



ΕΛΛΗΝΙΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Τμήμα Οικονομικών  
Επιστημών



**MSc law &  
economics**

DEPARTMENT of ECONOMICS,  
UNIVERSITY of MACEDONIA  
and SCHOOL of LAW,  
ARISTOTLE UNIVERSITY of THESSALONIKI



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Διπλωματική Εργασία

**ΝΕΟΤΕΡΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ  
ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ**

Του

ΧΡΗΣΤΟΥ ΒΛΑΧΟΔΗΜΟΥ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος  
Ειδίκευσης Δίκαιο και Οικονομικά

Νοέμβριος 2019

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1° ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ.....	7
1.1. Η ιδιοκτησία και οι περιορισμοί της.....	7
1.1.1. Η έννοια της ιδιοκτησίας κατά το Σύνταγμα και την ΕΣΔΑ.....	7
1.1.2. Οι περιορισμοί του δικαιώματος ιδιοκτησίας και η προσβολή του.....	9
1.1.3. Η ειδικότερη περίπτωση του PSI.....	12
1.1.4. Η έννοια της περιουσίας και το δικαίωμα της κοινωνικοασφαλιστικής παροχής.....	16
1.2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση.....	17
1.2.1. Η έννοια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	17
1.2.2. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	18
1.2.3. Διακρίσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	22
1.2.4. Διάκριση από συναφείς όρους.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2° ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	29
2.1. Η συνταγματική τροποποίηση των διατάξεων για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.....	29
2.2. Τροποποιήσεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.....	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3° ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΙΔΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΩΣΕΙΣ.....	38
3.1. Η οικονομική κρίση ως παράγοντας νομοθετικής και δικαστικής εξέλιξης.....	38
3.2. Προτίμηση της εμπορικής αξίας έναντι της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής.....	41
3.3. Ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης.....	43
3.4. Η τάση για επιτάχυνση της διαδικασίας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.....	46
3.5. Η ενιαία διαδικασία ως παράγοντας επιτάχυνσης.....	47
3.6. Η ιδιαίτερη πρόνοια για τα μεγάλα έργα.....	48
3.7. Μέριμνα για επείγουσες και εξαιρετικές ανάγκες.....	50
3.8. Τάση αλλαγής δικαστηριακής πρακτικής.....	51
3.9. Το τεκμήριο ωφέλειας παρόδου.....	52
3.10. Η φορολογική μεταχείριση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4° Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΕΣΔΑ ΣΤΟΝ ΘΕΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ.....	58
4.1. Το περιεχόμενο του άρ. 1 του ΠΠΠ.....	58
4.2. Οι ειδικότεροι κανόνες της νομολογίας του ΕΔΔΑ για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.....	63

4.3. Η νομολογία του ΕΔΔΑ για τις απαλλοτριώσεις ακινήτων σε περιοχές εκτός σχεδίου.....	67
4.4. Μη μείωση αξίας από το ίδιο το έργο.....	71
4.5. Η περίπτωση των υποθέσεων μετάβασης.....	71
4.6. Η υπόθεση Yagtzilar Μάλαμας κατά Ελλάδα.....	73
4.7. Η υπόθεση Ζαχαράκης κατά Ελλάδα.....	74
4.8. Η υπόθεση με τη βασιλική περιουσία.....	75
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5° ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ.....	76
5.1. Οι διεθνείς επενδύσεις ως διεύρυνση του θεσμού της απαλλοτρίωσης.....	76
5.2. Το δικαίωμα του κράτους σε απαλλοτρίωση και η CETA.....	78
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	82
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	84

---

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

---

### ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ

Αιτιολ. Έκθ.	Αιτιολογική έκθεση
ΑΠ	Άρειος Πάγος
ΔΕΕ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕλλΔνη.	Ελληνική Δικαιοσύνη
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
Εφ.	Εφετείο
ΕφημΔΔ	Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου
ΘΠΔΔ	Θεωρία & Πράξη Διοικητικού Δικαίου
ΚΑΑΑ	Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
Ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝοΒ.	Νομικό Βήμα
Ολ.	Ολομέλεια
Ο.π.	Όπως παραπάνω
ΠΠΠ	Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο
ΣΕΕ	Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης
Σελ.	Σελίδα
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
Συντ.	Σύνταγμα

### ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ

BIT	Bilateral Investment Treaty
CETA	Η Συνολική Οικονομική και Εμπορική Συμφωνία Ε.Ε-Καναδά
FIPA	Foreign Investment Protection Agreement (Καναδικό Μοντέλο)

---

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

Σε μία εποχή κατά την οποία η οικονομική κρίση και οι σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες σε παγκόσμιο επίπεδο έχουν επιδράσει με πολλούς τρόπους στη δικαιοσύνη, κάτι που μαρτυρούν άλλωστε και οι αλληπάλληλες νομοθετικές τροποποιήσεις, ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δε θα μπορούσε να μείνει ανεπηρέαστος. Η παρούσα εργασία πραγματεύεται τις νεότερες εξελίξεις στον τομέα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί μία από τις δραστικότερες επεμβάσεις της κρατικής εξουσίας στη σφαίρα της ατομικής ιδιοκτησίας. Ως γνωστόν, το Κράτος είναι επιφορτισμένο, μεταξύ άλλων, με την πραγματοποίηση έργων που προάγουν την κοινωνική ευημερία. Ωστόσο, στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η προαγωγή του κοινωνικού συμφέροντος πραγματοποιείται σε βάρος της ατομικής ιδιοκτησίας ορισμένων προσώπων, όχι απλά με την επιβολή περιορισμών σε αυτήν, αλλά με την προσβολή του ίδιου του πυρήνα της, ως δικαιώματος. Ακόμη και ο ίδιος ο όρος αρκεί για να οδηγηθούμε σε συμπεράσματα: «αναγκαστική». Εν προκειμένω, η κρατική εξουσία προσβάλλει ιδιοκτησιακά δικαιώματα, προκειμένου να πραγματοποιήσει τους στόχους της, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ατόμου. Εν όψει όμως του ότι, στα σύγχρονα δικαιοσύνη συστήματα, όλες οι κυριαρχικές ενέργειες του Κράτους, ακόμη κι αυτές που ασκούνται από θέση ισχύος, θα πρέπει να οριοθετούνται, να ασκούνται υπό ορισμένες προϋποθέσεις και να υπακούουν σε κανόνες, όπως επιτάσσει η αρχή του κράτους δικαίου, η νομική περιχαράκωση όλων των παραμέτρων της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καθίσταται επιτακτική ανάγκη.

Στο πρώτο κεφάλαιο οριοθετούνται νοηματικά οι έννοιες της ιδιοκτησίας και της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ειδικά σε ό,τι αφορά την ιδιοκτησία, που αποτελεί τη βάση του μετασχηματισμού των προηγούμενων τύπων κοινωνιών στη σύγχρονη δυτικού τύπου κοινωνία, αναλύονται η προστασία της, οι περιορισμοί στους οποίους υποβάλλεται και οι προσβολές τις οποίες υφίσταται, μία εκ των οποίων είναι και ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι συνταγματικές και νομοθετικές αλλαγές τις οποίες έχει υποστεί ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Επειδή οι νομοθετικές αλλαγές είναι πολυάριθμες και εμβλαωματικές, αναφέρονται ενδεικτικά κάποιες από τις

σημαντικότερες, αποβλέποντας όχι στην απλή παράθεση των τροποποιήσεων, αλλά στον εντοπισμό των στόχων του νομοθέτη, όπως αυτοί αποτυπώνονται στις αιτιολογικές εκθέσεις των οικείων νομοθετημάτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται κάποια σύγχρονα ζητήματα που αφορούν την αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η οικονομική κρίση και τρέχουσες εξελίξεις δημιουργούν ένα πεδίο συνεχών προκλήσεων προσαρμογής του θεσμού στη σύγχρονη δικαιοσύνη και κοινωνική πραγματικότητα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύονται οι ευρωπαϊκές πηγές επίδρασης στον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Σε μία ολοένα και περισσότερο παγκοσμιοποιημένη οικονομία, δεν μπορεί παρά τα δικαιοσύνη συστήματα να τελούν σε σχέση διαρκούς αλληλεπίδρασης.

Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο επιλέγεται να παρουσιαστούν ειδικότερα ζητήματα που αποδεικνύουν το ρόλο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στις εξελίξεις που διαφαίνονται στο διεθνές κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον, όπως οι διεθνείς επενδύσεις και η εννοιολογική οριοθέτηση της έμμεσης απαλλοτρίωσης στις διεθνείς συμφωνίες.

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup> ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

---

### 1.1. Η ιδιοκτησία και οι περιορισμοί της

#### 1.1.1. Η έννοια της ιδιοκτησίας κατά το Σύνταγμα και την ΕΣΔΑ

Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται με το άρθρο 17 του Συντ., το οποίο ορίζει ότι *«η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν απ' αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος»*. Η νομική, όμως, έννοια της ιδιοκτησίας δεν είναι ούτε δεδομένη ούτε απόλυτη, αλλά το περιεχόμενο και η λειτουργία της μπορούν και πρέπει να προσαρμόζονται στην αλλαγή των οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών<sup>1</sup>.

Γίνεται δεκτό ότι η έννοια της ιδιοκτησίας είναι ευρύτερη της κυριότητας και περιλαμβάνει και την περιουσία, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων στα οποία αναγνωρίζεται από το δίκαιο κάποια οικονομική αξία<sup>2</sup>.

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας-περιουσίας δεν σημαίνει μόνο την υποχρέωση των κρατικών οργάνων να απέχουν από κάποιες επεμβάσεις που αντίκεινται στην αρχή της αναλογικότητας αλλά και στην υποχρέωσή τους να λαμβάνουν στη συγκεκριμένη περίπτωση μέτρα θετικής προστασίας έναντι πράξεων ιδιωτών. Υφίσταται τέτοια υποχρέωση σε κάθε περίπτωση, όταν τα κρατικά όργανα λαμβάνουν γνώση ενός επικείμενου κινδύνου<sup>3</sup>.

Σε επίπεδο ΕΣΔΑ, το δικαίωμα στην περιουσία προστατεύεται βάσει του άρθρου 1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ, που κυρώθηκε με το ΝΔ 53/1974 και κατέστη μ' αυτόν τον τρόπο κομμάτι του εσωτερικού εθνικού δικαίου και μάλιστα με αυξημένη τυπική ισχύ. Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, *«παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημόσιας ωφελείας και υπό τους προβλεπόμενους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέσθι εν ισχύ Νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίους προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών*

---

<sup>1</sup>Χρυσόγονου, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2006, σελ. 362.

<sup>2</sup>Χορομίδη, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004, σελ. 1290.

<sup>3</sup>Σατλάνη, Η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας – περιουσίας με βάση κυρίως τη νομολογία του ΕΔΔΑ, Αρμενόπουλος, 2007, σελ. 1904.

συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων»<sup>4</sup>.

