει να συνιστά την υπερέχουσα λύση.<sup>14</sup> Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται στην προσήκουσα απόδειξη της δημόσιας ωφέλειας η αρχή της αναλογικότητας καθώς η στέρηση της ιδιοκτησίας πρέπει να αποτελεί το έσχατο μέσο και η έκτασή της να μην υπερβαίνει το όριο του αναγκαίου<sup>15</sup>.

Οι διατάξεις του αρ. 24 παρ. 1 και 2 Σ σε συνδυασμό με την αρχή της βιώσιμης ή αειφορικής ανάπτυξης αποτέλεσαν τη βάση ώστε η νομολογία του ΣτΕ να διατυπώσει και να αναπτύξει την «αρχή του περιβαλλοντικού

---

<sup>10</sup> Κατά τη διάταξη του αρ. 2 παρ. 1 του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ τ. Α΄ 160/1986) ως περιβάλλον ορίζεται «το σύνολο των ανθρωπογενών παραγόντων και στοιχείων που βρίσκονται σε αλληλεπίδραση και επηρεάζουν την οικολογική ισορροπία, την ποιότητα ζωής, την υγεία των κατοίκων, την ιστορική και πολιτιστική παράδοση και τις αισθητικές αξίες».

<sup>11</sup> Κατά τη διάταξη του αρ. 2 παρ. 5 του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ τ. Α΄ 160/1986) ως προστασία του περιβάλλοντος περιγράφεται «το σύνολο των ενεργειών, μέτρων και έργων που έχουν στόχο την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος ή την αποκατάσταση, διατήρηση ή βελτίωσή του».

<sup>12</sup> Δρόσος Γ., «Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 1997, σελ. 179.

<sup>13</sup> ΣτΕ 4959/1959 (Ολ.), ΤοΣ, 1996: 819.

<sup>14</sup> Λευθεριώτου Ε., «Ιδιοκτησία και Περιβάλλον: Στάθμιση εννόμων αγαθών και δικαιωμάτων στο Ελληνικό, Ευρωπαϊκό και Αμερικανικό δίκαιο», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2007, σελ. 139.

<sup>15</sup> Αλιβιζάτος Ν. Κ., «Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση» (Άρθρο), ΕΔΔ 1993, σ. 9-11.

κεκτημένου». Σύμφωνα με την αρχή αυτή οι μεταβολές στη νομοθεσία και την κατάσταση του περιβάλλοντος επιτρέπονται υπό τον όρο ότι κινούνται προς την κατεύθυνση μεγαλύτερης προστασίας ή βελτιώσεώς τους ή έστω προς διατήρηση του υφιστάμενου ισοζυγίου περιβαλλοντικής προστασίας ή την ισοστάμισή του<sup>16</sup>. Ως εκ τούτου κάθε μέτρο που επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης απαγορεύεται.

Το περιβαλλοντικό κεκτημένο σε επίπεδο νομολογίας παρέχει στον ακυρωτικό δικαστή το αναγκαίο εργαλείο προκειμένου να ελέγχει την τήρηση των ευνοϊκών για το φυσικό περιβάλλον ρυθμίσεως με γνώμονα το αρ. 24 παρ. 1 Σ και των θεμελιωδών πολεοδομικών αρχών από τον νομοθέτη κατά τη διαρρύθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος<sup>17</sup>. Είναι χαρακτηριστικό όμως ότι στη νομολογία του ΣτΕ το «περιβαλλοντικό κεκτημένο» τείνει να προσλάβει τον χαρακτήρα του απόλυτου κεκτημένου<sup>18</sup>.

Την ίδια στιγμή και δεδομένης της σχέσης αλληλεξάρτησης στην οποία τελούν η πολεοδομία και η χωροταξία προς την προστασία του περιβάλλοντος, ο στόχος της διαφύλαξης της περιβαλλοντικής ισορροπίας και της διαφύλαξης των φυσικών πόρων και των περιβαλλοντικών αγαθών καθίσταται κοινός και αδιαίρετος για τις εκάστοτε θεσπιζόμενες πολιτικές και ρυθμίσεις χωροταξίας, πολεοδομίας και περιβάλλοντος. Για τους λόγους αυτούς προέκυψε δια της νομολογίας του ΣτΕ το «πολεοδομικό κεκτημένο»<sup>19</sup> το οποίο ως ειδικότερη μορφή του περιβαλλοντικού κεκτημένου διέπει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Το «πολεοδομικό κεκτημένο» στηρίζεται στην αξιοποίηση των πολεοδομικών αρχών και κριτηρίων εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών εν γένει και της εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης για τους κατοίκους τους. Αντίστοιχα προς το περιβαλλοντικό κεκτημένο, το πολεοδομικό κεκτημένο δεν επιτρέπει τις νομοθετικές μεταβολές που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και την

---

<sup>16</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 192.

<sup>17</sup> Παπαρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 193.

<sup>18</sup> Παπακωνσταντίνου Απ., «Νομολογία του Σ.Τ.Ε. για το περιβάλλον, 2003/1.» (Άρθρο), ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>

<sup>19</sup> Η αρχή αυτή διατυπώθηκε στην απόφαση 10/1998 Ολομ. ΣτΕ, με την οποία διαμορφώθηκε μια σταθερή «περιβαλλοντική νομολογία».

υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος<sup>20</sup>. Παρεκκλίσεις δε από τον κανόνα αυτό επιτρέπονται μόνον αν δικαιολογούνται με πολεοδομικά κριτήρια.

Αναμφισβήτητα όμως η προστασία του περιβάλλοντος επιβάλλει μέτρα περιοριστικά του δικαιώματος ιδιοκτησίας. Με τον τρόπο αυτό λοιπόν η απαγόρευση ανοικοδόμησης, η πρόβλεψη ανοικοδόμησης υπό όρους σε ορισμένες περιοχές και η απαγόρευση κατεδάφισης κτίσματος που χαρακτηρίζεται παραδοσιακό ή ιδιαίτερου κάλλους συνιστούν περιορισμούς που απορρέουν από το αρ. 24 Σ. Δημιουργείται συνεπώς το ερώτημα αν οποτεδήποτε εμφανίζεται θέμα εφαρμογής του αρ. 24 Σ, το αρ. 17 Σ παύει να λειτουργεί και να παρέχει την προστασία του.

Το ΣτΕ θεωρεί ότι η προστασία του περιβάλλοντος δεν κρίνεται πια με βάση τις γενικές ρήτρες του δημοσίου συμφέροντος και της δημόσιας ωφέλειας κατ' αρ. 17 παρ. 1 Σ αλλά θεμελιώνεται στις διατάξεις του αρ. 24 Σ. Με τον τρόπο αυτό το δημόσιο συμφέρον καθίσταται κριτήριο καθορισμού των συστηματικών σχέσεων των δύο άρθρων του Συντάγματος καθώς το αρ. 17 παρ. 1 ταυτίζεται με το κανονιστικό περιεχόμενο του αρ. 24. Η συστηματική σχέση των δύο διατάξεων καθορίζεται από το ίδιο το Σύνταγμα σε κάθε περίπτωση που εκδηλώνεται η φαινομενική σύγκρουσή τους. Το αρ. 24 ως προς τα προστατευόμενα από αυτά αγαθά (περιβάλλον, πολεοδομία, χωροταξία και αρχαιότητες) απολαμβάνει προτεραιότητας έναντι του αρ. 17 Σ η οποία πηγάζει από τον ειδικότερο χαρακτήρα<sup>21</sup> των ρυθμίσεων του για τα εν λόγω θέματα σε σύγκριση με τον γενικό χαρακτήρα της διάταξης του αρ. 17 παρ. 1 κατ' εφαρμογή της κλασικής αρχής «*lex specialis derogat legi generali*». Με το σκεπτικό αυτό οι ειδικότεροι κανόνες του αρ. 24 Σ συνιστούν θεμιτούς περιορισμούς του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και δεν μπορούν επ' ουδενί να θεωρηθούν ότι παραβιάζουν το αρ. 17 Σ. Ακολούθως, ο δικαστής δεν διαθέτει διακριτική ευχέρεια να διαμορφώσει τα ακραία όρια της έννοιας του δημοσίου συμφέροντος κατ' αρ. 17 παρ. 1 Σ αλλά εφαρμόζει υποχρεωτικά το αρ. 24 Σ θεμελιώνοντας τους επιβαλλόμενους

---

<sup>20</sup> ΣΤΕ 2002/2003 (Ολ.), δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>21</sup> Καρακώστας Ι., «Περιβάλλον και Δίκαιο, Δίκαιο Διαχείρισης και Προστασίας των Περιβαλλοντικών Αγαθών», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή 2006, σελ. 271-280.

περιορισμούς στην εν λόγω διάταξη. Αντίστροφα δε, το αρ. 17 Σ περιέχει με τη σειρά του ειδικές διατάξεις επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και ως εκ τούτου υπερισχύει για τα θέματα αυτά έναντι του αρ. 24 Σ.<sup>22</sup>

Επί των περιορισμών του αρ. 24 Σ σημειώνονται ειδικότερα τα εξής:

(i) Αρ. 24 παρ. 1 Σ. Το ΣτΕ με σειρά αποφάσεων έχει κρίνει ότι το δικαίωμα της ελεύθερης πρόσβασης στη θάλασσα απορρέει «εμμέσως εκ της ειδικότερας σε σχέση με το άρθρο 17, διατάξεως του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος».<sup>23</sup>

(ii) Αρ. 24 παρ. 2 Σ. Στόχος της διάταξης του αρ. 24 παρ. 2 Σ είναι η ορθολογική οικοδόμηση και επέκταση πόλεων και οικιστικών περιοχών και για τον λόγο αυτό συνδέεται άμεσα με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ωστόσο, οι χωροταξικοί και πολεοδομικοί κανόνες που ρυθμίζουν την κρατική επέμβαση επί εδάφους θίγουν την ιδιοκτησία είτε με επιβολή περιορισμών, που αφορούν στο δικαίωμα χρήσης και οικοδόμησης, είτε με στέρησή της. Με τον τρόπο αυτό προκύπτει η συνταγματική κατοχύρωση περιορισμών της ιδιοκτησίας χάριν προστασίας του περιβάλλοντος αφού άλλως δεν είναι νοητή η χάραξη πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής.

Το ΣτΕ έκρινε ότι η εν λόγω διάταξη καθορίζει το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, δηλαδή τον προορισμό της ο οποίος περιλαμβάνει το φάσμα των συναφών χρήσεών της. Επίσης έκρινε ότι η ιδιοκτησία προστατεύεται στο μέτρο που επιτρέπει ο καθορισμός του προορισμού της. Με τον συλλογισμό αυτό κατέληξε μάλιστα να συναγάγει τον κανόνα ότι μόνο κατ' εξαίρεση είναι δυνατόν να δομηθεί η μη αστική γη και μάλιστα κατ' αρχήν μόνο για χρήσεις υποβοηθητικές του κύριου προορισμού της (γεωργική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση)<sup>24</sup>.

Προχωρώντας ακόμη περισσότερο το ΣτΕ διατύπωσε τους δύο ακόλουθους κανόνες:

---

<sup>22</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 123.

<sup>23</sup> ΣτΕ 1069/1984 και ΣτΕ 3862/1986.

<sup>24</sup> ΣτΕ 3067/2001, 4575/1998 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

(Α) Επιτρέπεται η μεταβολή του προορισμού της ιδιοκτησίας, εφόσον επιβάλλεται αυτό από το Σύνταγμα ή γίνεται βάσει νόμιμων κριτηρίων (π.χ. χωροταξικών), και προβλέπεται η δυνατότητα χορήγησης αποζημίωσης ή πώλησης ή απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας, αναλόγως πάντα προς το είδος και τις επιπτώσεις της μεταβολής.

(Β) Επιτρέπεται η θέσπιση περαιτέρω δευτερογενών ρυθμίσεων που προέρχονται από περιορισμούς των εξουσιών που πηγάζουν από τον καθορισμό του προορισμού της ιδιοκτησίας, εφόσον είναι συναφείς με αυτόν και δεν καταλήγουν σε εξαφάνιση της ιδιοκτησίας ή δεν την καθιστούν παντελώς αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της.

Σημειωτέον ότι τόσο η μεταβολή προορισμού όσο και η θέσπιση περιορισμών πραγματοποιείται για συνταγματικούς σκοπούς στους οποίους περιλαμβάνεται και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αλλά και για σκοπούς πολεοδομικούς. Πρέπει δε να υπογραμμισθεί ότι η εν λόγω διάταξη κατοχυρώνει την προαναφερθείσα αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου» η οποία συνιστά βασικό περιορισμό της ιδιοκτησίας.

(iii) Αρ. 24 παρ. 3-5 Σ. Στις διατάξεις αυτές στηρίζονται ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για την εφαρμογή προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας. Ως ενεργός πολεοδομία ορίζεται η αναμόρφωση υφιστάμενων ή η δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους, τα οποία εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης των κατοίκων.<sup>25</sup>

(iv) Αρ. 24 παρ. 6 Σ. Το αρ. 24 παρ. 6 Σ αφορά στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος<sup>26</sup> και αντίστοιχα εξουσιοδοτεί τον κοινό νομοθέτη να προβλέψει τα αναγκαία περιοριστικά της ιδιοκτησίας μέτρα και τον τρόπο και το είδος αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών. Η διάταξη αποσκοπεί στη

---

<sup>25</sup> Σκουρής Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», 1991, σελ. 30, 35-38.

<sup>26</sup> Ως πολιτιστικό περιβάλλον ορίζεται το σύνολο των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει πολιτιστική κληρονομία της χώρας. Βλ. σχετικώς ΣτΕ 3146/1986 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

συντήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και στη συνέχιση και εξέλιξη αυτής ώστε να διασφαλισθεί η υψηλή ποιότητα ζωής. Τα λαμβανόμενα δε μέτρα για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, κατά τον συνδυασμό των παρ. 1 και 6 αρ. 24 Σ, πρέπει αφενός να είναι έγκαιρα («προληπτικά») αφετέρου αποτελεσματικά («ιδιαίτερα»).

Κατά τη νομολογία του ΣτΕ η παρεχόμενη προστασία περιλαμβάνει αφενός την εις το διηνεκές διατήρηση των στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος αφετέρου την επιβολή γενικών περιορισμών ή ιδιαίτερων μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοίωσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος τα μνημεία χώρου<sup>27</sup>. Οι περιορισμοί αυτοί, κατά την κρίση του ΣτΕ, «ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 και δύνανται να έχουν, κατ' αρχήν, ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, κατά το άρθρο 17 διότι οι διατάξεις του αρ. 24 από τη φύση τους κατισχύουν των διατάξεων του άρθρου 17»<sup>28</sup>.

(v) Αρ. 24 παρ. 1 εδ. γ'-δ' και 117 παρ. 3 Σ. Περιορισμοί στην ιδιοκτησία επιβάλλονται και από τις εν λόγω διατάξεις που προστατεύουν τα δάση και τις δασικές εκτάσεις απαγορεύοντας τη μεταβολή του δασικού τους χαρακτήρα και επιβάλλοντας την υποχρέωση αναδάσωσής τους σε περίπτωση καταστροφής από οποιαδήποτε αιτία.

Το ΣτΕ κατά πάγια νομολογία κρίνει ότι οι καταλαμβανόμενες από τα άρθρα αυτά εκτάσεις ως φυσικά αγαθά υπάγονται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς προκειμένου να διατηρηθεί η κατά τον προορισμό τους χρήση και να διαφυλαχθεί η φυσική και βιολογική ισορροπία. Επίσης το δικαστήριο δέχεται ότι η συνταγματικά παρεχόμενη προστασία καταλαμβάνει και εκτάσεις που καλύπτονται από δασική βλάστηση φυσική ή τεχνητή, εγγύς ή εντός σχεδίων πόλεως, διότι η ύπαρξή τους θεωρείται κρίσιμης σημασίας για την κοινωνική διαβίωση και την ισορροπία του περιβάλλοντος του οικισμού χώρου<sup>29</sup>. Μετά δε την αναθεώρηση του 2001 η ίδια προστασία παρέχεται τόσο σε δημόσια όσο και

<sup>27</sup> ΣτΕ 3348/1977 Ολ., 2801/1991 αμφοτέρως δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>28</sup> ΣτΕ 2668/1987, 2801/1991 αμφοτέρως δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>29</sup> ΣτΕ 281/1990 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».



ιδιωτικά δάση καθώς επιτρέπεται η μεταβολή του προορισμού και των δύο εφόσον προέχει για την εθνική οικονομία η αγροτική ή άλλη τους εκμετάλλευση ή χρήση. Τέλος, η προστασία των ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων συνεπάγεται περιορισμό της ιδιοκτησίας αφού ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να προβεί σε καμία ενέργεια που να επιφέρει μεταβολή του δασικού χαρακτήρα της ιδιοκτησίας του. Ταυτόχρονα όμως ούτε ο κοινός νομοθέτης ή η Διοίκηση μπορούν να προβούν σε ρύθμιση που να ευνοεί την ιδιοκτησία σε βάρος του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> ΣΤΕ 2196/1981 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### I. Έννοια και διακρίσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Προσβολή στον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αποτελεί η αποστέρηση της ιδιοκτησίας με τη μορφή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα πάντα προς τις προβλεπόμενες συνταγματικές προϋποθέσεις. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συνίσταται στην ακούσια στέρηση της ιδιοκτησίας του ιδιώτη, δηλαδή αφαίρεση και μεταβίβαση στον ωφελούμενο από την απαλλοτρίωση, που έτσι αποκτά πρωτότυπη κυριότητα τόσο του οικοπέδου όσο και των επ' αυτού ευρισκομένων κτισμάτων ακόμα κι αν αυτά δεν περιελήφθησαν ρητά στην πράξη απαλλοτρίωσης. Η κυριότητα του απαλλοτριωθέντος «μεταβιβάζεται» στον υπερ ου η απαλλοτρίωση πρωτότυπα από τη συντέλεση, δηλαδή άνευ της θελήσεως του κυρίου του απαλλοτριωθέντος ακινήτου την οποία αντικαθιστά μονομερής πράξη της Διοίκησης με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση, ανεξαρτήτως της προϋφιστάμενης κατάστασης του ακινήτου και εξαιριζομένου κάθε επί του πράγματος δικαιώματος (εμπράγματος και ενοχικού) τρίτου προσώπου<sup>31</sup>.

Σε μία απόπειρα να συστηματοποιηθεί και να προσαρμοσθεί συνολικά το δίκαιο που αφορά στις αναγκαστικές απαλλοτρίώσεις εκδόθηκε ο Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ τ. Α' 17/2001) που φέρει τον τίτλο «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων»<sup>32</sup>. Ο νόμος αυτός μέχρι σήμερα έχει τροποποιηθεί κυρίως με τους Ν. 2985/2002 (ΦΕΚ τ. Α' 18/2002), 3894/2010 (ΦΕΚ τ. Α' 204/2010) και 4070/2012 (ΦΕΚ τ. Α' 82/2012) και οι διατάξεις του εξακολουθούν να υφίστανται τροποποιήσεις με σκοπό (1) την μείωση του χρόνου ολοκλήρωσης της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, (2) τον εξορθολογισμό του κόστους των αποζημιώσεων, (3) την καλύτερη υπεράσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου και (4) την απλούστευση διαδικασιών που θα διευκολύνει τόσο τον πολίτη, όσο και τη Διοίκηση κατά την υλοποίηση της απαλλοτρίωσης.

<sup>31</sup> Χορομίδης Κ., «Ό,τι άλλο έγγραφο, τομ. 1», Εκδόσεις Δεσπ. Σφακιανάκη 2016, σελ. 71.

<sup>32</sup> Ο Ν. 2882/2001 αντικατέστησε το Ν.Δ. 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α~/1971).

Ο ΚΑΑΑ συνιστά το βασικό ισχύον νομοθετικό καθεστώς επί των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων για την απόκτηση από τους φορείς του δημοσίου τομέα των ακινήτων που απαιτούνται για την εκτέλεση των έργων της αρμοδιότητάς τους. Αποτελεί γενικό δίκαιο («*lex generalis*»), δηλαδή τυγχάνει γενικής εφαρμογής σε όλα τα θέματα απαλλοτριώσεων εφόσον για επιμέρους ζήτημα δεν υφίσταται ειδικότερη ρύθμιση<sup>33</sup>. Ο νόμος αυτός πραγματώνει τις βασικές ρυθμίσεις του αρ. 17 Σ το οποίο καθορίζει το γενικό πλαίσιο προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου ρύθμιση επί θεμάτων αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επιτυγχάνεται και με ειδικές διατάξεις νομοθετημάτων είτε γενικότερου περιεχομένου είτε θεσπιζομένων ειδικώς για τη διενέργεια αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ορισμένου/ειδικού σκοπού<sup>34</sup>.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση εν αντιθέσει προς την εκούσια συνίσταται στην απαλλοτρίωση που γίνεται χωρίς τη βούληση του δικαιούχου<sup>35</sup>. Μάλιστα ως αναγκαστική απαλλοτρίωση ορίζεται η αφαίρεση της ιδιοκτησίας για δημόσια ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο και η οποία (εννοείται αφαίρεση) πραγματοποιείται με μονομερή διοικητική πράξη έναντι αποζημίωσης που καθορίζεται δια δικαστικής απόφασης. Η απαιτούμενη διοικητική πράξη, ακόμη και στην περίπτωση που καταλαμβάνει μεγάλο αριθμό πολιτών, παραμένει ατομική και η αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί πάντοτε να υλοποιηθεί μόνο τηρουμένης της προβλεπόμενης κατ' αρ. 17 Σ διαδικασίας. Μετά από όλα αυτά γίνεται προφανές ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση ως θεσμός χαρακτηρίζεται από την αρχή της κοινωνικής λειτουργίας της ιδιοκτησίας κατά την οποία το ατομικό συμφέρον κάθε ιδιοκτήτη πρέπει να υποχωρεί έναντι του (ευρύτερου) δημοσίου συμφέροντος. Στα πλαίσια αυτά, ο συνταγματικός νομοθέτης επομένως, όταν προβαίνει στην αναγκαία και προαπαιτούμενη στάθμιση μεταξύ ιδιωτικού

---

<sup>33</sup> Χριστοφιλόπουλος Δημ., «Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, том. Ι», εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2011, σελ. 247.

<sup>34</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' εκδ., 2012, σελ. 28.

<sup>35</sup> «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συνίσταται στην εναντίον της βουλήσεως του δικαιούχου (: αναγκαστική) σ τ έ ρ η σ η της ιδιοκτησίας του, δηλαδή σε στέρηση της απολαύσεως του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητάς του». Βλ. σχετ. Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 353.

και δημοσίου συμφέροντος, επιτρέπει την κατ' εξαίρεση αποστέρηση ιδιοκτησίας των πολιτών εφόσον αυτό επιβάλλεται από το δημόσιο συμφέρον.

Η υπό ευρεία έννοια αναγκαστική απαλλοτρίωση περιλαμβάνει τόσο την υπό στενή έννοια αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή αυτήν που προβλέπεται από συνταγματικές διατάξεις και εκάστοτε εκτελεστικούς νόμους, όσο και την λεγόμενη *de facto* απαλλοτρίωση<sup>36</sup>. Ο προαναφερθείς ορισμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αντιστοιχεί στην αναγκαστική απαλλοτρίωση υπό στενή έννοια, η οποία κηρύσσεται και συντελείται πάντοτε στα πλαίσια του αρ. 17 Σ.

Η με τη στενή έννοια αναγκαστική απαλλοτρίωση συνίσταται κατ' αρ. 17 παρ. 2 Σ στην αφαίρεση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας για προσηκόντως αποδεδειγμένη δημόσια ωφέλεια και αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Συνεπώς δεν πρόκειται ούτε για διοικητική σύμβαση ούτε για αναγκαστική αγοραπωλησία. Η απαίτηση δε του ιδιοκτήτη σε αποζημίωση είναι δημοσίου δικαίου<sup>37</sup>. Όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζει η άνω διάταξη, αποκλείεται ρητά η στέρηση της ιδιοκτησίας και απαγορεύεται η *de facto* απαλλοτρίωση. Στην περίπτωση της *de facto* αναγκαστικής απαλλοτριώσεως το κράτος προβαίνει μονομερώς (αμέσως ή εμμέσως) σε ουσιαστική «στέρηση» της ιδιοκτησίας χωρίς να εκδώσει πράξη απαλλοτριώσεως. Τότε τα δικαστήρια καλούνται εκ των υστέρων να διαπιστώσουν τον απαλλοτριωτικό χαρακτήρα του κρατικού μέτρου και να επιδικάσουν αποζημίωση. Όπως διαπιστώνεται ακόμη και κατά την *de facto* απαλλοτρίωση ο θιγόμενος ιδιοκτήτης απολαμβάνει νομικής προστασίας καθώς δύναται να ζητήσει την καταβολή αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας του με βάση την ΕισΝΑΚ 105, σε συνδυασμό με τη διάταξη του αρ. 17 παρ. 1 και 2 Σ<sup>38</sup>.

Σε κάθε περίπτωση αναγκαστική απαλλοτρίωσης βέβαια η κήρυξή της γίνεται μόνο από το Δημόσιο ή από ΝΠΔΔ, όχι όμως μόνο υπέρ Δημοσίου, αλλά και υπέρ άλλου ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ, ακόμα και υπέρ ιδιώτη. Αναγκαστική

---

<sup>36</sup> Δαγτόγλου Π., «Συνταγματικό Δίκαιο-Ατομικά Δικαιώματα», Δ' έκδοση, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2012, σελ. 888.

<sup>37</sup> ΑΠ 226/1999, ΝοΒ, 2000:780.

<sup>38</sup> Χρυσόγονος Κ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», Γ' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, σελ. 387.

απαλλοτριώση μπορεί επίσης να κηρυχθεί και από ΝΠΙΔ του δημοσίου τομέα ενεργόν ως διφυές νομικό πρόσωπο, δηλαδή ως ΝΠΙΔ που ασκεί κατ' εξαίρεση δημόσια εξουσία. Πάντοτε βέβαια η κυριότητα που αποκτάται δια της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι πρωτότυπη και όχι παράγωγη δεδομένου ότι για τη συντέλεσή της δεν απαιτείται η κυριότητα του εικαζόμενου ως κυρίου του απαλλοτριωθέντος<sup>39</sup>.

## II. Άλλοι περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας

Το Σύνταγμα του 1975 προβλέπει ως όριο κατά την άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και στην προστασία των επί μέρους δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτή τον νομικό όρο του γενικού συμφέροντος. Ο κανονιστικός χαρακτήρας της διάταξης του αρ. 17 Σ δεσμεύει τον Έλληνα νομοθέτη να ρυθμίζει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα κατά τέτοιο τρόπο προκειμένου η ενάσκησή τους πάντοτε να βρίσκεται σε συμφωνία με το γενικό συμφέρον. Ωστόσο οι εκ του νόμου προβλεπόμενοι περιορισμοί του εν λόγω δικαιώματος κατ' αρχήν δε θίγουν τον σκληρό πυρήνα του δικαιώματος, ως αρχικά διαφαίνεται, αλλά ουσιαστικά καθορίζουν τόσο το περιεχόμενο όσο και τα όρια αυτού. Με τον τρόπο αυτό και εξετάζοντας τη σχέση μεταξύ της πλήρως ανεμπόδιστης άσκησης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ως θεσμού που συνεπάγεται την πλήρη στέρηση αυτής, η διάταξη του αρ. 17 παρ. 1 Σ διασφαλίζει την δυνατότητα πρόβλεψης και επιβολής πλήθους περιορισμών του δικαιώματος. Ωστόσο η αναγκαστική απαλλοτριώση πρέπει να διακρίνεται από άλλες μορφές περιορισμού της ιδιοκτησίας εκ των οποίων οι κυριότερες είναι η επίταξη, η δήμευση η αναγκαστική συνιδιοκτησία και ο αγροτικός αναδασμός.

Η επίταξη πράγματος συνίσταται στην προσωρινή αφαίρεση της χρήσης και κάρπωσης κινητών ή ακινήτων η οποία πραγματοποιείται κατόπιν πράξης της Διοίκησης και πάντοτε υπό ορισμένες προϋποθέσεις αναγκαίως προκειμένου να θεραπευθεί έκτακτη και άμεση δημόσια ανάγκη<sup>40</sup>. Η επίταξη φέρει ως κοινά

<sup>39</sup> Δαγτόγλου Π., ό.π., σελ. 888-889.

<sup>40</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις

στοιχεία με την αναγκαστική απαλλοτρίωση αφενός την υποχρέωση της Διοίκησης προς αποζημίωση του ιδιοκτήτη αφετέρου την επιβολή της με μονομερή πράξη της Πολιτείας. Αντίστοιχα όμως διαφέρουν κατά το ότι στην αναγκαστική απαλλοτρίωση η στέρηση της ιδιοκτησίας είναι οριστική και όχι προσωρινή όπως στην επίταξη πράγματος.

Ως δήμευση ορίζεται η αφαίρεση κυριότητας κινητού ή ακινήτου που επιβάλλεται με δικαστική απόφαση ως παρεπόμενη ποινή ή ασφαλιστικό μέτρο, μόνον σε περίπτωση που έχουν τελεσθεί εκ του νόμου προβλεπόμενες αξιόποινες πράξεις<sup>41</sup>. Ωστόσο η δήμευση διαφέρει από την αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τα ακόλουθα σημεία:

α) για την επιβολή δήμευσης προαπαιτείται δικαστική απόφαση και όχι απόφαση της Διοίκησης όπως στην αναγκαστική απαλλοτρίωση,

β) η δήμευση δεν προϋποθέτει ούτε την ύπαρξη κάποιας δημόσιας ωφέλειας αλλά ούτε και την προηγούμενη καταβολή εκάστοτε αποζημίωσης και

γ) η κυριότητα του δημευθέντος περιέρχεται στο Δημόσιο και όχι σε τρίτο πρόσωπο.

Η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστεακών περιοχών κατ' αρ. 18 παρ. 7 Σ συνιστά μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και εφαρμόζεται κάθε φορά που τα εμπλεκόμενα ακίνητα δεν πληρούν προϋποθέσεις αυτοτελούς ανοικοδόμησης που ήδη ισχύουν ή επίκειται να ισχύσουν στην γεωγραφική περιοχή που ανήκουν. Ιδιαίτερη σημασία φέρει η αναγκαστική συνιδιοκτησία κατά το ότι καταλήγει σε πληρέστερη απόλαυση της ιδιοκτησίας και αντίστοιχα διαφέρει από την αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά το ότι δεν επιφέρει στέρηση της ιδιοκτησίας αλλά την τρέπει σε συνιδιοκτησία επί μεγαλύτερης έκτασης που περικλείει τα συνεχόμενα ακίνητα.<sup>42</sup>

---

Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 357 επ. και Γεωργιάδης Α., «Εμπράγματο Δίκαιο», Β' έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, 2010, σελ. 475.

<sup>41</sup> Γεωργιάδης Α., ό.π., σελ. 475.

<sup>42</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 358.

Τέλος, ο αγροτικός αναδασμός έγκειται στην υποχρεωτική συνένωση και αναδιανομή αγροτικών εκτάσεων κατά τους σκοπούς του αρ. 18 παρ. 4 Σ, ήτοι προκειμένου να επιτευχθεί η επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους. Χαρακτηριστικό γνώρισμα του αγροτικού αναδασμού είναι το στοιχείο της αναδιανομής, δηλαδή η αντικατάσταση των αρχικών παλαιών αγροτεμαχίων που εισφέρονται κατά τον αναδασμό με άλλα αγροτεμάχια ίσης αξίας προς τα αρχικά στην ίδια περιοχή επί της οποίας εφαρμόζεται ο αναδασμός<sup>43</sup>. Αντίθετα από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο αναδασμός δεν επιβάλλει στέρηση ιδιοκτησίας για λογαριασμό τρίτου αλλά αναδιπλασιασμό της για χάρη του γενικού συμφέροντος και του συμφέροντος του ιδιοκτήτη. Ειδικότερα ως αποζημίωση θεωρείται η παροχή ισάξιας ακίνητης περιουσίας που λαμβάνεται ως αντάλλαγμα από αμφοτέρωτα τα μέρη. Σε περίπτωση δε που σε κάθε έναν εκ των συμμετεχόντων ιδιοκτητών δεν μπορεί να παρασχεθεί ισάξιο αντάλλαγμα προς αυτά που αρχικώς είχε, τότε ο αναδασμός λαμβάνει τη μορφή (μερικής) απαλλοτρίωσης κατά το ελλείπον.

### III. Οι προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Προκειμένου να γίνει καλύτερα κατανοητό το αντικείμενο και η ειδικότερη κατεύθυνση της παρούσας εργασίας ακολουθεί μία συνοπτική ανάπτυξη των προϋποθέσεων που θέτει το ελληνικό Σύνταγμα του 1975 προκειμένου να συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι οι κάτωθι:

α) η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας,

β) η νομοθετική πρόβλεψη της δημόσιας ωφέλειας, δηλαδή ο καθορισμός της από τον κοινό νομοθέτη και

γ) η καταβολή πλήρους αποζημίωσης ανταποκρινόμενης προς την αξία του απαλλοτριούμενου.

Εξετάζοντας επιγραμματικά τις προϋποθέσεις αυτές αναφέρουμε τα εξής:

---

<sup>43</sup> Γεωργιάδης Α., ό.π., σελ. 481.

### *α. Δημόσια ωφέλεια*

Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που συνιστά προσβολή του ουσιαστικού περιεχομένου του δικαιώματος της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο προκειμένου να εκπληρωθεί σκοπός δημόσιας ωφέλειας. Ιστορικά ο νομικός όρος της δημόσιας ωφέλειας έχει λάβει διεύρυνση του περιεχομένου του σε τέτοιον βαθμό ώστε κατά την εκάστοτε διανυόμενη χρονική περίοδο να μπορεί να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της κοινωνικής εξέλιξης. Συνιστά μία αόριστη αξιολογική νομική έννοια το περιεχόμενο της οποίας μεταβάλλεται αναλόγως με τις επικρατούσες πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές αντιλήψεις<sup>44</sup>.

Αντίστοιχα η διεύρυνση των σκοπών του σύγχρονου κράτους συνδέεται αυτόματα και με τη διεύρυνση του εννοιολογικού περιεχομένου του όρου της δημόσιας ωφέλειας. Βέβαια καθώς η αναγκαστική απαλλοτρίωση καταλήγει σε απόλυτη άρση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η δημόσια ωφέλεια ως προϋπόθεση οφείλει να είναι πιο έντονη από το γενικό συμφέρον που περιορίζει την ιδιοκτησία κατ' αρ. 17 παρ. 1 Σ<sup>45</sup>. Πέραν αυτών, δεν αποκλείεται η δημόσια ωφέλεια να φέρει τοπικό χαρακτήρα και έτσι να συμπεκνώνει τις συλλογικές ανάγκες των κατοίκων ορισμένης περιφέρειας και αντίστοιχα να έχει ως σκοπό την ικανοποίηση του τοπικού αυτού συμφέροντος και μόνον.

Το στοιχείο της δημόσιας ωφέλειας συντρέχει όταν εξυπηρετείται το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον και όταν ωφελείται το κοινωνικό σύνολο. Τέτοια ωφέλεια υπάρχει όταν η αναγκαστική απαλλοτρίωση ενεργείται όχι μόνο υπέρ του κράτους αλλά και υπέρ τρίτων εφόσον συντρέχει και για αυτούς το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον. Ωστόσο δεν αποτελεί δημόσια ωφέλεια η εκ της απαλλοτριώσεως απλή αύξηση των εσόδων ή γενικότερα της περιουσίας του κράτους εάν δε συνδυάζεται με εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος<sup>46</sup>. Συνεπώς η δημόσια ωφέλεια δεν σημαίνει ωφέλεια του Δημοσίου<sup>47</sup> ή συμφέρον

---

<sup>44</sup> Γέροντας Α., «*Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2003, σελ.33.

<sup>45</sup> Γέροντας Α./Λύτρας Σ./Παυλόπουλος Π./Σιούτη Γ./Φλογαϊτης Σ., «*Διοικητικό Δίκαιο*», Γ' έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, 2015, σελ. 415.

<sup>46</sup> Σγουρίτσας Χ., «*Συνταγματικόν Δίκαιον, τομ. Β΄*», 1966, σελ. 112.

<sup>47</sup> ΣΤΕ 1311/1950 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «*ΝΟΜΟΣ*».



του Δημοσίου<sup>48</sup> αλλά νοείται ως έννοια ταυτόσημη προς το έντονο δημόσιο συμφέρον<sup>49</sup>. Πρέπει μάλιστα πάντοτε να είναι προσηκόντως αποδεδειγμένη ώστε η απαλλοτρίωση να στοχεύει αμέσως στη δημόσια ωφέλεια και να συμβάλλει άμεσα και σημαντικά στην προαγωγή της εθνικής οικονομίας ή άλλου δημοσίου συμφέροντος.

Όταν η συγκεκριμενοποίηση της δημόσιας ωφέλειας γίνεται όχι με τυπικό νόμο αλλά από τη Διοίκηση, συνιστά άσκηση διακριτικής ευχέρειας και συνεπώς ελέγχεται από τα δικαστήρια ως προς την τήρηση των ακραίων ορίων της. Ειδικότερα ελέγχεται, εάν κατά την κοινή πείρα και αντικειμενική εκτίμηση, ο επιδιωκόμενος εκάστοτε σκοπός προωθεί την γενικότερη ωφέλεια του κοινωνικού συνόλου. Συνεπώς, εάν δεν επιτυγχάνεται ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας, η διοίκηση πρέπει να προβεί στην ανάκληση της απαλλοτρίωσης και στην επιστροφή του απαλλοτριωθέντος στον δικαιούχο. Εξάλλου, η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να αποτελεί έναντι άλλων λύσεων, όπως είναι η αγορά άλλου ιδιωτικού ακινήτου ή η διάθεση δημοσίου κτήματος, πράγματι δημόσια ωφέλεια, να αποτελεί δηλαδή, αν όχι τη μόνη δυνατή, πάντως τη σαφώς υπερέχουσα λύση από την άποψη του δημοσίου συμφέροντος.

### ***β. Νομοθετική πρόβλεψη της δημόσιας ωφέλειας***

Η διάταξη του αρ. 17 παρ. 2 εδ. α' Σ προβλέπει ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνο «για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως νόμος ορίζει». Ορίζεται επομένως ότι ο σκοπός της δημόσιας ωφέλειας, προς εξυπηρέτηση του οποίου επιτρέπεται και εφαρμόζεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση, καθορίζεται από τον Έλληνα νομοθέτη. Κατά την κρατούσα άποψη βέβαια η εν λόγω επιφύλαξη δεν διατυπώνεται υπέρ οποιουδήποτε τυπικού νόμου αλλά υπέρ οποιουδήποτε κανόνα δικαίου, δηλαδή ακόμα αυτών που εμπεριέχονται σε κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης. Αυτές οι πράξεις πρέπει να είναι ειδικά εξουσιοδοτημένες διά τυπικού

---

<sup>48</sup> «Το συμφέρον του Δημοσίου εξυπηρετεί προεχόντως ταμειευτικούς σκοπούς του Δημοσίου ως νομικού προσώπου (*fiscus*) («το δημόσιο ταμείο»)). Βλ. Παπαρηγορίου Βλ., «Εισηγήσεις Διοικητικού Δικαίου, τεύχος πρώτο», Γ' έκδοση, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2006, σελ. 196.

<sup>49</sup> Γέροντας Α., «Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2003, σελ. 33.

νόμου που δε μπορεί να είναι νόμος - πλαίσιο<sup>50</sup> ούτε να ψηφιστεί από το τμήμα διακοπών, αλλά πρέπει να υποβληθεί στην Ολομέλεια της Βουλής<sup>51</sup>. Εξάλλου, η εξουσιοδότηση μπορεί να δοθεί όχι μόνο σε Υπουργό, αλλά και σε άλλα όργανα της διοικήσεως, όπως στους νομάρχες ή τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια<sup>52</sup>.

Συνεπώς ο νόμος προσδιορίζει τόσο τη μορφή της δημόσιας ωφέλειας, για την πραγμάτωση της οποίας επιτρέπεται η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όσο και την αρχή που διαπιστώνει την ύπαρξη της. Ως εκ τούτου ο κοινός νομοθέτης έχει καθορίσει ότι συνιστά δημόσια ωφέλεια μεταξύ άλλων η δημιουργία ή η επέκταση βιομηχανικών εγκαταστάσεων, η δημιουργία γηπέδου αθλητικού σωματείου, η ανέγερση βιβλιοθήκης, θεάτρου, νοσοκομείου και ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και η σύσταση δικαιωμάτων υπέρ της ΔΕΗ και του ΙΚΑ.

### ***γ. Καταβολή πλήρους αποζημίωσης***

Κατά κανόνα η ύπαρξη ευθύνης προς αποζημίωση προϋποθέτει την επέλευση ζημίας η οποία πρέπει να οφείλεται σε παραβίαση εκ μέρους του ζημιώσαντος κάποιου κανόνα δικαίου. Συνεπώς η απαίτηση προς αποζημίωση πρέπει να θεμελιώνεται στο νόμο και με τον τρόπο αυτό τίθεται αντίστοιχα θέμα νόμιμου λόγου ευθύνης. Ωστόσο και πάντοτε κατ' εξαίρεση σε κάποιες περιπτώσεις είναι δυνατόν να δημιουργηθεί ευθύνη προς αποζημίωση και από πράξη που δεν αντίκειται στο νόμο. Μία εξ αυτών των περιπτώσεων συναντάται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η ζημία εντοπίζεται στην προσβολή της ιδιοκτησίας, η οποία κατοχυρώνεται τόσο συνταγματικά στην Ελλάδα όσο και από την ΕΣΔΑ. Ανατρέχοντας μάλιστα στην ελληνική νομολογία διαπιστώνεται εύκολα ότι σκοπός της αποζημίωσης είναι η αναπλήρωση του

---

<sup>50</sup> Βλ. αρ. 43 παρ. 5 Σ σε συνδυασμό με αρ. άρθρο 72 παρ. 1 Σ.

<sup>51</sup> Βλ. αρ. 72 παρ. 1 Σ.

<sup>52</sup> Ειδικότερα το αρ. 33 ΔΚΚ εξουσιοδοτεί τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια προς έκδοση «δημοτικών ή κοινοτικών διατάξεων» δεν αναφέρει ανάμεσα στα αντικείμενα της εξουσιοδοτήσεως τον καθορισμό δημόσιας ωφέλειας που δικαιολογεί αναγκαστική απαλλοτρίωση.

πληττόμενου από την αναγκαστική απαλλοτρίωση αγαθού της ιδιοκτησίας. Κατά τη νομολογία δε του ΕΔΔΑ η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας θα ήταν σε μεγάλο βαθμό απατηλή και αναποτελεσματική αν δεν χορηγείτο χρηματικό αντιστάθμισμα<sup>53</sup>.

Με βάση τα ανωτέρω καθίσταται αυτονόητο ότι η καταβολή πλήρους αποζημίωσης συνιστά απαραίτητη προϋπόθεση για τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Κάθε δικαίωμα που απορρέει από την ιδιοκτησία διατηρείται ακέραιο μέχρι να καταβληθεί η προσωρινή ή η οριστική αποζημίωση. Σε κάθε δε περίπτωση η στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς την προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης είναι αδιαμφισβήτητα αντισυνταγματική.

Η αποζημίωση ωστόσο επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης φέρει τα δικά της ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Πάντοτε πρέπει να είναι πλήρης, ήτοι να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριούμενου. Κατά τη διάταξη του αρ. 17 παρ. 2 Σ κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριούμενου θεωρείται ο χρόνος της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Σε περίπτωση όμως που ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης θα ληφθεί υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Κατά κανόνα η αποζημίωση είναι χρηματική, ωστόσο δεν αποκλείεται είτε το Σύνταγμα ή ο νόμος να προβλέπουν αποζημίωση σε είδος. Επίσης εξαιρεση από τον κανόνα της χρηματικής αποζημίωσης συναντούμε και στην περίπτωση εκείνη κατά την οποία ο καθ' ου η απαλλοτρίωση συναινεί στη μη καταβολή χρηματικής αποζημίωσης.

Ως προς το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης, το αρ. 17 παρ. 4 Σ προβλέπει ότι η προβλεπόμενη αποζημίωση καταβάλλεται υποχρεωτικώς το αργότερο εντός δεκαοκτώ μηνών κατόπιν δημοσιεύσεως της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της. Σε περίπτωση που υποβληθεί απευθείας αίτηση προς οριστικό προσδιορισμό αποζημίωσης, η προθεσμία καταβολής είναι

---

<sup>53</sup> ΕΔΔΑ απόφαση της 09.12.1994 (Ιερές Μονές) στην οποία έγινε δεκτό ότι παραβιάζεται η διάταξη του αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ εφόσον η αφαίρεση από τις Μονές και η παραχώρηση ιδιοκτησίας σε γεωργούς πραγματοποιήθηκε άνευ αποζημίωσης και βλ. Γέροντας Α., «*Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2003, σελ. 41.

δεκαοκτάμηνη από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου. Συνέπεια της μη καταβολής της αποζημίωσης εντός της ανωτέρω προθεσμίας σε αμφότερες τις περιπτώσεις είναι η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Όπως προαναφέρθηκε, η στέρηση της ιδιοκτησίας δυνάμει αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημιουργεί ευθύνη προς αποζημίωση η οποία δεν πρέπει να συγγέεται προς την έννοια του τιμήματος διότι δεν πρόκειται για συμβατική σύμπτωση δηλώσεων βούλησης, αλλά για εκτελεστή διοικητική πράξη. Για τον λόγο αυτό οι αμφισβητήσεις επί διενέργειας, προόδου και συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εκδικάζονται ως διοικητικές διαφορές από τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια, ενώ οι υποθέσεις προσδιορισμού της αποζημίωσης υπάγονται στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων<sup>54</sup>. Στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων υπάγεται και η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης ως συνδεδεμένη με το ζήτημα του καθορισμού. Όμως κάθε διαφορά που δημιουργείται λόγω απαλλοτρίωσης και αφορά σε αξίωση αποζημίωσης από παράνομες πράξεις των οργάνων της Διοίκησης κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους στα πλαίσια της απαλλοτρίωσης υπάγεται στη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων, καθώς η αγωγή με το εν λόγω αντικείμενο εδράζεται νομικά στην ΕισΝΑΚ 105<sup>55</sup>.

#### IV. Η πολεοδομική απαλλοτρίωση

##### *a. Πολεοδομικά καθεστώτα*

Η ένταξη και η επέκταση των περιοχών καθώς και η πολεοδόμηση των οικισμών της χώρας ρυθμίζονται κυρίως με τα εξής πολεοδομικά καθεστώτα: α) του Ν.Δ. της 17<sup>ης</sup> Ιουλίου – 16<sup>ης</sup> Αυγούστου 1923 (ΦΕΚ τ. Α΄ 228/1923) για επεμβάσεις σε υπάρχοντα εγκεκριμένα σχέδια (π.χ. τροποποιήσεις) ή σχέδια μικρής σημασίας (π.χ. τοπικά ρυμοτομικά) ή επείγοντα χαρακτήρα, β) του Ν.

---

<sup>54</sup> Άρθρο 1 παρ. 1 της Π.Ν.Π. της 21-12-2001 «Αρμοδιότητα των δικαστηρίων σε υποθέσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, φορολογικές και τελωνειακές ρυθμίσεις», η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2990/2002 (ΦΕΚ τ. Α΄ 30/2002).

<sup>55</sup> ΑΠ 1045/2011 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

947/1979 (ΦΕΚ τ. Α΄ 1979) για τις οικιστικές περιοχές, που αναπτύσσονται με ενεργό πολεοδομία και αστικό αναδασμό, γ) του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ τ. Α΄ 33/1983), όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ. τ. Α΄ 124/1997), όσον αφορά τις οικιστικές περιοχές (περιοχές ένταξης ή επέκτασης), που αναπτύσσονται με κανονιστικούς όρους δόμησης και αφορούν χρήση γης την κύρια κατοικία, δ) του Π.Δ. της 16/30.08.1985, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994 (ΦΕΚ τ. Α΄ 162/1994), που αφορά την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας και ε) του Π.Δ. της 20/30.08.1985 (ΦΕΚ τ. Δ΄ 414/1985) για την πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους. Το πρώτο πολεοδομικό καθεστώς αφορά κυρίως έγκριση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων και πολεοδομικές επεμβάσεις (τροποποιήσεις – αναθεωρήσεις) σε εγκεκριμένα ήδη σχέδια πόλεων. Οι επεμβάσεις αυτές υλοποιούνται με πράξεις ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης. Τα καθεστώτα των Ν. 947/1979 και Ν. 1337/1983 ως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα φέρουν ιδιαίτερα παραπλήσιες δομή και λειτουργία και ενσωματώνουν τους τρεις τρόπους πολεοδομικής ανάπτυξης, δηλαδή τους κανονιστικούς όρους δόμησης, την ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό. Η πολεοδομική επέμβαση σε υπάρχοντα ήδη σχέδια πόλεων γίνεται κατ’ αρχήν με το πολεοδομικό καθεστώς του Ν.Δ. της 17.07/16.08.1923. Κατ’ εξαίρεση είναι δυνατή η επέμβαση με τα δύο προαναφερθέντα καθεστώτα και σε υπάρχοντα ήδη σχέδια πόλεων ή οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του αρ. 13 του Ν. 1337/1983 και του αρ. 15 του Ν. 2508/1997.<sup>56</sup>

### ***β. Το Σχέδιο Πόλεως***

Το Ν.Δ. της 17.07/16.08.1923 αποτελεί την πρώτη απόπειρα πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα κατά τον 20<sup>ο</sup> αιώνα και το πρώτο πλήρες και συστηματικό πολεοδομικό νομοθέτημα της χώρας. Ενσωματώνει διατάξεις κατά κανόνα κανονιστικής αλλά και λιγότερες επεμβατικής πολεοδομίας. Δεν θα ήταν άστοχο να ειπωθεί ότι ολος ο ελλαδικός χώρος οικοδομήθηκε είτε κατ’ εφαρμογή

---

<sup>56</sup> Χριστοφιλόπουλος Δ., «Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης», Β΄ έκδοση, εκδ. Δίκαιο και Οικονομία - Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007, σελ. 21-22.

είτε κατά παράβαση των ειδικότερων διατάξεών του<sup>57</sup>.

Βάση του εν λόγω Ν.Δ. αποτελεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε κλίμακα πόλης ή οικισμού. Στοιχειώδη θεσμό για να πραγματοποιηθεί ο σχεδιασμός του συνιστά το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως το οποίο συνιστά τη μοναδική φάση του πολεοδομικού σχεδιασμού.<sup>58</sup> Κατά την έννοια του Ν.Δ. της 17.07/16.08.1923 σχέδιο πόλεως ονομάζεται το διάγραμμα μετά του ενδεχόμενου ειδικού πολεοδομικού κανονισμού το οποίο έχει εγκριθεί από τη Διοίκηση με διάταγμα για να διέπει πολεοδομικά την πόλη ή τον οικισμό και να καθορίζει σε κλίμακα πόλεως ή οικισμού ή τμήματός τους ή ζώνης ειδικής χρήσεως ή μεμονωμένου σημείου τους και σε κάθε συγκεκριμένη θέση τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους (κοινωφελείς και ιδιωτικούς) καθώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού<sup>59</sup>.

Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά την πρώτη εφαρμογή του Ν.Δ. ο πολεοδομικός σχεδιασμός περιορίζεται σε επίπεδο γεωγραφικού χώρου στα όρια της πόλης ή του οικισμού και καταλήγει να διευρυνθεί δεκαετίες αργότερα ενσωματώνοντας τον περιστασιακό σχεδιασμό που βασίζεται αρχικά στην οικιστική περιοχή (καθεστώς υπό Ν. 947/1979) και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (καθεστώς υπό Ν. 1337/1983) και αργότερα στον μητροπολιτικό σχεδιασμό (καθεστώς υπό Ν. 2508/1997).

Ως σχέδιο πόλεως νοείται τόσο αυτό που εγκρίνεται αρχικώς όσο και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή του<sup>60</sup>. Το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως επιτρέπει τη δόμηση εντός του χώρου που το ίδιο διέπει. Έτσι προκύπτει η έννοια του αστακού χώρου ο οποίος διαφοροποιείται από την εκτός σχεδίου πόλεως γη η οποία έχει κατ' αρχήν προορισμό χρήσης κυρίως γεωργικό ή και αναψυχής. Αποτέλεσμα αυτού συνιστά η διάκριση σε τρεις χωρικές κατηγορίες:

- α) τις περιοχές εντός σχεδίου πόλεως,
- β) τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς οι οποίοι στερούνται

---

<sup>57</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 205-207.

<sup>58</sup> Παπαρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 207.

<sup>59</sup> Παπαρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 225-226.

<sup>60</sup> Η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως συνίσταται στη μεταβολή τμήματος του περιεχομένου του προς το σκοπό της αρτιότερης πολεοδομικής διαρρύθμισης της πόλεως και των όρων διαβίωσης σε αυτήν. Τροποποίηση μπορεί να επέλθει ακόμη και μόνο σε ένα οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα αυτού οπότε μιλάμε για όλως εντοπισμένη τροποποίηση. Βλ. Παπαρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 226 και 232.

εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και δεν έχουν κηρυχθεί παραδοσιακοί και

γ) τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923.

Δυνάμει της τριχοτόμησης αυτής η δόμηση επιτρέπεται μόνον εντός των δύο πρώτων κατηγοριών και ακολούθως προκύπτει η έννοια του διαχωρισμού της γης με κριτήριο τον προορισμό της. Με τον τρόπο αυτό η επικράτεια διαχωρίζεται σε περιοχές είτε αστιακής γης, δηλαδή γης οικοδομήσιμης και πρόσφορης για οικιστική ανάπτυξη, ή γεωργικής γης, δηλαδή εκτάσεων πρόσφορων για καλλιέργεια.

Στην αστιακή γη εντάσσονται οι περιοχές εντός σχεδίου πόλεως καθώς και οι προϋφιστάμενοι του έτους 1923 οικισμοί οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και δεν έχουν κηρυχθεί παραδοσιακοί. Όλη δε η υπολειπόμενη έκταση της επικράτειας εντάσσεται στην γεωργική γη.<sup>61</sup>

Σκοπός του σχεδίου πόλεως είναι να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη του οικισμού που ρυθμίζει και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων του<sup>62</sup>. Επειδή στο πέρασμα των χρόνων υπήρξε και εξακολουθεί να υπάρχει τάση μετακίνησης του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα και πάντως προς τις μεγαλύτερες οικιστικές ενότητες, οι πολεοδομικά οργανωμένες περιοχές χρειάστηκε να αφομοιώσουν την γύρω από αυτές οικιστική ανάπτυξη με τη δημιουργία δικτύων που εξυπηρετούν όλους τους κατοίκους, που κατείχαν ιδιοκτησίες σε αυτές, και παράλληλα χρειάστηκε να ληφθεί μέριμνα για την προστασία του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος. Είναι λοιπόν δυνατό το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, που έχει καταρτιστεί σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, να τροποποιείται ή να αναθεωρείται, προκειμένου να συμπεριλάβει τις αλλαγές που έχουν συμβεί γύρω από αυτό. Όμως η δυνάμει των αρ. 3 και 70 του Ν.Δ. της 17.07-16.08.1923 ενεργούμενη τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως πρέπει να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση κοινής ανάγκης και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης<sup>63</sup>.

Πλέον ο πολεοδομικός σχεδιασμός εξαιτίας της ραγδαίας οικιστικής ανάπτυξης και της δημιουργίας των μεγάλων πόλεων, απαιτεί ευρύτερο

---

<sup>61</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 209.

<sup>62</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 227.

<sup>63</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 232 και 233.

πολεοδομικό σχεδιασμό που καταλαμβάνει περιοχές πέραν αυτών, που έχουν ενταχθεί στην περιορισμένη έκταση ενός σχεδίου πόλεως. Ο ευρύτερος αυτός σχεδιασμός στο πλαίσιο του Ν. 1337/1983 προβλέπει σε πρώτο επίπεδο την κατάρτιση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και σε δεύτερο επίπεδο την κατάρτιση πολεοδομικής μελέτης. Το σχέδιο πόλεως ως κλίμακα και μέσο πολεοδομικού σχεδιασμού έχει καταστεί, στο πλαίσιο του Ν. 2508/1997, που διέπει το ρυθμιστικό σχέδιο και της μεταγενέστερης πολεοδομικής νομοθεσίας, απλώς τμήμα της πολεοδομικής μελέτης ως δεύτερης φάσης της σύνθετης διαδικασίας κατάρτισης του παραπάνω πολεοδομικού σχεδιασμού.<sup>64</sup>

Σε κάθε δε περίπτωση μέσω εφαρμογής των ρυθμίσεων του σχεδίου πόλεως αποτελεί ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης προσαρμοσμένος και διαμορφωθείς σε ειδικότερη έκφραση του, αυτήν της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης.

### ***γ. Ο θεσμός της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης. Έννοια – σκοποί – αναγκαιότητα***

Η πολεοδομική απαλλοτρίωση ως ειδικότερη μορφή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κηρύσσεται προς εξυπηρέτηση πολεοδομικών σκοπών, ήτοι την εφαρμογή σχεδίου πόλεως, η οποία μπορεί να λάβει τη μορφή είτε έγκρισης ή μεταβολής ή επέκτασης πολεοδομικών σχεδίων, καθώς και πολεοδομικών μελετών. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση που εξυπηρετεί σκοπούς πολεοδομικούς ονομάζεται και «*ρυμοτομία*» ή «*ρυμοτόμηση*»<sup>65</sup>. Διέπεται σε επίπεδο κανόνων δικαίου κυρίως από το Ν.Δ. 17<sup>ης</sup> Ιουλίου – 16<sup>ης</sup> Αυγούστου 1923 «*περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους κ.λ.π.*», το οποίο ρυθμίζει ασαφώς τα σχετικά θέματα, και τις διατάξεις των Ν. 947/1979 και 1337/1983. Οι κανόνες δικαίου αυτοί έχουν κωδικοποιηθεί πλέον στα αρ. 276-299 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (κ.β.π.ν.)<sup>66</sup>. Οι ρυθμίσεις αυτές στηρίζονται στη διάταξη του αρ. 24 παρ. 2 Σ η οποία θέτει την πολεοδόμηση υπό την ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους. Ως μορφή απαλλοτρίωσης ρυθμίζεται

<sup>64</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 227.

<sup>65</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 354.

<sup>66</sup> Βλ. σχετικώς Π.Δ. της 14.07.1999 δημοσιευθέν σε ΦΕΚ τ. Δ' 580/27.07.1999.



κατ' αρχήν από το νομοθετικό καθεστώς που διέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Σύμφωνα με την παρ. 5 του αρ. 29 του ΚΑΑΑ, απαλλοτριώσεις προς εφαρμογή σχεδίου πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, που κηρύχθηκαν οποτεδήποτε μέχρι την έναρξη ισχύος του ΚΑΑΑ, διέπονται από τις διατάξεις του υπό την επιφύλαξη των εξαιρέσεων που ορίζουν οι διατάξεις αυτές. Ειδικότερα κατ' αρ. 29 παρ. 9 του ΚΑΑΑ οι εκεί αναφερόμενες πολεοδομικές απαλλοτριώσεις κηρύσσονται κατά τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για αυτές. Για κάθε θέμα που δε ρυθμίζεται από τις διατάξεις αυτές, εφαρμόζεται ο ΚΑΑΑ. Η διαδικασία κήρυξης των πολεοδομικών απαλλοτριώσεων και της σύνταξης της πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού ενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις των αρ. 1, 2, 3, 30, 32, 34, 42, 43, 45, 46 και 47 του παραπάνω Ν.Δ. 17.07/16.08.1923, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Η πολεοδομική απαλλοτρίωση κηρύσσεται με διάταγμα (έγκρισης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου). Με το ισχύον σήμερα καθεστώς, δικαίωμα έγκρισης επέκτασης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων έχουν με διάφορες διακρίσεις ο Υπουργός, ο Νομάρχης και οι δήμοι - κοινότητες (αρ. 33 παρ. 3 Ν. 1337/1983 ως τροποποιήθηκε και ισχύει δυνάμει δια του αρ. 25 παρ. 7 Ν. 2508/1997<sup>67</sup>). Το διάταγμα που εγκρίνει ή τροποποιεί το σχέδιο πόλεως και καθορίζει κοινόχρηστους χώρους, δηλαδή χαράσσει ρυμοτομικές γραμμές, αποτελεί την πράξη επιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Ρυμοτομική είναι επομένως η απαλλοτρίωση, που κηρύσσεται με μόνη την πράξη έγκρισης ή τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και στοχεύει στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να απαιτείται να εκδοθεί ιδιαίτερη πράξη απαλλοτρίωσης των ακινήτων, που θα δημιουργήσουν τους κοινόχρηστους αυτούς χώρους. Επίσης, ρυμοτομική είναι και η απαλλοτρίωση, που πραγματοποιείται με δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, πέραν εκείνων που αποκτώνται με την εισφορά σε γη, μέσα στην περιοχή του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, υπό το καθεστώς του Ν. 1337/1983. Ωστόσο, σε περίπτωση ανάκλησης πολεοδομικής απαλλοτρίωσης η διοίκηση έχει την υποχρέωση να τροποποιήσει το πολεοδομικό σχέδιο.

---

<sup>67</sup> Σημειωτέον ότι Η διάταξη της παρ.3 του άρθρου 33 του παρόντος νόμου κρίθηκε ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ με τις υπ' αριθμ. 889/2004, 2306/2000 αποφάσεις ΣτΕ, δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

Σύμφωνα με την επικρατούσα άποψη, χρόνος κήρυξης της απαλλοτρίωσης θεωρείται η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος στο ΦΕΚ. Οι πολεοδομικές απαλλοτριώσεις κηρύσσονται με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης του διατάγματος, που εγκρίνει ή τροποποιεί το πολεοδομικό σχέδιο, με το οποίο γίνεται ο καθορισμός των ακινήτων ως κοινόχρηστων χώρων<sup>68</sup>, δηλαδή ως οδών, πλατειών, άλσεων, αλσυλλίων, κ.λπ. και όχι με την πράξη αναλογισμού της αποζημίωσης, που αποτελεί μέρος της διαδικασίας προσδιορισμού της αποζημίωσης για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, όπως προκύπτει από την ερμηνεία των σχετικών διατάξεων.

Ουσιώδης προϋπόθεση της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης είναι η προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης η οποία όπως προαναφέρθηκε επιτάσσεται κατ' αρ. 17 παρ. 2 Σ και πρόκειται κατωτέρω να αναπτυχθεί τόσο θεωρητικά όσο και νομολογιακά σε περίπτωση απαλλοτρίωσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλεως με παράθεση δεδομένων τόσο από τον ελληνικό χώρο όσο και σε επίπεδο ΕΕΔΑ.

Βέβαια, ανεξάρτητα από όσα προεκτέθηκαν, η πολεοδομική απαλλοτρίωση, χωρίς να περιορίζεται και να εξαντλείται μόνο σε αυστηρή εφαρμογή όσων προβλέπει το εκάστοτε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, δύναται να αποβλέπει και:

- σε ευρύτερους περιβαλλοντικούς σκοπούς, όπως τον καθορισμό και εξασφάλιση αιγιαλού και παραλίας ή δημιουργία και επέκταση χώρων αναγκαίων για τη ζώνη λιμένος,
- σε διάφορους άλλους σκοπούς, όπως την κατασκευή εθνικού οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου ή αρδευτικών έργων,
- στην προστασία «προστατευομένων» περιοχών,
- σε σκοπούς αναγόμενους στο πολιτιστικό περιβάλλον, όπως την προστασία και ανάδειξη ιστορικού οικοδομήματος ή παραδοσιακού οικισμού,
- στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, όπως την εξασφάλιση αναγκαίου χώρου που πρέπει να περιβάλλει βιότοπο ή υγρότοπο, και

---

<sup>68</sup> ΑΠ 1299/1988, Ελλ. Δ/νη 1990.320, ΑΠ 86/1998, Ελλ. Δ/νη 1988.1589 και ΑΠ 67/1981, ΕΕΝ 1981.866

- σε αναπτυξιακούς σκοπούς, όπως η δημιουργία ή επέκταση σταθμών παραγωγής και διαχείρισης αιολικής ενέργειας.

Κατ' αρ. 17 παρ. 2 Σ για να συντελεσθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση απαιτείται η συνδρομή τουλάχιστον ενός λόγου δημόσιας ωφέλειας. Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων συνιστά λόγο δημόσιας ωφέλειας και επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς. Δημόσια ωφέλεια συνιστούν επίσης η αναγκαστική απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων με σκοπό την εξασφάλιση της κανονικής ανάπτυξης και επέκτασης αυτών, καθώς και η κάλυψη εξαιρετικών αναγκών (αρ. 284 και 288 κ.β.π.ν.), η απαλλοτρίωση ακινήτων σε περιοχές εντάξεων ή επεκτάσεων πολεοδομικών σχεδίων (αρ. 285 κ.β.π.ν.), η απαλλοτρίωση διατηρητέων κτιρίων ή κτιρίων που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον ή προβλέπονται για χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων (αρ. 286-287 κ.β.π.ν.) και η απαλλοτρίωση ακινήτων για βιομηχανικές εγκαταστάσεις (αρ. 289 κ.β.π.ν.). Όλες αυτές οι περιπτώσεις που εκάστοτε καλείται να εξυπηρετήσει η πολεοδομική απαλλοτρίωση εντάσσονται στην εννοιολογική κατηγορία του λόγου δημόσιας ωφέλειας και αφενός προβλέπονται από τον νόμο ως τέτοιοι αφετέρου κρίνονται νομολογιακά αντιστοίχως<sup>69</sup>.

## V. Κήρυξη της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης

Οι διαφόρων μορφών απαλλοτριώσεις είτε αναγκαστικές ή πολεοδομικές – ρυμοτομικές ή υπέρ δήμων και κοινοτήτων δεν κηρύσσονται ούτε κατά την ίδια διαδικασία ούτε δια των ίδιων πράξεων αλλά ούτε και κατά το ίδιο χρονικό σημείο. Αναλόγως του επιδιωκόμενου σκοπού, υπάγονται σε ειδικότερες διατάξεις και διέπονται από διαφορετική φιλοσοφία. Η κήρυξη κάθε μορφής απαλλοτρίωσης αποτελεί πάντα μονομερή άσκηση της εξουσίας του κράτους ως *imperium*, που αποβλέπει στην κοινωνική ωφέλεια, στο γενικό συμφέρον. Είναι επαχθής, ατομική διοικητική πράξη γενικού περιεχομένου, που εναπόκειται στη διακριτική εξουσία

---

<sup>69</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., ό.π., σελ. 358-360.

της διοίκησης<sup>70</sup>. Η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως<sup>71</sup>.

Κατά το καθεστώς του Ν.Δ. της 17.07/16.08.1923 η πολεοδομική απαλλοτρίωση, κηρύσσεται με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως διατάγματος το οποίο εγκρίνει ή αναθεωρεί ή τροποποιεί ή επεκτείνει το ρυμοτομικό σχέδιο (ή σχέδιο πόλεως) καθώς επίσης και των συνοδευτικών διαγραμμάτων αυτού. Η κήρυξη μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε πριν ή μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Εάν κηρύσσεται πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αρμοδιότητα κήρυξης φέρουν ο Υπουργός Οικονομικών μετά του Περιβάλλοντος και Ενέργειας (πρώην Π.Ε.Κ.Α. και παλιότερα Πε.Χω.Δ.Ε.) που προβαίνουν σε έκδοση κοινής απόφασής τους. Εάν κηρύσσεται μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αρμοδιότητα φέρει ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (βλ. Ν. 3852/2010 περί προγράμματος «Καλλικράτη»<sup>72</sup>).

Ο καθορισμός ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων με τις πράξεις έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών, όπως έχει παγίως κριθεί από το ΣτΕ<sup>73</sup>. Τα αυτά ισχύουν και για το προεδρικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη και τα σχετικά διαγράμματα, που τη συνοδεύουν<sup>74</sup>, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση υπό το καθεστώς του Ν. 1337/1983.

Σε κάθε περίπτωση και σεβόμενος το αρ. 24 Σ, ο πολεοδομικός σχεδιασμός,

---

<sup>70</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' Έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2008, σελ. 8.

<sup>71</sup> Άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 2882/2001.

<sup>72</sup> Παπααργυρίου Βλ., ό.π., σελ. 357.

<sup>73</sup> ΣτΕ 4586-7/2005, 270/2008, 603/2008Ολ., δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>74</sup> Στο σημείο αυτό είναι σημαντικό, να αναφερθεί, ότι με το άρθρο 13 παρ. 26 του Ν. 3212/2003 δόθηκε η δυνατότητα να επανέλθουν αναδρομικά σε ισχύ πράξεις έγκρισης πολεοδομικών μελετών, που δημοσιεύθηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως χωρίς συνοδευτικά διαγράμματα και ακυρώθηκαν εξ αυτού του λόγου, με απλή δημοσίευση των πράξεων έγκρισης και των διαγραμμάτων, που τις συνοδεύουν. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε με αφορμή την προσβολή των πράξεων του παραπάνω άρθρου, ότι αυτή στοχεύει στην κάλυψη τυπικής πλημμέλειας της αρχικώς δημοσιευθείσας πράξης και παρότι είναι νέα πράξη, έχει όμοιο περιεχόμενο προς την αρχική και η ισχύς της ανατρέχει στο χρόνο έκδοσης τα αρχικής αυτής πράξης. Βλ. σχετικώς ΣτΕ 2396/2008, ΠερΔικ 1/2009, σελ. 142-143.

δηλαδή η πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της χώρας οποιουδήποτε μεγέθους κατά τρόπο που εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα και την ανάπτυξή τους και επιτυγχάνει την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης σ' αυτούς, έχει ευρύτερες συνέπειες, που δεν περιορίζονται στα όρια του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά επεκτείνονται σ' ολόκληρη την επικράτεια. Έτσι η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακος και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως δεν μπορούν να θεωρηθούν ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, αλλά ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Για τον λόγο αυτό κρίνεται σαφές ότι οι εν λόγω ρυθμίσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν μόνο με την έκδοση προεδρικού διατάγματος<sup>75</sup>. Επιτρεπτή κρίνεται δε η ανάθεση σε άλλα πλην, του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα αρμοδιοτήτων εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και των συναφών εκτελεστικών αρμοδιοτήτων που δεν έχουν γενικότερο χαρακτήρα. Η όλως εντοπισμένη τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, ομοίως, μπορεί να επιχειρείται με πράξη διάφορη του διατάγματος, δεδομένου ότι αυτή δεν εμπεριέχει γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό αλλά ενεργείται εντός του πλαισίου ευρύτερου σχεδιασμού, που έχει ήδη χωρήσει από τα αρμόδια κατά το Σύνταγμα και τον νόμο όργανα. Ωστόσο, η εντοπισμένη τροποποίηση ενός σχεδίου πόλεως ή μιας πολεοδομικής μελέτης παύει να διατηρεί τον ειδικότερο χαρακτήρα της όταν αφορά προστατευόμενες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος οπότε οι σχετικές ρυθμίσεις σε αυτή την περίπτωση πρέπει να διενεργούνται με προεδρικό διάταγμα<sup>76</sup>.

Όσον αφορά στην υποχρέωση να δικαιολογείται ειδικώς στην απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης, που απαιτείται για τη συντέλεσή της κατ' αρ. 17 παρ. 2 Σ και 3 παρ. 7 του Ν. 2882/2001, δεν υφίσταται αυτή, όταν κηρύσσονται απαλλοτριώσεις βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, όπως προκύπτει από τη συνδυασμένη ερμηνεία των προαναφερθέντων άρθρων σε

---

<sup>75</sup> ΣΤΕ ΟΛ 3661/2005 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>76</sup> Βλ. ΣΤΕ ΟΛ. 3661/2005, ΣΤΕ 578/2006 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

συνδυασμό με το αρ. 29 παρ. 5 και 9 του Ν. 2882/2001<sup>77</sup>. Αυτό συμβαίνει, διότι τέτοια υποχρέωση «δεν προσέκει στη φύση των ανωτέρω απαλλοτριώσεων και στην προβλεπόμενη κατά νόμο αντίστοιχη διοικητική διαδικασία. Συγκεκριμένα, για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων θεσπίζεται από την νομοθεσία ειδική διοικητική διαδικασία, σύμφωνα με την οποία καθορίζεται για ποιά έκταση ο θιγόμενος ιδιοκτήτης δικαιούται αποζημιώσεως, ο υπόχρεος για την καταβολή της αποζημιώσεως και, εφόσον συντρέχει περίπτωση, η αντιστοιχούσα στις ιδιοκτησίες, κατ' επιταγή του αρ. 24 παρ. 3 - 5 του Συντάγματος, εισφορά σε γη, δεδομένου ότι από την εισφορά αυτή εξαρτάται το ύψος της τυχόν οφειλόμενης αποζημιώσεως και ο τρόπος εκπληρώσεως της σχετικής υποχρεώσεως. Πριν δε τηρηθεί η συνάδουσα προς τη φύση των εν λόγω απαλλοτριώσεων ειδική αυτή διαδικασία, δεν είναι δυνατόν να εξακριβωθεί εάν κατ' αρχήν οφείλεται χρηματική αποζημίωση και, σε καταφατική περίπτωση, ποιός είναι υπόχρεος για την καταβολή της και το πιθανολογούμενο ύψος της»<sup>78</sup>. Υποχρέωση να προκύπτει πρόθεση και δυνατότητα για την άμεση κατά νόμο συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή της οφειλόμενης αποζημίωσης σε επίπεδο ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης συντρέχει όταν πρόκειται για νέα, όταν δηλαδή επιχειρείται επανεπιβολή ύστερα από την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή βάρος ακινήτου<sup>79</sup>.