Με το άρθρο 1 του ΠΠΠ ΕΣΔΑ δεν κατοχυρώνεται απλά το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Η χρήση του όρου «*περιουσία*» στη διάταξη, σε συνδυασμό με την αυτόνομη ερμηνεία του όρου από το Δικαστήριο, προσδίδουν ένα ευρύτερο περιεχόμενο στην έννοια σε σχέση με το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Εκτός από τα εμπράγματα δικαιώματα, η νομολογία του δικαστηρίου έχει επεκτείνει σταδιακά τα περιουσιακά δικαιώματα που προστατεύονται από το ΠΠΠ. Και παρότι το δικαστήριο επαναλαμβάνει ότι ως ιδιοκτησία προστατεύεται μόνο η υφιστάμενη και όχι το δικαίωμα καθ'αυτό για την απόκτηση περιουσίας, μέσω της διεύρυνσης της έννοιας του περιουσιακού δικαιώματος με την πάροδο του χρόνου, εντάσσονται εδώ και προσδοκίες δικαιωμάτων. Τότε μόνο υφίσταται τέτοια νόμιμη προσδοκία, και επομένως κτήση περιουσιακού «*κεφαλαίου*» (asset) από την πλευρά του ιδιώτη, όταν διαθέτει ενεστώσα, δικαστικά επιδιώξιμη αξίωση, η οποία είναι επαρκώς θεμελιωμένη. Δεν αρκεί λοιπόν απλά μια ελπίδα απόκτησης περιουσίας, ούτε ένα δικαίωμα υπό όρους. Απαιτείται μια πιο συγκεκριμένη προσδοκία, η οποία διαθέτει επαρκή βάση στο εθνικό δίκαιο. Τέτοια βάση αποτελεί η στήριξη της αξίωσης σε διάταξη κείμενης νομοθεσίας ή σε πράξη οργάνου του κράτους, όπως μια δικαστική απόφαση, μια διοικητική πράξη ή μια διαιτητική απόφαση<sup>5</sup>.

Η έννοια της περιουσίας έχει αποσαφηνιστεί και από τη νομολογία του ΕΔΔΑ, η οποία δέχεται ότι σ' αυτήν εμπίπτουν όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα ανεξαιρέτως τα δικαιώματα περιουσιακής φύσεως και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα. Η προστατευτική, δηλαδή, εμβέλεια της εν λόγω ρύθμισης εκτείνεται και στα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα και ειδικότερα σε απαιτήσεις, είτε αναγνωρισμένες από δικαστική ή διαιτητική απόφαση, είτε απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία με βάση το ισχύον δίκαιο ότι δύνανται να ικανοποιηθούν δικαστικώς<sup>6</sup>.

Επομένως, η έννοια της «*ιδιοκτησίας*» κατά την ΕΣΔΑ εμφανίζεται αρκετά διευρυμένη σε σχέση με αυτή που υιοθετεί το ελληνικό Σύνταγμα, με αποτέλεσμα ένα μεγαλύτερο εύρος δικαιωμάτων να εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο της εν λόγω έννοιας.

<sup>4</sup> Διαθέσιμο στον διαδικτυακό τόπο: [https://www.echr.coe.int/Documents/Convention\\_ELL.pdf](https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ELL.pdf) Προσπελάστηκε 5/3/2019.

<sup>5</sup> Μαθιουδάκη, Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΝΙΟΝ, Αθήνα, 2016 σελ. 128-129.

<sup>6</sup> Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Αρμενόπουλος, 2005, σελ 479.



Επί δεκαετίες υπήρξε κρατούσα στην ελληνική νομολογία η άποψη ότι, στην κατά το σύνταγμα έννοια του όρου «ιδιοκτησία», περιλαμβάνονται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων, και όχι τα πάσης φύσης ενοχικά δικαιώματα<sup>7</sup>.

Ωστόσο, η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 40/1998 απόφαση της τόνισε ότι στην έννοια της περιουσίας δεν περιλαμβάνονται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα τα δικαιώματα περιουσιακής φύσης και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα. Καλύπτονται έτσι τα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα και ειδικότερα απαιτήσεις, είτε αναγνωρισμένες με δικαστική ή διαιτητική απόφαση, είτε απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία<sup>8</sup>.

Η απόφαση της Ολομέλειας είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς δεν αποτελεί απλή μεταβολή της νομολογίας, αλλά σηματοδοτεί αλλαγή δικαστικής νοοτροπίας σε σχέση με το εννοιολογικό περιεχόμενο των όρων «ιδιοκτησία» και «περιουσία», γεγονός που αποτελεί το αναγκαίο υπόβαθρο για μεταστροφή της νομολογίας σε πολλά επίπεδα<sup>9</sup>.

Έτσι, ήδη η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, απορρίπτοντας τη συσταλτική ερμηνεία της συνταγματικής εγγύησης της ιδιοκτησίας, υιοθετούν τα τελευταία χρόνια την ερμηνεία του ΕΔΔΑ και δέχονται ότι στην έννοια της περιουσίας εντάσσονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα τα δικαιώματα περιουσιακής φύσεως και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα<sup>10</sup>.

### **1.1.2. Οι περιορισμοί του δικαιώματος ιδιοκτησίας και η προσβολή του.**

Ο σπουδαιότερος ίσως δικαιολογητικός λόγος του περιορισμού των ατομικών και των κοινωνικών δικαιωμάτων εδράζεται στην ανάγκη αμοιβαίας οριοθέτησης των βιοτικών σχέσεων που αυτά ρυθμίζουν, καθώς και την ένταξή τους στο συνολικό πλαίσιο της συνταγματικής τάξης, κατά τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η συστηματική και τελεολογική ενότητα του Συντάγματος.

Έτσι, ειδικότερα, και στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας μπορούν να επιβληθούν περιορισμοί, αρκεί αυτοί να μη θίγουν το προστατευόμενο δικαίωμα στον πυρήνα του,

<sup>7</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), Ελληνική Δικαιοσύνη, 2002, σελ. 1602.

<sup>8</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1878.

<sup>9</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ. 1603.

<sup>10</sup>Γέροντα, Η προστασία της περιουσίας κατά τη νομολογία του ΕΔΔΑ – πρόσφατες νομολογιακές εξελίξεις, Νομικό Βήμα, 2009, σελ., σελ. 1890.

δηλαδή, όταν δε μειώνουν ή πολύ περισσότερο δεν εκμηδενίζουν στην ουσία το περιεχόμενό του<sup>11</sup>. Υπάρχει, συνεπώς, διάκριση μεταξύ των περιορισμών στην ιδιοκτησία και της προσβολής του πυρήνα της ιδιοκτησίας, καθώς η δεύτερη οδηγεί στην πλήρη και οριστική στέρηση και απώλεια της ιδιοκτησίας. Αυτό συμβαίνει, επειδή πολλές φορές καθίσταται ανέφικτη η αποτελεσματική λειτουργία ενός κοινωνικού δικαιώματος χωρίς την αντίστοιχη βλάβη ενός ατομικού. Χαρακτηριστική περίπτωση τέτοιας προσβολής αποτελεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Στις περιπτώσεις αυτές, έτσι, δεν πρόκειται για περιορισμούς του δικαιώματος ιδιοκτησίας, αλλά για πλήρη αφαίρεσή του, έναντι αποζημίωσης. Η διάκριση μεταξύ νομίμων περιορισμών της ιδιοκτησίας και της προσβολής του πυρήνα του δεν έχει μόνο θεωρητική, αλλά και πρακτική σημασία, καθώς μόνο κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπάρχει υποχρέωση του κράτους για την καταβολή πλήρους αποζημίωσης, εν αντιθέσει προς την εύλογη αποζημίωση.

Οι περιορισμοί στην ιδιοκτησία μπορεί να επιβάλλονται χρονικά και χωρικά, με τη στέρηση χρήσης, την απαγόρευση διάθεσης και κάρπωσης, καθώς και τον περιορισμό στην οικονομική εκμετάλλευση, χωρίς να οδηγούν στην απώλεια της κυριότητας της ιδιοκτησίας. Εφόσον οι νόμιμοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας δεν επιφέρουν πλήρη αδρανοποίηση αυτής και οριστική της απώλεια, τίθεται το ζήτημα της εύλογης αποζημίωσης ή την αποζημίωση για τη στέρηση χρήσης (απαλλοτριώσεις για αρχαιολογικούς σκοπούς ή για στρατιωτικές ανάγκες). Η νομολογία των δικαστηρίων κατατάσσει τους νόμιμους περιορισμούς θέτοντας συγκεκριμένα κριτήρια. Διακρίνονται οι περιπτώσεις επιβολής νομίμων περιορισμών για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, για την πολεοδόμηση και την υλοποίηση σχεδίων πόλεων, για την προστασία δασικών εκτάσεων, για αρχαιολογικούς σκοπούς, για την προστασία παραδοσιακών οικισμών, καθώς και για την εκτέλεση μεγάλων έργων<sup>12</sup>.

Συνέπεια της αρχής της αναλογικότητας, είναι ότι η Διοίκηση, που είναι και ο υπερού η απαλλοτρίωση, δε μπορεί να αναθέτει την εκτέλεση του έργου δημόσιας ωφέλειας με το σύστημα της αντιπαροχής, με αντάλλαγμα τμήμα του απαλλοτριούμενου εδάφους και αυτό γιατί η δαπάνη για την κατασκευή του έργου πάνω στην απαλλοτριούμενη έκταση θα πρέπει να είναι ήδη εξασφαλισμένη, χωρίς να μπορεί να διατίθεται στον εργολάβο του έργου τμήμα του εδάφους ως αντιπαροχή για την κατασκευή, καθώς αυτό θα υπερέβαινε

<sup>11</sup>ΣτΕ Ολ. 3521/1992, ΝοΒ 1993, σελ. 792.

<sup>12</sup>Σπυρόπουλου, Κοντιάδη, Ανθόπουλου, Γεραπετρίτη, Σύνταγμα. Κατ' άρθρο ερμηνεία, Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2017, σελ. 418.

τους συνταγματικούς όρους περί προσβολής της ιδιοκτησίας οι οποίοι θα πρέπει να ερμηνεύονται στενά. Για τον λόγο αυτόν δε μπορεί να καταστεί επιτρεπτή η κήρυξη απαλλοτρίωσης για λόγο διάφορο και πολύ περισσότερο ευρύτερο από αυτόν που στοχεύεται, σύμφωνα με την αρχή της δημόσιας ωφέλειας, που αποτελεί και αναγκαία συνθήκη της απαλλοτρίωσης<sup>13</sup>, καθώς η αρχή της αναλογικότητας ορίζει ότι η απαλλοτρίωση πρέπει να είναι κατάλληλη και πρόσφορη για την επίτευξη του σκοπού που επιδιώκεται<sup>14</sup>, ο οποίος μπορεί να είναι η διασφάλιση της εδαφικής ακεραιότητας, η προστασία της δημόσιας υγείας, η προάσπιση της δημόσιας τάξης, η πρόληψη του εγκλήματος, η προστασία δικαιωμάτων τρίτων.