#### VI. Συντέλεση της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης

Η πολεοδομική απαλλοτρίωση κατ' αρ. 17 παρ. 4 Σ σε συνδυασμό με το αρ. 7 του Ν. 2882/2001 συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης, ότι η αποζημίωση, η δικαστική δαπάνη και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Εάν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο, η αναγκαστική

<sup>77</sup> Βλ. ΣΤΕ 874/2010, 3117/2004 7μ., δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>78</sup> Βλ. ΣΤΕ 4493/2009, 2086/2006, 3117/2004 7μ. δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>79</sup> Βλ. ΣΤΕ 874/2010 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή την έκδοση του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης σε περίπτωση όπου δεν εκδίδεται χρηματικό ένταλμα (αρ. 1 εδ. β' Ν.2882/2001).

Χρόνος δημοσίευσης της γνωστοποίησης θεωρείται η ημερομηνία την οποία φέρει το φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, εφόσον αυτή συμπίπτει με την πραγματική κυκλοφορία του φύλλου δηλαδή με την ημέρα κατά την οποία έγινε δυνατή η ελεύθερη διάθεση αντιτύπων του φύλλου σε κάθε ενδιαφερόμενο άλλως όταν δε συμπίπτει με αυτή λογίζεται η ημέρα της πραγματικής κυκλοφορίας του φύλλου<sup>80</sup>.

Προϋπόθεση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης αποτελεί η διαδικασία προσωρινού καθορισμού αποζημίωσης διότι η σχετική δικαστική απόφαση εκδίδεται σε σύντομο χρονικό διάστημα και δίνει τη δυνατότητα για ταχεία και έγκαιρη πραγμάτωση του σκοπού της απαλλοτρίωσης. Σε περίπτωση που πριν από την παρακατάθεση της προσωρινής αποζημίωσης έχει εκδοθεί απόφαση που προσδιορίζει οριστικά την αποζημίωση, μόνο με την καταβολή της τελευταίας συντελείται η απαλλοτρίωση. Σε κάθε άλλη περίπτωση θα καταστρατηγούνταν η συνταγματική επιταγή για καταβολή πλήρους αποζημίωσης που ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του απαλλοτριωθέντος. Η καταβολή της οριστικής αποζημίωσης πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός 18 μηνών από τον καθορισμό της προσωρινής αποζημίωσης, διότι δεν προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις αναβίωση της προθεσμίας αυτής από τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Προκειμένου να υποβληθεί στο αρμόδιο δικαστήριο αίτημα προς προσωρινό ή οριστικό καθορισμό αποζημίωσης, πρέπει να προηγηθεί η σύνταξη πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης από την αρμόδια κατά τόπο πολεοδομική υπηρεσία. Αφότου η σχετική πράξη τελεσιδικήσει οι έχοντες έννομο συμφέρον δύνανται να κινήσουν ή να μετάσχουν στη διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης και να ζητήσουν το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης για

---

<sup>80</sup> Βλ. ΣΤΕ ΟΛ. 2527/2003, ΑΡΜ 2003, σελ.1836.

τους κοινόχρηστους χώρους και τα τμήματα, που προσκυρώνονται<sup>81</sup>.

Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης, να ανταποκρίνεται στην αξία που είχε το ακίνητο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό (ή σε περίπτωση αιτήματος απευθείας οριστικού προσδιορισμού για τον οριστικό) προσδιορισμό της αποζημίωσης<sup>82</sup>, ενώ πλέον, μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 και εφόσον συναινεί ο δικαιούχος μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος κυρίως με τη μορφή της παραχώρησης κυριότητας ή δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου («*in natura αποζημίωση*»)<sup>83</sup>. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση σε περίπτωση περισσοτέρων υποχρέων αποζημίωσης, επέρχεται όταν ο ιδιοκτήτης λάβει ολόκληρη την οφειλόμενη αποζημίωση<sup>84</sup>. Δε συντελείται με καταβολή μέρους μόνο της αποζημίωσης γιατί αυτή κατά το Σύνταγμα δεν είναι πλήρης και δεν νοείται μερική συντέλεση με μερική καταβολή αποζημίωσης<sup>85</sup>.

Η απαλλοτρίωση, εφόσον συντελεσθεί και σύμφωνα με το αρ. 4 του ν.2882/2001, επιφέρει αυτοδικαίως την απαλλοτρίωση και κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου, που υπάρχει πάνω στο απαλλοτριούμενο και κάθε άλλου συστατικού του πράγματος κατ' αρ. 93 επ. ΑΚ.<sup>86</sup>.

*«Ο καθ' ου η απαλλοτρίωση δεν υπόκειται σε κανέναν φόρο, κράτηση ή τέλος για την αποζημίωση που εισπράττει»<sup>87</sup>.*

Σε κάθε περίπτωση η μερική συντέλεση της απαλλοτρίωσης μιας συγκεκριμένης ιδιοκτησίας πρέπει να διακρίνεται ως έννοια από την τμηματική εφαρμογή του σχεδίου πόλεως. Η τελευταία είναι επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα και τον νόμο και πηγάζει από την αδυναμία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης να εξεύρουν τα αναγκαία χρηματικά ποσά αποζημιώσεων. Έτσι είναι δυνατόν να συντελεσθεί απαλλοτρίωση προς εφαρμογή ρυμοτομικού σχεδίου για

<sup>81</sup> Χορομίδης Κ., «*Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού*», Β' έκδοση, εκδ. ίδιος, Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 854.

<sup>82</sup> Άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος

<sup>83</sup> Άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος. Η περίπτωση της *in natura* αποζημίωσης προβλέπεται επί απαλλοτριώσεων για διαρρύθμιση ή αναμόρφωση οικιστικών περιοχών καθώς και για εκτέλεση πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων. Βλ. Γεραπετρίτης Γ., «*Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος*» (Άρθρο), ΔΤΑ 10/2001, σελ. 405, 407 επ.

<sup>84</sup> Χορομίδης Κ., «*Η αναγκαστική απαλλοτρίωση*», Δ' Έκδοση, εκδ. ίδιου, Θεσσαλονίκη 2008, σελ. 1165.

<sup>85</sup> «*Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται ενιαία με την καταβολή της αποζημίωσης ολόκληρου του απαλλοτριούμενου ακινήτου, ώστε να μπορέσει ο ιδιοκτήτης με αυτή να αποκτήσει ισάξιο ακίνητο*». Βλ. Χορομίδης Κ., ό.π., σελ. 1166 και οι εκεί παραπομπές.

<sup>86</sup> Βλ. άρθρο 4 του Ν. 2882/2001.

<sup>87</sup> Άρθρο 13 παρ. 3 του Ν. 2882/2001.



συγκεκριμένες μόνο εκ πολλών απαλλοτριούμενων ιδιοκτησιών εφόσον αφορά το σύνολο της εκάστοτε διαιρετής ιδιοκτησίας ή το ακέραιο του απαλλοτριούμενου πράγματος. Σε άλλη περίπτωση η αποζημίωση παύει να είναι πλήρης και να παρέχει τη δυνατότητα αντικατάστασης του πράγματος με ισάξιο<sup>88</sup>. Επιτρέπεται δε η τμηματική εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και υπό το καθεστώς του Ν. 1337/1983 των πολεοδομικών μελετών, υπό την προϋπόθεση ότι εντός προθεσμίας 18 μηνών από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης (βλ. αρ. 17 παρ. 4 Σ και 11 παρ. 3 ΚΑΑΑ), οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις των ιδιοκτησιών, που εμπίπτουν στην έκταση, ως προς την οποία το σχέδιο πόλεως/η πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται έστω και τμηματικώς, συντελούνται πλήρως.

Εξάλλου η αναγνώριση της δυνατότητας τμηματικής συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ενιαίας ιδιοκτησίας με συνέπεια, την τμηματική άρση της απαλλοτρίωσης, μόνο, δηλαδή, κατά το μέρος που αυτή δεν έχει συντελεσθεί, πέραν του γεγονότος ότι θα συνεπαγόταν την απόδοση στον ιδιοκτήτη μέρους της ενιαίας ιδιοκτησίας του, ενδεχομένως, αμελητέας πλέον αξίας, και ότι, η απόδοση αυτή θα ήταν, άλλωστε, δυσχερής ή και αδύνατη, αφού δεν είναι, κατά κανόνα, δυνατόν να εξατομικευθεί το συγκεκριμένο τμήμα της απαλλοτριωθείσης ιδιοκτησίας, ως προς το οποίο αίρεται η απαλλοτρίωση, με συνέπεια να μην καταβληθεί τελικώς στον ιδιοκτήτη παρά μερική αποζημίωση, κατά παράβαση της προαναφερόμενης συνταγματικής διάταξης, δε θα εναρμονιζόταν εντέλει ούτε με τη συνταγματική επιταγή της χωροταξικής και πολεοδομικής αναδιάρθρωσης της Χώρας, αφού, και αν ακόμη το τμήμα της ενιαίας ιδιοκτησίας, ως προς το οποίο αίρεται η απαλλοτρίωση, μπορούσε να εντοπισθεί και να αποδοθεί αυτό και μόνο στον ιδιοκτήτη, η μερική άρση θα συνεπαγόταν την απόδοση στον ιδιοκτήτη και τη δυνατότητα κατάληψης από αυτόν ενός ή περισσότερων διάσπαρτων τμημάτων κοινόχρηστου χώρου, ο οποίος, όμως, οφείλει, κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, να είναι, καταρχήν, ενιαίος και αδιάσπαστος, χωρίς να παρεμβάλλονται επιμέρους χώροι άλλων προορισμών και χρήσεων.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' Έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2008, σελ. 1168 και οι εκεί παραπομπές στη σχετική νομολογία.

<sup>89</sup> ΣΤΕ ΟΛ. 603/2008 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

Επίσης, η απαλλοτρίωση είναι δυνατό να καταλαμβάνει ολόκληρο ή μέρος ενός ακινήτου, οπότε αντίστοιχα καταβάλλεται αποζημίωση για ολόκληρο ή μέρος του εν λόγω ακινήτου. Εάν ωστόσο αφαιρείται από ένα ακίνητο ένα μέρος του και το εναπομείναν καθίσταται μειωμένης αξίας, π.χ. επειδή πλέον δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε το μέρος αυτό αποζημιώνεται ιδιαίτερα με την ίδια διαδικασία αποζημίωσης του απαλλοτριούμενου μέρους<sup>90</sup>. Η ιδιαίτερη αυτή αποζημίωση προβλέφθηκε ειδικότερα τόσο κατά το Ν.Δ.797/1971 (αρ. 13 παρ. 4) όσο και από το Ν.Δ. 2882/2001 (αρ. 13 παρ. 4). Βέβαια στην πρώτη περίπτωση το εναπομείναν τμήμα έπρεπε να έχει υποστεί σημαντική υποτίμηση της αξίας αυτού ενώ κατά τη δεύτερη πρόβλεψη αρκούσε η αξία του τμήματος που απομένει να έχει απλώς μειωθεί. Το αίτημα για την χορήγησή της ιδιαίτερης αποζημίωσης πάντα υποβάλλεται μαζί με την κύρια αίτηση προσδιορισμού της αποζημίωσης και αυτή πρέπει να καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο τμήμα. Σε κάθε άλλη περίπτωση δε συντελείται η απαλλοτρίωση.

Μάλιστα κατ' αρ. 24 παρ. 10 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) *«το Δημόσιο και οι Δήμοι ή οι Κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομουμένων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός εάν οι ιδιοκτήτες δηλώσουν, έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή, τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας»*. Περαιτέρω μπορεί να καταβληθεί ιδιαίτερη αποζημίωση όταν το εκτός απαλλοτρίωσης τμήμα του οικοπέδου είναι άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά επήλθε η μείωση της αξίας του είτε για άλλους λόγους (π.χ. σχήμα, ελάχιστη οικοδομήσιμη επιφάνεια) ή για λόγους αναγόμενους στην εκτέλεση του έργου της απαλλοτρίωσης (π.χ. ανισόπεδος κόμβος, αερογέφυρα, διατάξεις για τα όρια ασφαλείας των διανοιγόμενων δρόμων)<sup>91</sup>.

Υπογραμμίζεται στο σημείο αυτό ότι προκειμένου να μην κριθεί απαράδεκτη η συζήτηση της αίτησης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης για

---

<sup>90</sup> Χορομίδης Κ., *«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση»*, Δ' Έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2008, σελ. 730.

<sup>91</sup> Χορομίδης Κ., ό.π., σελ. 737.

τη συντέλεση απαλλοτρίωσης προς εφαρμογή σχεδίου πόλεων, είναι αναγκαίο να προσαχθούν α) πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και κατασχέσεων στο απαλλοτριούμενο καθώς και πιστοποιητικό για τυχόν εγγραφές στο βιβλίο διεκδικήσεων ή σχετική βεβαίωση, β) έκθεση της αρμόδιας επιτροπής, που περιγράφει την κατάσταση του απαλλοτριωμένου ακινήτου και των συστατικών του και τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμάται η αξία του και το ύψος της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης και γ) η πράξη αναλογισμού ή πράξη εφαρμογής. Η πράξη αναλογισμού βέβαια είναι μέρος όχι της κήρυξης αλλά της διαδικασίας εξέλιξης και ολοκλήρωσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κτλ) και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω δημόσιας ωφέλειας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς. Προκειμένου να πραγματοποιηθεί ο άνω καθορισμός, η αρμόδια υπηρεσία, κατόπιν αίτησης των ενδιαφερομένων ή ακόμη ενεργώντας και αυτεπάγγελα, συντάσσει πράξη αναλογισμού, με την οποία καθορίζονται τόσο τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα όσο και ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Έπειτα προσκαλούνται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων για να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους ώστε να συνταχθεί η σχετική πράξη. Σημειωτέον ότι πάντα πριν από τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού πρέπει να προηγείται η τακτοποίηση των οικοπέδων, με βάση την οποία θα συντάσσεται αυτή. Μόνο εξαιρετικοί λόγοι δικαιολογούν κατά παρέκκλιση από τον κανόνα τη σύνταξη της πράξης πριν την τακτοποίηση. Σε ειδικές περιπτώσεις, η κυριότερη των οποίων υφίσταται όταν ο τρόπος αναλογισμού είναι συναφής με την τακτοποίηση, δύναται να συναφθεί κοινή πράξη για αναλογισμό και τακτοποίηση, με ανάλογη εφαρμογή των σχετικών διατάξεων<sup>92</sup>. Η πράξη αναλογισμού αναρτάται στα γραφεία της συντάξασας υπηρεσίας και κατά αυτής χωρούν ενστάσεις ενώπιον του οικείου μέχρι την 21.12.2010 Νομάρχη. Αυτός αποφασίζει αμετάκλητα επί της πράξης και τυχόν υποβληθεισών ενστάσεων και αντίστοιχα είτε επικυρώνει είτε ακυρώνει. Περαιτέρω, όσοι προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας

---

<sup>92</sup> Άρθρο 277 του κ.β.π.ν.

επί απαλλοτριωτέου ακινήτου που καταλαμβάνει η κυρωθείσα πράξη, μπορούν αν προσφύγουν ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου ζητώντας τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης που κρίνεται καταβλητέα βάσει της πράξης<sup>93</sup>.

Υπόχρεοι προς καταβολή αποζημίωσης επί απαλλοτρίωσης ακινήτου είναι ο δήμος ή η κοινότητα και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες, δηλαδή αυτοί, των οποίων τα οικόπεδα έχουν ή μπορούν να αποκτήσουν με προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο<sup>94</sup>.

Στην περίπτωση που επισπεύδεται από το Δημόσιο η διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αντί των στοιχείων που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 277 του κ.β.π.ν. (άρθρο 32 του Ν.Δ. και από τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.07/16.08.1923) και αυτές του 797/1971 και πλέον 2882/2001, (δεν τηρείται καταρχήν η διαδικασία της σύνταξης πράξης τακτοποίησης<sup>95</sup> και αναλογισμού αποζημίωσης) συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης<sup>96</sup>.

---

<sup>93</sup> Άρθρο 279 του κ.β.π.ν.

<sup>94</sup> Άρθρο 290 του κ.β.π.ν.

<sup>95</sup> Ως τακτοποίηση νοείται η ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων μεταξύ ιδιοκτητών με σκοπό τα τακτοποιητέα οικόπεδα να αποκτήσουν διάταξη που να ανταποκρίνεται ουσιοδέστερα στις ανάγκες και το σκοπό χρησιμοποίησής τους. Τακτοποίηση επιβάλλεται όταν το τακτοποιητέο εδαφικό τμήμα κατόπιν ρυμοτόμησης παύει να έχει το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος ή όταν δε διαθέτει κατάλληλη μορφή ή δε βρίσκεται στην κατάλληλη θέση. Βλ. Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Γ' έκδοση, εκδ. Σάκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2010, σελ. 254.

<sup>96</sup> Άρθρο 295 του κ.β.π.ν.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: Η ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΗ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### I. Γενικά

Η αποζημίωση αιτία απαλλοτρίωσης όπως προαναφέρθηκε διασφαλίζει ως αναγκαίο αντιστάθμισμα ότι η πολιτεία δεν αδικοπραγεί σε βάρος του πολίτη που θίγει η απαλλοτρίωση, αφού λειτουργεί ως οικονομικό αντάλλαγμα που ισοφαρίζει την επερχόμενη περιουσιακή απώλεια και θυσία του ιδιοκτήτη. Το δικαίωμα δε σε αποζημίωση αυτού του είδους κατατάσσεται στην κατηγορία των εξειδικευμένων δημόσιων δικαιωμάτων.<sup>97</sup> Σε επίπεδο νομικής μορφής η αποζημίωση συνιστά χρηματική ενοχή, αγωγή από τον προσδιορισμό της<sup>98</sup> και τοκοφόρο από της επιδόσεως της σχετικής αγωγής (346 ΑΚ). Αποσβέννυται κατόπιν 18 μηνών από τη δημοσίευση της απόφαση προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού και επομένως κρίνεται ακριβόχρονη. Σε κάθε δε περίπτωση η μη καταβολή της συνιστά νόμιμη διαλυτική αίρεση της κήρυξης της απαλλοτρίωσης και αποσβεστικό λόγο της σχετικής ενοχής προς αποζημίωση.<sup>99</sup>

Η αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης διαφοροποιείται από την γενική ευθύνη προς αποζημίωσης κατ' αρ. 297 ΑΚ καθώς η τελευταία αφορά κάθε δυσμενή μεταβολή της περιουσίας (θετική ή αρνητική) ενώ η πρώτη αποκαθιστά μόνον θετική ζημία που εντοπίζεται σε απώλεια ή απαξίωση του απαλλοτριούμενου ή του μη απαλλοτριωθέντος τμήματός του.

Κατ' αρ. 10 του ΚΑΑΑ, η αξίωση του ιδιοκτήτη προς είσπραξη της αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης παραγράφεται κατόπιν δεκαετίας από την συντέλεση της κατάληψης του απαλλοτριωθέντος ή από τον προσδιορισμό της οριστικής αποζημίωσης.

---

<sup>97</sup> Τσουκαλάς Ε., «Το δίκαιο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», εκδ. Δικηγορικού Συλλόγου Λάρισας, Λάρισα 2000, σελ. 90-91.

<sup>98</sup> ΑΠ 602/1974 ΝοΒ 1975.161 και ΑΠ 422/1973 ΝοΒ 1973.1310.

<sup>99</sup> Τσούμας Β., «Η Αποζημίωση», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2007, σελ. 23.

## II. Η διαδικασία καθορισμού της αποζημίωσης

### *a. Διάδικοι*

Η διάταξη του αρ. 14 παρ. 1 ΚΑΑΑ καθορίζει τα πρόσωπα στα οποία αναγνωρίζεται η δυνατότητα να παρίστανται ως διάδικοι στη δίκη για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Τα πρόσωπα αυτά είναι:

i) αυτός που έχει την υποχρέωση να προβεί στην καταβολή της αποζημίωσης,

ii) αυτός υπέρ του οποίου κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση,

iii) αυτός που αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

Ειδικότερα:

i) Το πρόσωπο που υποχρεούται σε καταβολή της δικαστικώς καθοριζόμενης αποζημίωσης ορίζεται είτε από την απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης είτε από το νόμο. Ο υπόχρεος μπορεί να είναι πρόσωπο διαφορετικό από αυτόν υπέρ του οποίου κηρύσσεται η απαλλοτρίωση. Αυτό συμβαίνει σε περίπτωση που το κράτος καταβάλλει την αποζημίωση ενώ αυτή κηρύχθηκε υπέρ άλλου φυσικού ή νομικού προσώπου. Ωστόσο, εάν ο υπόχρεος σε καταβολή της αποζημίωσης διαφοροποιείται από αυτόν υπέρ του οποίου κηρύσσεται η απαλλοτρίωση, είναι υποχρεωτική η συμμετοχή και των δύο στη σχετική δίκη.

ii) Αυτός υπέρ του οποίου κηρύσσεται η απαλλοτρίωση, δηλαδή το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά το απαλλοτριούμενο ακίνητο, φέρει αυτοτελές δικαίωμα προς προσδιορισμό αποζημίωσης. Το δικαίωμα του αυτό μπορεί να το ασκήσει και για το συμφέρον του υπόχρεου σε αποζημίωση ο οποίος παραμέλησε να ασκήσει εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας αίτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης<sup>100</sup>.

---

<sup>100</sup> ΑΠ 783/1981 ΕΕΝ, 1982, σελ. 50.

iii) Δικαίωμα αποζημίωσης έχει όμως, πέραν του κυρίου του απαλλοτριούμενου ακινήτου, και κάθε εμπράγματος δικαιούχος. Μετά τη μεταστροφή της εθνικής νομολογίας υπέρ της άποψης που δέχεται ότι στη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας εμπίπτουν και τα περιουσιακής φύσης δικαιώματα, κρίθηκε και υποστηρίζεται πλέον ότι ως διάδικος στη σχετική δίκη νομιμοποιείται να είναι και αυτός που, χωρίς να είναι εμπράγματος δικαιούχος, υφίσταται περιουσιακή ζημία λόγω της απαλλοτρίωσης (π.χ. μισθωτής του απαλλοτριούμενου ακινήτου)<sup>101</sup>.

Πέραν των ανωτέρω, οι διατάξεις των αρ. 14 παρ. 1 και αρ. 9 παρ. 2 του ΚΑΑΑ συνδυαστικά οδηγούν στη διαπίστωση ότι ο Έλληνας νομοθέτης καθορίζει επακριβώς τα πρόσωπα τα οποία μπορούν να προσλάβουν την ιδιότητα του διαδίκου στις δίκες προσδιορισμού της αποζημίωσης (προσωρινής ή οριστικής) λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Έτσι αποκλείεται η δυνατότητα συμμετοχής στις σχετικές δίκες των κάτωθι προσώπων<sup>102</sup>:

i) των νομέων ή κατόχων των απαλλοτριούμενων ακινήτων,

ii) των κυρίων κινητών πραγμάτων που κατέστησαν συστατικά του απαλλοτριούμενου ακινήτου αλλά η ενσωμάτωση τους δεν έγινε με βάση δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, αλλά με βάση απλό ενοχικό δικαίωμα ή απλό δικαίωμα νομής (π.χ. ο μισθωτής ως κάτοχος δεν στερείται του δικαιώματος να διεκδικήσει από τον εκμισθωτή και ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου ενδεχόμενες αξιώσεις του για τα απαλλοτριωθέντα συστατικά, είτε με βάση τη μισθωτική σχέση είτε με βάση τις διατάξεις περί διοίκησης αλλοτρίων, αδικαιολόγητου πλουτισμού και αδικοπραξιών), και

iii) των κυρίων παραρτημάτων, δηλαδή κινητών πραγμάτων που τοποθετήθηκαν σε αλλότριο απαλλοτριούμενο ακίνητο.

Δεδομένου ωστόσο του γεγονότος ότι τα δικαιώματα από απαλλοτρίωση δεν είναι ανεκχώρητα και λαμβάνοντας υπόψη ότι το αρ. 14 ΚΑΑΑ δε

---

<sup>101</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 862.

<sup>102</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 238.

χαρακτηρίζεται ως διάταξη δημόσιας τάξης, δικαίωμα να συμμετάσχουν στη δίκη προσδιορισμού αποζημίωσης μπορούν να έχουν και άλλα πρόσωπα που θεμελιώνουν έννομο συμφέρον. Τέτοια πρόσωπα μπορεί να είναι (1) ο προσωρινός κληρούχος, ο οποίος, αν και δεν είναι κύριος, έχει δικαίωμα είσπραξης της αποζημίωσης, (2) ο αγοραστής με προσύμφωνο, (3) ο εκδοχέας, καθώς και (4) οι δανειστές του δικαιούχου της αποζημίωσης<sup>103</sup>.

### ***β. Προδικασία***

Προκειμένου να πραγματοποιηθεί ο καθορισμός της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης απαιτείται η τήρηση ορισμένης προδικασίας η οποία αποσκοπεί στη συλλογή των αναγκαίων στοιχείων προκειμένου αφενός να διαγνωσθεί ασφαλώς η διαφορά αφετέρου να ανευρεθούν τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα τα οποία πρέπει να κληθούν για να λάβουν μέρος στη σχετική δίκη.

Οι διατάξεις που διέπουν την προδικασία του δικαστικού καθορισμού της προσωρινής ή της οριστικής αποζημίωσης ενσωματώνονται στο αρ. 17 του ΚΑΑΑ και είναι δημόσιας τάξης. Για τον λόγο αυτό δε μπορούν να τροποποιηθούν από την ιδιωτική βούληση και η τήρηση της προδικασίας ερευνάται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Η προδικασία τηρείται μία φορά ακόμη και στην περίπτωση που ο προσδιορισμός της αποζημίωσης γίνει κατόπιν μακρού χρονικού διαστήματος, δηλαδή αρκετά έτη. Προς εξυπηρέτηση του σκοπού οικονομίας της δίκης και της εν γένει διαδικασίας εφόσον τα στοιχεία της προδικασίας έχουν προσαχθεί κατά τη διαδικασία του προσωρινού προσδιορισμού και αυτό μνημονεύεται στην σχετικώς εκδοθείσα απόφαση, τότε δεν είναι απαραίτητο να προσαχθούν και κατά τη διαδικασία του οριστικού προσδιορισμού.

Τα στοιχεία της προδικασίας που προσάγονται ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου είναι τόσο ο κτηματολογικός πίνακας όσο και το κτηματολογικό διάγραμμα. Οι ανακρίβειες επί του κτηματολογικού πίνακα καθώς και του κτηματολογικού διαγράμματος δεν καθιστούν अपαράδεκτη την αίτηση. Επομένως

---

<sup>103</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Ερμηνεία του Ν. 2882/2001, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Διαγράμματα)», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2014, σελ. 97.



και μόνο από το γεγονός της προσκομιδής του κτηματολογικού πίνακα για το ακίνητο επί του οποίου υφίσταται η αναγκαία προδικασία τηρείται η προδικασία παραδεκτά, έστω και αν στον πίνακα δεν περιέχονται τα συστατικά του απαλλοτριωθέντος ακινήτου. Επίσης, κατά την προδικασία προσκομίζεται η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης, παρά τη δημοσίευσή της στο ΦΕΚ, διότι το δικαστήριο δεν είναι υποχρεωμένο να την γνωρίζει μιας και πρόκειται διοικητική πράξη και όχι κανόνα του εξ αντικειμένου δικαίου. Για τον λόγο αυτό η Διοίκηση οφείλει να χορηγεί στους έχοντες έννομο συμφέρον αντίγραφα των απαιτούμενων στοιχείων της προδικασίας διότι σε διαφορετική περίπτωση και χωρίς αυτά είναι αδύνατη η ενάσκηση του σχετικού δικαιώματος με την κίνηση της σχετικής δίκης.

Κατά τη διάταξη του αρ. 17 παρ. 3 ΚΑΑΑ ως απαραίτητα στοιχεία της προδικασίας, τα οποία αν δεν προσαχθούν κηρύσσεται απαράδεκτη η συζήτηση της αίτησης για τον προσωρινό ή τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, αναφέρονται τα εξής:

i) τα προβλεπόμενα κατ' αρ. 17 παρ. 1 ΚΑΑΑ πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και κατασχέσεων ή αντί αυτών η προβλεπόμενη στο αρ. 17 παρ. 2 ΚΑΑΑ βεβαίωση περί μη ανεύρεσης των οικείων μερίδων,

ii) η προβλεπόμενη κατ' αρ. 15 παρ. 3 ΚΑΑΑ έκθεση της Επιτροπής για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου ή σε αναπλήρωση αυτής η προβλεπόμενη κατ' αρ. 15 παρ. 4 ΚΑΑΑ βεβαίωση του Προέδρου της Επιτροπής περί μη σύνταξης της έκθεσης εμπροθέσμως και

iii) η προβλεπόμενη κατ' αρ. 15 παρ. 6 ΚΑΑΑ έκθεση του ανεξάρτητου και πιστοποιημένου Εκτιμητή.

Η ανωτέρω υπό στοιχείο (ii) έκθεση της Επιτροπής για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου δεν είναι δεσμευτική για το δικαστήριο αλλά συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνωμοδότηση. Έχει κριθεί σχετικά βέβαια ότι εάν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που υπάγεται στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας δεν απαιτείται η προσκόμιση της έκθεσης

αυτής<sup>104</sup>. Σε κάθε περίπτωση όμως οι πωλήσεις ακινήτων επί της αντικειμενικής αξίας τους δεν αποτελούν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για τον δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης και για τον λόγο αυτό η αντικειμενική αξία δεν μπορεί να αποτελέσει την, κατά σχετική συνταγματική επιταγή, πλήρη αποζημίωση.

Περαιτέρω, κατ' αρ. 15 παρ. 6 ΚΑΑΑ, σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλου οικονομικού ενδιαφέροντος, τόσο αυτός υπέρ του οποίου κηρύσσεται η απαλλοτρίωση όσο και ο υπόχρεος προς αποζημίωση δύνανται σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης να ζητήσουν τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης των απαλλοτριούμενων από ανεξάρτητο και πιστοποιημένο Εκτιμητή. Η έκθεση αυτή δυνητικά αντικαθιστά την αντίστοιχη έκθεση της Επιτροπής ή χρησιμοποιείται παράλληλα προς εκείνη προς απόδειξη της αξίας των απαλλοτριωθέντων.

Σε κάθε περίπτωση τυχόν ελλείψεων της έκθεσης της Επιτροπής ως προς τα ακίνητα που έχουν απαλλοτριωθεί ή τα συστατικά τους δεν δημιουργείται अपαράδεκτο της αίτησης προσδιορισμού της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. Ακολούθως το δικαστήριο υποχρεούται να καθορίσει αποζημίωση και για τα συγκεκριμένα ακίνητα ή συστατικά εφόσον έχει υποβληθεί δια της αιτήσεως το σχετικό προς αποζημίωση αίτημα. Εάν όμως η έκθεση ή η αίτηση δεν περιέχουν κανένα στοιχείο γι' αυτά, τόσο ο αιτών όσο και ο καθ' ου η απαλλοτρίωση μπορούν κατόπιν σχετικού αιτήματός τους κατά τη συζήτηση της αίτησης να ζητήσουν τον προσδιορισμό της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή και αν διαπιστωθεί η ύπαρξή τους, το δικαστήριο είναι υποχρεωμένο να προσδιορίσει αποζημίωση και για τα εν λόγω ακίνητα ή συστατικά τους πάντοτε σε συνάρτηση προς τις προσκομιζόμενες αποδείξεις.

### ***γ. Προσωρινός προσδιορισμός***

Ο προσωρινός προσδιορισμός της αποζημίωσης δεν είναι υποχρεωτικός, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των αρ. 17 παρ. 4 εδ. α' Σ και 21 παρ. 1

---

<sup>104</sup> ΕφΘεσ 484/2010 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

ΚΑΑΑ. Μάλιστα η τελευταία διάταξη προβλέπει την ευχέρεια παράλειψης προσωρινού προσδιορισμού αποζημίωσης με την υποβολή απ' ευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Ωστόσο ο προσωρινός προσδιορισμός διατηρεί την αξία και τη βαρύτητά του αφού δι' αυτού η διαδικασία της απαλλοτρίωσης συντελείται σε συντομότερο χρονικό διάστημα και παράλληλα τα συμφέροντα του θιγόμενου ιδιοκτήτη προστατεύονται με αποτελεσματικότερο τρόπο<sup>105</sup>.

Αρμοδιότητα να προσδιορίσει προσωρινώς την αποζημίωση φέρει το Μονομελές Εφετείο (βλ. αρ. 19 παρ. 1 ΚΑΑΑ) στην περιφέρεια του οποίου ανήκει η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος της. Η σχετική διαδικασία διεξαγωγής της δίκης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης προβλέπονται σε δικονομικό επίπεδο από τις διατάξεις του αρ. 19 παρ. 2 έως 10 ΚΑΑΑ οι οποίες λόγω του ειδικότερου χαρακτήρα τους υπερισχύουν κάθε άλλης αντίθετης διάταξης. Σε κάθε περίπτωση θέματα μη ρυθμιζόμενα από τις διατάξεις του ΚΑΑΑ, σύμφωνα με το αρ. 18 παρ. 1 εδ. β' του, ρυθμίζονται μόνον συμπληρωματικώς από τις κοινές δικονομικές διατάξεις υπό την προϋπόθεση ότι αυτές σε κάθε περίπτωση δεν καταλήγουν να αντιβαίνουν στη φύση και το σκοπό της δίκης προσδιορισμού αποζημίωσης. Σημειωτέον ότι η απόφαση προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης δεν αποτελεί απόφαση ασφαλιστικών μέτρων αφού μπορεί να οδηγήσει αφενός στη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή της δικαστικώς προσδιορισθείσας αποζημίωσης αφετέρου στην οριστική ικανοποίηση των αξιώσεων που δημιουργούνται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση με την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας η οποία τάσσεται προκειμένου να ασκηθεί η αίτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Κατά τη διάταξη του αρ. 19 παρ. 2 ΚΑΑΑ το Μονομελές Εφετείο αποφαινεται κατόπιν αιτήσεως κάθε ενδιαφερομένου. Συνεπώς το δικαστήριο δεν δύναται να επιληφθεί της διαφοράς από μόνο του και επομένως να κινήσει αυτεπαγγέλτως τη διαδικασία καθορισμού της αποζημίωσης. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να προηγηθεί η υποβολή αίτησης η οποία πρέπει να περιέχει όλα τα

---

<sup>105</sup> Φιλίππου Δ./Ροϊλός Α., «Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», εκδ. Α. Σάκκουλας, Αθήνα – Κομοτηνή 1998, σελ. 25.

απαιτούμενα κατ' αρ. 118, 119, 120 και 216 ΚΠολΔ στοιχεία. Επίσης στην αίτηση πρέπει να περιέχεται αίτημα προσδιορισμού της αποζημίωσης τόσο για την απαλλοτριούμενη έκταση όσο και για τα συστατικά που συναπαλλοτριώνονται αυτοδικαίως μετ' αυτής. Εφόσον υποβληθεί σχετικό αίτημα το δικαστήριο είναι υποχρεωμένο να καθορίσει αποζημίωση και για τα συστατικά που αναφέρονται στο δικόγραφο. Τυχόν ελλείψεις ή ανακρίβειες της αίτησης εξετάζονται από το δικαστήριο αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν πρότασης ενός εκ των διαδίκων.

Κατ' αρ. 19 παρ. 7 εδ. δ' ΚΑΑΑ, το δικαστήριο υποχρεούται να ερευνά την αίτηση στην ουσία της ακόμη και εν απουσία των διαδίκων. Συνεπώς, όταν ερημοδικούν οι καθ' ων η αίτηση, το δικαστήριο δεν έχει υποχρέωση να αποδεχθεί την αίτηση χαρακτηρίζοντας ως κατά τεκμήριο αληθινούς τους ισχυρισμούς του αιτούντος. Αντιθέτως έχει την υποχρέωση κατ' εφαρμογή της αρχής της αυτεπάγγελτης διάγνωσης της διαφοράς να εξετάσει την αλήθεια των ισχυρισμών της αίτησης με βάση τα επιτρεπόμενα αποδεικτικά μέσα<sup>106</sup>. Πέραν τούτου στη δίκη αυτή ισχύει το ανακριτικό σύστημα συλλογής των αποδείξεων. Έτσι το αρμόδιο δικαστήριο μπορεί να ενεργήσει και αυτεπαγγέλτως, λαμβάνοντας υπόψη αποδεικτικά στοιχεία που δεν επικαλέσθηκαν οι διάδικοι<sup>107</sup>. Μάλιστα με βάση τα αρ. 19 παρ. 9 και 20 παρ. 6 ΚΑΑΑ τα επιτρεπόμενα αποδεικτικά μέσα είναι τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που δεν πληρούν τους όρους του νόμου, αλλά εξαιρουμένων των ενόρκων βεβαιώσεων. Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι στη δίκη για προσωρινό προσδιορισμό αποζημίωσης κατ' αρ. 19 παρ. 9 εδ. γ' ΚΑΑΑ δεν επιτρέπεται να διαταχθεί και να διεξαχθεί πραγματογνωμοσύνη.

Το Μονομελές Εφετείο οφείλει να εκδώσει την απόφασή του εντός τριάντα ημερών από τη συζήτηση. Μη τηρηθείσας της προθεσμίας αυτής δεν δημιουργείται αλλά ούτε και μπορεί λόγω της διάκρισης των εξουσιών να δημιουργηθεί ακυρότητα, έκπτωση από δικαίωμα ή απαράδεκτο<sup>108</sup>. Βάσει δε του

---

<sup>106</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Ερμηνεία του Ν. 2882/2001, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Διαγράμματα)», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2014, σελ. 120-121.

<sup>107</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 265-266.

<sup>108</sup> ΑΠ 813/2003 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

αρ. 19 παρ. 10 εδ. β' ΚΑΑΑ, η απόφαση για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα.

#### **δ. Οριστικός προσδιορισμός**

Αρμόδιο δικαστήριο για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης κατ' αρ. 20 παρ. 1 ΚΑΑΑ είναι το Τριμελές Εφετείο. Όπως και στη περίπτωση του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης, το δικαστήριο επιλαμβάνεται της διαφοράς μόνο κατόπιν σχετικής αιτήσεως και όχι αυτεπαγγέλτως. Η σχετική αίτηση, εφόσον έχει προηγηθεί προσωρινός προσδιορισμός της αποζημίωσης, δεν αποτελεί ένδικο μέσο κατά της απόφασης που προσδιορίζει προσωρινώς την αποζημίωση, αλλά εισαγωγικό δικόγραφο δίκης για την οριστική αποζημίωση. Ως τέτοιο λοιπόν πρέπει να περιέχει τα στοιχεία που προβλέπουν οι διατάξεις των αρ. 118, 119, 120 και 216 ΚΠολΔ.

Αν έχει προσδιορισθεί προσωρινώς η αποζημίωση, η προθεσμία άσκησης της αίτησης για τον οριστικό προσδιορισμό είναι τριάντα ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασης του Μονομελούς Εφετείου. Αν κάποιος εκ των ενδιαφερομένων είναι κάτοικος αλλοδαπής ή άγνωστης διαμονής, η προθεσμία άσκησης της αίτησης παρεκτείνεται για όλους τους ενδιαφερόμενους στις εξήντα ημέρες. Ωστόσο αν η απόφαση του Μονομελούς Εφετείου παραμένει ανεπίδοτη, η προθεσμία άσκησης της αίτησης οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης είναι έξι μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης, υπό την επιφύλαξη εφαρμογής του αρ. 9 παρ. 4 εδ. β' ΚΑΑΑ<sup>109</sup>. Η προθεσμία αυτή δεν αφορά τους ενδιαφερόμενους που δεν είχαν κληθεί για να παραστούν κατά τη συζήτηση της αίτησης προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχουν παρέμβει στη δίκη αυτή και δεν κατέστησαν επομένως διάδικοι<sup>110</sup>. Οι ενδιαφερόμενοι αυτοί μπορούν και μετά την πάροδο της εξάμηνης προθεσμίας να ασκήσουν απευθείας αίτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης και πάντοτε εντός έξι μηνών από τότε που αποδεδειγμένως έλαβαν γνώση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης<sup>111</sup>. Η πάροδος της προβλεπόμενης κατ' αρ. 20 παρ. 2 ΚΑΑΑ προθεσμίας επιφέρει

<sup>109</sup> Άρθρο 20 παρ. 2 του ΚΑΑΑ.

<sup>110</sup> ΑΠ 478/2001 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>111</sup> ΕφΔωδ 258/2007 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

απώλεια του δικαιώματος άσκησης αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Κατόπιν τούτου η προσωρινώς προσδιορισθείσα αποζημίωση καθίσταται οριστική και κάθε σχετικώς ασκηθείσα αίτηση απορρίπτεται ως απαράδεκτη<sup>112</sup>.

Εκ των ανωτέρω εκτεθέντων προκύπτει ότι οι ενδιαφερόμενοι που κλητεύθησαν να παραστούν στη συζήτηση της αίτησης προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης ή παρενέβησαν στη δίκη και κατέστησαν διάδικοι, δεσμεύονται από την εξάμηνη προθεσμία για την άσκηση αίτησης προς οριστικό προσδιορισμό αποζημίωσης. Συνεπώς αν αυτός υπέρ του οποίου κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση ζητήσει εμπροθέσμως να καθορισθεί οριστική αποζημίωση μικρότερη από εκείνη που καθορίσθηκε προσωρινώς, το Τριμελές Εφετείο δεσμεύεται και δε μπορεί χωρίς αίτηση ή ανταίτηση του καθ' ου η απαλλοτρίωση να καθορίσει την οριστική αποζημίωση σε ποσό μεγαλύτερο από εκείνο που καθορίσθηκε με την προσωρινή αποζημίωση. Αυτό οφείλεται στο ότι ως προς τον διάδικο που αμέλησε η προσωρινώς προσδιορισθείσα αποζημίωση από το Μονομελές Εφετείο έχει πλέον καταστεί οριστική και δεν μπορεί να αυξηθεί<sup>113</sup>. Αν στην περίπτωση αυτή επιδικασθεί οριστική αποζημίωση μεγαλύτερη από εκείνη που καθορίσθηκε προσωρινώς, συντρέχει ο λόγος αναίρεσης του αρ. 559 περ. 9 ΚΠολΔ αφού επιδικάσθηκε κάτι που δεν ζητήθηκε<sup>114</sup>. Αντίστοιχα όμως το αρμόδιο δικαστήριο δε μπορεί ούτε να καθορίσει οριστική αποζημίωση σε ποσό μικρότερο από αυτό που αιτείται το πρόσωπο υπέρ του οποίου έγινε η απαλλοτρίωση, γιατί έτσι επιδικάζεται κάτι που πάλι δεν ζητήθηκε ή επιδικάζεται κάτι μεγαλύτερο από αυτό που ζητήθηκε<sup>115</sup>.

Ανταίτηση (ως αντίθετη αίτηση) μπορεί να ασκηθεί κατ' αρ. 20 παρ. 5 ΚΑΑΑ από αυτόν κατά του οποίου απευθύνεται η αίτηση. Η ανταίτηση ασκείται δια των προτάσεων οι οποίες επί ποινή απαραδέκτου κατατίθενται το αργότερο πέντε ημέρες πριν τη συζήτηση της αίτησης και χωρίς την τήρηση άλλης προδικασίας. Η ανταίτηση αυτή πρέπει να αναφέρεται στο ίδιο αντικείμενο που

<sup>112</sup> ΕφΑθ 7334/2006 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>113</sup> ΑΠ 492/2003 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>114</sup> ΑΠ 1543/1992 ΕλλΔνη, 1994, σελ. 377.

<sup>115</sup> ΑΠ 289/2007 ΕλλΔνη, 2008, σελ. 138, και ΑΠ 734/2009 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

έχει εισαχθεί ήδη στο Τριμελές Εφετείο ήδη ασκηθείσα αίτηση του αντιδίκου του ανταιτούντος. Σε περίπτωση που με την εισαχθείσα στο Τριμελές Εφετείο αίτηση έχει ζητηθεί μόνο ο προσδιορισμός αποζημίωσης για το απαλλοτριωθέν τμήμα, η ασκηθείσα δια των προτάσεων ανταίτηση για το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου που απέμεινε μετά την απότμηση του απαλλοτριωθέντος τμήματος ή για τα συστατικά κρίνεται απαράδεκτη εφόσον τα σχετικά κεφάλαια είχαν αποτελέσει αντικείμενο της δίκης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αυτό συμβαίνει επειδή επί των κεφαλαίων αυτών κανένας εκ των διαδίκων δεν άσκησε εμπρόθεσμη αίτηση οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης και με τον τρόπο αυτό η απόφαση του προσωρινού προσδιορισμού κατέστη ως προς τα κεφάλαια αυτά οριστική<sup>116</sup>.

Όπως προαναφέρθηκε, κατ' αρ. 21 παρ. 1 ΚΑΑΑ, ο έχων έννομο συμφέρον μπορεί να αιτηθεί απευθείας τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης παρακάμπτοντας την διαδικασία προσωρινού προσδιορισμού αποζημίωσης. Ωστόσο, αν την κατάθεση αίτησης για απευθείας οριστικό προσδιορισμό αποζημίωσης ακολουθήσει αίτηση προσωρινού προσδιορισμού, καταργείται η δίκη του οριστικού προσδιορισμού για τα ακίνητα για τα οποία ζητήθηκε ο προσωρινός προσδιορισμός, σύμφωνα με όσα ορίζει το αρ. 21 παρ. 3 ΚΑΑΑ.

Η σχετική δίκη κατ' αρχήν περατώνεται σε μία συνεδρίαση. Κατ' εξαίρεση και μόνο αν το δικαστήριο κρίνει ότι για τη διάγνωση της αλήθειας πρέπει να διακόψει ή να παρατείνει τη συζήτηση σε περισσότερες συνεδριάσεις θα πραγματοποιηθεί επόμενη συνεδρίαση. Επίσης, το δικαστήριο οφείλει να προβεί σε έκδοση σχετικής απόφασης εντός έτους από την άσκηση της αίτησης. Αν παρέλθει το έτος από τη συζήτηση περί προσωρινού προσδιορισμού αποζημίωσης ή από την άσκηση απ' ευθείας αίτησης περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριούμενου θεωρείται ο χρόνος της συζήτησης οπότε και εκφωνήθηκε η υπόθεση και άρχισε η εκδίκασή της. Αυτό συμβαίνει ανεξαρτήτως αν το δικαστήριο προχώρησε στην έρευνα της ουσίας της υπόθεσης επειδή κατά τη

---

<sup>116</sup> Τσούμας Β., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2007, σελ. 226.

συζήτηση αυτή παγιοποιείται το αντικείμενο της αποδεικτικής διαδικασίας<sup>117</sup>. Συνεπώς αν στην πρώτη συζήτηση διατάχθηκε πραγματογνωμοσύνη, η αξία του ακινήτου θα υπολογισθεί με βάση το χρόνο της συζήτησης αυτής και όχι εκείνης που ακολουθεί την πραγματογνωμοσύνη<sup>118</sup>. Αν η αίτηση περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης επαναφέρεται μετά από αναίρεση, κρίσιμος χρόνος θεωρείται εκείνος της νέας συζήτησης και όχι ο χρόνος της αρχικής συζήτησης<sup>119</sup>. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των αρ. 19 παρ. 5, 7-9 ΚΑΑΑ<sup>120</sup>. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται ειδικότερη ρύθμιση του ΚΑΑΑ εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις των αρ. 1-590 ΚΠολΔ εφόσον όμως δεν αντιβαίνουν στη φύση και στο σκοπό της απαλλοτριωτικής δίκης.

Στη διαδικασία προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης επιτρέπονται τα ίδια αποδεικτικά μέσα που επιτρέπονται και στη διαδικασία προσδιορισμού προσωρινής αποζημίωσης, ήτοι όσα προβλέπονται κατ' αρ. 355 ΚΠολΔ καθώς και η πραγματογνωμοσύνη. Το δικαστήριο εκτιμά ελεύθερα τα προσκομιζόμενα ενώπιον του εκ των διαδίκων αποδεικτικά μέσα<sup>121</sup>. Συνεπώς κατά τον καθορισμό της πραγματικής αξίας του απαλλοτριούμενου δε δεσμεύεται από τον χρηματικό προσδιορισμό της αξίας που γίνεται είτε με την αίτηση είτε με τις προτάσεις του υπόχρεου. Ειδικότερα ως προς την πραγματογνωμοσύνη η διάταξη του αρ. 20 παρ. 7 εδ. α' ΚΑΑΑ ορίζει ότι το δικαστήριο μπορεί να την διατάξει εφόσον κρίνει σχετικώς ότι είναι αναγκαία για τη διάγνωση της αλήθειας. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι η διενέργεια πραγματογνωμοσύνης είναι δυνατή και ανάγεται στη διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου.

Σε κάθε περίπτωση η απόφαση επί οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης είναι τελεσίδικη και παράγει δεδικασμένο μεταξύ των διαδίκων της σχετικής δίκης αλλά μόνον ως προς την οριστική αποζημίωση. Το δεδικασμένο αυτό συνιστά αρνητική διαδικαστική προϋπόθεση. Συνεπώς αν ασκηθεί νέα αίτηση για

---

<sup>117</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Ερμηνεία του Ν. 2882/2001, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Διαγράμματα)», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2014, σελ. 130.

<sup>118</sup> ΑΠ 76/2012 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>119</sup> ΑΠ 524/2010, ΑΠ 76/2012 αμφότερες δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>120</sup> Άρθρο 20 παρ. 6 του ΚΑΑΑ.

<sup>121</sup> Άρθρο 20 παρ. 8 του ΚΑΑΑ και ΑΠ 808/1980 ΝοΒ 29,76.



οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης από κάποιον εκ των διαδίκων αυτή θα απορριφθεί ως απαράδεκτη. Αντίστοιχα όποιος δεν υπήρξε διάδικος δε δεσμεύεται από την απόφαση και δύναται να επιδιώξει τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης με άλλη δίκη. Κατ' αρ. 22 παρ. 1 εδ. α' ΚΑΑΑ το μόνο επιτρεπόμενο ένδικο μέσο, κατά απόφασης οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης είναι η αναίρεση.

#### ***ε. Συμβιβαστικός προσδιορισμός***

Η διάταξη του αρ. 23 παρ. 1 ΚΑΑΑ ορίζει ότι το δικαστήριο κατά τη δικάσιμο της συζήτησης αίτησης περί οριστικού ή προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης και πριν αυτή εκκινήσει, αποπειράται και επιδιώκει τον συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων. Εφόσον ο σχετικός συμβιβασμός επιτευχθεί, συντάσσεται ατελώς σχετικό πρακτικό. Με την υπογραφή του πρακτικού από τους διαδίκους περατώνεται η διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης υπό την αίρεση ότι ο διάδικος που συμμετείχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικώς ως δικαιούχος<sup>122</sup>.

Εκτός δικαστικού πλαισίου, η αποζημίωση μπορεί να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό, ο οποίος καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς. Σε κάθε περίπτωση ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης επιφέρει αποτελέσματα μόνο μεταξύ εκείνων που μετείχαν σε αυτόν.

### **III. Περιεχόμενο της αποζημίωσης**

#### ***α. Γενικώς περί της αποζημίωσης στο αστικό δίκαιο***

Μία από τις σημαντικότερες κατηγορίες ενοχών του αστικού δικαίου συνιστά αυτή που περιέχει ενοχές στις οποίες η παροχή συνίσταται σε αποζημίωση. Στις ενοχές αυτές ένα πρόσωπο φέρει την υποχρέωση να αποζημιώσει κάποιο άλλο, δηλαδή να αποκαταστήσει τη ζημία που το τελευταίο υπέστη.

---

<sup>122</sup> Γέροντας Α./Λύτρας Σ./Παυλόπουλος Π./Σιούτη Γ./Φλογαίτης Σ., «Διοικητικό Δίκαιο», Γ' έκδοση, εκδ. Σάκουλας, 2015, σελ. 436-437.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία της υποχρέωσης σε αποζημίωση είναι η ύπαρξη ζημίας. Ως ζημία ορίζεται κάθε βλάβη, δηλαδή κάθε δυσμενής μεταβολή που προκαλείται σε υλικά ή άυλα αγαθά ενός προσώπου. Το πρόσωπο που υφίσταται τη ζημία είναι ο δανειστής, ενώ υποχρέωση να την αποκαταστήσει έχει κατά κανόνα αυτός που την προκάλεσε. Προκειμένου να εξευρεθεί η ζημία, κατά την κρατούσα άποψη, γίνεται σύγκριση μεταξύ της μετά το ζημιογόνο γεγονός περιουσιακής κατάστασης και εκείνης που θα υπήρχε χωρίς να επέλθει το ζημιογόνο γεγονός. Η προκύπτουσα διαφορά ανάμεσα στα δύο μεγέθη συνιστά τη ζημία. Κρίσιμη είναι πάντως η συνολική περιουσιακή κατάσταση, δηλαδή η επίπτωση του ζημιογόνου γεγονότος όχι μόνο στο άμεσα θιγόμενο περιουσιακό αγαθό αλλά στο σύνολο των περιουσιακών αγαθών του ζημιωθέντος.

Όμως αποζημίωση δεν οφείλεται σε κάθε περίπτωση που προκαλείται ζημία. Απαιτείται νομοθετική πρόβλεψη που να ανάγει την αιτία που προκάλεσε τη ζημία, ήτοι το ζημιογόνο γεγονός, σε λόγο ευθύνης προς αποζημίωση. Συνεπώς ο ζημιωθείς πρέπει να μπορεί να θεμελιώσει στο νόμο την απαίτησή του για αποζημίωση. Έτσι προκύπτει η ουσία της νομικής βάσης της απαίτησης η οποία συνιστά προϋπόθεση για τη γέννηση της υποχρέωσης προς αποζημίωση και ονομάζεται ειδικότερα νόμιμος λόγος ευθύνης<sup>123</sup>.

Η ζημία και ο νόμιμος λόγος ευθύνης ως προϋποθέσεις δεν αρκούν ωστόσο για τη γέννηση της σχετικής ενοχής. Ο νόμιμος λόγος ευθύνης δεν καλύπτει κάθε ζημία που προκαλείται παρά μόνο εκείνη που απέρρευσε από το νόμιμο λόγο ευθύνης. Για τον λόγο αυτό ο νόμιμος λόγος ευθύνης και η ζημία πρέπει να συνδέονται αιτιωδώς ή κατά την ορθή νομική ορολογία να υφίσταται μεταξύ τους αιτιώδης σύνδεσμος. Ο αιτιώδης αυτός σύνδεσμος ανάμεσα σε νόμιμο λόγο ευθύνης και ζημία συνιστά την τρίτη και τελευταία προϋπόθεση για τη δημιουργία της ενοχής προς αποζημίωση.

Ο νόμος όταν επιβάλλει την υποχρέωση προς αποζημίωση ουσιαστικά αποβλέπει στην αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη ο ζημιωθείς. Τελικός

---

<sup>123</sup> Σταθόπουλος Μ., «Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου», Δ' έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2004, σελ. 153.

σκοπός της υποχρέωσης σε αποζημίωση είναι η προστασία του ζημιωθέντος. Η προστασία αυτή επιτυγχάνεται με την παροχή σε αυτόν ενός αντισταθμίσιμου ικανού να αποκαταστήσει τη ζημία που προκλήθηκε στην περιουσία του<sup>124</sup>. Η αποκατάσταση δε της ζημίας αποτελεί και το ανώτατο όριο προστασίας του ζημιωθέντος προκειμένου εν τέλει να αποφευχθεί τυχόν πλουτισμός του.

Κατά το αρ. 298 ΑΚ, η αποζημίωση καλύπτει αφενός τη θετική αφετέρου την αποθετική ζημία. Κατά κανόνα υπολογίζεται με συγκεκριμένο και όχι με αφηρημένο τρόπο. Η υποχρέωση αποζημίωσης συνεπάγεται υποχρέωση αποκατάστασης όλης της προκληθείσας ζημίας. Αν δεν προκύπτει από το νόμο κάτι διαφορετικό στην εκάστοτε συγκεκριμένη περίπτωση, εφαρμόζεται ο κανόνας της αποκατάστασης της ζημίας σε όλη την έκταση της. ΑΝ όμως δεν συντρέχει μία προϋπόθεση της ευθύνης προς αποζημίωση, δεν οφείλεται και ακολούθως δεν παρέχεται καθόλου αποζημίωση<sup>125</sup>.

Εξαιρέσεις από τον κανόνα της ενοχής σε πλήρη αποζημίωση μπορούν να προκύψουν από την εκ του νόμου θέσπιση αφηρημένου τρόπου υπολογισμού της συγκεκριμένης ζημίας. Περιορισμός στην έκταση της αποζημίωσης εισάγεται από το νόμο και όταν προβλέπεται εύλογη αποζημίωση. Στην περίπτωση της εύλογης αποζημίωσης υπάγονται περιπτώσεις που δε συντρέχουν επαρκείς όροι για τη θεμελίωση ευθύνης προς αποζημίωση. Συνεπώς δεν θα ήταν δικαιολογημένο να οφείλεται σε τέτοια περίπτωση αποζημίωση. Στις περιπτώσεις αυτές συνήθως ελλείπει η ικανότητα προς καταλογισμό ή η υπαιτιότητα. Για λόγους όμως επιείκειας, ο νόμος αναγνωρίζει στον δικαστή τη δυνητική ευχέρεια να επιδικάσει εύλογη, δηλαδή μειωμένη αποζημίωση. Εν προκειμένω και επειδή δεν συντρέχουν οι υποκειμενικές προϋποθέσεις, ουσιαστικά καθιερώνεται ένα είδος αντικειμενικής ευθύνης. Επίσης περιορισμοί στην έκταση της αποζημίωσης μπορούν να προκύψουν όταν υφίσταται συντρέχον πταίσμα αλλά και όταν πρόκειται για συνυπολογισμό ζημίας και κέρδους.

---

<sup>124</sup> Σταθόπουλος Μ., ό.π., σελ. 153-154.

<sup>125</sup> Σταθόπουλος Μ., ό.π., σελ. 188.

***β. Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αποζημίωσης στην αναγκαστική απαλλοτρίωση***

Ως κρίσιμος χρόνος ονομάζεται ο χρόνος προσδιορισμού της οφειλόμενης αποζημίωσης. Η αποζημίωση δε αυτή προσδιορίζεται κατά κανόνα σε μονάδες αξίας του απαλλοτριούμενου πράγματος. Η ενδεχόμενη παράλειψη αναφοράς στη δικαστική απόφαση του χρόνου προσδιορισμού της αποζημίωσης συνιστά αυτοτελή λόγο αναίρεσης για έλλειψη νόμιμης βάσης σύμφωνα με το αρ. 559 περ. 19 ΚΠολΔ.

Κατά παλαιότερη διατύπωση το αρ. 17 παρ. 2 Σ προέβλεπε ότι η αποζημίωση πρέπει να ανταποκρίνεται στην αξία που είχε το απαλλοτριούμενο στο χρόνο της συζήτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό. Σε περίπτωση δε που είχε ζητηθεί απ' ευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης η αποζημίωση έπρεπε να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριούμενου κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

Η σημερινή μορφή του αρ. 17 παρ. 2 Σ ως διαμορφώθηκε κατόπιν της αναθεώρησης του 2001 φέρει και τρίτο εδάφιο. Η προστεθείσα διάταξη αυτή ορίζει ότι αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

Η εν λόγω προσθήκη κρίθηκε αναγκαία γιατί κατά τη θέση της νομολογίας<sup>126</sup> κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης θεωρείται πάντα αυτός του προσωρινού προσδιορισμού. Το ίδιο θεωρείται ότι ισχύει ακόμη και αν από το χρόνο αυτό μέχρι το χρόνο οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης ή μέχρι το χρόνο καταβολής της προσωρινής αποζημίωσης επέρχεται ουσιώδης αύξηση της αξίας του απαλλοτριούμενου που δεν οφείλεται στην απαλλοτρίωση ή στην εκτέλεση του έργου της ή σε ενέργειες του ιδιοκτήτη,

---

<sup>126</sup> ΑΠ ΟΛ 1109/1981, ΝοΒ, 1982, σελ. 238.

αλλά σε άσχετους με την απαλλοτρίωση λόγους (π.χ. τιμαριθμική αύξηση, νομισματική υποτίμηση, αξιοποίηση της περιοχής, σπανιότητα των ακινήτων)<sup>127</sup>.

Κατά πάγια θέση της νομολογίας λοιπόν, η επελθούσα ανατίμηση στο απαλλοτριούμενο μετά τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ή αν αυτός παραλείφθηκε, κατόπιν του οριστικού προσδιορισμού, δεν συνεπάγεται να θεωρείται μη πλήρης η αποζημίωση που καθορίστηκε, διότι ο κίνδυνος του ιδιοκτήτη από μία τέτοια ανατίμηση, αντιμετωπίζεται από το Σύνταγμα μόνο με τη διάταξη περί αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης σε περίπτωση που η αποζημίωση δεν καταβλήθηκε εντός δεκαοκτώ μηνών το αργότερο από τότε που δημοσιεύθηκε η απόφαση για τον προσωρινό προσδιορισμό ή για τον οριστικό προσδιορισμό, αν ασκήθηκε απ' ευθείας σχετική αίτηση.

Αντίθετα όμως προς ό,τι υποστηρίζει η κρατούσα άποψη της νομολογίας επί του ζητήματος, διατυπώνεται και η άποψη ότι εάν επήλθε ουσιώδης αύξηση της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τον τελεσίδικο προσδιορισμό της αποζημίωσης και μέχρι την καταβολή της, τότε η τελεσίδικως προσδιορισθείσα αποζημίωση καθίσταται και λογίζεται πλέον ως μη πλήρης<sup>128</sup>. Η άποψη αυτή κρίνει ότι η συνταγματική διάταξη περί υποχρέωσης καταβολής της αποζημίωσης εντός προθεσμίας δεκαοκτώ μηνών από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσδιορισμό δεν παρέχει επαρκή προστασία στον καθ' ου η απαλλοτρίωση. Για τον λόγο αυτό πρέπει να δίνεται στον θιγόμενο ιδιοκτήτη η δυνατότητα να ασκήσει νέα αίτηση προς επανακαθορισμό της αποζημίωσης. Προχωρεί ακόμη περισσότερο η άποψη αυτή κρίνοντας ότι κατά της νέας αίτησης δε πρέπει να μπορεί να προβληθεί ένσταση δεδικασμένου από τον προηγηθέντα τελεσίδικο προσδιορισμό της αποζημίωσης αφού όταν η αύξηση της αξίας του απαλλοτριούμενου είναι ουσιώδης θεωρείται ότι έχει επέλθει μεταβολή στην ιστορική αιτία της διαφοράς, δηλαδή στα πραγματικά περιστατικά δυνάμει των οποίων κρίθηκε το δικαίωμα της αποζημίωσης. Για τον λόγο αυτό σε περίπτωση που αυξήθηκε σημαντικά η αξία του απαλλοτριούμενου μέχρι το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης κρίνεται ότι λόγω της μη ύπαρξης ταυτότητας

---

<sup>127</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 728.

<sup>128</sup> Χορομίδης Κ., ό.π., σελ. 661.

διαφοράς δεν μπορεί να παράγεται δεδικασμένο. Το γεγονός αυτό συνεπάγεται τη θεμελίωση δικαιώματος επανακαθορισμού της αποζημίωσης. Προκειμένου όμως να θεμελιωθεί το δικαίωμα αυτό πρέπει η αύξηση της αξίας του απαλλοτριούμενου να μην οφείλεται στην απαλλοτρίωση καθαυτή<sup>129</sup> αλλά ούτε και σε ενέργειες του ιδιοκτήτη<sup>61</sup>.

Όπως αναφέρεται και αμέσως ανωτέρω, με βάση το άρθρο 17 παρ. 3 Σ, η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και μόνο εξ αιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Η ίδια διάταξη επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 13 παρ. 2 του ΚΑΑΑ στην οποία προβλέπεται περαιτέρω ότι δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής. Υπολογίζεται όμως η τυχόν ανατίμηση του απαλλοτριούμενου που έγινε μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και μέχρι την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο της αίτησης για προσδιορισμό της αποζημίωσης από λόγους που δεν σχετίζονται με την απαλλοτρίωση ή με την κατασκευή του έργου της ή με τις ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο<sup>130</sup>.

Ο δικαιούχος που φέρει πραγματικό δικαίωμα αποζημίωσης και δεν κλητεύθηκε με αποτέλεσμα να μην λάβει μέρος στη δίκη για τον προσωρινό ή τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης δικαιούται κατόπιν αίτησής του να ζητήσει τον προσδιορισμό αποζημίωσης. Για το πρόσωπο αυτό κρίσιμος χρόνος προς προσδιορισμό αποζημίωσης είναι ο χρόνος συζήτησης της αίτησής του. Σε ό,τι αφορά στον ενδιαφερόμενο που δεν υπήρξε διάδικος στη δίκη προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης και κλήθηκε ή άσκησε παρέμβαση στη δίκη του οριστικού προσδιορισμού, κρίσιμος χρόνος κρίνεται ο χρόνος της πρώτης συζήτησης της δίκης στην οποία ο ίδιος μετέχει.

Προκύπτει λοιπόν ότι ο παρεμβαίνων στη δίκη του οριστικού προσδιορισμού βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση έναντι του διαδίκου της δίκης του προσωρινού προσδιορισμού, καθώς ο κρίσιμος γι' αυτόν χρόνος μετατίθεται στο

---

<sup>129</sup> Άρθρο 17 παρ. 3 του Συντάγματος.

<sup>130</sup> Άρθρο 13 παρ. 2 εδ. β' του ΚΑΑΑ.

χρόνο της παρέμβασής του καταλήγοντας για τον λόγο αυτό να επωφελείται από την αύξηση της αξίας του ακινήτου που επήλθε στο διανυθέν ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

### *γ. Έννοια πλήρους αποζημίωσης*

Κατ' αρχήν πρέπει να σημειωθεί ότι η αποζημίωση είναι κατά κανόνα χρηματική. Κατ' αρ. 17 παρ. 2 Σ όμως, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, η αποζημίωση μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης κυριότητας ή δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Επιπλέον κατ' αρ. 2 παρ. 2 του ΚΑΑΑ παρέχεται η δυνατότητα αντί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως να γίνει ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου, εάν προς τούτο συμφωνεί η αρχή που φέρει αρμοδιότητα επί της διαχειρίσεώς του.<sup>131</sup>

Σε επίπεδο χρηματικής αποζημίωσης που συνιστά τον κανόνα, το Σύνταγμα του 1975 στη διάταξη του αρ. 17 παρ. 2 προβλέπει ως απαραίτητη προϋπόθεση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας λόγω δημόσιας ωφέλειας την προηγούμενη πλήρη αποζημίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη. Υπό γραμματική ερμηνεία ο εν λόγω όρος φαίνεται να καταλαμβάνει κάθε είδος περιουσιακής ζημίας (άμεσης ή έμμεσης, θετικής ή αποθετικής). Την άποψη αυτή ωστόσο δεν αποδέχεται η νομολογία.

Η αρχική θέση της ελληνικής νομολογίας ήθελε την αποζημίωση πλήρη μόνο όταν αυτή είναι ικανή να επιτρέψει στον θιγόμενο ιδιοκτήτη να αντικαταστήσει το απαλλοτριωθέν με άλλο ίσης αξίας (θεωρία της αντικατάστασης)<sup>132</sup>. Ισάξιο θεωρείται το πράγμα εκείνο που αποδίδει τα ίδια περιουσιακά ωφέληματα σε περίπτωση που ο καθ' ου η απαλλοτριώση το εκμεταλλευθεί με τον ίδιο τρόπο<sup>133</sup>.

---

<sup>131</sup> Χριστοφιλόπουλος Δημ., «Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, τομ. Ι», εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2011, σελ. 444.

<sup>132</sup> ΑΠ 742/1976 ΑρχΝ 1977,81, ΑΠ 214/1980 ΝοΒ 28, 1487, ΑΠ 1621/1980 ΕΕΝ, 1981, σελ. 591, ΑΠ 150/1981 ΕΕΝ, 1981, σελ. 912, ΑΠ 807/1994 Δ 37, 85.

<sup>133</sup> ΑΠ 405/1956 ΕΕΝ, 1957, σελ. 133.

Ωστόσο δια της ΑΠ Ολ 1109/1981 επήλθε μεταστροφή της νομολογίας στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης καθώς κρίθηκε ότι πλήρης είναι η αποζημίωση που αντιπροσωπεύει την πραγματική αξία του απαλλοτριούμενου κατά το χρόνο του δικαστικού καθορισμού της. Η ΑΠ Ολ 1109/1981 αφορούσε σε αναγκαστική απαλλοτρίωση που συντελέστηκε χάριν επέκτασης του προαυλίου ενός Δημοτικού Σχολείου. Ειδικότερα δέχθηκε ότι *«ως πλήρης αποζημίωσις ... νοείται η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου κατά τον χρόνον συζητήσεως του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημιώσεως ή, εν περιπτώσει απ' ευθείας αιτήσεως περί οριστικού προσδιορισμού ταύτης, η κατά τον χρόνον της περί τούτου συζητήσεως αξία αυτού, κατά τον προσδιορισμόν της οποίας δεν επιτρέπεται να συνυπολογισθή και η μετά την δημοσίευσιν της πράξεως απαλλοτριώσεως και ένεκα μόνον ταύτης τυχόν επελθούσα σχετική με την αξίαν του μεταβολή»*.

Η νομολογία ως διαμορφώθηκε μετά την ΑΠ Ολ 1109/1981 χωρίς να αναλύει πια την έννοια της πλήρους αποζημίωσης, όπως έκανε η προγενέστερη νομολογία, απλώς αναφέρει ότι πλήρης αποζημίωση θεωρείται η αξία του απαλλοτριούμενου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου. Προς υποστήριξη της θέσης αυτής η πλειοψηφία της ΑΠ Ολ 1109/1981 βασίστηκε στο αρ. 17 παρ. 2 εδ. α' Σ το οποίο ορίζει ότι η αποζημίωση πρέπει να ανταποκρίνεται στην αξία που είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο. Παρ' όλα αυτά αυτή η νομολογιακή άποψη έχει δεχθεί έντονη και αυστηρή κριτική επειδή υποστηρίζεται ότι η εν λόγω συνταγματική διάταξη δεν επικεντρώνεται σε καθαυτό προσδιορισμό της έννοιας της πλήρους αποζημίωσης αλλά περιορίζεται μόνο στον κρίσιμο χρόνο προσδιορισμού της<sup>134</sup>.

Ανεξαρτήτως υιοθετούμενης άποψης, η αποζημίωση καταβάλλεται προκειμένου να αποκατασταθεί η πραγματική αξία του ακινήτου και όχι η τυχόν υποκειμενική αξία αυτού<sup>135</sup>. Ως πραγματική αξία πάντα θεωρείται αυτή που αποδίδει την ανταλλακτική ή αγοραία αξία του ακινήτου και το ποσό της οποίας επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να αντικαταστήσει το απαλλοτριωθέν με άλλο ισάξιο<sup>136</sup>.

---

<sup>134</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 659.

<sup>135</sup> ΑΠ 1593/2003, ΑΠ 1425/2009 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>136</sup> ΑΠ Ολ 13/2000, ΑΠ 1425/2009, ΑΠ Ολ 13/2000 και ΑΠ 1425/2009 δημοσιευθείσες



Μάλιστα κατά τη διάταξη του αρ. 13 παρ. 1 εδ. γ' ΚΑΑΑ, κριτήρια τα οποία λαμβάνονται υπόψη από το δικαστήριο για να διαγνωσθεί επακριβώς η πραγματική αξία του απαλλοτριούμενου αποτελούν ενδεικτικά (1) η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, (2) τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων που συντάχθηκαν κατά το χρόνο κήρυξης της απαλλοτρίωσης και (3) και η πρόσοδος του απαλλοτριούμενου. Ως πρόσοδος θεωρείται ειδικότερα η δυνατότητα εκμετάλλευσης του απαλλοτριούμενου, ως εκ της θέσης, της μορφής και του προορισμού του, λαμβανομένης υπ' όψη της περιοχής στην οποία αυτό βρίσκεται γεωγραφικά.

Για τους λόγους αυτούς η πελατεία και η καλή / προσοδοφόρος λειτουργία της επιχείρησης δεν συνεκτιμώνται προς προσαύξηση της αξίας του εδάφους ή του κτίσματος που στεγάζει την επιχείρηση, παρά μόνο στο βαθμό που η ασκούμενη δραστηριότητα επηρεάζει με θετικό τρόπο την αξία των ακινήτων της περιοχής. Αυτό ισχύει διότι η πλήρης αποζημίωση περιλαμβάνει οτιδήποτε για να αντικατασταθεί το απαλλοτριούμενο με άλλο ίσης αξίας ακίνητο και όχι τη ζημία από τα διαφυγόντα κέρδη ενός ορισμένου χρόνου αφού αυτά δεν συνδέονται με την αξία του εδάφους και των κτισμάτων, αλλά ενδέχεται να θεμελιώσουν χωριστή για την αιτία αυτή αποζημίωση<sup>137</sup>.