Ειδικότερα, όσον αφορά την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, η οποία προστατεύεται με το άρθρο 24 του Συντ, αυτή αποτελεί έναν βασικό περιορισμό του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας, καθώς χάριν αυτής είναι θεμιτό να περιορίζεται υπό τις προβλέψεις του νόμου. Η συνταγματική επιταγή για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελώντας, σύμφωνα με το Σύνταγμα κοινωνικό αλλά συγχρόνως και ατομικό δικαίωμα, βρίσκει καταρχάς όριο στην γενική ρήτρα του δημοσίου συμφέροντος, θεμελιώδη έννοια του δημοσίου δικαίου, η οποία λαμβάνει ειδικότερες μορφές, όπως η εθνική άμυνα της χώρας, ζωτικές ανάγκες του κοινωνικού συνόλου, εθνική οικονομία. Ενυπάρχει σχέση έντασης δικαιώματος στο περιβάλλον με τα κλασικά ατομικά δικαιώματα, όπως είναι κατ' εξοχήν η οικονομική ελευθερία και η ιδιοκτησία. Περιορισμοί των δικαιωμάτων αυτών που επιβάλλονται χάριν της προστασίας του περιβάλλοντος θεωρούνται από το ΣτΕ ανεκτοί, εφόσον σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας δε θίγουν τον πυρήνα τους. Όριο της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος αποτελεί βεβαίως το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Στην ελληνική νομολογία το συγκεκριμένο όριο δεν είναι ισχυρό, διότι στο πεδίο αυτό έχουν αναπτυχθεί οι θεωρίες της ανεκτής defacto απαλλοτρίωσης ή των θεμιτών περιορισμών της ιδιοκτησίας, όπου η αποζημίωση είναι σπάνια<sup>15</sup>.

Οι περιορισμοί οι οποίοι θεμελιώνονται στο άρθρο 24 του Συντάγματος και μπορούν να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 Συντάγματος, δε συνιστούν (defacto) απαλλοτρίωση αλλά νόμιμο περιορισμό της ιδιοκτησίας, δε γεννούν υποχρέωση της Διοίκησης να απαλλοτριώσει το ακίνητο αλλά

<sup>13</sup>Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης - Δημόσια ωφέλεια - Συντέλεση - Ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης - Εκτέλεση έργου με αντιπαροχή, ΝοΒ 1996, σελ. 952-956.

<sup>14</sup>Σατλάνη, σελ.1893

<sup>15</sup>Κουτούπα-Ρεγκάκου, Δίκαιο του περιβάλλοντος, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2008, σελ. 33-35.

υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 Συντάγματος, εφόσον δεσμεύουν ουσιωδώς την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της<sup>16</sup>

Το αντιπροσωπευτικότερο παράδειγμα διατάξεων, οι οποίες προβλέπουν ρητά την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης για νόμιμη κρατική πράξη, αφορούν στην προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Αποζημίωση οφείλεται στις περιπτώσεις αυτές λόγω στέρησης ιδιοκτησίας με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (άρθρο 17 παρ. 2 Συντάγματος) ή λόγω ουσιώδους περιορισμού της ιδιοκτησίας, ο οποίος οδηγεί σε αδρανοποίηση της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της. Αποζημίωση καταβάλλεται, επίσης, πέραν της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και τις λοιπές περιπτώσεις που αυτό προβλέπεται συνταγματικά (άρθρο 24 παρ. 3, 24 παρ. 6, 117 παρ. 2 Συντάγματος), διαφορετικά η επέμβαση στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι παράνομη. Εφόσον, λοιπόν, η προστασία του περιβάλλοντος απαιτεί τόσο δραστικούς περιορισμούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, ώστε αυτοί να συνίστανται σε στέρηση ή αδρανοποίηση του δικαιώματος κατά τον προορισμό του, οφείλεται αποζημίωση. Δε νοείται στην περίπτωση αυτή προστασία του περιβάλλοντος χωρίς την προηγούμενη καταβολή αποζημίωσης. Αντίστροφα, η υλοποίηση της περιβαλλοντικής προστασίας καθίσταται εφικτή μέσω της καταβολής αποζημίωσης. Αντίθετα, αποζημίωση δεν οφείλεται εάν η προστασία του περιβάλλοντος αρκείται σε νόμιμα κρατικά μέτρα προσδιοριστικά του εννοιολογικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας ή σε θεμιτούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας για λόγους δημοσίου συμφέροντος (άρθρο 17 παρ.1 Συντάγματος σε συνδυασμό με άρθρο 24 Συντάγματος)<sup>17</sup>.

### **1.1.3. Η ειδικότερη περίπτωση του PSI.**

Η εξέλιξη του οικονομικού και του ρυθμιστικού περιβάλλοντος κατέστη ιδιαίτερα εμφανής με την πρόσφατη παγκόσμια οικονομική κρίση. Ανέδειξε το ρόλο των κρατών στο να καταστρώνουν πολιτικές και στο να λαμβάνουν μέτρα κατά το δημόσιο συμφέρον. Τα κράτη παρενέβησαν για να σώσουν ολόκληρους τομείς της οικονομίας και κατέστησαν μέτοχοι σε εταιρείες, ακόμη και σε πολυεθνικές επιχειρήσεις. Επιπλέον, στα κράτη επαφίεται η λήψη των αναγκαίων μέτρων για τη ρύθμιση θεμάτων δημόσιας υγείας,

<sup>16</sup>Μαθιουδάκη, Η κρατική ευθύνη στο δίκαιο του περιβάλλοντος, ο.π., σελ 732

<sup>17</sup>Μαθιουδάκη, Η κρατική ευθύνη στο δίκαιο του περιβάλλοντος, Αρμενόπουλος, 2011, σελ. 729-130.

κοινωνικής πρόνοιας και ασφάλειας, καθώς και για την προστασία του περιβάλλοντος και της δημόσιας ευημερίας<sup>18</sup>.

Τα κράτη, τα οποία με αφορμή την δημοσιονομική κρίση που τα έπληξε προέβησαν σε σχεδιασμούς και αποφάσεις, που λόγω του πρωτοφανούς χαρακτήρα τους κατέστησαν αντικείμενο κριτικής, τόσο πολιτικής, όσο και νομικής, είναι η Ελλάδα και η Κύπρος. Η Ελλάδα επέλεξε τη διαδικασία ανταλλαγής των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου με νέα ομόλογα (απομειωμένης αξίας) στο πλαίσιο της «Συμμετοχής του Ιδιωτικού Τομέα (Private Sector Involvement)- PSI. Η Κύπρος επέλεξε την αναδιάρθρωση του τραπεζικού της συστήματος, η υπέρμετρη και χωρίς αντίκρισμα διόγκωση του οποίου, αποτέλεσε και την αιτία της οικονομικής της κρίσης, με συνέπεια η λύση που επιλέχθηκε να οδηγήσει σε απομείωση των καταθέσεων πέρα από ένα συγκεκριμένο όριο.

Τα ομόλογα και οι λοιποί τίτλοι, ενσώματοι ή άυλοι, δεν έχουν στις συναλλαγές περιουσιακή αξία ως πράγματα καθ' εαυτά. Λόγω, όμως, της περιουσιακής σημασίας των ενοχικών δικαιωμάτων, που κατά την οικεία νομοθεσία είναι συνδεδεμένα με κτήση τίτλων και συνίστανται σε χρηματικές απαιτήσεις οι οποίες, όταν καταστούν ληξιπρόθεσμες, γεννούν αξίωση που μπορεί να ικανοποιηθεί και δικαστικώς, ο ιδιοκτήτης τίτλων απολαύει συνταγματικής προστασίας, κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντ., εν όψει και του άρθρου 5 παρ. 1 αυτού. Η ακύρωση τίτλων, ωστόσο, δεν είναι απαλλοτρίωση κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντ., ώστε να εξαρτάται η νομιμότητα της στέρησης της ιδιοκτησίας από την καταβολή προηγούμενης, δικαστικώς προσδιοριζομένης, πλήρους αποζημίωσης. Διότι η παρ. 2 αφορά μόνο σε εμπράγματα δικαιώματα, όπως συνάγεται από τη διατύπωση αυτής, η οποία αναφέρεται και σε παραχώρηση δικαιωμάτων «*επί άλλου ακινήτου*». Εξ' άλλου, σύμφωνα με τα άρθρα 5 παρ. 1, 17 παρ. 1 και 25 παρ. 1 του Συντ., σε περίπτωση συνδρομής σοβαρού λόγου δημοσίου συμφέροντος, είναι επιτρεπτός ο περιορισμός των πάσης φύσεως ενοχικών δικαιωμάτων, εάν υπό τις δεδομένες συνθήκες κρίνεται αναγκαίος και πρόσφορος για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και συμβατός με την αρχή της αναλογικότητας<sup>19</sup>.

Εάν θεωρηθεί ότι πραγματοποιήθηκε απαλλοτρίωση, αυτή μπορεί να κριθεί είτε σύννομη, είτε παράνομη. Η απαλλοτρίωση δεν είναι παράνομη εάν συντελέστηκε σύμφωνα με τη νόμιμη διαδικασία, για έναν νόμιμο δημόσιο σκοπό και με όρους μη διάκρισης,

<sup>18</sup>UNCTAD, *EXPROPRIATION UNCTAD Series on Issues in International Investment Agreements II*, σελ.2

<sup>19</sup>Βλ. γενικά Βενιζέλου, Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων, Παρατηρητής, Αθήνα, 1990. Ειδικά για το θέμα βλ. ΣτΕ Ολ 239/2015, ΘΠΔΔ 2015 (8-9), σελ. 806, ΣτΕ Ολ 2401/2014, ΘΠΔΔ 2015 (8-9), 814.

δεδομένου επίσης ότι η αποζημίωση έχει καταβληθεί. Εάν αυτά τα κριτήρια δεν πληρούνται, τότε η αφαίρεση είναι παράνομη και η περιουσία είτε θα πρέπει να επιστραφεί, είτε να καταβληθεί αποζημίωση για την αφαίρεσή της. Η Κύπρος ίσως προσπαθήσει να βασίσει την άμυνά της στην αναγκαιότητα, υποστηρίζοντας ότι αυτό το οποίο θα ήταν παράνομο, δεν ήταν υπό τις δεδομένες συνθήκες. Κατά το γενικό διεθνές δίκαιο, η αναγκαιότητα μπορεί να αποκλείσει το άδικο, ακόμη κι αν αυτό δεν προβλέπεται ρητά στη συνθήκη. Η άμυνα, ωστόσο αυτή, προορίζεται να εφαρμόζεται μόνο σε περιορισμένες περιστάσεις, όταν τα ουσιώδη συμφέροντα των κρατών θα πρέπει να προστατευτούν ενάντια σε σοβαρούς και επαπειλούμενους κινδύνους. Η Κύπρος θεωρήθηκε πως δεν απείχε πολύ από χρεοκοπία με σοβαρές επιπτώσεις για την ίδια, το Ευρώ και την ΕΕ ως σύνολο και η συγκεκριμένη λύση θεωρήθηκε η πλέον κατάλληλη (ή πιθανόν και να είχε προταθεί) από την ΕΕ και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο<sup>20</sup>.