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι επί συντελούμενης οικοδομικής απαλλοτρίωσης προς καθορισμό της αποζημίωσης αφενός για αγροτικό ακίνητο λαμβάνεται υπόψη το αν είναι γόνιμο ή άγονο, ξηρικό ή ποτιστικό, φυτεία ή χέρσο, αφετέρου όταν πρόκειται για αστικό ακίνητο εξετάζονται οι όροι δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης και αντιπαροχής, ο συντελεστής εμπορικότητας, το αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου, καθώς και το αν είναι εντός ή εκτός ζώνης<sup>138</sup>.

Μετά την ενδεικτική απαρίθμηση των κριτηρίων που προβλέπονται στο αρ. 13 παρ. 1 εδ. γ' ΚΑΑΑ, συμπεραίνεται ότι το αρμόδιο δικαστήριο δύναται να θεμελιώσει την κρίση του επί της πραγματικής αξίας του απαλλοτριούμενου σε

---

στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>137</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 149-150.

<sup>138</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 148-149.

κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο<sup>139</sup> υπό την προϋπόθεση ότι έχει αξιολογηθεί καταλλήλως<sup>140</sup>. Σημειωτέον ότι η δικαστική κρίση ως προς την προσφορότητα του συγκριτικού στοιχείου ανάγεται στην εκτίμηση πραγμάτων και δεν υπόκειται σε αναιρετικό έλεγχο<sup>141</sup>. Κατά τον καθορισμό της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωθέντος ακινήτου μεταξύ άλλων το δικαστήριο εκτιμά ελεύθερα τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους αποδεικτικά μέσα και για τον λόγο αυτό δε δεσμεύεται από τον χρηματικό προσδιορισμό της αξίας του που γίνεται είτε με την αίτηση είτε με τις προτάσεις του υπόχρεου. Ως εκ τούτου το δικαστήριο, χωρίς να περιορίζεται από τη διαθετική αρχή που εκφράζει το αρ. 559 παρ. 9 ΚΠολΔ, δύναται να καθορίσει την αξία του απαλλοτριούμενου σε ποσό μικρότερο από αυτό που προτείνεται από τον υπόχρεο.

Εξετάζοντας το ειδικότερο περιεχόμενο της αποζημίωσης υποστηρίζεται η άποψη ότι η οφειλόμενη κατ' αρ. 17 Σ αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακινήτου περιλαμβάνει τόσο την αξία του αφαιρούμενου μέρους όσο και κάθε άλλη ζημία που προκαλείται αιτιωδώς από την απαλλοτρίωση, προκειμένου εν τέλει να επιτευχθεί ο επιδιωκόμενος από το Σύνταγμα σκοπός της αζήμιας για τον ιδιοκτήτη στέρησης της ιδιοκτησίας του<sup>142</sup>. Η άποψη αυτή δεν ακολουθείται απαρέγκλιτα από τη νομολογία, γιατί κατά την κρατούσα άποψη η πλήρης αποζημίωση δεν περιλαμβάνει και τη δαπάνη που θα απαιτηθεί για την αποκατάσταση κάθε άλλης θετικής ή αποθετικής ζημίας η οποία δεν συνάπτεται αμέσως με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακόμη και αν η ζημία αυτή αποτελεί άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης<sup>143</sup>.

Χωρίς ωστόσο η κρατούσα άποψη να γίνεται αυστηρά αποδεκτή, υποστηρίζεται και η άποψη περί αποκατάστασης της δαπάνης του ιδιοκτήτη η οποία, αν και δεν συνδέεται αμέσως με την αξία του ακινήτου, αποτελεί συνέπεια της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας<sup>144</sup>. Υπό το πρίσμα αυτό η ΑΠ Ολ 8/1999

<sup>139</sup> ΑΠ 555/1983 ΝοΒ 32,61, ΑΠ 895/1983 ΝοΒ 32,487, ΑΠ 1040/1976 ΝοΒ 25,379.

<sup>140</sup> Τσουκαλάς Ε., «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κείμενο-Ερμηνεία-Νομολογία)», εκδ. Μ. Δημοπούλου, Θεσσαλονίκη 2004, σελ. 119.

<sup>141</sup> ΑΠ 600/2010 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>142</sup> Χορομίδης Ι., «Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις (κατ' άρθρο βιβλιογραφία και νομολογία)», Β' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2004, σελ. 328-329.

<sup>143</sup> ΑΠ 192/2001 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>144</sup> ΑΠ Ολ 8/1999 και ΑΠ 155/2005 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

έκρινε σχετικώς ότι στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης περιλαμβάνονται τα έξοδα μεταφοράς και μετεγκατάστασης, κρίνοντας ότι «για τον προσδιορισμό της πλήρους αποζημίωσης λαμβάνεται υπ' όψη η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου κατά το χρόνο της πρώτης συζήτησης, καθώς και η δαπάνη του ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου, η οποία, αν και δεν συνδέεται αμέσως με την αξία του ακινήτου, είναι όμως συνέπεια της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας. Στην προκείμενη περίπτωση, το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, απέρριψε ως μη νόμιμο το αίτημα των αναιρεσειόντων να τους επιδικασθεί πρόσθετη αποζημίωση για τα έξοδα μεταφοράς και μετεγκατάστασης των κατοικιών και του ξυλουργείου που βρίσκονται εντός των απαλλοτριούμενων ακινήτων, με την αιτιολογία ότι η ζημία αυτή δεν συνάπτεται αμέσως προς την αξία των ακινήτων αυτών ούτε αποτελεί προσαύξηση της αξίας τους. Έτσι όμως παραβίασε τις ανωτέρω διατάξεις ουσιαστικού δικαίου και ιδίως εκείνη του άρθρου 1 παρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ που έχει κατά το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος αυξημένη, έναντι των κοινών νόμων, ισχύ διότι η δαπάνη για τα έξοδα μεταφοράς και μετεγκατάστασης των κατοικιών και του ξυλουργείου των ιδιοκτητών των απαλλοτριωθέντων ακινήτων απορρέει από την απαλλοτρίωση των ακινήτων αυτών, έχει δηλαδή ως μόνη αιτία την απαλλοτρίωση, η δε απόρριψή της θα κατέληγε σε μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας, ασυμβίβαστη με την έννοια του άρθρου 1 του ως άνω Πρωτοκόλλου». Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί ότι η εν λόγω απόφαση υστερεί κατά το ότι δεν υπήρξε ξεκάθαρη ως προς τις αιτιολογίες της διότι δεν διακρίνεται εύκολα στο σκεπτικό της το ακριβές κριτήριο δυνάμει του οποίου θα αποζημιώνονται ορισμένες μόνο από τις περιουσιακές ζημίες του ιδιοκτήτη οι οποίες αποτελούν άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης ενώ άλλες όχι<sup>145</sup>.

Σημειώνεται συμπληρωματικά ότι έχει γίνει δεκτό ότι στην πλήρη αποζημίωση περιλαμβάνονται και οι δαπάνες που έγιναν πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δυνάμει των οποίων αυξήθηκε η αξία του απαλλοτριούμενου, χωρίς ωστόσο να αποκαθίσταται κάθε άλλη δαπάνη που δεν συνάπτεται αμέσως

---

<sup>145</sup> Χορομίδης Ι., «Ζητήματα από το νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 31.

με την αξία του ή δεν ενέχει άμεση αύξηση της αξίας του<sup>146</sup>. Επίσης όταν έχει εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την ανοικοδόμηση του απαλλοτριούμενου, τότε η πλήρης αποζημίωση δεν περιλαμβάνει μόνο την αξία των κτισμάτων αλλά και κάθε αμοιβή του μηχανικού προς εκπόνηση του σχεδίου της οικοδομής<sup>147</sup>. Σε περίπτωση που πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης ανηγέρθησαν επί του απαλλοτριούμενου κτίσματα χωρίς τη νόμιμη οικοδομική άδεια αποκαθίσταται και η αξία αυτών ακόμη και αν νομιμοποιήθηκαν ή όχι σε μεταγενέστερο χρονικό διάστημα<sup>148</sup>. Προχωρώντας ακόμη περισσότερο διαπιστώνεται ότι τυχόν κατασκευές που έγιναν στο ακίνητο μετά τη δημοσίευση της απαλλοτριωτικής απόφασης και μέχρι την πρώτη συζήτηση της αίτησης για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, αν δεν έγινε προσωρινός προσδιορισμός αυτής, συγκαταλέγονται στην αποζημίωση εφόσον πραγματοποιήθηκαν καλόπιστα από τον ιδιοκτήτη λόγω άγνοιας της απαλλοτρίωσης<sup>149</sup>.

Σε καμία περίπτωση όμως η αποζημίωση δεν περιλαμβάνει τη δαπάνη που απαιτείται για την αντικατάσταση του απαλλοτριούμενου με άλλο ακίνητο επειδή η εν λόγω δαπάνη αφενός δε συνάπτεται αμέσως με τη αξία του ακινήτου αφετέρου δεν αποτελεί άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης<sup>150</sup>. Κατ' επέκταση δεν περιλαμβάνεται στην πλήρη αποζημίωση η αμοιβή κτηματομεσίτη που μεσολαβεί, η αμοιβή δικηγόρου για τον έλεγχο των τίτλων και την παράσταση κατά την υπογραφή των συμβολαίων αγοραπωλησίας, ο φόρος μεταβίβασης, τα έξοδα συμβολαίου και μεταγραφής, η αμοιβή του μηχανικού για εκπόνηση της μελέτης, έκδοση άδειας και επίβλεψη της ανέγερσης οικοδομής, τα ημερομίσθια του εργατοτεχνικού προσωπικού και οι εισφορές υπέρ του ΙΚΑ και των λοιπών ασφαλιστικών οργανισμών<sup>151</sup>.

Σε κάθε περίπτωση η δαπάνη στην οποία υποβάλλεται ο ιδιοκτήτης για μεταφορά και μετεγκατάσταση, αν και δεν συνδέεται αμέσως με την αξία του ακινήτου, επειδή έχει μόνη αιτία την απαλλοτρίωση αποκαθίσταται. Η δε

---

<sup>146</sup> ΑΠ 149/1992 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>147</sup> ΑΠ 355/1973 ΝοΒ, 1973, σελ. 1185.

<sup>148</sup> ΜΠρΒολ 180/2002 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>149</sup> Παπαρηγοράκης Ι., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (κατ' άρθρο νομολογία)», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 210.

<sup>150</sup> ΑΠ 1425/2009 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>151</sup> ΑΠ 1593/2003 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

απόρριψή της θα οδηγούσε σε αντίστοιχη μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας και δε θα ήταν σύμφωνη με το αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ<sup>152</sup>. Το αυτό ισχύει και επί εξόδων μεταφοράς και μετεγκατάστασης του εξοπλισμού της επιχείρησης η οποία εδραζόταν και λειτουργούσε εντός του απαλλοτριούμενου. Ωστόσο η αξία της επιχείρησης που ασκείται στο απαλλοτριωθέν ακίνητο δεν εντάσσεται στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης<sup>153</sup>. Κατά το ίδιο σκεπτικό η αποζημίωση λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν καλύπτει ούτε τα διαφυγόντα κέρδη επιχείρησης λόγω διακοπής της λειτουργίας της κατά τον αναγκαίο χρόνο αργίας αυτής μέχρι την κατόπιν μεταφορά της επαναλειτουργία της<sup>154</sup>.

#### **δ. Συστατικά και παραρτήματα**

Σε κάθε περίπτωση κατ' αρ. 4 ΚΑΑΑ η απαλλοτρίωση επιφέρει αυτοδικαίως την απαλλοτρίωση και των συστατικών του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Για τον λόγο αυτό η πλήρης αποζημίωση προϋποθέτει ότι περιλαμβάνει τόσο την αξία του κυρίου πράγματος αλλά και την αξία πάντων των συστατικών του. Εν προκειμένω, ο καθορισμός τιμής μονάδας αποζημίωσης για τα συστατικά του ακινήτου γίνεται με βάση τα ιδιαίτερα αντικειμενικά κριτήρια για τα πράγματα αυτά τα οποία διαφοροποιούνται προς εκείνα για το ακίνητο.

Συστατικά του απαλλοτριωθέντος θεωρούνται όσα συνδέονται αναπόσπαστα με το έδαφος (κτίσματα, μόνιμες κατασκευές, δέντρα, φυτείες) και όλα τα κατ' αρ. 953 - 955 ΑΚ συστατικά που δεν μπορούν να αποτελέσουν αυτοτελώς αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος. Κάθε κινητό πράγμα που βρίσκεται επί του απαλλοτριωθέντος ακινήτου και μπορεί να αποχωρισθεί από αυτό χωρίς βλάβη ή μείωση της αξίας του δεν συνιστά συστατικό του και δεν περιλαμβάνεται στην καταβλητέα αποζημίωση<sup>155</sup>.

---

<sup>152</sup> ΑΠ ΟΛ 8/1999 και ΕφΑθ 4990/2004 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>153</sup> ΑΠ 429/2005 και ΑΠ 140/2011 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>154</sup> ΜΠρΒολ 180/2002 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>155</sup> ΑΠ 505/1975 ΝοΒ, 1975, σελ. 1251, ΜΠρΒολ 180/2002 δημοσιευθείσα στη βάση

Συστατικά του οικοδομήματος κατ' αρ. 954 ΑΚ συνιστούν όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόσθηκαν σε αυτό. Τα συναρμωσθέντα δεν πρέπει υποχρεωτικά να είναι στερεώς συνδεδεμένα αλλά αρκεί να προσαρμόσθηκαν στο οικοδόμημα για να λειτουργήσει σύμφωνα προς τον προορισμό του<sup>156</sup>. Επίσης οι μηχανολογικές, οι υδραυλικές, καθώς και οι ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις προσαυξάνουν την αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μπορούν να αποχωρισθούν χωρίς βλάβη τους ή βλάβη του κυρίου πράγματος, υπολογίζονται για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης<sup>157</sup>.

Η πλήρης αποζημίωση πέραν των άλλων περιλαμβάνει όχι μόνο την αξία της έκτασης που απαλλοτριώνεται αλλά και την αξία τυχόν κτισμάτων σε αυτήν. Άλλως η αποζημίωση δεν θα ανταποκρινόταν προς την αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης κτίσματος που βρίσκεται κατά ένα μέρος του στο απαλλοτριούμενο και κατά ένα άλλο μέρος του εκτός απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν υφίσταται η δυνατότητα να διαιρεθεί χωρίς ζημία, ώστε το εκτός απαλλοτρίωσης τμήμα να μπορεί να εξυπηρετεί τον σκοπό, για τον οποίο προορίζεται, αποζημιώνεται ολόκληρο ως ενιαία μονάδα. Αν όμως δεν αποζημιωθεί ολόκληρο δυνάμει του αρ. 13 παρ. 4 ΚΑΑΑ ο δικαιούχος μπορεί να ζητήσει ιδιαίτερη αποζημίωση για την ενδεχόμενη μείωση της αξίας του εκτός της απαλλοτρίωσης τμήματος<sup>158</sup>.

Ωστόσο έχει κριθεί ότι δεν αποτελεί συστατικό ένα κατασκεύασμα οποιασδήποτε μορφής επί πράγματος κοινής χρήσης, ανεγερθέν από εκείνον που έχει, μετά από παραχώρηση της αρμόδιας αρχής κατά την ΑΚ 970, αποκλειστικό ή προνομιακό δικαίωμα επί του κοινοχρήστου, το οποίο εξυπηρετεί την άσκηση βιομηχανικής επιχείρησης σε ιδιόκτητο ακίνητο του δικαιούχου. Συνεπώς δεν καταλαμβάνεται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ιδιόκτητη ακινήτου και ως εκ τούτου η αποζημίωση δεν περιλαμβάνει την αξία του συγκεκριμένου

---

νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>156</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 136.

<sup>157</sup> ΕφΑθ 152/1998 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>158</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 680.

κατασκευάσματος, το οποίο λαμβάνεται υπ' όψη μόνο ως συντελεστικό επαύξησης της αξίας του απαλλοτριούμενου<sup>159</sup>.

Η καταβλητέα αποζημίωση πάντα περιλαμβάνει την αξία των συστατικών του απαλλοτριούμενου ακόμη και αν αυτά δεν αναφέρονται στην απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης ή στα κτηματολογικά στοιχεία που συνοδεύουν την απόφαση αυτή<sup>160</sup>. Έτσι το αρμόδιο δικαστήριο μπορεί, εφόσον έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα, να προσδιορίσει τιμή μονάδας αποζημίωσης και ως προς τα συστατικά που δεν περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους αποδεικτικά μέσα ή διατάσσοντας πραγματογνωμοσύνη.

Σε περίπτωση που τα συστατικά του απαλλοτριούμενου δεν περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά στοιχεία, ο δικαιούχος της αποζημίωσης μπορεί να ζητήσει τη σύνταξη συμπληρωματικού πίνακα ή διαγράμματος από τα αρμόδια όργανα του Δημοσίου, ώστε κατά τη διεξαγωγή της δίκης να εμφανίζονται και για να καθορισθεί τιμή μονάδας και για τα εν λόγω συστατικά. Αυτή η αξίωση για συμπλήρωση των κτηματολογικών στοιχείων δεν προκαλείται από τη σχετική παράλειψη των οργάνων της Διοίκησης, αλλά προϋπάρχει αυτής αφού αφορά το απαλλοτριούμενο ακίνητο και τα ήδη υπάρχοντα συστατικά αυτού, τα οποία κατά το άρθρο 4 του ΚΑΑΑ συναποτελούν την εννοιολογική ενότητα της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας.

Αν δεν ορίστηκε αποζημίωση για συγκεκριμένα συστατικά λόγω παράλειψης του αρμόδιου οργάνου να περιλάβει στον κτηματολογικό πίνακα τα συστατικά του απαλλοτριούμενου ακινήτου, ο δικαιούχος δύναται να ασκήσει ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου την αγωγή του αρ. 105 ΕισΝΑΚ ζητώντας αποζημίωση για την αξία τους, χωρίς να θίγεται το κύρος της απαλλοτρίωσης ή να ανακύπτει περίπτωση μη συντέλεσης αυτής<sup>161</sup>. Η αξίωση αυτή προκύπτει από την αρχή που ορίζει ότι η αποζημίωση λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καθορίζεται ενιαία και δεν επιτρέπεται με νέα αίτηση ο καθορισμός

<sup>159</sup> ΑΠ 1099/1975 ΑρχΝ, 1976, σελ. 417.

<sup>160</sup> Παπαρηγοράκης Ι., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (κατ' άρθρο νομολογία)», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 211.

<sup>161</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 138.

συμπληρωματικής αποζημίωσης για παραλειφθέντα αλλά απαλλοτριωθέντα συστατικά.

Επί παραρτημάτων η κρατούσα άποψη της νομολογίας θεωρεί ότι η δαπάνη της αποζημίωσης και μεταφοράς τους δεν συγκαταλέγεται στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης<sup>162</sup>. Η άποψη αυτή ωστόσο έχει αντιμετωπίσει έντονες αντιρρήσεις διότι υποστηρίζεται ότι αν δεν καταβληθεί αποζημίωση για τα παραρτήματα παραβιάζεται η διάταξη του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ<sup>163</sup> κατά την οποία προβλέπεται η προστασία όλων των δικαιωμάτων περιουσιακής φύσεως. Κατά την άποψη μάλιστα αυτή αν το παράρτημα συνδέεται στενά με το απαλλοτριούμενο τότε συνιστά οικονομική ενότητα με αυτό και δεν μπορεί να αποχωρισθεί άνευ ζημίας. Για τον λόγο αυτό ο ενδεχόμενος αποχωρισμός του χωρίς καταβολή αντίστοιχης αποζημίωσης θα συνεπαγόταν την εξαφάνιση της οικονομικής αξίας του παραρτήματος και θα ερχόταν σε πλήρη αντίθεση με το αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ.

Κλείνοντας την υποενότητα αυτή σημειώνεται ότι η κρίση περί του αν ένα κινητό συνιστά απαλλοτριούμενο παράρτημα ανήκει στην κυριαρχική κρίση του δικαστηρίου. Η σχετική δικαστική κρίση στηρίζεται αφενός στο βαθμό της οικονομικής ενότητας που εμφανίζει με το κύριο πράγμα αφετέρου στην αξία που διατηρεί μετά την απαλλοτρίωση. Έτσι αποτελούν παραρτήματα που πρέπει να αποζημιώνονται η προσαρμοσμένη σε γεώτρηση μηχανική υδραντλία, τα μηχανήματα υδρόμυλου, οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, καθώς και οι υπερκείμενες του εδάφους μεταλλικές δεξαμενές<sup>164</sup>. Αντιθέτως τα έπιπλα της οικίας δεν θεωρούνται παραρτήματά της και επομένως δεν θα πρέπει να αποζημιώνονται αυτοτελώς. Συμπερασματικά θα πρέπει πάντοτε να εξετάζεται κατά το πνεύμα του αρ. 1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ η ύπαρξη τυχόν περιουσιακής ζημίας του ιδιοκτήτη.

---

<sup>162</sup> ΑΠ 560/1992 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ» και ΕφΛαρ 138/2003 Δικογρ 2003,366.

<sup>163</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 679.

<sup>164</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 682.



### *ε. Ιδιαίτερη αποζημίωση*

Η πολεοδομική και κάθε άλλης μορφής αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί να μην καταλαμβάνει το πλήρες ακίνητο αλλά μόνο ένα μέρος του. Όταν καταλαμβάνεται μόνο ένα μέρος του ακινήτου ενδέχεται να μειώνεται η αξία του υπόλοιπου μέρους για διάφορες αιτίες. Ενδεικτικά αυτό μπορεί να συμβεί είτε επειδή το υπόλοιπο ακίνητο κατέστη μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο ή επειδή μειονεκτεί από πλευράς εμβαδού ή επειδή η απαλλοτρίωση κατέλαβε χώρο μπροστά από ξενοδοχείο ή χώρο ιδιόκτητου πάρκου ή χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων κέντρου διασκέδασης καταλήγοντας να μειώνει έτσι σε σημαντικό βαθμό την αξία του υπόλοιπου ακινήτου.

Η νομολογία παγίως δέχεται ότι προκειμένου να είναι πλήρης η αποζημίωση που οφείλεται από κάθε μορφής αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να περιλαμβάνει όχι μόνο την αξία του απαλλοτριούμενου τμήματος αλλά και τη ζημία που υφίσταται ο ιδιοκτήτης από τη μείωση της αξίας του απομένοντος τμήματος<sup>165</sup>. Αν επομένως το απομένον τμήμα υφίσταται σημαντική μείωση της αξίας του εξαιτίας της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης, ο ιδιοκτήτης δικαιούται να αιτηθεί ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου τον καθορισμό ιδιαίτερης αποζημίωσης. Το δικαίωμα προς καθορισμό ιδιαίτερης αποζημίωσης προκύπτει από το αρ. 13 παρ. 4 εδ. α' ΚΑΑΑ κατά το οποίο αν απαλλοτριωθεί τμήμα ακινήτου με αποτέλεσμα η αξία του τμήματος που απομένει στον ιδιοκτήτη να μειωθεί σημαντικώς σε σχέση με την κύρια ή αποδεδειγμένως υφιστάμενη δευτερεύουσα κατά προορισμό χρήση, μπορεί με την απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης να προσδιορίζεται και ιδιαίτερη αποζημίωση για το τμήμα που απομένει στον ιδιοκτήτη, η οποία καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο. Η διάταξη του αρ. 13 παρ. 4 εδ. β' του ΚΑΑΑ προβλέπει ως κριτήρια για τον προσδιορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης τα οποία λαμβάνονται ιδίως υπόψη από το δικαστήριο (1) την κατάσταση του ακινήτου πριν και μετά την απαλλοτρίωση, (2) την σημαντική επιδείνωση των γεωμετρικών στοιχείων και της εν γένει οικονομικής εκμετάλλευσης αυτού και (3) το γεγονός ότι η ζημία του

---

<sup>165</sup> ΑΠ Ολ 8/1999 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

απομένοντος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την απότμηση του απαλλοτριούμενου τμήματος.

Αρχικά η νομολογία έκρινε ότι η αποζημίωση για το τμήμα που απομένει συνδεόταν μόνο με την απομειωτική επιρροή που ασκεί η απότμηση του απαλλοτριωθέντος στην αξία του τμήματος που απομένει. Στη βάση αυτή δεν μπορούσε να περιληφθεί στην ιδιαίτερη αποζημίωση η αποκατάσταση όποιας θετικής ή αποθετικής ζημίας δεν συνδεόταν με την ανωτέρω απομειωτική επιρροή<sup>166</sup>. Τέτοιου είδους ζημία αποτελούσε η ζημία που προκαλείται από το είδος του έργου στο οποίο απέβλεπε η απαλλοτρίωση<sup>167</sup>.

Όμως μεταστροφή στην νομολογία σημειώθηκε μετά την ΑΠ Ολ 31/2005<sup>168</sup> η οποία όριζε ότι *«στην περίπτωση που, λόγω απαλλοτρίωσης μέρους του ακινήτου, το απομένον τμήμα αυτού, που εξακολουθεί να αποτελεί στοιχείο περιουσίας του ιδιοκτήτη, υφίσταται σημαντική υποτίμηση της αξίας του ή καθίσταται άχρηστο για τη χρήση που προορίζεται, το αναγνωριζόμενο από το νόμο δικαίωμα ιδιαίτερης αποζημίωσης ικανοποιείται πλήρως και εντεύθεν διασφαλίζεται ο σεβασμός στην περιουσία του ιδιοκτήτη όταν η αποζημίωση καλύπτει όχι μόνο την εκ της απομείωσης της έκτασης του όλου ακινήτου ζημία αλλά και εκείνη που επήλθε από την εκτέλεση του έργου, για το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση του μέρους του ακινήτου. Διότι άλλως, κατά την τελευταία αυτή ζημία το παραμένον στον ιδιοκτήτη μέρος του ακινήτου και επομένως η περιουσία του, θα παρέμενε χωρίς αποκατάσταση»*. Για πρώτη φορά λοιπόν έγινε δεκτό ότι η ιδιαίτερη αποζημίωση καλύπτει και τη ζημία που προκαλείται από το είδος του εκτελούμενου έργου.

Σε καμία περίπτωση η ιδιαίτερη αποζημίωση δεν επηρεάζεται εκ της εκτάσεως του απομένοντος τμήματος δεδομένου ότι ο νόμος δεν προβαίνει σε καμία διάκριση ή πρόβλεψη ως προς το ζήτημα αυτό<sup>169</sup>. Μάλιστα όταν επί πολεοδομικής απαλλοτρίωσης ακίνητα εκτός ρυμοτομικού σχεδίου απέκτησαν οικοπεδική αξία, κρίσιμο στοιχείο για τη μείωση της αξίας τους συνιστά η

<sup>166</sup> ΑΠ 1905/1999 ΕΛΔ 42,88.

<sup>167</sup> ΕφΑθ 10647/1997, Δνη 41/2000: 461.

<sup>168</sup> Δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>169</sup> Τσουκαλάς Ε., «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κείμενο-Ερμηνεία-Νομολογία)», εκδ. Μ. Δημοπούλου, Θεσσαλονίκη 2004, σελ. 129.

απώλεια της αρτιότητας ή της οικοδομησιμότητάς τους, η οποία σχετίζεται με τις ελάχιστες πλευρές και το εμβαδό τους<sup>170</sup>. Προχωρώντας περισσότερο ακόμη και αν το απομένον τμήμα κατόπιν της απαλλοτρίωσης παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφυλάσσεται η δυνατότητα επιδίκασης ιδιαίτερης αποζημίωσης εφόσον συντρέχουν περιστατικά που στοιχειοθετούν υποτίμηση της αξίας του<sup>171</sup>. Σε περίπτωση δε κατοικίας μείωση της αξίας της συνεπάγεται και η εξαιτίας της απαλλοτρίωσης στέρηση της θέας, του ηλιακού φωτός και της πρόσβασης σε οδό<sup>172</sup>.

Ο προσδιορισμός της ιδιαίτερης αποζημίωσης για τη μείωση της αξίας του απομένοντος τμήματος, κατ' αρ. 13 παρ. 4 ΚΑΑΑ, πραγματοποιείται κατόπιν αίτησης από τους, κατ' αρ. 14 παρ. 1 ΚΑΑΑ, ενδιαφερόμενους. Η σχετική αίτηση υποβάλλεται με την κύρια αίτηση προσδιορισμού αποζημίωσης γιατί στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης εντάσσεται και η ιδιαίτερη αποζημίωση. Έτσι επιτυγχάνεται η αποπεράτωση της διαδικασίας σε σύντομο χρονικό διάστημα γιατί καθίσταται δυνατός ο ενιαίος καθορισμός της αποζημίωσης τόσο για το απαλλοτριούμενο τμήμα όσο και για το μη απαλλοτριούμενο του οποίου όμως η αξία μειώνεται λόγω της απαλλοτρίωσης. Η ιδιαίτερη αποζημίωση αντίστοιχα καταβάλλεται ή κατατίθεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο τμήμα. Αν η αίτηση καθορισμού ιδιαίτερης αποζημίωσης δεν δικασθεί παρότι έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα, δημιουργείται αναιρετικός λόγος κατ' αρ. 559 αρ. 9 ΚΠολΔ<sup>173</sup>.

Στην περίπτωση εκείνη που ο ενδιαφερόμενος δικαιούχος κατά τη δίκη του προσωρινού προσδιορισμού δεν αιτήθηκε καθορισμού ιδιαίτερης αποζημίωσης, μπορεί να τον ζητήσει απευθείας από το Τριμελές Εφετείο. Αυτό πραγματοποιείται είτε με την αίτηση δια της οποίας ζητείται ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης για το απαλλοτριωθέν τμήμα είτε δια ιδιαίτερης

---

<sup>170</sup> Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ' έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 731.

<sup>171</sup> ΕφΑθ 1903/1997 ΕλλΔνη, 1997, σελ. 868, ΕφΑθ 152/1998 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>172</sup> Παπαγρηγοράκης Ι., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (κατ' άρθρο νομολογία)», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 226.

<sup>173</sup> ΑΠ 401/2004 ΝοΒ 2005, 667 και Τσούμας Β., «Η Αποζημίωση», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2007, σελ. 79.

αίτησης η οποία υποβάλλεται σε τέτοιο χρόνο όμως ώστε να είναι δυνατός ο καθορισμός της ιδιαίτερης αποζημίωσης για το τμήμα που απέμεινε με την ίδια απόφαση που θα καθορίζει την αποζημίωση για το τμήμα που απαλλοτριώθηκε<sup>174</sup>. Η σχετική αίτηση για τον καθορισμό ιδιαίτερης αποζημίωσης που υποβάλλεται απευθείας ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου δύναται να υποβληθεί και μετά την πάροδο της εξάμηνης προθεσμίας του αρ. 20 παρ. 2 ΚΑΑΑ εφόσον δεν έχει επιδοθεί η απόφαση του Μονομελούς Εφετείου που προσδιόρισε προσωρινώς την αποζημίωση για το απαλλοτριωθέν τμήμα του ακινήτου. Δικαιολογητική βάση της σχετικής ρύθμισης συνιστά το σκεπτικό ότι εφόσον στη δίκη ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου δεν είχε επιδιωχθεί ο προσδιορισμός ιδιαίτερης αποζημίωσης για το τμήμα που απέμεινε, το εν λόγω κεφάλαιο δεν αποτέλεσε αντικείμενο της εν λόγω δίκης και ως εκ τούτου δεν καταλαμβάνεται από την ανωτέρω προθεσμία<sup>175</sup>.

Το πρόσωπο κατά του οποίου απευθύνεται η αίτηση οριστικού προσδιορισμού, όταν η τελευταία περιέχει και αίτημα για τον καθορισμό ιδιαίτερης αποζημίωσης και έχει ασκηθεί παραδεκτώως, μπορεί με τις προτάσεις του που κατατίθενται εμπροθέσμως να ασκήσει αντίθετη αίτηση και για την ιδιαίτερη αποζημίωση. Αν όμως η αίτηση οριστικού προσδιορισμού δεν περιλαμβάνει αίτημα προς καθορισμό ιδιαίτερης αποζημίωσης, τότε ο καθ' ου η αίτηση δεν μπορεί δια των προτάσεών του να ασκήσει αντίθετη αίτηση για το κεφάλαιο της ιδιαίτερης αποζημίωσης επειδή ως κεφάλαιο διαφέρει από αυτό που αφορά στον προσδιορισμό αποζημίωσης για το τμήμα που απαλλοτριώθηκε και δεν αφορά το ίδιο αντικείμενο που εισήχθη παραδεκτώως με την κύρια αίτηση ενώπιον του δικαστηρίου. Εφόσον όμως έχει ήδη καθορισθεί δικαστικώς οριστική αποζημίωση για το απαλλοτριωθέν τμήμα, δεν μπορεί μεταγενέστερα να ζητηθεί ο δικαστικός καθορισμός ιδιαίτερης αποζημίωσης για τη μείωση της αξίας του απομένοντος τμήματος και η σχετική αίτηση κρίνεται απαράδεκτη<sup>176</sup>.

Προκειμένου να καταστεί δυνατή η διεκδίκηση της ιδιαίτερης αποζημίωσης από τους ιδιοκτήτες τους μεταξύ των απαραίτητων στοιχείων που

---

<sup>174</sup> ΑΠ 1227/2003 ΕΛΔ 2005, 405.

<sup>175</sup> ΑΠ 1227/2003, ό.π..

<sup>176</sup> ΑΠ 215/2012 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

πρέπει να περιέχουν το κτηματολογικό διάγραμμα και ο κτηματολογικός πίνακας είναι και τα μη απαλλοτριούμενα τμήματα των ακινήτων. Σχετικώς μάλιστα έχει κρίνει και γίνεται δεκτό και από την νομολογία. Σε περίπτωση που ο μηχανικός που διορίστηκε για την κτηματογράφηση δεν συμπεριέλαβε στα έγγραφα που συνέταξε ειδικότερη σημείωση για την εξαιτίας της απαλλοτρίωσης μείωση της αξίας του απαλλοτριούμενου τμήματος και τούτο το έπραξε μετά τον οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης με κατάρτιση συμπληρωματικών εγγράφων, εν προκειμένω υφίσταται αξίωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη (κατ' αρ. 105 ΕισΝΑΚ)<sup>177</sup>.

Κατά την κρίση επί του ζητήματος της ιδιαίτερης αποζημίωσης το αρμόδιο δικαστήριο αποφαινεται βάσει των πραγματικών ισχυρισμών που προτείνουν και αποδεικνύουν οι διάδικοι και των αιτήσεων που αυτοί υποβάλλουν<sup>178</sup>. Η σχετική δε απόφαση που επιδικάζει ιδιαίτερη αποζημίωση για μείωση της αξίας του απομένοντος τμήματος πρέπει να περιλαμβάνει τη συνολική έκταση των απαλλοτριούμενων και τα ειδικά κριτήρια που θεμελιώνουν την κρίση του δικαστηρίου<sup>179</sup>.

#### ***στ. Τεκμήριο ωφέλειας***

Με τον Ν. 653/1977 καθιερώθηκε για πρώτη φορά επί των εκτός ρυμοτομικού σχεδίου απαλλοτριώσεων το λεγόμενο σύστημα της αυτοαποζημίωσης ή αλλιώς τεκμήριο ωφέλειας του παρόδιου ιδιοκτήτη. Το τεκμήριο αυτό καθιερώνεται στο αρ. 1 του Ν. 653/1977 και προβλέπει ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία με τη διάνοιξη εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού αποκτούν πρόσωπο σε αυτή, τεκμαίρεται αμαχήτως ότι αντλούν οικονομική ωφέλεια από το γεγονός ότι το ακίνητό τους βρίσκεται μετά την απαλλοτρίωση στην όχθη της νέας οδού. Συνεπώς ως ωφελούμενος παρόδιος ιδιοκτήτης θεωρείται εκείνος του οποίου το ακίνητο αποκτά πρόσωπο επί της διανοιγόμενης οδού. Αντίστοιχα αποφασιστικό στοιχείο ώστε να κριθεί ο ιδιοκτήτης ως

---

<sup>177</sup> Γεωργιάδου Μ., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», Β' έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012, σελ. 163.

<sup>178</sup> ΕφΛαρ 138/2003 Δικογρ 2003, 366.