Αξίζει να επισημανθεί ότι στην πρόσφατη απόφαση του ΕΔΔΑ, Μαμάτας κλπ κατά Ελλάδα<sup>21</sup> για το Πρόγραμμα Συμμετοχής του Ιδιωτικού τομέα (PrivateSectorInvolvement-PSI), η νομιμότητα της προσβολής του δικαιώματος ιδιοκτησίας που αυτό το πρόγραμμα επέφερε, κρίθηκε υπό το πρίσμα της κατά πολύ δεινότερης πραγματικής κατάστασης στην οποία οι ομολογιούχοι θα είχαν βρεθεί εάν δεν είχε λάβει χώρα το πρόγραμμα<sup>22</sup>. Οι θιγόμενοι ομολογιούχοι, καταφεύγοντας αρχικά στο ΣτΕ προέβαλαν ότι στοιχειοθετήθηκε παράβαση του άρθρου 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ. Η αιτίαση απορρίφθηκε από το ΣτΕ με την εξής σκέψη: Η απώλεια ήταν ιδιαίτερος σοβαρή, αλλά δεν προκύπτει ότι ήταν απρόσφορη ή μη αναγκαία και υπέρμετρη, διότι από τις δεδομένες όλως εξαιρετικές περιστάσεις, όπως εκτιμήθηκαν από τη Βουλή ο περιορισμός των απαιτήσεών τους κατά 53,5% ή ακόμη και περισσότερο δεν εμφανίζεται ως μέτρο που υπερβαίνει το αναγκαίο όριο ή/και ως απρόσφορο για την επίτευξη του στόχου της μείωσης του δημοσίου χρέους χάριν διάσωσης της εθνικής οικονομίας από στάση πληρωμών και κατάρρευση, η οποία θα είχε απρόβλεπτες κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες και παράλληλα θα έθετε σε κίνδυνο τα ίδια τα δικαιώματα του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που είχαν επενδύσει στο δημόσιο χρέος<sup>23</sup>.

<sup>20</sup>Mendelson, Paporinskis, Bail-ins and the International Investment Law of Eexpropriation: in and beyond Cyprus, *Journal of International Banking and Financial Law*, 28 (8), p.478-479.

<sup>21</sup>ΕΔΔΑ 21-7/2016 Μαμάτας κλπ κατά Ελλάδα. Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-167603%22%5D%7D>. Προσπελάστηκε 5/3/2019

<sup>22</sup>Βηλαρά, Κρίση χρέους και ζητήματα δικαστικής προστασίας στην πρόσφατη νομολογία του ΔΕΕ, *ΘΠΔΔ*, 2017 (8-9), σελ. 779.

<sup>23</sup>Πισπιρίγκου, Η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα (PSI) στην αναδιάρθρωση του δημοσίου χρέους, *ΘΠΔΔ*, 2017 (8-9), σελ. 792-793.

Η απόφαση αυτή του δικαστηρίου της ΕΔΔΑ ήρθε σε συνέχεια μιας σειράς αιτήσεων ακύρωσης των σχετικών πράξεων της Ελληνικής Δημοκρατίας για το PSI από ιδιώτες ομολογιούχους που δεν τελεσφόρησαν ενώπιον του ΣτΕ, το οποίο έκρινε ότι η απομείωση του ελληνικού δημοσίου χρέους μέσω της διαδικασίας ανταλλαγής των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου με νέα ομόλογα (απομειωμένης αξίας) στο πλαίσιο της Συμμετοχής του Ιδιωτικού Τομέα (Private Sector Involvement) ήταν νόμιμη, σύμφωνη με το Ελληνικό Σύνταγμα και τις διατάξεις της ΕΣΔΑ. Αυτό φυσικά δεν συνεπάγεται ότι το πολύπλοκο νομικό, αλλά και εξόχως πολιτικό, ζήτημα του ελληνικού PSI έχει διευθετηθεί οριστικά: ενδεικτικά, ιδιώτες κάτοχοι άυλων ομολογιακών τίτλων του Ελληνικού Δημοσίου έχουν ήδη στραφεί ενώπιον των ελληνικών πολιτικών δικαστηρίων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων αιτιάζοντας πλημμελή εκπλήρωση της υποχρέωσης των τελευταίων να ενημερώνουν τους πελάτες τους για τους υφιστάμενους επενδυτικούς κινδύνους από την αγορά κρατικών ομολόγων ενίοτε, δε, με μερική επιτυχία<sup>24</sup>.

Χαρακτηριστικά είναι όσα αναφέρονται στο σκεπτικό της απόφασης της ΕΔΔΑ επί της παραπάνω προσφυγής: «(σκέψη 94) Αντίθετα με όσα υποστηρίζουν οι προσφεύγοντες, η τροποποίηση των επιλέξιμων τίτλων, όπως αυτή οργανώθηκε από τον νόμο 4050/2012 και τις επίδικες υπουργικές πράξεις, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως «στέρηση ιδιοκτησίας» με την έννοια του άρθρου 1 του ΠΠΠ. Πράγματι, αποκτώντας ομόλογα, οι προσφεύγοντες προέβησαν σε μία επένδυση, η αξία της οποίας θα μπορούσε να κυμαίνεται ανάλογα με τους κινδύνους των αγορών και με την οικονομική κατάσταση του Κράτους έκδοσης». Επίσης: «(σκέψη 103) Στην διάρκεια της περιόδου σοβαρής πολιτικής, οικονομικής και κοινωνικής κρίσης, την οποία η Ελλάδα βίωσε πρόσφατα και βιώνει ακόμη, οι αρχές θα έπρεπε να επιχειρήσουν την επίλυση των ζητημάτων αυτών και ότι το εναγόμενο Κράτος μπορούσε νομίμως να λάβει τα μέτρα αυτά ενόψει της επίτευξης των στόχων αυτών, ήτοι της διατήρησης της οικονομικής σταθερότητας και της αναδιάρθρωσης του χρέους, προς το γενικό συμφέρον της κοινότητας». Τέλος: «(σκέψη 117) Μία επένδυση σε ομόλογα δεν μπορεί να είναι απαλλαγμένη κινδύνων. Πράγματι, μεταξύ της έκδοσης ενός τέτοιου τίτλου και της λήξης του, παρέρχεται κατ' αρχήν ένα αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα στην διάρκεια του οποίου συμβαίνουν απρόβλεπτα γεγονότα που μπορούν να έχουν ως συνέπεια την σημαντική μείωση της φερεγγυότητας του εκδότη τους, ακόμη και αν αυτός είναι ένα Κράτος, και συνεπώς την επακόλουθη περιουσιακή ζημία για τον δανειστή.

<sup>24</sup>Γουργουρίνη, Αναγκαστική ανταλλαγή ομολόγων- Αναδιάρθρωση ελληνικού δημοσίου χρέους- PSI- Προστατευόμενα από την ΕΣΔΑ δικαιώματα, *ΘΠΔΔ*, 2016 (10), σελ. 990.

Ανάλογη κατάληξη είχε και η προσφυγή Κύπριων πολιτών για την απομείωση των καταθέσεων που υπέστησαν λόγω της αναδιάταξης του τραπεζικού συστήματος. Οι κύπριοι πολίτες κατέφυγαν στο ΔΕΕ. Η προσφυγή τους στο ΔΕΕ έγινε, προκειμένου να εξεταστεί, αν η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, που συμμετείχε στις διαπραγματεύσεις για την υιοθέτηση του σχεδίου εξυγίανσης του τραπεζικού συστήματος, μπορούσε να στοιχειοθετήσει ευθύνη για την οικονομική ζημία την οποία υπέστησαν λόγω της παρέμβασης και στήριξης της συγκεκριμένης αυτής επιλογής από αυτό το θεσμικό όργανο της ΕΕ. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, το ΔΕΕ θεώρησε ότι τα επίδικα «μνημονιακά» μέτρα δε συνιστούσαν υπέρμετρη και απαράδεκτη παρέμβαση θίγουσα την ουσία του δικαιώματος ιδιοκτησίας και ότι, συνεπώς, η Επιτροπή δε συνέβαλε σε προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας των καταθετών, επιτρέποντας την υιοθέτηση των επίμαχων μέτρων του μνημονίου. Στο συμπέρασμα αυτό κατέληξε το ΔΕΕ αφού έλαβε υπόψη τον σκοπό γενικού συμφέροντος της «διασφάλισης της σταθερότητας του τραπεζικού συστήματος της ζώνης του ευρώ και του άμεσου κινδύνου οικονομικής ζημίας τον οποίο θα διέτρεχαν οι καταθέτες των οικείων τραπεζών σε περίπτωση πτωχεύσεως αυτών»<sup>25</sup>.

#### **1.1.4. Η έννοια της περιουσίας και το δικαίωμα της κοινωνικοασφαλιστικής παροχής.**

Δεδομένης της γενικότερης οικονομικής κρίσης, η οποία έπληξε τόσο την Ελλάδα όσο και την Ευρώπη, αποτέλεσαν και τα δικαιώματα κοινωνικοασφαλιστικής παροχής αντικείμενο προβληματισμού για το εάν εντάσσονται στην έννοια της περιουσίας. Τόσο το ΣτΕ όσο και η ΕΔΔΑ κατέληξαν ότι οι παροχές αυτές δεν αποτελούν στοιχείο περιουσίας, όταν συνδέονται με την επαύξηση περιουσίας.

Ειδικότερα, το ΕΔΔΑ επιβεβαίωσε ότι κοινωνικοασφαλιστικές παροχές αποτελούν περιουσιακά στοιχεία υπό την έννοια του άρθρου 1 του ΠΠΠ, ιδίως όταν θεμελιώνονται στην παροχή εργασίας και στην καταβολή εισφορών από τον δικαιούχο. Ωστόσο, από την καταβολή εισφορών σε ένα ταμείο κοινωνικής ασφάλισης δεν μπορεί να συναχθεί μέσω του άρθρου 1 ΠΠΠ μια αξίωση για ορισμένο ύψος της κοινωνικοασφαλιστικής παροχής κατά την επέλευση της ασφαλιστικής περίπτωσης<sup>26</sup>, ενώ κατά το ΣτΕ δεν εντάσσεται στο δικαίωμα της περιουσίας η διατήρηση του συστήματος αναπροσαρμογής ήδη

<sup>25</sup>Βηλαρά, *ο.π.*, σελ. 778.

<sup>26</sup>Σατλάνη, *ο.π.*, σελ 1885.



απονεμηθεισών συντάξεων, ενώ, επίσης, επιτρέπεται η δια το μέλλον μεταβολή του συστήματος απονομής συντάξεων (ΣτΕ 3739-3740/1999)<sup>27</sup>.