<sup>179</sup> ΑΠ 1672/2006 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

ωφελούμενος συνιστά το ότι το ακίνητό του που απομένει μετά την απαλλοτρίωση πρέπει οπωσδήποτε να αποκτά πλέον πρόσοψη στη διανοιγόμενη οδό.

Η διάταξη του αρ. 62 παρ. 9 και 10 του Ν. 947/1979 διέυρνε την έννοια του ωφελούμενου παρόδιου ιδιοκτήτη ώστε να περιληφθούν και οι περιπτώσεις κατά τις οποίες το ακίνητο είχε ήδη πρόσοψη σε οδό αλλά με το εκτελούμενο έργο επέρχεται νέα χάραξη ή διαπλάτυνση ή βελτίωση της οδού<sup>180</sup>. Η σημασία του τεκμηρίου αυτού έγκειται στο ότι εάν ο ιδιοκτήτης θεωρηθεί ωφελούμενος δεν θα λάβει αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο τμήμα του ακινήτου που χρησιμοποιείται για τη διάνοιξη της οδού καθώς εξαιτίας της οικονομικής ωφέλειας που συνεπάγεται η διάνοιξη της οδού για το υπόλοιπο τμήμα κρίνεται ως αυτοαποζημιούμενο.

Το τεκμήριο ωφέλειας του παρόδιου ιδιοκτήτη αρχικά κρίθηκε από τη σχετική νομολογία αμάχητο<sup>181</sup>. Ως εκ τούτου οι παρόδιοι ιδιοκτήτες δεν μπορούσαν να το ανατρέψουν αποδεικνύοντας την έλλειψη ωφέλειας τους από τη διάνοιξη της οδού. Ο αμάχητος χαρακτήρας του τεκμηρίου δέχθηκε σφοδρή κριτική από την θεωρία<sup>182</sup>, με το σκεπτικό ότι η θέσπιση τέτοιου τεκμηρίου αντιτίθεται στην συνταγματική επιταγή για πλήρη αποζημίωση αφού η αποζημίωση προσδιορίζεται από τον κοινό νομοθέτη και όχι τον δικαστή. Παράλληλα τίθεται ζήτημα αντίθεσης του τεκμηρίου προς το αρ. 20 παρ. 1 Σς επειδή ο αμάχητος χαρακτήρας του τεκμηρίου συνεπάγεται αποστέρηση του δικαιώματος δικαστικής ακρόασης. Όμως και οι παρόδιοι ιδιοκτήτες στερούνται μέρος του ακινήτου τους χωρίς να εξετάζεται αν το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου ωφελείται ή βλάπτεται ουσιαστικά<sup>183</sup>. Προκύπτει λοιπόν, ότι αφού η ύπαρξη ωφέλειας από τη διάνοιξη οδού δεν είναι δεδομένη για τους παρόδιους ιδιοκτήτες

---

<sup>180</sup> ΕφΘεσ 2415/2004 ΕΕΝ, 2005, σελ. 140).

<sup>181</sup> ΑΠ ΟΛ 14/1991 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>182</sup> Χρυσόγονος Κ., «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», Γ΄ έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2006, σελ. 396 επ., Χορομίδης Κ., «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση», Δ΄ έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 1032.

<sup>183</sup> Μπέτης Κ., Παρατηρήσεις στις ΑΠ 672/1989 και ΑΠ 673/1989, Δ, 1990, σελ. 669.

και ακόμα και αν υφίσταται τέτοια ωφέλεια το μέγεθός της διαφέρει κατά περίπτωση, δεν επιτρέπεται αυτή να προσδιορίζεται με αμάχητο τρόπο<sup>184</sup>.

Δια της νομολογίας του ΕΔΔΑ<sup>185</sup>, κρίθηκε ότι το εν λόγω τεκμήριο ως αμάχητο παραβιάζει το αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ<sup>186</sup> επειδή με τον τρόπο αυτό εν τέλει στερούνται οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες τη δυνατότητα να αποδείξουν την έλλειψη ωφέλειας από την απαλλοτρίωση και έτσι αδυνατούν να διεκδικήσουν επιτυχώς το δικαίωμά τους σε πλήρη αποζημίωση. Κατά το ΕΔΔΑ το αμάχητο του τεκμηρίου είναι αντίθετο προς την ΕΣΔΑ καθώς θεσπίζει ένα αυστηρά άκαμπτο σύστημα το οποίο δεν εξετάζει την ποικιλία και την βαρύτητα των καταστάσεων που προκύπτουν κατά την εφαρμογή του καταλήγοντας να επιβάλλει στον ιδιοκτήτη ένα ειδικό και υπέρμετρα υπερβολικό βάρος<sup>187</sup>.

Κατόπιν της νομολογίας αυτής του ΕΔΔΑ, ο Έλληνας νομοθέτης καθιέρωσε τον μαχητό χαρακτήρα του τεκμηρίου αυτού δια του αρ. 33 του Ν. 2971/2001. Η διάταξη αυτή επίσης προβλέπει ότι αρμόδιο δικαστήριο για την κρίση περί της ύπαρξης ή μη του τεκμηρίου είναι το αρμόδιο και για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης Τριμελές Εφετείο. Συγχρόνως καθορίζει και ειδική διαδικασία για την εκδίκαση της υπόθεσης. Ειδικότερα προβλέπεται η τήρηση ορισμένης προδικασίας, ήτοι η υποβολή αίτησης από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη προς τον φορέα του έργου εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δύο μηνών από την έκδοση της απόφασης περί προσωρινού ή απευθείας οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Ως αίτημα φέρει την ανάλογη διόρθωση του κτηματολογικού πίνακα κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ακολούθως συγκαλείται ειδική Επιτροπή, η οποία γνωμοδοτεί για το συγκεκριμένο ζήτημα. Εν τέλει η

---

<sup>184</sup> ΑΠ ΟΛ 11/2011 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>185</sup> ΕΔΔΑ απόφαση της 15-11-1996, υπόθεση Κατηκαρίδης κλπ. κατά Ελλάδας Αρμ, 1997, σελ. 428, ΕΔΔΑ απόφαση της 15-11-1996, υπόθεση Τσώμτσος κλπ. κατά Ελλάδας Αρμ, 1997, σελ. 432, ΕΔΔΑ απόφαση της 25-3-1999, υπόθεση Παπαχελάς κατά Ελλάδας ΤοΣ, 1999, σελ. 94, ΕΔΔΑ απόφαση της 1-8-2000, υπόθεση Σαββίδου κατά Ελλάδας Αρμ, 2001, σελ. 877.

<sup>186</sup> Χορομίδης Ι., «Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικώς απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ» (Άρθρο), Αρμενόπουλος, 2004, σελ. 957.

<sup>187</sup> Καστανάς Η., «Απαλλοτρίωση και τεκμήριο αυτοαποζημίωσης» (Άρθρο), ΔτΑ, 2004, σελ. 245.

Αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση διαβιβάζει τον φάκελο στο αρμόδιο Εφετείο, ώστε να ορισθεί δικάσιμος.

Μετά μάλιστα από την απόφαση του ΕΔΔΑ στην υπόθεση «Αζάς κατά Ελλάδας» (απόφαση της 19-9-2002)<sup>188</sup>, η νομολογία πλέον έκρινε παγίως ότι το τεκμήριο ωφελείας μόνο ως μαχητό μπορεί να ισχύει<sup>189</sup>.

Η αρχική τοποθέτηση της νομολογίας σε περίπτωση αμφισβήτησης του τεκμηρίου ωφελείας από τον παρόδιο ιδιοκτήτη συνίστατο στο ότι δημιουργείται διαφορά επί της οποίας αρμοδιότητα φέρουν τα πολιτικά δικαστήρια που δικάζουν κατά την τακτική διαδικασία και όχι κατά την ειδική διαδικασία των απαλλοτριώσεων<sup>190</sup>. Ωστόσο η εν λόγω άποψη θεωρήθηκε ότι αντιτίθεται στο αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ<sup>191</sup> και πλέον γίνεται δεκτό ότι αν υποβληθεί αίτημα περί ανατροπής του τεκμηρίου ωφελείας, το Τριμελές Εφετείο είναι αρμόδιο να εξετάσει ενιαίως κατά τη διαδικασία αυτή τα εξής ζητήματα:

α) τη χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου,

β) τη χορήγηση αποζημίωσης για τη μείωση της αξίας του μη απαλλοτριωθέντος τμήματος,

γ) την ύπαρξη ή όχι ωφελείας του ιδιοκτήτη απαλλοτριούμενου ακινήτου που αποκτά πρόσωπο σε διανοιγόμενη οδό και την από το γεγονός αυτό υποχρέωση ή μη συμμετοχής στη δαπάνη απαλλοτρίωσης,

δ) το αίτημα περί δικαστικής δαπάνης, ώστε να εξασφαλίζεται σφαιρική εκτίμηση των συνεπειών της απαλλοτρίωσης και να αποφεύγεται η αντίφαση που παρατηρείται όταν επιδικάζεται αποζημίωση για τη μείωση της αξίας του μη

---

<sup>188</sup> Βλ. Αρμ, 2002, σελ. 1887.

<sup>189</sup> ΑΠ ΟΛ 10-11/2004, ΑΠ 1009/2011 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>190</sup> ΑΠ ΟΛ 1/1988 και ΑΠ ΟΛ 8/1999 δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

<sup>191</sup> ΑΠ ΟΛ 10-11/2004 δημοσιευθείσα στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».



απαλλοτριωθέντος τμήματος ενώ παραλλήλως κρίνεται ότι η αξία της ιδιοκτησίας αυξάνεται από τη διανοιγόμενο οδό<sup>192</sup>.

Βέβαια το αίτημα του παρόδιου ιδιοκτήτη προς αναγνώριση της μη υπαρξής ωφέλειας από τη διάνοιξη της οδού δύναται να υποβληθεί και εκτός του πλαισίου της δίκης για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης μέσω αυτοτελούς αίτησης.

### *ζ. Η προβληματική για τη δυνατότητα συνυπολογισμού ζημίας και κέρδους*

Η πολεοδομική απαλλοτρίωση, ως ειδικότερη μορφή της γενικότερης αναγκαστικής πέραν του ότι αδιαμφισβήτητα οδηγεί σε ακούσια αποστέρηση της ιδιοκτησίας την ίδια στιγμή ενδέχεται να επιφέρει και αύξηση της αξίας της υπόλοιπης ακίνητης περιουσίας του καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη εάν απαλλοτριώνεται μόνο τμήμα του ακινήτου ιδιοκτησίας του. Αυτό συμβαίνει ιδίως κατά την εκτέλεση δημοσίων έργων οπότε και επέρχεται αύξηση της αξίας των μη απαλλοτριούμενων ακινήτων της περιοχής καθώς και του εκτός απαλλοτρίωσης τμήματος ενός απαλλοτριούμενου ακινήτου.

Ερώτημα δημιουργείται σχετικά με το αν η αύξηση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος αποτελεί ωφέλεια που θα πρέπει να συνυπολογίζεται στην οφειλόμενη για το απαλλοτριούμενο τμήμα αποζημίωση. Κατ' αρχήν θα έπρεπε η αποζημίωση να μειώνεται αναλογικά διότι ο συνυπολογισμός ζημίας και κέρδους εφαρμόζεται κατά κανόνα σε κάθε περίπτωση ευθύνης προς αποζημίωση.

Η γενική αρχή του δικαίου της αποζημίωσης προτάσσει τον αναλογισμό διότι κρίνει ως βάση ότι σκοπός της αποζημίωσης είναι μόνο η αποκατάσταση της ζημίας και όχι ο πλουτισμός του ζημιωθέντος. Κατά αντίθετη άποψη ωστόσο, η οποία εδράζεται στο αρ. 4 παρ. 1 Σ περί ισότητας, υποστηρίζεται ότι ο συνυπολογισμός τυγχάνει εν προκειμένω μη εφαρμοστέος διότι σε συνυπολογισμό της ωφέλειας θα υποχρεώνονταν μόνο αυτοί που θίγονται από την απαλλοτρίωση

---

<sup>192</sup> ΑΠ 1257/2007 Δ, 2007, σελ. 1239.

και όχι οι υπόλοιποι παρακείμενοι ιδιοκτήτες οι μη θιγόμενοι από την απαλλοτρίωση οι οποίοι όμως δεν παύουν να ωφελούνται.

Το δίκαιο των απαλλοτριώσεων δεν προβλέπει ρητά τη δυνατότητα να συνυπολογισθεί η ωφέλεια του καθ' ου η απαλλοτρίωση σε ενδεχόμενη ανατίμηση του μη απαλλοτριούμενου τμήματος του ακινήτου του. Αυτό όμως ανατρέπεται εν προκειμένω στην περίπτωση της πολεοδομικής απαλλοτρίωσης. Ειδικότερα, ο συνυπολογισμός επιτρέπεται σαφέστατα στην πολεοδομική απαλλοτρίωση κατά τη διάταξη του αρ. 6 παρ. 4 του Ν. 5269/1931 αλλά και στις απαλλοτριώσεις εκτός ρυμοτομικού σχεδίου για τη διάνοιξη, διαπλάτυνση και βελτίωση εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών οδών κατά το άρθρο 1 του Ν. 653/1977.

Υπό την εξαίρεση λοιπών των άνω πολεοδομικών απαλλοτριώσεων ο κανόνας είναι ότι αν ο Έλληνας νομοθέτης είχε τη δυνατότητα να θεσπίσει προϋποθέσεις προκειμένου να επιτραπεί ο συνυπολογισμός της ωφέλειας στην οφειλόμενη αποζημίωση θα δημιουργείτο κίνδυνος παραβίασης της συνταγματικής αρχής της ισότητας αφού θα έπρεπε να θεσπισθεί γενικό μέτρο σε βάρος όλων των ωφελούμενων από την απαλλοτρίωση. Το εν λόγω μέτρο θα πρέπει να ισχύει αδιάκριτα τόσο για όποιον θίγεται όσο και για τον μη θιγόμενο δια της απαλλοτριώσεως ενώ αντίστοιχα η συμμετοχή κάθε μη θιγόμενου στη δαπάνη του Δημοσίου μπορεί να υλοποιείται μέσω της καταβολής τελών, εισφορών ή φόρων. Βεβαίως σε περίπτωση θέσπισης ενός τέτοιου συνυπολογισμού, ο οποίος θα αξιώνει εφαρμογή σε όλες ανεξαιρέτως τις απαλλοτριώσεις, η ωφέλεια δεν θα πρέπει να τεκμαίρεται αμαχήτως από το νόμο, αλλά θα πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα στον θιγόμενο ιδιοκτήτη να ανταποδείξει ότι η αξία του απομένοντος τμήματος του ακινήτου του τελικώς δεν αυξήθηκε.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: Η ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ Ε.Δ.Δ.Α.**

I. Το αμάχητο τεκμήριο του «προορισμού» του ακινήτου. Το κατά τεκμήριο αδόμητο και η υποχρέωση αποζημιώσεως αγροτικού ακινήτου στην ελληνική νομολογία

Τις τελευταίες δεκαετίες οι αξιώσεις αποζημίωσης λόγω επιβολής περιορισμών χάριν προστασίας του περιβάλλοντος αποτέλεσαν κρίσιμο ζήτημα για τα διοικητικά δικαστήρια της Ελλάδας και τη νομολογία τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτέλεσαν οι περιορισμοί που επιβλήθηκαν για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και κατέληξαν στην παρεμπόδιση της ελεύθερης χρήσης ή εκμετάλλευσης ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους καταλήγοντας με τον τρόπο αυτό σε de facto απαλλοτρίωση των ακινήτων αυτών.

Το ΣτΕ έκρινε ως ζήτημα καθοριστικό για το αποτέλεσμα των ακυρωτικών ή αποζημιωτικών δικών τον οικονομικό προορισμό του ακινήτου. Με βάση την μέχρι πρότινος ισχύουσα στην νομολογία του ΣτΕ άποψη ο οικονομικός προορισμός του ακινήτου κρινόταν κυρίως από τη φύση του και την τοποθεσία στην οποία βρίσκεται γεωγραφικά. Διαφορετικά κριτήρια επομένως θα χρησιμοποιηθούν για να κριθεί αν επήλθε στέρηση ιδιοκτησίας όταν εξετάζεται περιορισμός σε αγροτική έκταση σε σχέση με εκείνα που θα εφαρμοσθούν σε περίπτωση περιορισμού σε βάρος έκτασης προοριζόμενης για αστεακή εκμετάλλευση.

Σύμφωνα με τη νομολογία αυτή, αν πρόκειται για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως δεν αμφισβητείται ο προορισμός τους να δομηθούν και αντίστοιχα η νομιμότητα των περιορισμών που υφίσταται ο θιγόμενος ιδιοκτήτης και η αποκατάσταση αυτού δια σχετικής αποζημίωσης. Όταν όμως το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως η κατά προορισμό χρήση του δεν μπορούσε να είναι άλλη από την αγροτική (ή κτηνοτροφική ή δασοπονική) εκμετάλλευσή του και μόνον κατ' εξαίρεση είναι δυνατόν να δομηθεί για χρήσεις υποβοηθητικές του πρωτογενούς προορισμού του. Με τον τρόπο αυτό το ΣτΕ συνέδεσε την εκτίμηση της προσβολής και το μέγεθος της αποζημίωσης σε εκτός σχεδίου ακίνητα μόνο

με τον κατά φύση πρωτογενή προορισμό τους<sup>193</sup>. Συνεπώς η απαγόρευση δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές δεν επιφέρει, κατά τον έλληνα ακυρωτικό δικαστή, ολική και οριστική στέρηση της εξουσίας διάθεσης της ιδιοκτησίας και δεν συνιστά απαλλοτρίωση. Το ΣτΕ στήριξε τον σχετικό συλλογισμό του αυτό περί προορισμού στο αρ. 24 παρ. 2 Σ θεωρώντας ότι η δόμηση περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως συνιστά την εξαίρεση και για το λόγο αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη όταν ελέγχεται η νομιμότητα των επιβληθέντων περιορισμών αλλά ούτε και συνυπολογίζεται κατά τον καθορισμό της αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη<sup>194</sup>.

Κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ οι επί το δυσμενέστερο μεταβολές των προϋποθέσεων δόμησης στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, ακόμα και όταν καταλήγουν σε απόλυτη απαγόρευση της δόμησης χάριν σκοπών όπως η προστασία του περιβάλλοντος και η ορθή πολεοδομική ανάπτυξη, εφόσον θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια και τεκμηριώνονται σε λόγους γενικού συμφέροντος, δεν αποτελούν υπέρμετρο βάρος που την καθιστά αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της και επομένως δε σημειώνεται παραβίαση των αρ. 17 Σ και 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ.<sup>195</sup> Διατυπώνοντας τον συλλογισμό αυτό το ΣτΕ αδιαμφισβήτητα αναδείχθηκε στον πλέον αξιόπιστο εγγυητή του δικαιώματος στο περιβάλλον<sup>196</sup>.

Ωστόσο, η νομολογία ανήγαγε, αρχικά τουλάχιστον, τον προορισμό των ακινήτων σε κανόνα συνταγματικής περιοχής και γενικής εφαρμογής που δεν επέτρεπε την παραμικρή απόκλιση. Με τον τρόπο αυτό προέκυψε με μορφή αμάχητου τεκμηρίου η κρίση του ΣτΕ ότι οι γεωργικές περιοχές στις οποίες εντάσσεται κάθε μη αστιακή περιοχή έχουν ως εκ φύσεως τους μοναδικό και αποκλειστικό προορισμό την εξυπηρέτηση παραγωγικών σκοπών του πρωτογενούς τομέα της οικονομίας ή την αναψυχή του κοινού<sup>197</sup>. Με τον

---

<sup>193</sup> Χορομίδης Κ., «Ό,τι άλλο έγγραφο, τομ. 3», Εκδόσεις Δεσπ. Σφακιανάκη, 2016, σελ. 2061.

<sup>194</sup> Κιουσοπούλου Λ., «Σχόλιο στην ΣτΕ 1675/1999» (Άρθρο), Νόμος και Φύση 1999, σ. 441-448.

<sup>195</sup> ΣτΕ 3188/2004 και 982/2005 αμφότερες δημοσιευθείσες στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ».

<sup>196</sup> Κιουσοπούλου Λ., «Περιβάλλον και ιδιοκτησία: το τέλος των αμάχητων τεκμηρίων;», ΘΠΔΔ 2/2008, σελ. 219.

<sup>197</sup> Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 210.

μηχανισμό αυτό το ανώτερο ελληνικό δικαστήριο απέκρουε αποτελεσματικά τις αξιώσεις ιδιοκτητών μη αστικών ακινήτων σε δίκες αποζημίωσης στις οποίες οι ενάγοντες θιγόμενοι ιδιοκτήτες προσδιόριζαν το ύψος της αιτούμενης αποζημίωσης με βάση την αξία του ακινήτου τους ως οικοδομήσιμου. Υπό το πνεύμα αυτό η ΣτΕ 3135/2002<sup>198</sup> απέρριψε αίτηση της αναιρεσείουσας ανώνυμης εταιρείας με την οποία είχε ζητηθεί η αναίρεση των 2873/2000 και 4627/2000 αποφάσεων του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Οι αναιρεσιβαλλόμενες είχαν κρίνει απορριπτέο το αίτημα της εταιρείας για αποζημίωση επί διαφυγόντων κερδών της καθώς η ιδιοκτησία της στη νησίδα Μαραθονήσι, την οποία προόριζε προς αξιοποίηση δια ανεγέρσης ξενοδοχειακής μονάδας, είχε ενταχθεί στα όρια του Εθνικού Πάρκου Ζακύνθου. Η ένταξη αυτή κατέστησε αδύνατη την πραγματοποίηση του σκοπού της εταιρείας καθώς το δικαστήριο έκρινε ότι η επίδικη νησίδα ήταν εκτός σχεδίου πόλεως και εκ του λόγου αυτού ο εκ φύσεως αποκλειστικός προορισμός της ήταν η αγροτική της εκμετάλλευση.

Ακολούθως, με την ΣτΕ 985/2005 απορρίφθηκε η αίτηση άλλης ανώνυμης εταιρείας με την οποία είχε ζητηθεί η ακύρωση της σιωπηρής άρνησης της Διοίκησης να προβεί σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου ιδιοκτησίας της το οποίο βρισκόταν στην νησίδα Σπιναλόγκα και σε καταβολής σχετικής αποζημίωσης. Η έκταση αυτή είχε αποκτηθεί από την ιδιοκτήτρια εταιρεία προκειμένου να ανεγείρει εκεί ξενοδοχειακή μονάδα. Ωστόσο ο σκοπός της αυτός ματαιώθηκε χάριν προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Για μία ακόμη φορά το αρμόδιο δικαστήριο έκρινε ότι δεν είχε επιβληθεί μερική ή ολική απαγόρευση χρήσης του επίδικου ακινήτου. Συνεπώς δεν είχε υπεισέλθει σε νομική κατάσταση απαλλοτρίωσης διότι αποτελούσε ακίνητο εκτός σχεδίου πόλεως και εκ φύσεως προοριζόταν μόνο για γεωργική ή πτηνοτροφική ή δασοκομική χρήση ή για χρήση ως χώρος αναψυχής.

Διαπιστώνεται λοιπόν ότι η πάγια νομολογία του ΣτΕ επέτρεπε περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς οι οποίοι σίγουρα είναι

---

<sup>198</sup> Δημοσιευθείσα στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών του ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ».

συνταγματικοί, ακόμη και αν οι εν λόγω περιορισμοί κατέληγαν να συνιστούν επιβολή de facto απαλλοτριώσης και αιτία γένεσης δικαιωμάτων αποζημίωσης στο πρόσωπο των θιγόμενων ιδιοκτητών. Ωστόσο επειδή οι εκτός σχεδίου περιοχές δεν προορίζονται κατά τεκμήριο για δόμηση, η σχετική υποχρέωση του Δημοσίου προς αποζημίωση δεν προκύπτει απευθείας από το αρ. 17 Σ και το δίκαιο περί απαλλοτριώσεων αλλά από το αρ. 24 Σ και ειδικές διατάξεις νόμων. Έτσι ο ιδιοκτήτης προκειμένου να ικανοποιηθεί έπρεπε να επικαλεσθεί το αρ. 105 ΕισΝΑΚ ώστε ο επιληφθείς δικαστής να κρίνει την αχθείσα ενώπιον του υπόθεση συνολικά.<sup>199</sup>

## II. Η πρωτοπύρος απόφαση Α.Π. τμ. Δ' 594/2005 και η συνέχεια αυτής

Ο ΑΠ με την υπ' αρ. 594/2005 (τμ. Δ') απόφαση του<sup>200</sup> πραγματοποίησε το πρώτο βήμα προκειμένου να μεταβληθεί η κατεύθυνση της νομολογίας και να εγκαταλειφθεί το άνω αμάχητο τεκμήριο που παγίως γινόταν αποδεκτό από το ΣτΕ. Εν προκειμένω το ανώτατο δικαστήριο στηριζόμενο στις διατάξεις των αρ. 13 ΚΑΑΑ και 1 του Π.Δ. 24/1985 δέχθηκε επί υποθέσεως καθορισμού πλήρους αποζημίωσης απαλλοτριωθέντος ακινήτου εκτός σχεδίου πόλεως ότι εφόσον το απαλλοτριωθέν πληρούσε τις προϋποθέσεις δόμησης, π.χ. κατείχε εμβαδόν μεγαλύτερο των 4 στρεμμάτων ή έφερε πρόσωπο επί εθνικής οδού ή ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, λαμβάνεται υπόψη ακριβώς αυτός ο δευτερεύων προορισμός του (δηλαδή η δυνατότητα δόμησης), προκειμένου να προσδιορισθεί η πλήρης αξία του<sup>201</sup>. Η απόφαση αυτή αποτέλεσε αφορμή να δομηθεί στην ελληνική έννομη τάξη η έννοια του δευτερεύοντος προορισμού του εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτου η οποία προϋποθέτει βέβαια ότι κύριος αλλά όχι αποκλειστικός προορισμός του ακινήτου παραμένει η γεωργική κλπ. εκμετάλλευσή του<sup>202</sup>. Η σημασία της αποφάσεως έγκειται στο ότι για πρώτη φορά

---

<sup>199</sup> Ρόζος Ν., «Πολοδομικό Δίκαιο και Περιορισμοί της ιδιοκτησίας: ο πρωτογενής καθορισμός του περιεχομένου της κυριότητας επί ακινήτων και ειδικών αγαθών και οι πειραιέρω περιορισμοί του» (Άρθρο, Ιούλιος 2007), δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>

<sup>200</sup> ΑΠ 594/2005 (τμ. Δ'), δημοσιευθείσα στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών του ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ».

<sup>201</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 368.

<sup>202</sup> Η έννοια του κύριου προορισμού του εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτου ως πρόσφορου

αναγνωρίζεται η δυνατότητα δόμησης του εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτου ως δευτερεύων προορισμός του και ως τέτοιος συνεκτιμάται κατά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη.

Είναι χαρακτηριστικό ότι η υπ' αρ. 594/2005 απόφαση αυτή του Αρείου Πάγου (Τμ. Δ') αποτέλεσε την πρώτη απόπειρα της ελληνικής νομολογίας να ανοιχθεί ώστε να υιοθετήσει απόψεις και να προσαρμοσθεί προς εκείνες του ΕΔΔΑ οι οποίες θα παρατεθούν με σχολιασμό κατωτέρω. Η ιδιαίτερη τάση ωστόσο του ΑΠ να αναπροσαρμόζεται προς την σύγχρονη ερμηνεία της ΕΣΔΑ και την συνακόλουθη αυτής επίκαιρη παραχθείσα νομολογία του ΕΔΔΑ αποδεικνύεται εκ του γεγονότος ότι την καινοτόμο απόφαση ακολούθησε η έκδοση σωρείας αντίστοιχων αποφάσεων έκτοτε και μέχρι το έτος που διανύουμε. Οι αποφάσεις υπ' αρ. 155/2005, 1358/2008, 2338/2009, 418/2014, 588/2014, 686/2014, 1220/2015, 288/2017 (Τμ. Δ') και 14/2011 (Ολομ.),<sup>203</sup> αποδεικνύουν αδιαμφισβήτητα ότι ο ΑΠ διαφοροποιήθηκε ήδη από πολύ νωρίς αφενός από την νομολογία του ΣτΕ η οποία αναλύεται ειδικότερα παρακάτω αφετέρου από όλη τη διοικητική δικαιοσύνη η οποία μέχρι πρότινος τηρούσε απαρέγκλιτα το αμάχητο τεκμήριο κατά τον προσδιορισμό της πλήρους αξίας των εκτός σχεδίου πόλεως απαλλοτριουμένων ακινήτων.

### III. Η νομολογία του Ε.Δ.Δ.Α. επί του νομικού ζητήματος

Το ΕΔΔΑ ήδη από τη δεκαετία του 1990 με τις αποφάσεις του κατέστησε σαφή τη θέση του να αποδοκιμάζει ποικίλλα τεκμήρια τα οποία η ελληνική έννομη τάξη εξελάμβανε ως αμάχητα, δηλαδή μη δεκτικά ανταποδείξεως. Το ίδιο συνέβη και δια των δύο χαρακτηριστικών αποφάσεών του που αναλύονται στις ακόλουθες υποενότητες. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι το ΕΔΔΑ επουδενί δεν αμφισβήτησε ότι οι επιβληθέντες περιορισμοί στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας ήταν νόμιμοι, τόσο από ουσιαστική όσο και έστω τυπική άποψη. Παρ' όλα αυτά έκρινε

---

για εξυπηρέτηση αποκλειστικώς σκοπών κατ' αρχήν παραγωγικών του πρωτογενούς τομέα της οικονομίας πηγάζει από την κλασική διάκριση του Ν.Δ. της 17.07/16.08.1923. Βλ. Παπαρηγόριου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 368.

<sup>203</sup> ΑΠ 155/2005, 1358/2008, 2338/2009, 418/2014, 588/2014, 686/2014, 1220/2015, 288/2017 (Τμ. Δ') και 14/2011 (Ολ.) δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

σχετικώς ότι ο τρόπος επιβολής τους αποτελούσε παραβίαση στη δίκαιη ισορροπία που πρέπει να τηρείται μεταξύ του επιδιωκόμενου δημόσιου σκοπού που συνιστά τη δημόσια ωφέλεια και της ανάγκης για σεβασμό της ιδιοκτησίας, καταλήγοντας μάλιστα ότι ο τρόπος ήταν αντίθετος στην αρχή της αναλογικότητας.

Υπό το πρίσμα της αναλογικότητας το ΕΔΔΑ εξέτασε επακριβώς την εφαρμογή του προορισμού των ακινήτων τον οποίο η νομολογία των ελληνικών διοικητικών δικαστηρίων ερμηνεύοντας ως αμάχητο τεκμήριο που δικαιολογεί την επιβολή περιορισμών στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας για λόγους αφορώντες το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον. Ειδικότερα το ΕΔΔΑ έκρινε την κατωτέρω ελληνική νομολογία ως μη συμβατή με το αρ. 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ.

***α. Υπόθεση ZANTE – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ Α.Ε. κατά Ελλάδος της 06.12.2007***

Στην εν λόγω υπόθεση<sup>204</sup>, η προσφεύγουσα εταιρεία είχε αγοράσει ήδη από το Μάρτιο 1972 την νησίδα Μαραθονήσι στον κόλπο Λαγανά Ζακύνθου, η οποία αποτελούσε έκταση εκτός σχεδίου πόλεως, επιφανείας περίπου 300 στρεμμάτων. Σκοπός της ιδιοκτήτριας εταιρείας ήταν η ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος και είναι χαρακτηριστικό ότι για τον σκοπό αυτό είχε μάλιστα ιδρυθεί. Το σχετικό καταστατικό της εταιρείας εγκρίθηκε με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών η οποία δημοσιεύθηκε νομίμως στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αφού προηγήθηκε έκθεση δύο στελεχών του Υπουργείου ότι η νησίδα προσφερόταν προς τουριστική αξιοποίηση. Κατά το ισχύον την περίοδο εκείνη οικοδομικό καθεστώς<sup>205</sup> επιτρεπόταν η εκτός σχεδίου δόμηση σε ακίνητα με επιφάνεια μεγαλύτερη των 4 στρεμμάτων, υπό την προϋπόθεση ότι το κτίσμα δε θα υπερβαίνει ποσοστό 10% της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου.

---

<sup>204</sup> ΕΔΔΑ, υπόθεση ZANTE – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδας, αποφάσεις της 01.06.2006 (ως προς το παραδεκτό και 06.12.2007 (οριστική).

<sup>205</sup> Βλ. αρ. 5 παρ. 1 του τότε ισχύοντος ΓΟΚ ήτοι του Π.Δ. της 28.10.1928 «περί καθορισμού των όρων και προϋποθέσεων δομήσεως εντός και εκτός σχεδίου ακινήτων».



Ακολούθως με πράξη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, η νότια ακτή της νησίδας Μαραθονήσι χαρακτηρίστηκε ως «προστατευόμενη περιοχή» στο πλαίσιο προστασίας της θαλάσσιας χελώνας «ΚΑΡΕΤΤΑ - ΚΑΡΕΤΤΑ» η οποία χρησιμοποιεί την ακτή αυτή για την αναπαραγωγή της. Κατόπιν σχετικής αιτήσεως της εταιρείας, η εν λόγω νησίδα κρίθηκε με σχετική πράξη του ΕΟΤ<sup>206</sup> κατάλληλη για την ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος 1.500 κλινών την ίδια στιγμή που με την πράξη αυτή οριζόταν ότι οι σχετικοί όροι δόμησης θα ορίζονταν επακριβώς με διάταγμα.

Κατόπιν τούτου, η Διοίκηση δια ποικίλων πράξεων εισήγαγε μέτρα προς περιορισμό της δόμησης στην επίδικη νησίδα<sup>207</sup>. Η ιδιοκτήτρια εταιρεία προσέβαλε με όλα τα προβλεπόμενα ένδικα μέσα τις σχετικές περιοριστικές σε βάρος της πράξεις ενώπιον του ΣτΕ. Ταυτόχρονα προσέφυγε ενώπιον και των πολιτικών και τακτικών διοικητικών δικαστηρίων υποβάλλοντας αίτημα αποζημίωσής της επί της βάσης του αρ. 105 ΕισΝΑΚ διεκδικώντας διαφυγόντα κέρδη που προέκυψαν από την προσβαλλόμενη ως παράνομη παρεμπόδισή της από τα όργανα της Διοίκησης να κατασκευάσει και να εκμεταλλευθεί καταλλήλως το υπό σχεδίαση ξενοδοχειακό συγκρότημα.<sup>208</sup>

Ωστόσο, όλες οι αιτήσεις και αγωγές που άσκησε η ιδιοκτήτρια εταιρεία κατέληξαν να κριθούν απορριπτέες από τα αρμόδια εθνικά δικαστήρια υπό το σκεπτικό ότι η νησίδα Μαραθονήσι βρισκόταν εκτός σχεδίου πόλεως και ως εκ της φύσεώς της αυτής είχε κατ' εξοχήν προορισμό την γεωργική εκμετάλλευση. Για τον λόγο αυτό η σχετικώς επιβληθείσα απαγόρευση δόμησης δεν κρίθηκε ουδέποτε ως αντίθετη στα αρ. 17 Σ και 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ.

Η ιδιοκτήτρια εταιρεία κατά την προσφυγή της ενώπιον του ΕΔΔΑ εξέθεσε αναλυτικά το ιστορικό της επίδικης διαφοράς καταλήγοντας ότι η απόρριψη των

---

<sup>206</sup> Εκδοθείσα με βάση το διάταγμα 1199/1972.

<sup>207</sup> Σχετικώς εξεδόθησαν το 13.04.1972 διάταγμα, η από 31.12.1986 απόφαση του Υπουργού Πε.Χω.Δ.Ε., η από 01.02.1988 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας και το από 22.12.1999 διάταγμα.

<sup>208</sup> Βλ. σχετικώς το αναλυτικό ιστορικό προσφυγών της ιδιοκτήτριας εταιρείας ενώπιον της ελληνικής δικαιοσύνης στο Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 374 και 375.

ασκηθέντων ενδίκων μέσων από πλευράς της με μοναδικό κριτήριο ότι η νησίδα λόγω της θέσεως της εκτός σχεδίου πόλεως έχει αποκλειστικό προορισμό την γεωργική χρήση συνιστά παραβίαση του αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ διότι δεν γίνεται σεβαστό από την ελληνική πολιτεία το δικαίωμα ιδιοκτησίας της.

Το ΕΔΔΑ έκρινε δεκτή την προσφυγή αναπτύσσοντας και τεκμηριώνοντας δύο επιχειρήματά του.