Προστατεύοντας το υπό ευρεία έννοια δικαίωμα της περιουσίας, δηλαδή όλα τα δικαιώματα που αποτιμούνται οικονομικώς, και ενώ η τάση που επικρατεί στη νομολογία του ΕΔΔΑ είναι η διεύρυνση της προστασίας του δικαιώματος της περιουσίας<sup>28</sup>, το ύψος των συντάξεων που απονέμεται δεν αποτελεί προστατευόμενη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 1 του ΠΠΠ<sup>29</sup>, όπως και το δικαστήριο παρόλο που εντάσσει το δικαίωμα κοινωνικοασφαλιστικής παροχής, εφόσον συνδέεται με την καταβολή εισφορών, στο προστατευτικό πεδίο του άρθρου 1 του ΠΠΠ, έκρινε ότι το άρθρο αυτό δεν προστατεύει και το δικαίωμα σε σύνταξη ορισμένου ποσού<sup>30</sup>.

## **1.2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση.**

### **1.2.1. Η έννοια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Ως αναγκαστική απαλλοτρίωση ορίζεται<sup>31</sup> «η στέρηση ιδιωτικής ιδιοκτησίας, με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας, για δημόσια ωφέλεια, καθοριζόμενη από το νόμο, και έναντι δικαστικά προσδιοριζόμενης πλήρους αποζημίωσης του ιδιοκτήτη». Η αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορεί να λάβει χώρα μόνο κατά την προβλεπόμενη από το άρθρο 17 Συντ. διαδικασία<sup>32</sup>.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποβλέπει στη δυναμική απόκτηση του πράγματος με την άσκηση της κυριαρχικής εξουσίας της πολιτείας, χωρίς να αποτελεί μια συνήθη πώληση, ούτε και αναγκαστική εκτέλεση. Ο καθ' ου η απαλλοτρίωση δε διαθέτει ελεύθερα το ακίνητό του, όπως ο συνηθισμένος πωλητής, τον χρόνο που αυτός θέλει και με τους όρους που αυτός αποδέχεται ως ευνοϊκούς<sup>33</sup>.

Ως στέρηση της ιδιοκτησίας θεωρείται, όχι μόνο η ολική αφαίρεση της ιδιοκτησίας και κτήση αυτής από τον υπερού η απαλλοτρίωση, αλλά και ο περιορισμός αυτής τόσο,

<sup>27</sup>Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, *ο.π.*, σελ. 480.

<sup>28</sup>Χορομίδη, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, *ο.π.*, σελ. 1292

<sup>29</sup>Σκόρδα, Σισιλιάνου, Προστατεύει το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου στην ΕΣΔΑ το ύψος των συνταξιοδοτικών παροχών; (Γνωμοδότηση), Νομικό Βήμα, 2000, σελ. 1232.

<sup>30</sup>Γέροντα, *ο.π.*, σελ. 1888.

<sup>31</sup>Σπηλιωτόπουλου – Χρυσανθάκη – Πολίτη, Λεξικό Νομικής Ορολογίας II, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2014, σ. 39.

<sup>32</sup>Γεωργιάδου, Αναγκαστική απαλλοτρίωση. Θεωρία - Νομολογία – Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2014, σελ. 30.

<sup>33</sup>Χορομίδη, Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, Ιδιωτική έκδοση, σελ. 325.

ώστε ουσιαστικά να επέρχεται αχρήστευση ή εξουθένωση της ιδιοκτησίας ή ο ουσιώδης περιορισμός των εξουσιών που απορρέουν απ' αυτήν για χρήση και κάρπωση, αφού, χωρίς τις εξουσίες αυτές, η ιδιοκτησία καθίσταται αδρανής και το πράγμα στερημένο της οικονομικής του αξίας. Με άλλα λόγια, έχει γίνει δεκτό, ότι αναγκαστική απαλλοτρίωση δε συνιστά μόνο η αφαίρεση της ιδιοκτησίας και η κτήση της από άλλον, αλλά και όταν με επέμβαση της πολιτείας, οι εξουσίες του κυρίου περιορίζονται σε τέτοια έκταση, ώστε η απομένουσα σε αυτόν ιδιοκτησία να αναιρείται κατ' ουσία, δηλαδή να καθίσταται κενή περιεχομένου. Η διάταξη του άρθρου 17 του Συντ., αναγνωρίζοντας και προστατεύοντας την ιδιοκτησία υπό την ανωτέρω έννοια, δεν αποκλείει μεν την επιβολή περιορισμών σ' αυτήν από το νομοθέτη, με τους οποίους καθορίζεται το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας για λόγους δημοσίου συμφέροντος ή ενόψει συγκεκριμένων κοινωνικών και βιοτικών συνθηκών λόγω του κοινωνικού προορισμού της, δεν επιτρέπει όμως την αναίρεση της ουσίας της ιδιοκτησίας με την απογύμνωσή της από τις εξουσίες της.

### **1.2.2. Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Προϋποθέσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας και η καταβολή πλήρους αποζημίωσης. Έτσι, κάποιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δε δύναται να στερηθεί ακόμη και ενοχικά περιουσιακά του δικαιώματα, παρά μόνο εφόσον υπάρχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, οι οποίοι, βάσει και της αρχής της αναλογικότητας, έχουν προτεραιότητα έναντι του ιδιωτικού συμφέροντος του δικαιούχου και, επίσης όταν προβλέπεται πλήρης αποζημίωση του θιγέντος προσώπου<sup>34</sup>

Ειδικά για την προϋπόθεση της δημόσιας ωφέλειας, έχει υποστηριχθεί<sup>35</sup> ότι αυτή αποτελεί μια αόριστη έννοια και δε μπορεί να υπαχθεί σε συγκεκριμένους και εκ των προτέρων γνωστούς και αντικειμενικούς κανόνες διάγνωσής της, καθώς εξαρτάται από τις εκάστοτε υφιστάμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Η σημασία της δημόσιας ωφέλειας έγκειται και στο γεγονός ότι ο νόμος δεν ανέχεται τη μη πραγματοποίηση του σκοπού αυτού εντός εύλογου χρονικού διαστήματος<sup>36</sup>, καθώς προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση της μη συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, αν ο σκοπός δεν πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων ετών.

<sup>34</sup>Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ. 479

<sup>35</sup>Χρυσόγονου, ο.π., σελ. 389.

<sup>36</sup>Χορομίδη, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, ο.π, σελ. 1296.

Όσον αφορά την προϋπόθεση της καταβολής δικαστικά προσδιοριζόμενης πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη, αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 του ΚΑΑΑ. Η αποζημίωση, έτσι, πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης ή, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό, κατά το χρόνο της συζήτησης για τον προσδιορισμό αυτόν. Σε περίπτωση που η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

Υποστηρίζεται ότι η έννοιά της πλήρους αποζημίωσης καλύπτει κάθε περιουσιακό κενό που δημιουργείται στην ιδιοκτησία και τελεί σε σχέση αιτιώδους συνάφειας με την κήρυξη και τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης<sup>37</sup>. Παγίως η νομολογία δέχεται ότι η αποζημίωση, για να είναι πλήρης κατά τη συνταγματική της έννοια, πρέπει να περιλαμβάνει, όχι μόνο την αξία του απαλλοτριούμενου τμήματος, αλλά και τη μείωση της αξίας του μέρους που έμεινε εκτός απαλλοτρίωσης<sup>38</sup>.

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 19 (προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης), το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου». Η αποδοχή των μη πληρούντων τους όρους το νόμου αποδεικτικών μέσων δικαιολογείται συνήθως στις ειδικές διαδικασίες με το επιχείρημα ότι σε αυτές, λόγω της ιδιάζουσας ανάγκης για εγκαθίδρυση διαδικασιών που χαρακτηρίζονται από απλότητα, ελαστικότητα, ταχύτητα και περιστολή δαπανών, δικαιολογείται η ανυπακοή στα κελεύσματα της αυστηρής αποδείξεως<sup>39</sup>.

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

<sup>37</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), ο.π., σελ. 1603.

<sup>38</sup>Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης - Δημόσια ωφέλεια - Συντέλεση - Ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης - Εκτέλεση έργου με αντιπαροχή, Νομικό Βήμα, 1996, σελ. 958

<sup>39</sup>Ταμαμίδη, Ζητήματα αποδείξεως στη δίκη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης: Η προβληματική της λήψεως υπ' όψιν των δικαστικών τεκμηρίων, των μη πληρούντων τους όρους του νόμου αποδεικτικών μέσων και των ενόρκων βεβαιώσεων, Αρμενόπουλος, 2003, σελ. 770.

ως πρόσθετο στοιχείο το τίμημα των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων της περιοχής, δεν είναι παρά ενίσχυση του αντικειμενικού κριτηρίου προσδιορισμού της αξίας<sup>40</sup>.

Στη θεωρία αναπτύχθηκε προβληματισμός σχετικά με το εάν για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης κρίσιμη θα πρέπει να είναι η αντικειμενική ή η αγοραία αξία του ακινήτου. Ως αντίλογος στον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνοντας υπόψη την αντικειμενική αξία του ακινήτου, υποστηρίχθηκε ότι η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου κατά τον αντικειμενικό προσδιορισμό, είτε διαγνωστεί αυτεπάγγελτα από το Δικαστήριο είτε αποδειχθεί από τους διαδίκους, ενδεικτική και μόνο αξία μπορεί να έχει, χωρίς να αποτελεί σε καμία περίπτωση και ουσιώδες στοιχείο για την εξεύρεση της πραγματικής αξίας του ακινήτου και τον καθορισμό της πλήρους αποζημίωσης κατά τη συνταγματική επιταγή, αφού δεν αποτελεί ασφαλή μέθοδο μέτρησης αξίας, αλλά μέθοδο για την ταχύτερη είσπραξη των εσόδων του Δημοσίου, με ταυτόχρονη άσκηση πολλές φορές και κοινωνικής πολιτικής, και, συνεπώς, για το λόγο αυτό, η αντικειμενική αξία-κατά μαχητό τεκμήριο- θα πρέπει να εκλαμβάνεται πάντοτε ως μικρότερη από την πραγματική αξία<sup>41</sup>. Ο καθορισμός, έτσι, της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για λόγους φορολογικής ευρυθμίας, εντελώς άσχετους με το άρθρο 17 του Συντάγματος, υπολείπεται κατά πολύ από την αγοραία αξία τους και μάλιστα, πολλές φορές, όταν ο χρόνος του καθορισμού της απέχει πολύ από τον τρέχοντα χρόνο, είναι και κατώτερη από το μισό της πραγματικής τους αξίας<sup>42</sup>.

Το γεγονός, δε ότι πολλές δικαστικές αποφάσεις αδυνατώντας (ή μη θέλοντας) να προσδιορίσουν ορθά την τρέχουσα αγοραία αξία των απαλλοτριούμενων, βασίζουν την κρίση τους σε προγενέστερες δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες μπορεί να με τη σειρά τους να βασίστηκαν σε έτι προγενέστερες δικαστικές αποφάσεις στηριζόμενες αυτές οι τελευταίες στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, οδηγεί στη διαιώνιση της λανθασμένης κρίσης. Υποστηρίζεται έτσι ότι στις περιπτώσεις αυτές, ως μέσο προστασίας των πληττόμενων πολιτών απομένει ο δρόμος προς το ΕΔΔΑ, για την αποκατάσταση της προσβολής του συνταγματικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας τους<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup>Κατράκη, Απαλλοτριώσεις ακινήτων και το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, Νομικό Βήμα, 2006, σελ. 148.