(Α) Το πρώτο επιχείρημα του ΕΔΔΑ αφορά στην αιτιολογία του ΣτΕ και του Διοικητικού Εφετείου ότι η ολοκληρωτική απαγόρευση δόμησης δεν θίγει το δικαίωμα ιδιοκτησίας της εταιρείας με το σκεπτικό ότι, επειδή το οικόπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, έχει αποκλειστικό προορισμό, όρο *per se* ασαφή και αόριστο, την γεωργική εκμετάλλευση. Εν προκειμένω το ΕΔΔΑ έκρινε ότι η παραδοχή αυτή παραβιάζει το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Ειδικότερα η ιδιοκτησία θίγεται και παραβιάζεται σε επίπεδο δικαιώματος γιατί η αυστηρή και αποκλειστική αυτή οπτική που ακολουθούν τα εν λόγω δικαστήρια συνιστά μία ιδιαίτερα άκαμπτη στάση με την οποία εισάγεται το αμάχητο τεκμήριο εξομοίωσης όλων των εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτων με εκτάσεις που έχουν προορισμό μόνον την γεωργική εκμετάλλευση. Δια της εξομοίωσης αυτής εκμηδενίζονται και δεν λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες του εκάστοτε ακινήτου την ίδια στιγμή που ο δικαστής δεν συνυπολογίζει στην κρίση του το δίκαιο το οποίο διέπει την εκμετάλλευση του επίδικου ακινήτου προ της επιβολής του περιορισμού σε αυτό. Με το σκεπτικό αυτό, στις περιπτώσεις που ο νόμος επιτρέπει ρητά και έστω υπό όρους τη δόμηση του ακινήτου, ο δικαστής δεν έχει ευχέρεια να περιορίζει τη δυνατότητα χρήσης του ακινήτου επικαλούμενος αυστηρά τον αποκλειστικό και κυρίαρχο προορισμό του εκτός σχεδίου ακινήτου<sup>209</sup>.

(Β) Το δεύτερο επιχείρημα που διατύπωσε το ΕΔΔΑ στηριζόταν στην από 10.12.2003 Έκθεση της Επιτροπής Αναφορών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. Ειδικότερα κρίθηκε ότι εφόσον στη νησίδα ασκούνται δραστηριότητες ασυμβίβαστες με τους λόγους επιβολής αυτών των περιορισμών

---

<sup>209</sup> Γιαννακούρου Γ., «Περιβάλλον και Ιδιοκτησία, Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας υπό το φως της ΕΣΔΑ» (Άρθρο), ΕυρΠολ 3/2008, σελ. 619 επ.

σε βάρος της ιδιοκτησίας της εταιρείας, είναι παράλογη και υπερβολική η απαίτηση του Κράτους να αξιώνει από την εταιρεία να συμμορφωθεί προς τους ιδιαίτερα αυστηρούς περιορισμούς απόλαυσης της ιδιοκτησίας της χάριν προστασίας της θαλάσσιας χελώνας την ίδια στιγμή που η ίδια η αρμόδια αρχή παραλείπει να προβεί σε εκείνα τα αναγκαία μέτρα για αντιμετώπιση των δραστηριοτήτων που διακινδυνεύουν την επιτεύξη του εν λόγω σκοπού.

Κατόπιν των επιχειρημάτων αυτών, το ΕΔΔΑ απεφάνθη ότι το κριτήριο απόρριψης των αιτημάτων αποζημίωσης της εταιρείας και η συμπεριφορά του Κράτους δια των αρχών του συνιστά παραβίαση της ισορροπίας η οποία πρέπει να διακρίνει το δημόσιο και ιδιωτικό συμφέρον. Κατέληξε λοιπόν ότι η ιδιοκτήτρια εταιρεία ως αδικηθείσα δικαιούται δίκαιης ικανοποίησης την οποία ωστόσο επιφυλάσσεται να προσδιορίσει σε διαφορετική δικάσιμο και εφόσον τα μέρη δεν προβούν σε συμβιβαστικό προσδιορισμό αποζημίωσης. Δεδομένου του γεγονότος ότι συμβιβασμός μεταξύ των δύο μερών δεν επιτεύχθηκε, με νεότερη απόφαση του ΕΔΔΑ επιδικάσθηκε ποσό 2.000.000ευρώ υπέρ της εταιρείας προς αποκατάσταση της υλικής ζημίας που υπέστη.<sup>210</sup>

### ***β. Υπόθεση Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος της 21.02.2008***

Στην υπόθεση αυτή<sup>211</sup> η προσφεύγουσα ενώπιον του ΕΔΔΑ εταιρεία ιδρύθηκε το 1972 με σκοπό την παροχή τουριστικών υπηρεσιών ποιότητας. Επί τον σκοπό αυτό προέβη σε διαδοχικές αγορές κατά τα έτη 1972, 1973 και 1974 έκτασης συνολικής επιφάνειας 16 στρεμμάτων στην χερσόνησο Σπιναλόγκα και στην Ελούντα, τοποθεσίες αμφότερες στην Κρήτη. Σκοπός δε των αγορών αυτών της εταιρείας ήταν η ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μάλιστα ο ΕΟΤ κατόπιν σχετικής αιτήσεως ενέκρινε τα υποβληθέντα σχέδια.

---

<sup>210</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 378-379.

<sup>211</sup> ΕΔΔΑ, υπόθεση Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδας, απόφαση της 21.02.2008 (οριστική)

Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τη χρονική στιγμή της αγοράς των άνω οικοπέδων η ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος δεν απαγορευόταν από την ισχύουσα νομοθεσία. Οι σχετικοί όροι δόμησης ήταν οι ίδιοι που αναφέρθηκαν και στην προαναφερθείσα υπόθεση υπό στοιχείο (1) του υποκεφαλαίου αυτού<sup>212</sup>. Με αποφάσεις δε των αρμόδιων Υπουργών η Ελούντα είχε κηρυχθεί «τόπος ιδιαίτερου κάλλους» και η χερσόνησος Σπιναλόγκα είχε λάβει τον χαρακτηρισμό «αρχαιολογικός χώρος». Δυνάμει όμως των αποφάσεων αυτών και των χαρακτηρισμών που απένειμαν δεν είχε επέλθει κανένας συγκεκριμένος περιορισμός στη δυνατότητα δόμησης των εν λόγω οικοπέδων.

Μόλις το 1976 η ιδιοκτήτρια εταιρεία υπέβαλε στην αρμόδια 14<sup>η</sup> Εφορία Κλασικών Αρχαιοτήτων το τελικό της σχέδιο προς ανέγερση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος συνολικής χωρητικότητας 612 κλινών επί του επίδικου οικοπέδου. Ακολούθως το 1977 το Υπουργείο Πολιτισμού έκρινε δεκτή την εν λόγω αίτηση τροποποιώντας κατά τρόπο περιοριστικό το τελικό σχέδιο ανέγερσης, καθώς περιόρισε τη συνολική χωρητικότητα του ξενοδοχείου στις 350 κλίνες την ίδια στιγμή που επέβαλε και περιορισμούς επί του μέγιστου ύψους του ανεγερθησομένου οικοδομήματος.<sup>213</sup>

Οι επιβληθέντες περιορισμοί από πλευράς της Διοίκησης κορυφώθηκαν όταν η περιοχή κηρύχθηκε «Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας» και επιβλήθηκε για τον λόγο αυτό πλήρης απαγόρευση δόμησης. Η ιδιοκτήτρια εταιρεία μάταια προέβη σε ενέργειες ενώπιον των αρμόδιων αρχών ώστε να επιτύχει την ανανέωση της αρχικής οικοδομικής άδειας για ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος 350 κλινών. Εν συνεχεία, η εταιρεία υπέβαλε ενώπιον του Υπουργού Πολιτισμού αίτηση της προκειμένου απαλλοτριωθεί το ακίνητό της δεδομένου ότι η επιβληθείσα πλήρης απαγόρευση δόμησης κατέληγε να καθιστά το δικαίωμα ιδιοκτησίας της πρακτικά ανενεργό. Ωστόσο η Διοίκηση απέφυγε να απαντήσει και η εταιρεία υπέβαλε αίτηση ακύρωσης της σιωπηρής αυτής άρνησης της Διοίκησης ενώπιον του ΣτΕ. Το ΣτΕ όμως απέρριψε την αίτηση ακύρωσης υπό τη σκέψη ότι η Διοίκηση υποχρεούται να απαλλοτριώσει ακίνητο μόνο σε

<sup>212</sup> Βλ. αρ. 5 παρ. 1 του Π.Δ. της 23.10.1928.

<sup>213</sup> Βλ. σχετικώς το αναλυτικό ιστορικό προσφυγών της ιδιοκτήτριας εταιρείας ενώπιον της ελληνικής δικαιοσύνης στο Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ΄ έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 380-381.

περίπτωση που οι επιβληθέντες περιορισμοί επιφέρουν την ολική ή μερική αδυναμία εκμετάλλευσης του ακινήτου κατά τον προορισμό του.

Στην προκειμένη υπόθεση το ΕΔΔΑ κρίνει και πάλι δεκτή την προσφυγή με αιτιολογικό αντίστοιχο προς αυτή της προαναφερθείσας υπόθεσης. Ειδικότερα αξιολογεί τις συντρέχουσες περιστάσεις, δηλαδή την πολυετή διαδικασία των ελληνικών αρχών διάρκειας 6 ετών και 4 μηνών, τη γενικότερη συμπεριφορά των ελληνικών αρχών και κυρίως το κριτήριο του αποκλειστικού προορισμού που μετέρχεται η νομολογία του ΣτΕ.

Σε πρώτο επίπεδο πρέπει να υπογραμμισθεί η έννοια της κρατικής επέμβασης στην ιδιωτική περιουσία κατά το ΕΔΔΑ. Το τελευταίο θεώρησε ότι οι πράξεις της ελληνικής διοίκησης αποτέλεσαν επέμβαση στην περιουσία, εφόσον υπήρχε δυνατότητα ανοικοδόμησης εκ του νόμου υπέρ των ακινήτων τα οποία βρίσκονταν στην κυριότητα της προσφεύγουσας εταιρείας. Επιπλέον τόσο ο ΕΟΤ όσο και το Υπουργείο Πολιτισμού παρείχαν αρχικά άδεια ανοικοδόμησης στην εταιρεία, έστω και με ορισμένους περιορισμούς. Η αφαίρεση της άδειας από τις ελληνικές διοικητικές αρχές και η επιβολή καθολικής απαγόρευσης ανοικοδόμησης χαρακτηρίστηκαν από το ΕΔΔΑ περιοριστική επέμβαση στο δικαίωμα της εταιρείας για περαιτέρω εκμετάλλευση της περιουσίας της. Η κρίση μάλιστα του ΕΔΔΑ περί επέμβασης διέψευσε την πεποίθηση του ελληνικού κράτους ότι μπορεί να τροποποιεί το καθεστώς της ατομικής περιουσίας κατά βούληση οποτεδήποτε και χωρίς την παροχή των κατάλληλων εγγυήσεων.

Σε δεύτερο επίπεδο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι το ΕΔΔΑ δεν προέβη σε χαρακτηρισμό του είδους της επέμβασης από πλευράς ελληνικού Κράτους. Δεν προσδιόρισε αν συνιστούσε έλεγχο της χρήσης της γης ή de facto στέρησή της πιθανώς επειδή δεν έκρινε έναν τέτοιο νομικό χαρακτηρισμό αναγκαίο.

Καταλήγοντας απεφάνθη ότι παραβιάζεται το αρ. 6 παρ. 2 ΕΣΔΑ (περί δίκαιης δίκης) σε συνδυασμό με το αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ (περί σεβασμού της ιδιοκτησίας) καθώς η προσφεύγουσα εταιρεία αδικήθηκε και δικαιούται δίκαιης ικανοποίησης την οποία και πάλι επιφυλάσσεται να προσδιορίσει σε διαφορετική δικάσιμο. Δεδομένου ότι και σε αυτή την περίπτωση δεν επιτεύχθηκε

συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης της εταιρείας με το ελληνικό Κράτος, το ΕΔΔΑ επιδίκασε υπέρ της προσφεύγουσας ποσό 500.000ευρώ προς αποκατάσταση της υλικής ζημίας της καθώς και ποσό 22.000 ως δικαστική δαπάνη<sup>214</sup>.

### **γ. Οι αξιολογήσεις του ΕΔΔΑ**

Στις προαναφερθείσες υποθέσεις αντικείμενο του δικαστικού ελέγχου που πραγματοποίησε το ΕΔΔΑ αποτέλεσε η ενδεχόμενη παραβίαση της αρχής της αναλογικότητας. Το ΕΔΔΑ αρχικά προχώρησε σε λεπτομερή έρευνα των επιμέρους πραγματικών περιστατικών κάθε μίας από τις δύο προαναφερθείσες υποθέσεις. Δεν περιορίστηκε να εξετάσει και να διαγνώσει καθοριστικά μόνο αν τα επίδικα ακίνητα είναι αστικά ή όχι, ανάλογα προς το αν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά προέβη σε ουσιαστική αξιολόγηση όλων των στοιχείων της πραγματικής βάσης των υποθέσεων. Εξέτασε ποιοι ήταν οι προσφεύγοντες, πότε και γιατί απέκτησαν τα επίδικα ακίνητα, σε ποιες ενέργειες προέβησαν προς πραγμάτωση των σκοπών τους και αν ήταν καθ' όλα τα στάδια αυτά καλόπιστοι, ποιος ήταν ο χαρακτήρας των κοντινών ακινήτων, αν η Διοίκηση είχε προβεί σε έκδοση και άλλων σχετικών πράξεών της, ποια συμπεριφορά ακολούθησε η Διοίκηση απέναντι στους προσφεύγοντες πριν και μετά την καταγγελλόμενη παραβίαση, τι εντύπωση είχε δημιουργήσει η Διοίκηση στους προσφεύγοντες εν όλω καθώς και αν το ισχύον δίκαιο δημιουργούσε ασφάλεια δικαίου. Καθοριστικό κριτήριο δε των αποφάσεων του ΕΔΔΑ αποτέλεσε και η διαπίστωση τυχόν υφιστάμενου βαθμού συνυπαιτιότητας των προσφευγόντων στην πρόκληση της ζημίας που επικαλούνται ότι υπέστησαν δια της εξέτασης ενδεχόμενης αδράνειας τους να εκμεταλλευθούν την ιδιοκτησία τους πριν επιβληθούν τα προσβαλλόμενα περιοριστικά μέτρα από πλευράς του ελληνικού Κράτους.

Στο πλαίσιο αυτών των αξιολογήσεων του ΕΔΔΑ, κρίσιμα στοιχεία σε αμφότερες τις εξεταζόμενες υποθέσεις αποτέλεσαν τα γεγονότα ότι και οι δύο

---

<sup>214</sup> Παπαγρηγορίου Βλ., «Πολοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ' έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011, σελ. 381.

προσφεύγουσες ιδιοκτήτριες εταιρείες δραστηριοποιούνταν στον τουριστικό τομέα, αμφότερες επεδίωξαν για πολλά χρόνια, παρ' ότι ανεπιτυχώς, την επίτευξη των σκοπών τους, καθώς και το ότι το ελληνικό Κράτος είχε αρχικά εκδώσει σχετικές πράξεις του τις οποίες όμως είτε ανακάλεσε είτε δεν επέτρεψε την εφαρμογή τους και με τον τρόπο αυτό ακολούθησε αντιφατική και συγχρόνως περιφρονητική συμπεριφορά απέναντι στις προσφεύγουσες. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι στην 1<sup>η</sup> υπόθεση (ΖΑΝΤΕ – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδας) το Κράτος δια των αρμοδίων αρχών του είχε επανειλημμένως προβεί σε απαγορεύσεις που η ίδια η ισχύουσα νομοθεσία προέβλεπε για την περιοχή του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου<sup>215</sup>.

Το ΕΔΔΑ διαπίστωσε χαρακτηριστικά ότι ο εθνικός δικαστής παρέλειψε να εξετάσει όλα τα προαναφερθέντα πραγματικά και νομικά στοιχεία κατά τον σχηματισμό του συλλογισμού του<sup>216</sup> αρκούμενος μόνο στη διάγνωση του χαρακτήρα των ακινήτων ως εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως και διαπιστώνοντας ότι η χρήση των αγροτικών ακινήτων κατά τον κυριαρχικό προορισμό τους δεν είναι δεκτική αμφισβήτησης και δεν επιτρέπει να θεωρηθεί η απόλυτη απαγόρευση δόμησης τους ως υπέρμετρη δέσμευση της ιδιοκτησίας. Αυτός ο συλλογισμός και η διαπίστωση του Έλληνα δικαστή, κατά το ΕΔΔΑ, ενσωματώνει την ουσία της ελλιπούς κρίσης του και οδηγεί αναγκαστικά σε διάρρηξη της εύλογης ισορροπίας που πρέπει να υφίσταται και να προστατεύεται ανάμεσα στην προστασία του περιβάλλοντος και το σεβασμό της ιδιοκτησίας, δηλαδή του δημόσιου και του ιδιωτικού συμφέροντος *in concreto*.

Εφόσον έτσι ανατρέπεται η δίκαιη ισορροπία ανάμεσα στα συμφέροντα κράτους και ιδιωτών και έχοντας ως δεδομένο ότι τα κράτη πρέπει να ελέγχονται κατά την άσκηση της διακριτικής τους ευχέρειας, το ΕΔΔΑ κρίνει αποφασιστικά ότι η παντελής απουσία οιασδήποτε ανταλλάγματος δεν είναι πλέον ανεκτή στα πλαίσια της ΕΣΔΑ. Ακόμη δε περισσότερο κρίνει ότι όταν το κράτος αρνείται να καταβάλει κάποιο χρηματικό ή άλλο αντάλλαγμα, πρέπει να παρέχεται μία

---

<sup>215</sup> Βλ. παρ. 54 της σχετικής αποφάσεως.

<sup>216</sup> Ρόζος Ν., «Παρατηρήσεις επί ΕΔΔΑ προσφ. 35332/2005 απόφ. 21/2/2008, *Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος*», ΘΠΔΔ 4/2008, σελ. 472, και Γιαννακούρου Γ., «Χωροταξική – Πολεοδομική Νομοθεσία: Το δίκαιο της δόμησης, τομ. II», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2011, σελ. 400.

εμπεριστατωμένη αιτιολογία όπου θα θεμελιώνεται η έννοια του δημοσίου συμφέροντος όχι σαν αφηρημένη έννοια, αλλά η οποία θα βασίζεται στα εκάστοτε πραγματικά περιστατικά.

Το ΕΔΔΑ λοιπόν διέγνωσε παραβίαση της αρχής της αναλογικότητας υπό το σκεπτικό ότι η παραδοχή εκ μέρους του Έλληνα δικαστή πως κάθε έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης προορίζεται αναγκαία και αποκλειστικά για αγροτική εκμετάλλευση συνιστά τελικά ένα αμάχητο τεκμήριο εξαιρετικά αυστηρό<sup>217</sup> το οποίο συγχρόνως παραγκωνίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε ακινήτου και της περιοχής που αυτό ανήκει γεωγραφικά.<sup>218</sup> Επιπλέον κρίθηκε ότι η θέσπιση από το νομοθέτη απαγόρευσης δόμησης σε περίπτωση που η νομοθεσία αρχικά επιτρέπει τη δόμησή του, όπως κατά κανόνα συμβαίνει επί της δόμησης σε εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως στην Ελλάδα, συνιστά περιορισμό της ιδιοκτησίας. Όταν ο περιορισμός αυτός εισάγεται για λόγους χωροταξίας ή προστασίας του περιβάλλοντος γενικότερα, τότε κρίνεται νόμιμος<sup>219</sup>.

Προχωρώντας ακόμη περισσότερο το ΕΔΔΑ έκρινε ότι ο σκοπός της προστασίας του περιβάλλοντος δεν απαλλάσσει το εκάστοτε Κράτος από την υποχρέωσή του να αποζημιώνει κάθε θιγόμενο ιδιοκτήτη εφόσον θίγεται υπέρμετρα η ιδιοκτησία του αλλά ούτε και από την διαρκή υποχρέωσή του να τηρεί την αρχή της αναλογικότητας. Για τον λόγο αυτό μάλιστα κρίθηκε ότι η άκαμπτη χρήση υπό τη μορφή αμάχητου τεκμηρίου ενός ασαφούς και απροσδιόριστου όρου όπως ο περιορισμός του ακινήτου δεν επιτρέπει στον εθνικό δικαστή να συνυπολογίσει κατά την κρίση του τις ειδικές ρυθμίσεις που χαρακτήριζαν την εκμετάλλευση του ακινήτου πριν την επιβολή περιορισμών σε αυτό. Για τον λόγο αυτό και ενώ στις περιπτώσεις που η νομοθεσία επιτρέπει την αγροτική εκμετάλλευση ενός ακινήτου αυτή συνιστά αναγκαστικά τον περιορισμό του, σε περιπτώσεις που η νομοθεσία ρητά επιτρέπει έστω υπό προϋποθέσεις τη δυνατότητα δόμησης ακινήτου, τότε ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να

---

<sup>217</sup> Γιαννακούρου Γ., «Χωροταξική – Πολεοδομική Νομοθεσία: Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός, τομ. Ι», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2010, σελ. 853.

<sup>218</sup> Βλ. ΕΔΔΑ, υπόθεση ΖΑΝΤΕ – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδας, ό.π., παρ. 52 και ΕΔΔΑ, υπόθεση Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδας, ό.π., παρ. 47.

<sup>219</sup> Κιουσοπούλου Λ., «Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης ιδιοκτησίας: Ένα ακόμη αμάχητο τεκμήριο σε δοκιμασία» (Άρθρο, Μάιος 2009), Νόμος και Φύση, δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>



αδιαφορήσει για το στοιχείο αυτό δια της γενικόλογης επικλήσεως του προορισμού κάθε ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως. Με τον τρόπο αυτό καταλήγει το ΕΔΔΑ ότι αδιαμφισβήτητα πλήττεται η δίκαιη ισορροπία μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος κατά παράβαση του αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - Η**  
**ΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ Η ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ**  
**ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΤΟΥ ΕΛΔΑ**

Δυνάμει του αρ. 46 ΕΣΔΑ η Ελλάδα υποχρεούται να συμμορφώνεται προς τις αποφάσεις του ΕΔΔΑ. Το ζήτημα αυτό υπήρξε ιδιαίτερα επίκαιρο κατά την τελευταία εικοσαετία δεδομένου ότι πολλαπλασιάστηκαν οι αποφάσεις του ΕΔΔΑ που διαπιστώνουν παραβιάσεις της ΕΣΔΑ από το ελληνικό Κράτος και επιβάλλουν τις ανάλογες κυρώσεις. Είναι χαρακτηριστικό ότι η Ελλάδα εξ αρχής αξιολόγησε σε θεωρητικό επίπεδο την συμμόρφωση προς τη νομολογία του ΕΣΔΑ ως συστατικό στοιχείο και ουσιώδη προϋπόθεση της αποτελεσματικότητας του ευρωπαϊκού συστήματος προστασίας ανθρωπίνων δικαιωμάτων. Σε ατομικό επίπεδο, ο εθνικός δικαστής κινούμενος προς την κατεύθυνση της εναρμόνισης της εθνικής νομολογίας προς αυτή του ΕΔΔΑ καλείται να εφαρμόσει στις υποθέσεις που άγονται ενώπιόν του την νομολογία του ευρωπαϊκού δικαστηρίου τηρώντας με τον τρόπο αυτό την αρχή του άμεσου αποτελέσματος των αποφάσεων του ΕΔΔΑ. Στο πλαίσιο αυτό, ο δικαστής κάθε κράτους οφείλει να σέβεται το παραγόμενο δεδικασμένο και να υιοθετεί κατ' αρχήν τον τρόπο ερμηνείας της ΕΣΔΑ από το ΕΔΔΑ ώστε να μην ερμηνεύονται οι επιμέρους διατάξεις στο κενό. Την ίδια στιγμή ο εθνικός δικαστής οφείλει να σέβεται την νομολογία του ΕΔΔΑ γιατί πρόκειται για ένα ειδικό υπερεθνικό δικαστήριο την αρμοδιότητα του οποίου εξ ορισμού αποδέχθηκε η Ελλάδα αναγνωρίζοντας αυτομάτως την αυθεντία και τη μοναδικότητα της κρίσης του.

Οι διαπιστώσεις αυτές όμως δεν καταλήγουν να καθιστούν τον εθνικό δικαστή απλό εφαρμοστή της ΕΣΔΑ σε επίπεδο εθνικής έννομης τάξης. Αντιθέτως ο δικαστής έχει κεντρική θέση αφού μετερχόμενος της εξουσίας του καθίσταται ουσιαστικά και ευρωπαϊκός δικαστής δεδομένου ότι οφείλει να διαχύσει την ΕΣΔΑ στην εσωτερική έννομη τάξη ώστε τελικά να προλαμβάνει και να θεραπεύει ενδεχόμενες παραβιάσεις ανθρωπίνων δικαιωμάτων<sup>220</sup>.

Κατόπιν αυτών διαπιστώνεται κατ' αρχήν ότι οι προαναφερθείσες αποφάσεις του ΕΔΔΑ, που αφορούν στο αμάχητο τεκμήριο του κύριου

---

<sup>220</sup> Καστανάς Ηλ., «Η αρχή της "δίκαιης ισορροπίας" στη νομολογία του δικαστηρίου των δικαιωμάτων του ανθρώπου» (Άρθρο), ΔτΑΤΕΣ IV/2006, σελ. 215 επ.

προορισμού, αμφισβητούν και εκμηδενίζουν την ελληνική νομολογία ενώ συγχρόνως επιβάλλουν τη σχετική μεταστροφή αυτής υποβαθμίζοντας κάθε μέτρο του ελληνικού Κράτος χάριν χωροταξίας ή πολεοδομίας ή εν γένει προστασίας του περιβάλλοντος. Αυτό ωστόσο δεν ισχύει καθώς το μόνο που πράττει το ΕΔΔΑ είναι να επιβάλλει στα ελληνικά δικαστήρια να εγκαταλείψουν κρίσεις αξιωματικού χαρακτήρα τις οποίες οικοδομούν και κρίνουν κεκτημένες προς διάγνωση των σχετικών διαφορών. Σε κάθε περίπτωση τα ελληνικά δικαστήρια διατηρούν την ελευθερία τους να διαμορφώνουν αυτοβούλως και τεκμηριωμένα εκείνα τα κριτήρια που θα τους επιτρέπουν να επιλύουν ανακύψασες διαφορές επί περιπτώσεων σύγκρουσης ιδιοκτησίας και περιβάλλοντος<sup>221</sup>.

Σε πρακτικό επίπεδο, για αρκετά χρόνια η εφαρμογή της ΕΣΔΑ στη χώρα μας από τα δικαστήρια ήταν μάλλον ιδιαίτερα περιορισμένη, καθώς αυτά φάνηκαν μάλλον απρόθυμα να αναγνωρίσουν στην ΕΣΔΑ ένα αυτοτελές ρυθμιστικό πεδίο αντίστοιχο προς αυτό του ελληνικού Συντάγματος. Κατά το διάστημα αυτό τα ελληνικά δικαστήρια περιορίζονταν σε σποραδικές αναφορές στις αποφάσεις τους ενώ σπάνιες ήταν και οι αναφορές σε αποφάσεις που δεν αφορούσαν την Ελλάδα. Όμως μετά από μαζικές ατομικές προσφυγές ενώπιον του ΕΔΔΑ, ο Έλληνας δικαστής κατέληξε να αξιοποιεί ουσιαστικά την ΕΣΔΑ όχι μόνο για να ενισχύσει συμπληρωματικά την κρίση του αλλά ενίοτε προχωρώντας σε αναθεώρηση της ερμηνείας του επί κειμένων διατάξεων.

Σε επίπεδο δικαιώματος ιδιοκτησίας, ο ΑΠ έχει επιδείξει έντονη τάση να προσαρμοσθεί στην νομολογία του ΕΔΔΑ. Με την απόφαση του 40/1998 ο ΑΠ ανάγνωρισε δικαίωμα στην ιδιοκτησία το οποίο περιλαμβάνει στο πεδίο εφαρμογής του όχι μόνο εμπράγματα αλλά και ενοχικά δικαιώματα. Ακολούθως με την απόφαση του 8/1999 ο ΑΠ απεφάνθη ότι το ζήτημα της ωφέλειας ή μη παρόδων ιδιοκτητών σε περίπτωση απαλλοτρίωσης χάριν κατασκευής εθνικής οδού δύναται να εξεταστεί στο πλαίσιο ιδιαίτερης δίκης και όχι κατά τον οριστικό προσδιορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης μεταβάλλοντας έτσι την αρχική του στάση. Ακολούθως με τις 31/2005 και 990/2005 αποφάσεις του ο ΑΠ δέχθηκε ότι επί καθορισμού ιδιαίτερης αποζημίωσης, κατ' αρ. 13 παρ. 4 Ν.Δ. 797/1971,

---

<sup>221</sup> Κιουσοπούλου Λ., «Περιβάλλον και ιδιοκτησία: το τέλος των αμάχητων τεκμηρίων;», ΘΠΔΔ 2/2008, σελ. 220-221.

μεταξύ άλλων λαμβάνεται υπόψη και η ζημία που προκλήθηκε από την εκτέλεση του έργου χάριν του οποίου κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση.

Τέλος, θετική υπήρξε η στάση του ΑΠ και επί της εγκατάλειψης εν τέλει του αμάχητου τεκμηρίου του κύριου προορισμού των ακινήτων. Με την 594/2005 απόφαση του καθώς και σειρά άλλων αποφάσεών του έκτοτε, το ανώτατο δικαστήριο δέχθηκε ότι εφόσον το εκτός σχεδίου πόλεως αγροτικό ακίνητο προ της απαλλοτρίωσης πληρούσε προϋποθέσεις δόμησης ή ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε ακριβώς αυτός ο δευτερεύων προορισμός του πρέπει να ληφθεί αναγκαιώς υπόψη κατά τον προσδιορισμό της πλήρους αξίας και της ανάλογης αποζημίωσής του.

Σε αντίθεση προς τον ΑΠ, το ΣτΕ έχει εμφανίσει περισσότερο διστακτική στάση απέναντι στην ΕΣΔΑ και το αρ. 1 ΠΠΠ αυτής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η υπ' αρ. 1930/1998<sup>222</sup> απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ επί της υπόθεσης της βασιλικής περιουσίας η οποία εξεδόθη κατόπιν της υπ' αρ. 45/1997<sup>223</sup> απόφασης του ΑΕΔ. Το ελληνικό δικαστήριο έκρινε ότι ο νόμος του 1994 κατά τον οποίο η βασιλική περιουσία ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο δεν παραβιάζει την ΕΣΔΑ και το ΠΠΠ αυτής με τη σκέψη ότι ο νόμος του 1992 με τον οποίο η βασιλική περιουσία περιερχόταν στην τέως βασιλική οικογένεια αντίκειται στον υπερκείμενο της τυπικής ισχύος της ΕΣΔΑ κανόνα δικαίου του αρ. 1 Σ. Πρέπει δε να υπογραμμισθεί ότι ο Έλληνας δικαστής δεν χρησιμοποίησε στο σκεπτικό του την ΕΣΔΑ προκειμένου έστω να θεμελιώσει τους λόγους αποκλεισμού εφαρμογής της στη συγκεκριμένη υπόθεση. Αντιθέτως επέλεξε να αποκοπεί πλήρως από τα ευρωπαϊκά νομοθετήματα κρίνοντας ότι οι μνημονευόμενες διατάξεις της ΕΣΔΑ και του 1<sup>ου</sup> ΠΠΠ αυτής δεν συνδέονταν με το επίδικο ζήτημα.

Το ΣτΕ δυστυχώς κατά τα παρελθόντα έτη απέδειξε ότι εμμένει σε παραδοσιακές και ξεπερασμένες πλέον αντιλήψεις και αξιωματικού χαρακτήρα κρίσεις του. Σε αντίθεση προς τη σχετική μεταστροφή του ΑΠ, το ΣτΕ με τις 1904/1987 (Ολομέλεια) και 2705/1991 διακήρυσσε ότι η προστασία του αρ. 17 Σ *«παρέχεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή στα δικαιώματα εκείνα που*

<sup>222</sup> Ολ ΣτΕ 1930/1998, ΕΛΛΔνη 1999 σ. 891.

<sup>223</sup> ΑΕΔ 45/1997, ΤοΣ, 1997 σελ. 756.

παρέχουν άμεση και απόλυτη εξουσία σε ενσώματα πράγματα, κινητά ή ακίνητα, ... και όχι στα ενοχικά δικαιώματα»<sup>224</sup>. Το ΣτΕ καταλήγει μάλιστα να παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε επίδικης διαφοράς όταν κρίνει επί περιορισμών της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή υπέρ της πολεοδομίας. Το ίδιο χαρακτηριστικά έπραξε αφενός αγνοώντας πλήρως τα πραγματικά στοιχεία που αφορούσαν στις δύο προεκτεθείσες αναλυτικά υποθέσεις αφετέρου υιοθετώντας και προασπίζοντας το αμάχητο, κατ' αρχήν, τεκμήριο του κύριου προορισμού του αγροτικού ακινήτου.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι προεκτεθείσες αποφάσεις του ΕΔΔΑ στις υποθέσεις ΖΑΝΤΕ – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδα και Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδα απηύθυναν μια ευθεία αμφισβήτηση προς τη νομολογία του ΣτΕ σχετικά με τον αγροτικό χαρακτήρα των εκτός σχεδίου ακινήτων και, κατ' ακολουθίαν, στη νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων που στηριζόμενη στο τεκμήριο του προορισμού απέκρουε τις αξιώσεις αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών όταν περιορίζεται ουσιωδώς η δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας τους. Αυτό δικαιολογείται ειδικότερα αν αναλογιστεί κανείς ότι το ΕΔΔΑ δια της νομολογίας του διασφαλίζει σε γενικές γραμμές την ευνοϊκότερη προστασία της ιδιοκτησίας. Η κατά βάση φιλελεύθερη νομολογία του ευρωπαϊκού δικαστηρίου αντιτίθεται στις βασικές προβλέψεις της ελληνικής νομοθεσίας καθώς υιοθετεί μία κυρίως αμυντική θεώρηση της ιδιοκτησίας .

Η εμμονή του ΣτΕ να χρησιμοποιεί το νομικώς προβληματικό<sup>225</sup> «τεκμήριο του αδόμητου των εκτός σχεδίου περιοχών» ίσως φανερώνει τη διστακτικότητα του δικαστή του να δεχθεί την αντισυνταγματικότητα των διατάξεων που επιτρέπουν την εκτός σχεδίου δόμηση χάριν καλύψεως οικιστικών αναγκών. Όπως μάλιστα επεσήμανε ο Ρίζος «το δικαστήριο χρησιμοποίησε την αρχή αυτή (ήτοι το αμάχητο τεκμήριο) για να δικαιολογήσει περιορισμούς που επέβαλε ενίστε η νομοθεσία ή η διοίκηση στην εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση, δεν μπόρεσε, όμως, να

---

<sup>224</sup> ΣτΕ 2705/1991, ΕΔΔ, 1992:456.

<sup>225</sup> Σίνης Απ. «Η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές και η προστασία του περιβάλλοντος στην ελληνική έννομη τάξη» (Άρθρο, Μάρτιος 2009), δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>

συναγάγει την συνέπεια της απαγόρευσης δομήσεως στον εκτός σχεδίου χώρο»<sup>226</sup>.

Ωστόσο, η εκτός σχεδίου δόμηση για την ικανοποίηση οικιστικών αναγκών συνιστά νομική πραγματικότητα από την οποία ο κάθε διοικούμενος αντλεί, στα πλαίσια της συνταγματικής αρχής της προστατευομένης εμπιστοσύνης, δικαίωμα προσδοκίας ότι θα λάβει για την έκτασή του σε τέτοια περιοχή οικοδομική άδεια ανέγερσης κατοικίας. Για τον λόγο αυτό έχει νόμιμη αξίωση απέναντι στο Κράτος, εφόσον επέλθει δυσμενής μεταβολή των νόμιμων προϋποθέσεων και αυστηροποίηση των περιορισμών δόμησης, σε λήψη αντισταθμίματος έστω υπό τη μορφή πρόβλεψης αποζημίωσης κατ' εφαρμογή της αρχής της αναλογικότητας.

Ήδη από το 2005 το ΣτΕ αναγνώρισε ότι σε περίπτωση επιβολής περιορισμού σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως μπορεί να θεμελιωθεί αξίωση αποζημίωσης απευθείας στο αρ. 22 του Ν. 1650/1986, υπό τον όρο ότι οι επιβληθέντες περιορισμοί αποδυναμώνουν πλήρως το δικαίωμα ιδιοκτησίας και επιφέρουν ουσιωδώς την πλήρη αποστέρηση της δυνατότητας χρήσης του δικαιώματος<sup>227</sup>. Οι αποφάσεις 2601-03/2005 ΣτΕ<sup>228</sup> έκαναν δεκτό ότι «προκειμένου να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφυλάξεως του φυσικού περιβάλλοντος επιτρέπεται να χαρακτηρίζονται εκτάσεις ως περιοχές προστασίας της φύσεως ... και να επιβάλλονται ... μέτρα ... που συνεπάγονται την απαγόρευση της αναπτύξεως ορισμένων δραστηριοτήτων σε αυτές ή τη χρήση τους για ορισμένο σκοπό, τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας. Εξάλλου, κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1650/1986, αν τα μέτρα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσεως της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, γεννάται αξίωση του ιδιοκτήτη προς αποζημίωση, η οποία θεμελιώνεται ευθέως στη διάταξη αυτή».