<sup>41</sup>Χορομίδα, Παρατηρήσεις στην ΜονΠρΘεσ. 18550/2001 [Η έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής και απαλλοτριούμενα που εμπίπτουν σε περιοχές με αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων], Αρμενόπουλος, 2002, σελ. 283.

<sup>42</sup>Κατράκη, *ο.π.*, σελ. 148.

<sup>43</sup>Κατράκη, *ο.π.*, σελ. 148.

Παράλληλα, διαπιστώνεται το γεγονός ότι ο αντικειμενικός προσδιορισμός ενεργείται με γενικά αφηρημένα κριτήρια της αξίας του εδάφους, των κτισμάτων και ορισμένων συστατικών κατά περιοχές και όχι συγκεκριμένων ακινήτων και συστατικών ή των κάθε είδους συστατικών της απαλλοτριούμενης έκτασης<sup>44</sup>. Η μη καταβολή της αποζημίωσης των συστατικών, ενδέχεται να οδηγήσει σε αδυναμία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, δεδομένου ότι τα συστατικά του εδάφους δεν αποτελούν ξεχωριστό πράγμα και αυτοδικαίως συναπαλλοτριούνται με την πράξη της απαλλοτρίωσης<sup>45</sup>.

Επί δεκαετίες ήταν κρατούσα στη νομολογία η άποψη, ότι στην κατά το Σύνταγμα έννοια του όρου «ιδιοκτησία» περιλαμβάνονται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων και όχι τα πάσης φύσεως ενοχικά δικαιώματα, όπως τα έξοδα μεταφοράς ή η εμπορική αξία και τα διαφυγόντα κέρδη των επιχειρήσεων. Η ρωγή που παρατηρήθηκε με την ΟΛΑΠ 8/1999, με την οποία έγινε δεκτό αίτημα για επιδίκαση αποζημίωσης για έξοδα μεταφοράς και επανεγκατάστασης από το απαλλοτριωθέν σε νέο ακίνητο, δεν διευρύνθηκε, με αποτέλεσμα η νομολογία να εξακολουθεί σθεναρά να αρνείται την αποζημίωση κάθε άλλου ενοχικού δικαιώματος που θίγεται με την απαλλοτρίωση<sup>46</sup>.

Στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης εντάσσεται και η έννοια της άυλης οικονομικής αξίας μιας επιχείρησης. Αυτή νοείται ως σύνολο αγαθών, δικαιωμάτων και σχέσεων, το οποίο αποτελεί οργανωμένη οικονομική ενότητα γύρω από το πρόσωπο του φορέα της, τείνουσα στην επίτευξη ενός κερδοσκοπικού σκοπού. Ενώ, κατά τη νομολογία, η άυλη οικονομική αξία δεν αποτελεί αυτοτελές απαλλοτριούμενο περιουσιακό στοιχείο, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 παρ. 2 του Συντάγματος και ΙΠΠΠ ΕΣΔΑ<sup>47</sup>, εντούτοις, τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα μιας επιχείρησης, όπως η άυλη αξία, αποτελεί προστατευόμενο περιουσιακό στοιχείο<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup>Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Παραλείψεις κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Προδικασία. Ελλείψεις της έκθεσης εκτιμητικής επιτροπής, Αλλαγή δικαιοδοσίας. Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (Κ.Α.Α.Α. Ν. 2882/2001). Ιδιαίτερη αποζημίωση. Με αφορμή την ΑΠ 522/2000 (ΕλλΔνη 2000,1307), Ελληνική Δικαιοσύνη, 2002, σελ. 354.

<sup>45</sup>Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Παραλείψεις κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Προδικασία. Ελλείψεις της έκθεσης εκτιμητικής επιτροπής, Αλλαγή δικαιοδοσίας. Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (Κ.Α.Α.Α. Ν. 2882/2001). Ιδιαίτερη αποζημίωση. Με αφορμή την ΑΠ 522/2000 (ΕλλΔνη 2000,1307), ο.π., σελ 354-355.

<sup>46</sup>Χορομίδη, Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2009, σελ. 413-414

<sup>47</sup>Γιαννακόπουλου, Η άυλη οικονομική αξία επιχείρησης ως στοιχείο πληρότητας της αποζημίωσης στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, Νομικό Βήμα, 2014, σελ. 482.

<sup>48</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1884.

### 1.2.3. Διακρίσεις της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Στην αναγκαστική απαλλοτρίωση με την ευρεία έννοια υπάγονται τόσο η αναγκαστική απαλλοτρίωση με τη στενή έννοια, δηλαδή η προβλεπόμενη από τις συνταγματικές διατάξεις και τους εκτελεστικούς νόμους, όσο και η *defacto* απαλλοτρίωση ή εν τοις πράγμασι ή οιονεί απαλλοτρίωση.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση με τη στενή έννοια είναι η αφαίρεση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας με μονομερή πράξη της δημόσιας εξουσίας, για δημόσια ωφέλεια και με προηγούμενη πλήρη αποζημίωση του ιδιοκτήτη<sup>49</sup>. Ο ορισμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όπως προκύπτει από τη διατύπωσή του στο άρθρου 17 παρ. 2 του Σ., αντιστοιχεί με την αναγκαστική απαλλοτρίωση με τη στενή έννοια, η οποία κηρύσσεται και συντελείται σύμφωνα με τη διάταξη αυτή. Αποκλείεται, έτσι από το Σύνταγμα ρητά η στέρηση της ιδιοκτησίας, αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που η ίδια καθορίζει, απαγορεύοντας έτσι την *defacto* απαλλοτρίωση.

Ως *defacto* απαλλοτρίωση νοείται η στέρηση ή η εκμηδένιση ή αδρανοποίηση της ιδιοκτησίας ή των εξουσιών και των ωφελειών της<sup>50</sup>, η απώλεια του οικονομικού προορισμού και συνεπώς της οικονομικής αξίας του πράγματος, με την αναίρεση της δυνατότητας χρήσης και κάρπωσης του από τον ιδιοκτήτη σύμφωνα με τον προορισμό του<sup>51</sup> χωρίς να έχει προηγηθεί νόμιμη κήρυξη και συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Στις *defacto* απαλλοτρίώσεις δεν υφίσταται τυπική απαλλοτρίωση, αλλά κυριαρχικά μέτρα, όπως οι απαγορεύσεις δόμησης και οι άδειες της αρχής για την άσκηση ορισμένης οικονομικής δραστηριότητας, τα οποία εξαιτίας των σημαντικών επιπτώσεων που έχουν στο περιεχόμενο του δικαιώματος περιουσίας εξομοιώνονται με μια τυπική κατάργηση αυτής<sup>52</sup>.

Το στοιχείο που διακρίνει τους περιορισμούς του δικαιώματος στα πλαίσια της ρύθμισης και του ελέγχου της χρήσης περιουσιακών στοιχείων από μια *defacto* απαλλοτρίωση είναι η ένταση της επέμβασης και ειδικότερα το κατά πόσο οι συνέπειες του περιορισμού είναι ή όχι ίδιες ή ουσιαδώς παρόμοιες με εκείνες της στέρησης της περιουσίας. Εφόσον στον φορέα του δικαιώματος απομένει μετά την επιβολή του περιορισμού μια λογική εναλλακτική δυνατότητα χρήσης και διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου και εφόσον ο επιβαλλόμενος περιορισμός, ιδίως ένεκα της μικρής σχετικά

<sup>49</sup>Χρυσόγονου, *ο.π.*, σελ. 388.

<sup>50</sup>Γεωργιάδου, *ο.π.*, σελ. 32.

<sup>51</sup>Χρυσόγονου, *ο.π.*, σελ. 387.

<sup>52</sup>Σατλάνη, *ο.π.*, σελ 1887

διάρκειάς του, δεν συνιστά υπερβολικό και υπέρμετρο βάρος, πρόκειται καθαρά για παραδεκτό περιορισμό και μόνο<sup>53</sup>.

Στη θεωρία τονίστηκε η σημασία της διάκρισης μεταξύ στενής και ευρείας έννοιας της απαλλοτρίωσης. Η εφαρμογή του διευρυμένου περιεχομένου της «στέρησης» της ιδιοκτησίας στην παρ. 2 του άρθρου 17 Συντ. καθιστά υποχρεωτική την τήρηση των αυστηρών προϋποθέσεων της διάταξης (προηγούμενη καταβολή πλήρους, δικαστικά προσδιορισμένης αποζημίωσης) σε όλες τις περιπτώσεις τέτοιων ουσιωδών προσβολών του δικαιώματος. Η μη τήρηση αυτών των κανόνων καθιστά τον περιορισμό αντίθετο στο Σύνταγμα, επομένως παράνομο και ακυρωτέο. Επομένως, η διεύρυνση του συνταγματικού περιεχομένου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν αποτελεί μια απλή ερμηνευτική εξαγγελία αλλά μια επιλογή άρσης των σοβαρότερων προσβολών της ιδιοκτησίας, εφόσον αυτές παραμένουν αναποζημιώτες<sup>54</sup>.

Η παρ 2 κ. επ. του άρθρου 17 Συντ. με τον θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης διασφαλίζει την πλέον δραστική προσβολή της ιδιοκτησίας- την αφαίρεσή της, της εμπράγματης ιδιοκτησίας. Τόσο για τις ηπιότερες μορφές προσβολής (περιορισμοί), όσο και για τις λοιπές μορφές ιδιοκτησίας (επί των άυλων αγαθών) εφαρμόζεται η παρ. 1 του άρθρου 17 Συντ. με προστατευτική της ιδιοκτησίας δικλείδα την δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης<sup>55</sup>.

Τέλος, ιδιαίτερη αναφορά αξίζει και στη ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Ως πολεοδομική και ειδικότερα ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση ορίζεται η απαλλοτρίωση για την εφαρμογή πολεοδομικών καθεστώτων, δηλαδή χάριν έγκρισης ή τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων, σε εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας<sup>56</sup>. Επιβάλλεται συνήθως για την εξυπηρέτηση πολεοδομικών σκοπών (δημιουργία ή επέκταση κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, χώρων για ανέγερση δημόσιων κτηρίων λ.χ. σχολείων, νοσοκομείων, ναών κ.ο.κ.), ενώ ρυμοτομική είναι και η απαλλοτρίωση για την απόκτηση χώρου για τη δόμηση σε ΖΕΠ, για την κάλυψη μελλοντικών αναγκών σε χώρους για κοινωφελείς σκοπούς, για την εφαρμογή προγράμματος αστικού αναδασμού, για τη δόμηση με βάση προγράμματα της Εργατικής Εστίας, για την παραχώρηση ιδιοκτησιών σε ειδικές κατηγορίες προσώπων κ.ο.κ.. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση έχει εξειδικευμένο

<sup>53</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1889-1890

<sup>54</sup>Μαθιουδάκη, Νόμιμη κι αυθαίρετη δόμηση, ο.π., σελ. 85-86.

<sup>55</sup>Μαθιουδάκη, Νόμιμη κι αυθαίρετη δόμηση, ο.π., σελ. 87.

<sup>56</sup>Παπαργηγόριου, Πολεοδομία, Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2011, σελ. 353-354.

(πολεοδομικό) σκοπό και διαφέρει σε ότι αφορά τη διαδικασία κήρυξής της, τις προβλεπόμενες προθεσμίες, όπως και άλλα διαδικαστικά ζητήματα.

Η προβλεπόμενη από το Σύνταγμα (άρθρο 24) και εντός των τασσομένων από αυτό θεμιτών πλαισίων υποχρέωση εισφοράς άνευ ανταλλάγματος τμήματος ιδιοκτησίας, προκειμένου αυτή να ενταχθεί σε σχέδιο πόλεως και να επαυξηθεί, με τον τρόπο αυτό, σημαντικά η αξία της, δεν συνιστά απαγορευμένη από την ΕΣΔΑ στέρηση ιδιοκτησίας<sup>57</sup>.

Υπό το πρίσμα αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί ο θεσμός της καταβολής αποζημίωσης προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων για την κάλυψη των αναγκών δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων σε ορισμένη προς πολεοδόμηση περιοχή ως μορφή προληπτικής περιβαλλοντικής προστασίας: η προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης καθιστά δυνατή την εξασφάλιση αυτών των χώρων, επομένως την προστασία του περιβάλλοντος. Η στέρηση της ιδιοκτησίας διενεργείται εν προκειμένω με βάση νόμιμη διοικητική πράξη και η καταβολή αποζημίωσης αποσκοπεί στη συντέλεση της απαλλοτρίωσης για λόγο δημόσιας ωφέλειας, δηλαδή την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων εντός της περιοχής του σχεδίου<sup>58</sup>.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρθρ. 11 του Ν. 2882/2001 οι διατάξεις που αφορούν την ανάκληση μη συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για τον δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθοριστεί αυτή εξωδίκως) δεν ισχύουν περί απαλλοτρίωσης προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς. Κι ενώ η νομολογία δέχεται ότι το δικαίωμα του δικαστικού προσδιορισμού υπόκειται, λανθασμένα κατά κάποιες απόψεις<sup>59</sup> σε εικοσαετή παραγραφή, δημιουργείται το παράδοξο φαινόμενο η μεν ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση να είναι νομικά «εν ενεργεία», δηλ. να μην έχει ανακληθεί, αφού δεν υπόκειται σε προθεσμία δικαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, η δε διαδικασία της απαλλοτρίωσης να μην μπορεί να προχωρήσει, με τον δικαστικό καθορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, λόγω παραγραφής του δικαιώματος αυτού και να μην μπορεί να ολοκληρωθεί η απαλλοτρίωση με την συντέλεσή της.<sup>60</sup>

<sup>57</sup>Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ. 480.

<sup>58</sup>Μαθιουδάκη, Η κρατική ευθύνη στο δίκαιο του περιβάλλοντος, σελ. 731.

<sup>59</sup>Χορομίδη, Μεταστροφή της νομολογίας για την παραγραφή δικαιώματος δικαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 242 ΑγρΚ (με αφορμή την ΑΠ 800/1999 ΝοΒ 49. 55), Νομικό Βήμα, 2002, σελ. 1240.

<sup>60</sup>Χορομίδη, Μεταστροφή της νομολογίας για την παραγραφή δικαιώματος δικαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Αναγκαστική απαλλοτρίωση του άρθρου 242 ΑγρΚ (με αφορμή την ΑΠ 800/1999 ΝοΒ 49.



Μεταστροφή της νομολογίας παρουσιάζεται με την ΑΠ 800/1999, η οποία δέχθηκε ότι το δικαίωμα για δικαστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 ΑΚ γενική εικοσαετή παραγραφή, πλην όμως παραμένει ενεργό στην περίπτωση που ο κύριος του απαλλοτριωθέντος ακινήτου διατηρεί το επ' αυτού δικαίωμα κυριότητάς του γιατί τούτο, εάν δεν αποσβέστηκε στο μεταξύ από άλλο λόγο, διατηρείται απαραβίαστο μέχρι την καταβολή σε αυτόν ή την παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε<sup>61</sup>.

Οι ρυμοτομικές αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον διατηρούνται μετά την κήρυξή τους, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους, σύμφωνα με το νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση υπερβαίνει τα κατά την κρίση του δικαστηρίου εύλογα χρονικά όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησία, το οποίο είναι αντίθετο προς τη συνταγματική προστασία της. Στις περιπτώσεις αυτές ανακύπτει υποχρέωση της διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για την άρση της απαλλοτρίωσης απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της απαλλοτρίωσης είναι υποχρεωτική για τη διοίκηση<sup>62</sup>.

Η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης δεν καθιστά το ακίνητο ελεύθερο των ρυμοτομικών περιορισμών, αλλά απαιτείται η, σε χρόνο και κατά το αποτέλεσμα αβέβαιη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε να μην επιτυγχάνεται η δικαστική προστασία της ιδιοκτησίας<sup>63</sup>.

Εξ άλλου έχει κριθεί (ΣτΕ 3908/2007 επταμ.) ότι ο θεσπιζόμενος με τα άρθρα 17 παρ. 4 του Συντάγματος και 11 παρ. 3 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.), κανόνας της αυτοδίκαιης άρσεως των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων στην περίπτωση μη συντελέσεώς τους εντός ενός και ημίσεος έτους από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασεως προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της σχετικής αποζημιώσεως ισχύει και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Από τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους. Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, όπως και οι περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το

55), ο.π., σελ. 1241.

<sup>61</sup>Χορομίδη, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, σελ. 1304.

<sup>62</sup>Χιώλου, Η ανάκληση των απαλλοτριώσεων που κηρύσσονται κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεως, Αρμενόπουλος, 2009, σελ. 331.

<sup>63</sup>Χορομίδη, Η αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης (Γνωμοδότηση), Αρμενόπουλος 2013, σελ. 984

οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της (ΣτΕ 3464/2009, πρβλ. ΣτΕ 263/1995, 642/1998, 3269/2003 κ.ά.)<sup>64</sup>.

#### 1.2.4. Διάκριση από συναφείς όρους

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση πρέπει να διακρίνεται από άλλους δικαιοϊκούς θεσμούς που επηρεάζουν τη σφαίρα της ατομικής ιδιοκτησίας, όπως είναι η επίταξη, η δήμευση και ο αναδασμός<sup>65</sup>.

Από τους τρεις αυτούς όρους αυτός που περισσότερο προσιδιάζει με την αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η επίταξη. Η επίταξη είχε χρησιμοποιηθεί κατά το παρελθόν ως υποκατάστατό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, σε περιπτώσεις που αυτή δε μπορούσε να συντελεστεί λόγω εκτάκτων αναγκών, σε συνδυασμό και με τον χρονοβόρο χαρακτήρα που απαιτεί η κήρυξη και η συντέλεση της (για παράδειγμα, όταν απαιτούνταν απαλλοτριώσεις αναγκαίες για την εκτέλεση μεγάλων δημοσίων έργων).

Στο άρθρο 18 παρ. 3 του Συν. ορίζεται ότι: *«ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με τις επιτάξεις για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, ή για θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία»*. Όπως έχει κριθεί, από τη διάταξη αυτή, που αναφέρεται στη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης, σε συνδυασμό και προς τη φύση του μέτρου της επίταξης, το οποίο αποτελεί βάρος της ιδιοκτησίας, προκύπτει ότι το μέτρο τούτο συγχωρείται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι η κοινωνική ανάγκη, για την οποία επιβάλλεται είναι έκτακτη, επείγουσα και πρόσκαιρη, όχι δε ανάγκη μόνιμη, η οποία μπορεί να θεραπευτεί με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντ. Αλλά και στην περίπτωση που η μόνιμη ανάγκη είναι άμεση και επιτακτική, επιτρέπεται, κατά την έννοια του άρθρου 18 παρ. 3 του Συντ., η επιβολή του εξαιρετικού μέτρου της επίταξης προσωρινώς έως ότου αντιμετωπιστεί, κατά τρόπο οριστικό και μέσα σε εύλογο κατά τις περιστάσεις χρόνο, η

<sup>64</sup>Διβανη, Μη συντελεσμένη ρυμοτομική απαλλοτρίωση – Αυτοδίκαιη άρση – Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2012.

<sup>65</sup>Γεωργιάδου, ο.π., σελ. 19.

θεραπεία της μόνιμης αυτής ανάγκης. Και αυτό, διότι η ανάγκη αυτή προσλαμβάνει, για το απαιτούμενο έως την οριστική αντιμετώπισή της διάστημα, το χαρακτήρα της έκτακτης και πρόσκαιρης ανάγκης, που δικαιολογεί την προσωρινή κατάληψη της ιδιοκτησίας με το μέτρο της επίταξης<sup>66</sup>.

Η επίταξη διαφέρει από την αναγκαστική απαλλοτρίωση, διότι, ενώ η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιφέρει διαρκή στέρηση χρήσης του πράγματος και μετάθεση της κυριότητάς του σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η επίταξη περιορίζεται στην προσωρινή αφαίρεση της χρήσης του κινητού ή ακινήτου πράγματος. Ο καθ' ου η επίταξη εξακολουθεί να έχει την κυριότητα και τη νομή του πράγματος, ενώ την κατοχή αυτού αποκτά η Διοίκηση ή ο υπέρ ου η επίταξη<sup>67</sup>. Ωστόσο, προβλέπονται και περιπτώσεις στις οποίες η επίταξη τείνει να αποκτήσει τον χαρακτήρα οριστικής στέρησης της ιδιοκτησίας, κατά τρόπο παρόμοιο με την απαλλοτρίωση, όπως λ.χ. το άρθρο 22 παρ.1 του ν.δ. 17/1974 για την επίταξη αναλώσιμων κινητών και το άρθρο 65 παρ.2 ν. 4442/29 για την επίταξη ακινήτων. Στις περιπτώσεις αυτές πρόκειται, κατ' ουσία, για κρυπτοαπαλλοτρίωση και, κατά τη γνώμη μας, οι διατάξεις αυτές πάσχουν από αντισυνταγματικότητα.

Ως δήμευση ορίζεται<sup>68</sup> «η στέρηση της περιουσίας που επιβάλλεται ως παρεπόμενη ποινή, με την έκδοση καταδικαστικής απόφασης για συγκεκριμένα αδικήματα, ή ως μέτρο ασφαλείας, χωρίς την έκδοση τέτοιας απόφασης» και διαφέρει από την αναγκαστική απαλλοτρίωση στο ότι εδώ το πρόσωπο δε στερείται την ιδιοκτησία του χάριν τρίτου ή χάριν συγκεκριμένου κοινωφελούς σκοπού.