Με τον τρόπο αυτό το ΣτΕ αφενός επιτρέπει περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας για σκοπούς συνταγματικούς, π.χ. προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, αφετέρου κρίνει ότι μόνο η ολική και οριστική στέρηση της

---

<sup>226</sup> Ρίζος Σ., «Η αυτοαναίρεση του Ελληνικού Πολεοδομικού Δικαίου» στο Τμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, σελ. 1202.

<sup>227</sup> Κιουσοπούλου Λ., «Ο προορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης ιδιοκτησίας: Ένα ακόμη αμάχητο τεκμήριο σε δοκιμασία» (Άρθρο, Μάιος 2009), Νόμος και Φύση, δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>

<sup>228</sup> Δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».

χρήσεως του ακινήτου κατά τον προορισμό του μπορεί να συνιστά de facto απαλλοτρίωση οπότε και γεννάται δικαίωμα αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Παρά το γεγονός αυτό το ΣτΕ περιορίζεται να ορίσει ότι η αξίωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη δεν εδράζεται στο αρ. 17 Σ και τις διατάξεις περί απαλλοτριώσεων αλλά στο αρ. 24 Σ και ειδικές διατάξεις νόμων όπως ο Ν. 1650/1986. Ο προσφεύγων δε ιδιοκτήτης μπορεί να επικαλεστεί αυτοτελώς<sup>229</sup> ή επικουρικά<sup>230</sup> το αρ. 105 ΕισΝΑΚ οπότε ο δικαστής θα κρίνει επί του συνόλου της υποθέσεως.

Κατά την δεκαετία που διανύουμε και μετά τις καταδικαστικές αποφάσεις του ΕΔΔΑ, τελικά το ΣτΕ φαίνεται να υιοθετεί την σχετική νομολογία του ευρωπαϊκού δικαστηρίου δεχόμενο την υποχρέωση αποζημίωσης και για τα εκτός σχεδίου πόλεως θιγόμενα ακίνητα<sup>231</sup>. Χαρακτηριστικό δείγμα της νομολογίας του αποτελεί η απόφαση 2165/2013 (Τμ. Α΄)<sup>232</sup> με την οποία ακυρώθηκε απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών που δέχθηκε ότι η απαγόρευση δόμησης επί ακινήτου χάριν προστασίας αρχαιολογικού χώρου δεν δημιουργεί υποχρέωση του Δημοσίου σε αποζημίωση της ιδιοκτήτριας κατ' αρ. 24 παρ. 6 Σ υιοθετώντας το αμάχητο τεκμήριο του κύριου προορισμού. Το ΣτΕ ξεκινώντας από το συνδυασμό των αρ. 24 και 17 Σ διατυπώνει ξανά τον διαχωρισμό των ακινήτων σε ευρισκόμενα εντός και εκτός οικιστικών περιοχών και αξιολογεί την δυνατότητα δόμησής τους ως γεγονός που επιδρά μειωτικά στην αξία τους. Στη συνέχεια όμως λαμβάνοντας υπόψη το αρ. 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ κρίνει ότι σε κάθε περίπτωση επέμβασης στην περιουσία ενός προσώπου πρέπει να εξασφαλίζεται η δίκαιη ισορροπία μεταξύ του γενικού συμφέροντος και των απαιτήσεων για προστασία θεμελιωδών δικαιωμάτων του προσώπου. Συνεχίζοντας τον συλλογισμό αυτό κρίνει ως θεμελιώδες δικαίωμα την αναγνώριση δικαιώματος σε αποζημίωση και καταλήγει ότι *«η θεμιτή επιδίωξη της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος με επιβολή περιορισμών στη χρήση των ακινήτων δεν απαλλάσσει το Κράτος από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον θιγόμενο ιδιοκτήτη, το ακίνητο του οποίου*

<sup>229</sup> ΣτΕ 3135/2002, δημοσιευθείσα στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ».

<sup>230</sup> ΣτΕ 1611/2006, δημοσιευθείσα στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ».

<sup>231</sup> Χορομίδης Κ., *«Ό,τι άλλο έγγραφο, τομ. 3»*, Εκδόσεις Δεσπ. Σφακιανάκη, 2016, σελ. 2063.

<sup>232</sup> ΣτΕ 2165/2013 Τμ. Α΄, ΕφημΔΔ 5/2013, σελ. 659-652.

κατά τον χρόνο κτήσης δεν υπέκειτο στους περιορισμούς αυτούς, για την ουσιώδη και υπερβαίνουσα το εκάστοτε προσηκόν μέτρο στέρηση ορισμένων από τις νόμιμες χρήσεις που προβλέπονταν για το ακίνητο ... πριν ... την επιβολή ... περιορισμών». Εν συνεχεία το ΣτΕ όρισε ρητά ότι για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια που έλαβε υπόψη ο ευρωπαϊκός δικαστής του ΕΔΔΑ στις υποθέσεις ΖΑΝΤΕ – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδα, ιδίως σκέψεις 49 επ., και Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδα, ιδίως σκέψεις 42 επ. .

Το ΣτΕ με ρητή διατύπωσή του εγκατέλειψε το αμάχητο τεκμήριο του κύριου προορισμού του αγροτικού ακινήτου και ακύρωσε ως μη ορθή τη σχετική κρίση του Διοικητικού Εφετείου που στηρίχθηκε στην ξεπερασμένη αυτή θέση του ΣτΕ με το σκεπτικό ότι *«προκειμένου το Εφετείο να κρίνει αν και σε ποια έκταση το Δημόσιο υπείχε τέτοια υποχρέωση προς αποζημίωση, όφειλε ... να εξετάσει αν το ένδικο ακίνητο μπορούσε να δομηθεί νομίμως κατά τον χρόνο της κτήσης του ... και κατά τον χρόνο επιβολής των ένδικων περιορισμών, εν όψει και του εμβαδού του, το οποίο υπερέβαινε το απαιτούμενο ... εμβαδό των 4 στρεμμάτων και ειδικότερα όφειλε να λάβει θέση επί του ισχυρισμού της αναιρεσείουσας ότι, καίτοι το ακίνητό της βρισκόταν εκτός σχεδίου πόλεως, υπήρχε δυνατότητα νόμιμης οικοδομικής εκμετάλλευσής του»*.

Με τον τρόπο αυτό βλέπουμε ότι ο δικαστής του ΣτΕ, μόλις 8 χρόνια μετά τον ΑΠ, ενσωματώνει ξεκάθαρα στη δικανική του πεποίθηση τον τρόπο σκέψης του ευρωπαϊκού δικαστή και αξιολογεί με τα ίδια κριτήρια τα πραγματικά στοιχεία που αφορούν στο επίδικο ακίνητο. Η στάση αυτή του ΣτΕ αποδεικνύεται από την πρόσφατη νομολογία του (ενδεικτικές οι ΣτΕ 3224/2009, ΣτΕ 2034 - 2036/2011 Ολομ., 2850/2012, 2218/2014, 3433/2015, 4100/2015, 415/2016 Τμ. Α' <sup>233</sup>) η οποία έρχεται να συμφωνήσει προς τις ευρωπαϊκές νομολογιακές διαπιστώσεις. Αν μη τι άλλο συμπεραίνεται ότι ο δικαστής του ΣτΕ υιοθετεί, ως οφείλει, την ερμηνεία θεμελιωδών διατάξεων της ΕΣΔΑ και την εισάγει δια της εφαρμογής της στην ελληνική έννομη τάξη νομολογιακά έστω και μετά την πάροδο μίας δεκαετίας. Η εναρμόνιση της εθνικής νομολογίας προς εκείνη του ΕΣΔΑ επί του ζητήματος της αποζημίωσης του αγροτικού ακινήτου ήταν

---

<sup>233</sup> Δημοσιευθείσες στη βάση νομικών δεδομένων «ΝΟΜΟΣ».



αναπόφευκτη αν λάβει κανείς υπόψη αφενός ότι το πεδίο εφαρμογής των συνταγματικών διατάξεων για το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και το αντίστοιχο της ΕΣΔΑ συμπίπτουν αφετέρου ότι αντίστοιχα διασταυρώνεται το κανονιστικό περιεχόμενο των δύο νομικών κειμένων. Ωστόσο η εναρμονισμένη ερμηνεία των δύο κειμένων δυσχεραίνεται από τη διαφορετική τυπική διαβάθμιση που φέρουν αμφότερα στην ιεραρχία των κανόνων δικαίου όπως αυτή διαμορφώνεται στο εθνικό μας δίκαιο. Το εμπόδιο βέβαια αυτό μπορεί να προσπελαστεί αν κριθεί ως βασικό ερμηνευτικό κριτήριο η τελική εφαρμογή της ευνοϊκότερης και αποτελεσματικότερης για το υποκείμενο προστασίας και απόλαυσης του δικαιώματός του στην ιδιοκτησία.

Η διαφορετική στάση που τήρησαν τα δύο ανώτερα ελληνικά δικαστήρια και ο διαφορετικός ρυθμός προσαρμογής του στην νομολογία του ΕΔΔΑ που εξετάστηκε ανωτέρω παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για έναν ακόμη λόγο. Το ΣτΕ ρυθμίζει σχέσεις που λαμβάνουν νομική μορφή μέσα από τις διοικητικές πράξεις τις οποίες εκδίδει η Διοίκηση και οι οποίες εν τέλει έρχονται σε επαφή με τους διοικούμενους δημιουργώντας με τον τρόπο αυτό τις σχετικές υποθέσεις ακυρωτικής αρμοδιότητας του δικαστηρίου αυτού. Ο ευμετάβλητος και πολυάριθμος χαρακτήρας των προς ρύθμιση σχέσεων συνεπάγεται τον αντίστοιχο χαρακτήρα των εκδιδόμενων πράξεων. Το γεγονός αυτό οδηγεί ενίοτε στον αιφνιδιασμό των διοικουμένων οι οποίοι δικαιούνται να γνωρίζουν τις συνέπειες των πράξεών τους εκ των προτέρων. Ωστόσο η δυνατότητα αυτή δεν μπορεί πάντοτε να εξασφαλίζεται. Για τον λόγο ακριβώς αυτό το ΣτΕ ανέκαθεν κρίθηκε ότι αναλάμβανε το ρόλο να διαμορφώνει τα αναγκαία εύκαμπτα όρια εντός των οποίων θα εκδοθεί θα ασκηθεί η διοικητική δράση ώστε να εξασφαλίζονται τόσο η Διοίκηση όσο και οι διοικούμενοι. Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν το ΣτΕ να θεωρείται διαχρονικά το δικαστήριο μιας *«διαρκώς μεταβαλλόμενης πραγματικότητας»*.<sup>234</sup>

Ο ΑΠ από την άλλη πλευρά έχει χαρακτηριστεί ως το δικαστήριο *«παγιοποιημένων σχέσεων και σταθερού δικαίου»*. Το δικαστήριο αυτό θεωρείται

---

<sup>234</sup> Μεταξάς Αν.-Ιωαν., *«Το δίκαιον της ανάγκης και η διάσταση της νομολογίας Συμβουλίου Επικρατείας και Αρείου Πάγου»* (Διδακτορική Διατριβή), Αθήνα 1970, σελ. 218-220.

ότι καταλαμβάνει σχέσεις που εντοπίζονται στην κοινωνία και τις ειδικότερες υποομάδες που τη συγκροτούν και οι οποίες κατά κανόνα διέπονται από μία σχετικά σταθερή νομοθετική πρόβλεψη ώστε παγίως οι αδύνατοι να διασφαλίζονται έναντι των δυνατοτέρων τους. Το στοιχείο αυτό διακρίνει ταυτόχρονα τις κατευθυντήριες διατάξεις και τους γενικούς κανόνες του συλλογισμού του δικαστηρίου. Δεδομένου ότι ο ΑΠ καταλαμβάνει κυρίως ενοχικές σχέσεις που αφορούν στην καθημερινή ζωή και τις προσωπικές και περιουσιακές διαφορές που αυτή περικλείει, οι σχέσεις αυτές πρέπει να διέπονται από κανόνες με περιεχόμενο σταθερό και βέβαιο. Ως εκ τούτου το αντικείμενο του ΑΠ έχει χαρακτηριστεί «αποκρυσταλλωμένο».<sup>235</sup>

Οι παραδοσιακοί αυτοί χαρακτηρισμοί των δύο ελληνικών δικαστηρίων με μία πρώτη σκέψη και ματιά θα οδηγούσαν αβίαστα στο συμπέρασμα ότι, όταν ανακύπτει η ανάγκη προσαρμογής του σκεπτικού του Έλληνα δικαστή και της νομολογίας που αυτός παράγει σε όσα διακηρύσσει το ΕΔΔΑ κατόπιν ανάλογης ερμηνείας της ΕΣΔΑ, το ΣτΕ θα ήταν το δικαστήριο που θα πρωτοστατούσε στην παραγωγική γνωριμία με τα νέα ευρωπαϊκά δεδομένα. Ωστόσο από τα δείγματα γραφής των δύο δικαιοδοτικών οργάνων προκύπτει σαφέστατα ότι ο ΑΠ είναι περισσότερο δεκτικός στη νέα νομική πραγματικότητα όπως αυτή διαμορφώνεται στον ευρωπαϊκό χώρο και δε διστάζει να φέρει σχεδόν μια δεκαετία νωρίτερα από το ΣτΕ στον ελληνικό νομικό κόσμο τους καινοτόμους συλλογισμούς του ΕΔΔΑ και τη νεώτερη και πληρέστερη ερμηνεία της ΕΣΔΑ.

Σε κάθε περίπτωση η μεταστροφή που διαπιστώνεται στη νομολογία τόσο του ΑΠ όσο και του ΣτΕ συμβάλλει στην αυξημένη προστασία τόσο της ατομικής ιδιοκτησίας όσο και του περιβάλλοντος με κάθε δυνατό τρόπο χωρίς να μετακυλίεται το κόστος αυτής στις πλάτες ορισμένων ιδιοκτητών. Στην αντίπερα όχθη ωστόσο δεν μπορεί να υποστηριχθεί ότι η αλλαγή πλευσης αυτή των ανώτατων ελληνικών δικαστηρίων οδηγεί αναγκαίως στην αθρόα και άνευ προϋποθέσεων αναγνώριση των σχετικών αξιώσεων των θιγόμενων ιδιοκτητών. Αυτό προκύπτει αναμφίβολα από το ότι αρχικά το ΕΔΔΑ και έπειτα ο ΑΠ και τελικά το ΣτΕ προβαίνουν σε λεπτομερέστατη έρευνα του συνόλου των

---

<sup>235</sup> Μεταξάς Αν.-Ιωαν., ό.π., σελ. 223-224.

πραγματικών περιστατικών κάθε κρινόμενης υπόθεσης και ιδιαίτερα στην καλή πίστη και εν γένει συμπεριφορά του θιγόμενου ιδιοκτήτη.

Η Ελλάδα αδιαμφισβήτητα φέρει πλήρες νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, και μάλιστα όχι μόνο υπό τη μορφή της πολεοδομικής, το οποίο όπως προεκτέθηκε καλύπτει με επάρκεια τόσο την ουσιαστική όσο και την δικονομική πλευρά του θέματος. Όλα αυτά συμβαίνουν όμως μόνο σε επίπεδο έννομης τάξης τόσο θεωρητικής όσο και δικαστικής της χώρας μας. Η ελληνική πραγματικότητα και η καθημερινή εμπειρία όπως την βιώνει ο πολίτης δεν είναι πάντα σύμφωνη με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και τα ισχύοντα δικαστικά δεδομένα. Αυτό που πραγματικά δυστυχώς διαπιστώνεται είναι ότι με μεγάλη συχνότητα το ελληνικό Δημόσιο προβαίνει σε κήρυξη ιδιωτικών εκτάσεων ως απαλλοτριωτέων χωρίς να ανταποκρίνεται επί μακρό χρονικό διάστημα στις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την επιβολή της εκάστοτε αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Το Δημόσιο είτε δεν αξιοποιεί τις εκτάσεις αυτές κατά τον σκοπό χάριν του οποίου τις δέσμευσε, επειδή το έπραξε συνήθως προκειμένου να εξυπηρετήσει προεκλογικά συμφέροντα, είτε δεν καταβάλλει τις νόμιμα οφειλόμενες αποζημιώσεις δεδομένης της οικονομικής δυσπραγίας που το χαρακτηρίζει. Ακόμη όμως και στις περιπτώσεις αυτές, παραλείπει σκοπίμως να άρει την απαλλοτρίωση ώστε η κατοχή και χρήση του ακινήτου να επιστρέψει στον εκάστοτε θιγόμενο ιδιοκτήτη την ίδια στιγμή που οι περισσότεροι δήμοι προχωρούν σε απαλλοτριώσεις χωρίς να έχουν δεσμεύσει εκ των προτέρων τα αναγκαία κονδύλια αποζημιώσεων στο 90% των περιπτώσεων. Όλα αυτά μάλιστα συμβαίνουν επί απαλλοτριώσεων ακινήτων τόσο για κοινωφελείς χρήσεις όσο και προς εφαρμογή σχεδίου πόλεως με αποτέλεσμα οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες να υπομένουν οικονομικά και νομικά βάρη επί των ιδιοκτησιών τους ενώ η Διοίκηση υποχρεούται να τα άρει<sup>236</sup>. Πολλοί ιδιοκτήτες ακολουθούν την δικαστική οδό προκειμένου να δικαιωθούν. Ακόμη και έτσι όμως και παρ' ότι η ελληνική Δικαιοσύνη τάσσεται υπέρ τους, η επιλογή αυτή συχνά καταλήγει να απαιτεί δεκαετίες ωσότου να δικαιωθούν οι θιγόμενοι. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις αποτελούν (1) η καπνοβιομηχανία Παπαστράτος η

---

<sup>236</sup> Μαρκαντωνάτου – Σκαλτσά Α., «Γενικές αρχές στη νομολογία του ΣτΕ και του ΔΕΚ», εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007, σελ. 137.

οποία προ 28 ετών είδε έκτασή της 17 στρεμμάτων στον Άγιο Διονύσιο του Πειραιά στο πλαίσιο πολεοδομικής απαλλοτρίωσης να χαρακτηρίζεται κατά 50% ως κοινόχρηστο πράσινο και κατά 50% ως χώρος αθλητισμού και μέχρι σήμερα δίνει δικαστική μάχη και (2) η απαλλοτρίωση του Κτήματος Αλυκών Αναβύσσου έκτασης 1.600 στρεμμάτων που πραγματοποιήθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 αλλά παρά την πάροδο εικοσαετίας χρειάστηκε οι ιδιοκτήτες να προσφύγουν δικαστικά ώστε κατόπιν δεκαετούς προσπάθειας να τους επιστραφεί μόνο τμήμα της εκτάσεώς τους. Το χειρότερο όλων είναι ότι το Δημόσιο δια των αρμοδίων φορέων του αυθαιρετεί εσκεμμένα καθώς στις περιπτώσεις που παραλείπει να καταβάλει την δικαστικώς προσδιορισθείσα αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης, αφότου παρέλθει η 18μηνη προθεσμία κατά την οποία οφείλει να καταβάλει το ποσό, φροντίζει να προχωρήσει σε εκ νέου κήρυξη της απαλλοτρίωσης παρακάμπτοντας τη σχετική προστατευτική νομοθεσία.<sup>237</sup> Με τον τρόπο αυτό το ελληνικό Δημόσιο παραγνωρίζει την αρχή της νομιμότητας η οποία συνιστά την «ύπατη εν τω Διοικητικό Δικαίω αρχή» και υποσκελίζει τον ισχύοντα νόμο στον οποίο οφείλει απόλυτη υποταγή. Ιδιαίτερα δε οι παρά τω νόμω εκ νέου κηρύξεις ως απαλλοτριωτέων ήδη κηρυχθεισών εκτάσεων αποδεικνύουν ότι τα αρμόδια διοικητικά όργανα όχι μόνο δρουν αντί του νόμου αλλά θέτουν τα ίδια κανόνες δικαίου καταστρατηγώντας την προστασία της ιδιοκτησίας και εν τέλει του διοικουμένου<sup>238</sup>.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω διαπιστώνεται ότι ενώ με την μεταστροφή της νομολογίας σε ευρύτερο πλαίσιο επιτυγχάνεται όχι μόνο η εδραίωση της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών αλλά και η γενικότερη εμβάθυνση των εγγυήσεων του κράτους δικαίου, είναι ανάγκη όχι μόνο σε δικαστικό αλλά και σε επίπεδο καθημερινής λειτουργίας του Δημοσίου να επαληθευθεί ουσιαστικά η αρχή ότι το ελληνικό Κράτος πρέπει να υποχρεώνει τον εαυτό του να πληρώνει κάθε φορά που παρανομεί, ακόμη και όταν ο επιδιωκόμενος εξ αρχής σκοπός είναι συνταγματικής περιοχής. Θα μπορούσε ίσως τελικά να θεωρηθεί η αρχή αυτή ως η μόνη ικανή να επιταχύνει τις αναγκαίες μεταρρυθμίσεις που χρειάζεται πλέον

<sup>237</sup> Ρουσάνογλου Νικ., «Σε “ομηρία” χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων λόγω απαλλοτριώσεων» (Άρθρο) στην εφημ. «Η Καθημερινή της Κυριακής», παράρτημα Οικονομική Καθημερινή, φύλλο κυκλοφ. 03.12.2017, σελ. 4.

<sup>238</sup> Μαρκαντωνάτου – Σκαλτσά Α., «Διοικητικό Δίκαιο: Εισαγωγή – Θεμελιώδεις Έννοιες», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2004, σελ. 161-163.

άμεσα το ελληνικό Κράτος προκειμένου να εξορθολογιστεί η δράση του συνολικά και να ανταπεξέλθει στην σύγχρονη δύσκολη πραγματικότητα επί απαλλοτριώσεων συνολικά όπως διαμορφώθηκε από υπαιτιότητά του.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Αλιβιζάτος Ν. Κ., «*Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση*» (Άρθρο), ΕΔΔ 1993, σ. 9-11.
- Γεραπετρίτης Γ., «*Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος*» (Άρθρο), ΔτΑ 10/2001, σελ. 405 επ.
- Γέροντας Α./Λύτρας Σ./Παυλόπουλος Π./Σιούτη Γ./Φλογαΐτης Σ., «*Διοικητικό Δίκαιο*», Γ΄ έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, 2015
- Γέροντας Α., «*Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, 2003
- Γεωργιάδης Α., «*Εμπράγματο Δίκαιο*», Β΄ έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, 2010
- Γεωργιάδου Μ., «*Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)*», Β΄ έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2012
- Γεωργιάδου Μ., «*Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Ερμηνεία του Ν. 2882/2001, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Διαγράμματα)*», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2014
- Γιαννακούρου Γ., «*Περιβάλλον και Ιδιοκτησία, Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας υπό το φως της ΕΣΔΑ*» (Άρθρο), ΕυρΠολ 3/2008, σελ. 619 επ.
- Γιαννακούρου Γ., «*Χωροταξική – Πολεοδομική Νομοθεσία: Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός, том. Ι*», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2010
- Δαγτόγλου Π., «*Συνταγματικό Δίκαιο-Ατομικά Δικαιώματα*», Δ΄ έκδοση, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2012
- Δρόσος Γ., «*Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση*», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 1997
- Δρόσος Γ., «*Η νομική θέση των πολιτικών κομμάτων στην Ελλάδα*», εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1982
- Καρακώστας Ι., «*Περιβάλλον και Δίκαιο, Δίκαιο Διαχείρισης και Προστασίας των Περιβαλλοντικών Αγαθών*», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή 2006
- Καστανάς Ηλ., «*Απαλλοτρίωση και τεκμήριο αυτοαποζημίωσης*» (Άρθρο), Δικαιώματα του Ανθρώπου, 2004, σελ. 245.
- Καστανάς Ηλ., «*Η αρχή της “δίκαιης ισορροπίας” στη νομολογία του*

δικαστηρίου των δικαιωμάτων του ανθρώπου» (Άρθρο), ΔτΑΤΕΣ IV/2006, σελ. 215 επ.

- Κιουσοπούλου Λ., «Ο προορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης ιδιοκτησίας: Ένα ακόμη αμάχητο τεκμήριο σε δοκιμασία» (Άρθρο, Μάιος 2009), Νόμος και Φύση, δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>
- Κιουσοπούλου Λ., «Περιβάλλον και ιδιοκτησία: το τέλος των αμάχητων τεκμηρίων;», ΘΠΔΔ 2/2008, σελ. 218 επ.
- Κιουσοπούλου Λ., «Σχόλιο στην ΣτΕ 1675/1999» (Άρθρο), Νόμος και Φύση 1999, σ. 441 επ.
- Λευθεριώτου Ε., «Ιδιοκτησία και Περιβάλλον: Στάθμιση εννόμων αγαθών και δικαιωμάτων στο Ελληνικό, Ευρωπαϊκό και Αμερικανικό δίκαιο», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2007
- Μαρκαντωνάτου – Σκαλτσά Α., «Γενικές αρχές στη νομολογία του ΣτΕ και του ΔΕΚ», εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007
- Μαρκαντωνάτου – Σκαλτσά Α., «Διοικητικό Δίκαιο: Εισαγωγή – Θεμελιώδεις Έννοιες», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2004
- Μεταξιάς Αν.-Ιωαν., «Το δίκαιον της ανάγκης και η διάσταση της νομολογίας Συμβουλίου Επικρατείας και Αρείου Πάγου» (Διδακτορική Διατριβή), Αθήνα 1970.
- Μπέης Κ., «Παρατηρήσεις στις ΑΠ 672/1989 και ΑΠ 673/1989» (Άρθρο), περιοδικό Δίκη, 1990, σελ. 669 επ.
- Παπαρηγορίου Βλ., «Εισηγήσεις Διοικητικού Δικαίου, τεύχος πρώτο», Γ΄ έκδοση, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2006
- Παπαρηγορίου Βλ., «Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)», Δ΄ έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2011
- Παπαρηγοράκης Ι., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (κατ' άρθρο νομολογία)», εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007
- Παπακωνσταντίνου Απ., «Νομολογία του Σ.Τ.Ε. για το περιβάλλον, 2003/Ι.» (Άρθρο) , ιστοσελίδα <http://nomosphysis.org.gr>
- Ρίζος Σ., «Ή αυτοαναίρεση του Ελληνικού Πολεοδομικού Δικαίου” στο Τιμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, σελ. 1191 επ.

- Ρόζος Ν., «Παρατηρήσεις επί ΕΛΔΑ προσφ. 35332/2005 απόφ. 21/2/2008, Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδα, ΘΠΔΔ 4/2008, σελ. 472, και Γιαννακούρου Γ., Χωροταξική – Πολεοδομική Νομοθεσία: Το δίκαιο της δόμησης, τομ. ΙΙ», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2011
- Ρόζος Ν., «Πολεοδομικό Δίκαιο και Περιορισμοί της ιδιοκτησίας: ο πρωτογενής καθορισμός του περιεχομένου της κυριότητας επί ακινήτων και ειδικών αγαθών και οι περαιτέρω περιορισμοί του» (Άρθρο, Ιούλιος 2007), δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysics.org.gr>
- Ρουσάνογλου Νικ., «Σε “ομηρία” χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων λόγω απαλλοτριώσεων» (Άρθρο) στην εφημ. «Η Καθημερινή της Κυριακής», παράρτημα Οικονομική Καθημερινή, φύλλο κυκλοφ. 03.12.2017, σελ. 4
- Σγουρίτσας Χ., «Συνταγματικόν Δίκαιον, τομ. Β΄», 1966
- Σίνης Απ. «Η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές και η προστασία του περιβάλλοντος στην ελληνική έννομη τάξη» (Άρθρο, Μάρτιος 2009), δημοσιευθέν στην ιστοσελίδα <http://nomosphysics.org.gr>
- Σκουρή Β., «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», Β΄ έκδοση, εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1991
- Σταθόπουλος Μ., «Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου», Δ΄ έκδοση, εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2004
- Τσουκαλάς Ε., «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κείμενο-Ερμηνεία-Νομολογία)», εκδ. Μ. Δημοπούλου, Θεσσαλονίκη 2004
- Τσουκαλάς Ε., «Το δίκαιο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», εκδ. Δικηγορικού Συλλόγου Λάρισας, Λάρισα 2000
- Τσούμας Β., «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση (Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα)», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2007
- Τσούμας Β., «Η Αποζημίωση», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2007
- Φιλίππου Δ./Ροϊλός Α., «Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως», εκδ. Α. Σάκκουλας, Αθήνα – Κομοτηνή 1998
- Χορομίδης Ι., «Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις (κατ' άρθρο βιβλιογραφία και νομολογία)», Β΄ έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2004
- Χορομίδης Ι., «Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικώς απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις



*αποφάσεις του ΕΔΔΑ» (Άρθρο), Αρμενόπουλος, 2004, σελ. 957 επ.*

- Χορομίδης Ι., *«Ζητήματα από το νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων»*, εκδ. Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002
- Χορομίδης Κ., *«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση»*, Δ΄ έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2007
- Χορομίδης Κ., *«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση»*, Δ΄ Έκδοση, εκδ. ιδίου, Θεσσαλονίκη 2008
- Χορομίδης Κ., *«Ό,τι άλλο έγγραφο, том. 1»*, Εκδόσεις Δεσπ. Σφακιανάκη, 2016
- Χορομίδης Κ., *«Ό,τι άλλο έγγραφο, том. 3»*, Εκδόσεις Δεσπ. Σφακιανάκη, 2016
- Χορομίδης Κ., *«Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού»*, Β΄ έκδοση, εκδ. ίδιος, Θεσσαλονίκη 2002
- Χριστοφιλόπουλος Δ., *«Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης»*, Β΄ έκδοση, εκδ. Δίκαιο και Οικονομία - Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007
- Χριστοφιλόπουλος Δημ., *«Τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, том. 1»*, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2011
- Χρυσόγονος Κ., *«Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα»*, Γ΄ έκδοση, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2006

## NΟΜΟΛΟΓΙΑ

### ***Πολιτικό Πρωτοδικείο***

ΜΠρΒολ 180/2002 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΠΠρΚατερ 190/2003 Αρμ, 2004, 1271

### ***Πολιτικό Εφετείο***

ΕφΑθ 1903/1997 ΕλλΔνη, 1997, 868  
ΕφΑθ 10647/1997 Δνη, 41/2000:461  
ΕφΑθ 152/1998 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΑθ 4990/2004 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΑθ 7334/2006 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΔωδ 258/2007 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΘεσ 2415/2004 ΕΕΝ, 2005, 140  
ΕφΘεσ 484/2010 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΚρ 144/2003 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΕφΛαρ 138/2003 Δικογρ, 2003, 366

### ***Άρειος Πάγος***

ΑΠ 405/1956 ΕΕΝ, 1957, 133  
ΑΠ 355/1973 ΝοΒ, 1973, 1185  
ΑΠ 422/1973 ΝοΒ 1973, 1310  
ΑΠ 602/1974 ΝοΒ 1975.161  
ΑΠ 505/1975 ΝοΒ, 1975, 1251  
ΑΠ 1099/1975 ΑρχΝ, 1976, 417  
ΑΠ 742/1976 ΑρχΝ 1977, 81  
ΑΠ 1040/1976 ΝοΒ 25, 379  
ΑΠ 214/1980 ΝοΒ 28, 1487  
ΑΠ 808/1980 ΝοΒ 29, 76  
ΑΠ 1621/1980 ΕΕΝ, 1981.591  
ΑΠ 67/1981 ΕΕΝ 1981.866  
ΑΠ 150/1981 ΕΕΝ, 1981.912  
ΑΠ 783/1981 ΕΕΝ, 1982.50  
ΑΠ Ολ 1109/1981 ΝοΒ, 1982, 238  
ΑΠ 555/1983 ΝοΒ 32, 61  
ΑΠ 895/1983 ΝοΒ 32, 487  
ΑΠ Ολ 1/1988 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1299/1988 Ελλ. Δ/νη 1990.320  
ΑΠ Ολ 14/1991 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 149/1992 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 560/1992 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΑΠ 1543/1992 ΕλλΔνη, 1994.377  
ΑΠ 807/1994 Δ 37, 85  
ΑΠ 86/1998 Ελλ. Δ/νη 1988.1589  
ΑΠ Ολ 8/1999 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 226/1999 ΝοΒ, 2000:780  
ΑΠ 1905/1999 ΕλΔ 42, 88  
ΑΠ Ολ 13/2000 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 192/2001 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 478/2001 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 492/2003 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 813/2003 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1227/2003 ΕλΔ 2005, 405  
ΑΠ 1593/2003 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ Ολ 10-11/2004 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 401/2004 ΝοΒ 2005, 667  
ΑΠ Ολ 31/2005 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 155/2005 (τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 429/2005 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 594/2005 (τμ. Δ') δημ. σε τ.ν.π. ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»  
ΑΠ 1672/2006 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 289/2007 ΕλλΔνη, 2008, 138  
ΑΠ 1257/2007 Δ, 2007, 1239  
ΑΠ 1358/2008 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 734/2009 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1425/2009 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 2338/2009 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 524/2010 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 600/2010 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ Ολ 11/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ Ολ 14/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 140/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1009/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1045/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 76/2012 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 215/2012 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 418/2014 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 588/2014 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 686/2014 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 1220/2015 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»  
ΑΠ 288/2017 (Τμ. Δ') δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

### **Διοικητικό Εφετείο**

ΤριμΔιοικΕφΑθ 2873/2000 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΤριμΔιοικΕφΑθ 4627/2000 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

### **Συμβούλιο της Επικρατείας**

ΣτΕ 1311/1950 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 4959/1959 ΤοΣ, 1996:819

ΣτΕ Ολ 3348/1977 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2196/1981 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 1069/1984 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3146/1986 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3862/1986 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2668/1987 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 281/1990 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2705/1991 ΕΔΔ, 1992:456

ΣτΕ 2801/1991 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 10/1998 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 4575/1998 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2306/2000 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3067/2001 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 2002/2003 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 2527/2003, ΑΡΜ 2003, 1836

ΣτΕ 3135/2002 δημ. σε τ.ν.π. ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»

ΣτΕ 889/2004 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3117/2004 7μ. δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3188/2004 δημ. σε τ.ν.π. ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»

ΣτΕ Ολ 3661/2005 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 982/2005 δημ. σε τ.ν.π. ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»

ΣτΕ 2601-03/2005 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 4586-7/2005 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 578/2006 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 1611/2006 δημ. σε τ.ν.π. ΔΣΑ «ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ»

ΣτΕ 2086/2006 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 603/2008 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 270/2008 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2396/2008 ΠερΔικ 1/2009, 142 επ.

ΣτΕ 3224/2009 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 4493/2009 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 874/2010 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ Ολ 2034 - 2036/2011 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2850/2012 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 2165/2013 (Τμ. Α΄) ΕφημΔΔ 5/2013, 659 επ.

ΣτΕ 2218/2014 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 3433/2015 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 4100/2015 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

ΣτΕ 415/2016 (Τμ. Α΄) δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

### ***Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων***

ΔΕΚ 305/1987 δημ. σε β.ν.δ. «ΝΟΜΟΣ»

### ***Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου***

ΕΔΔΑ, αποφάσεις της 01.06.2006 (ως προς το παραδεκτό) και 06.12.2007 (οριστική) υπόθεση ΖΑΝΤΕ – ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ ΑΕ κατά Ελλάδας, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-92728>

ΕΔΔΑ, απόφαση της 21.02.2008 (οριστική), υπόθεση Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδας, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-101919>

ΕΔΔΑ, απόφαση της 19.09.2002, υπόθεση Αζάς κατά Ελλάδας, Αρμ, 2002, σελ. 1887 επ.

ΕΔΔΑ απόφαση της 09.12.1994, υπόθεση Ιερές Μονές κατά Ελλάδας, <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58180>

ΕΔΔΑ απόφαση της 15.11.1996, υπόθεση Κατηκαρίδης κλπ. κατά Ελλάδας, Αρμ, 1997, σελ. 428 επ.

ΕΔΔΑ απόφαση της 15.11.1996, υπόθεση Τσώμτσος κλπ. κατά Ελλάδας Αρμ, 1997, σελ. 432 επ.

ΕΔΔΑ απόφαση της 25-3-1999, υπόθεση Παπαχελάς κατά Ελλάδας, ΤοΣ, 1999, σελ. 94 επ.

ΕΔΔΑ απόφαση της 1-8-2000, υπόθεση Σαββίδου κατά Ελλάδας, Αρμ, 2001, σελ. 877 επ.