Τέλος, ως αναδασμός ορίζεται<sup>69</sup> «η διαμόρφωση, διάταξη, συγκέντρωση της εγγείου ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων σε λιγότερα σε αριθμό και μεγαλύτερα σε έκταση αγροτεμάχια» ή σε αγροτεμάχια με θέση και σχήμα που διευκολύνει την εκμετάλλευση, οπότε και δεν συντελείται ουσιαστική στέρηση ιδιοκτησίας, όπως στην απαλλοτρίωση.

Επομένως, καθίσταται σαφές ότι, παρότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση βρίσκεται εγγύτερα στην επίταξη από τους ανωτέρω θεσμούς, διαφέρει σημαντικά και δεν πρέπει να συγχέεται με αυτούς.

<sup>66</sup>ΣτΕ Ολομ. 3455 - 6/1998, ΝΟΜΟΣ, 361/2018 ΣτΕ, ΝΟΜΟΣ.

<sup>67</sup>ΕφΑπ 18/2016, ΝΟΜΟΣ.

<sup>68</sup>Σπηλιωτόπουλου – Χρυσανθάκη – Πολίτη, ό.π., σελ. 213.

<sup>69</sup>Σπηλιωτόπουλου – Χρυσανθάκη – Πολίτη, ό.π., σελ. 42.

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup> ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

---

### 2.1. Η συνταγματική τροποποίηση των διατάξεων για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εμφανίζεται αρχικά στο επαναστατικό Σύνταγμα της Τροιζήνας του 1827 (άρθρο 17) και στη συνέχεια σε όλα τα συνταγματικά κείμενα που ακολούθησαν. Η πρόβλεψη ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται μέσω της δικαστικής οδού υπήρξε για πρώτη φορά στο Σύνταγμα του 1911. Η προστασία της ιδιοκτησίας καθιερώθηκε όμως στο άρθρο 17 του Συντάγματος του 1952 και στη συνέχεια, στο ίδιο άρθρο, στο Σύνταγμα του 1975<sup>70</sup>.

Η συνταγματική αναθεώρηση του 2001, παρενέβη ουσιαδώς στο θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, εισάγοντας στο κείμενο του Συντάγματος πρωτότυπες για τα ελληνικά χρονικά διατάξεις.

**α.** Στην παράγραφο 2 του άρθρου 17 προστίθενται εδάφια ως εξής:

*«Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου».*

---

<sup>70</sup>Σπυρόπουλου – Χρυσανθάκη – Πολίτη, ό.π., σελ. 414-415.

Με την αναθεώρηση του 2001 εισάγεται μια πρόσθετη εγγύηση για τον πολίτη, καθώς η δικαστική λειτουργία φαίνεται να λειτουργεί σε κενό χρόνου, όπου οι απαραίτητες δίκες για την καταβολή της αποζημίωσης διαδέχονται η μία την άλλη κατά τρόπο ιδανικό χωρίς οιαδήποτε καθυστέρηση<sup>71</sup>, έτσι ώστε όταν ο οριστικός καθορισμός τιμής μονάδας γίνεται σε χρόνο μεγαλύτερο του έτους από τον προσωρινό καθορισμό, να λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας ο χρόνος συζήτησης για τον οριστικό καθορισμό. Η νέα αυτή ρύθμιση στηρίζεται στο λογικό επιχείρημα, που ανέδειξε και η ίδια η πρακτική, ότι δηλαδή δε θα πρέπει να ζημιώνεται ο δικαιούχος σε ενδεχόμενη αύξηση της τιμής του ακινήτου του εφόσον μεσολαβεί σημαντικός χρόνος από τον προσωρινό προσδιορισμό<sup>72</sup>.

Στο σημείο αυτό ο αναθεωρητικός νομοθέτης, έχοντας κατά νου τις διαπιστωμένες αδυναμίες του συστήματος προσδιορισμού της αποζημίωσης σε περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτριώσης, αποφασίζει να εντάξει στο κείμενο του Συντάγματος τη ρητή αυτή πρόβλεψη. Και μπορεί η πρόβλεψη αυτή να δρα ευεργετικά για τον καθού η απαλλοτριώση, σε μια ιδωμένη από αντίθετη, όμως, οπτική ανάγνωση, θα μπορούσε να ισχυριστεί κανείς πως με την προσθήκη αυτή, τα δικαστήρια απλώς «κερδίζουν χρόνο» στην ήδη πρακτικώς διαπιστωμένη αργή διαδικασία ολοκλήρωσης της απαλλοτριώσης. Δεδομένης δε, της κατά τις προηγούμενες δεκαετίες εκτίναξης των τιμών των ακινήτων, σε όλες τις περιπτώσεις η τιμή μονάδας που οριζόταν κατά τη συζήτηση για τον οριστικό καθορισμό ήταν μεγαλύτερη από την προσωρινή, με αποτέλεσμα την σημαντική επιβάρυνση του κράτους για την καταβολή αυξημένων αποζημιώσεων των απαλλοτριούμενων ακινήτων. Ο Συντακτικός νομοθέτης δε θα πρέπει να είναι τόσο αναλυτικός όταν νομοθετεί. Με τη ρητή αναφορά του χρονικού διαστήματος του έτους, ο συντακτικός νομοθέτης αναδεικνύει και άλλα εγγενή προβλήματα της ταχύτητας της δικαιοσύνης. Τι γίνεται στην περίπτωση όταν η επί της ουσίας συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης απέχει χρονικά πολύ από την πρώτη συζήτηση για τον οριστικό καθορισμό; Η νομολογία του ΑΠ αμφιταλαντεύτηκε<sup>73</sup>, ώσπου υιοθέτησε την αυστηρή λύση, σύμφωνα με την οποία κρίσιμος χρόνος για τον καθορισμό της

<sup>71</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1953.

<sup>72</sup>Γεραπετρίτη, Επισκόπηση του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 του Συντάγματος, διαθέσιμο στο: <http://www.greeklaws.com/pubs/uploads/383.pdf>, σελ. 13.

<sup>73</sup>Λέντζη, Παρατηρήσεις στην Εφαθ 179/2012 [Για τον κρίσιμο χρόνο προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου σε περίπτωση απαλλοτριώσης], Αρμενόπουλος, 2013, σελ. 1733.

αποζημίωσης είναι η πρώτη συζήτηση και όχι ο χρόνος της επί της ουσίας συζήτησης της δίκης του οριστικού καθορισμού τιμής μονάδας.

Δεν αποκλείεται ανάμεσα στη συζήτηση για τον προσωρινό καθορισμό και σε εκείνη για τον οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης να μεσολαβήσει ικανό χρονικό διάστημα, εντός του οποίου η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου να αυξηθεί - το ίδιο δύναται να συμβεί και ανάμεσα στην πρώτη και στην τελική επί της ουσίας συζήτηση για τον οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης.

Εξαιτίας των εγγενών αδυναμιών του ισχύοντος νομικού πλαισίου και της παραδοσιακά παρελκυστικής τακτικής της Διοίκησης, ανάμεσα στη συζήτηση για τον προσωρινό καθορισμό και σε εκείνη για τον οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης μεσολαβεί ενίοτε μεγάλο χρονικό διάστημα, στο διάστημα αυτό, η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου ενδέχεται να αυξηθεί<sup>74</sup>.

Αρχή του δικαίου είναι ότι, το δικονομικό δίκαιο υπηρετεί το ουσιαστικό δίκαιο. Έτσι, οι κοινές δικονομικές, διαδικαστικές, αποδεικτικές διατάξεις, δεν μπορούν να ανατρέπουν το υπερνομοθετικό ουσιαστικό δίκαιο, το επιβαλλόμενο ως ατομικό δικαίωμα για την προστασία της ιδιοκτησίας, όπως το άρθρο 17 παρ.1,2 Σ, τα άρθρα 6 παρ.1 της ΕΣΔΑ και 1παρ.1<sup>α</sup> του ΠΠ της ΕΣΔΑ<sup>75</sup>.

**β.** Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 17 αντικαθίσταται ως εξής:

*«Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες».*

**γ.** Μετά το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 17 προστίθεται εδάφιο ως εξής: «Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της

<sup>74</sup> Λέντζη, ο.π., σελ. 1731.

<sup>75</sup> Χορομίδα, Η ΟΛΑΠ 14/2011 και ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης και η πλήρης αποζημίωση. Η έννοια της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' Σ (2001). Το άρθρο 1§1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου (ΠΠΠρ) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Ορθότερη η προγενέστερή της ΟΛΑΠ 1109/81. Νομολογία, Νομικό Βήμα, 2013, σελ. 1087.

*Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές».*

---

## **2.2. Τροποποιήσεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.**

Το ν.δ. 797/1971 αποτέλεσε μια προσπάθεια συστηματοποίησης του δικαίου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και διατηρήθηκε σε ισχύ για τριάντα χρόνια. Το εν λόγω ν.δ. υπέστη πολλές συμπληρώσεις και τροποποιήσεις, ενώ από το 2001 κι εφεξής το νέο νομοθέτημα, ο ν. 2882/2001, αποτελεί πλέον τον σύγχρονο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων. Ενδεικτικό της εμβλαωματικότητας που χαρακτηρίζει τη νομοθεσία για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ήταν το ότι οι Ν. 3951/11, α.ν. 1731/1939, ν.δ. 3979/1959 και ν.δ. 797/1971 είχαν τροποποιηθεί μέχρι την θέση σε ισχύ του Ν. 2882/2001) περί τις 60 φορές<sup>76</sup>.

Ο ΚΑΑΑ σημείωσε σημαντική πρόοδο σε ότι αφορά τον εκσυγχρονισμό της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης με καινοτομίες όπως, εντελώς ενδεικτικά, η κατάργηση της χρονοβόρας κτηματογράφησης και η υποχρέωση της Διοίκησης να γνωστοποιεί έγκαιρα την πρόθεσή της για κήρυξη απαλλοτρίωσης, όπως και να τηρεί ειδικό φάκελο για κάθε απαλλοτρίωση, διευκολύνοντας την παρακολούθηση της πορείας της απαλλοτρίωσης.

Ωστόσο, συγκρινόμενος με την παλιά νομοθεσία, ο ΚΑΑΑ υπήρξε μάλλον πρόχειρος και δεν πέτυχε την κατάργηση της πολυνομία. Επιπλέον, ως σήμερα έχουν γίνει αλλεπάλληλες τροποποιήσεις και στον ΚΑΑΑ<sup>77</sup>. Το γεγονός ότι, τόσο το προηγούμενο ν.δ. που ρύθμιζε την αναγκαστική απαλλοτρίωση, όσο και ο ισχύων νόμος υπόκεινται σε τόσο συχνές και, σε πολλές περιπτώσεις, εκ βάθρων αλλαγές, αποδεικνύουν ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί μια διαδικασία που προσπαθεί να καλύψει νομικά τις συνεχώς

---

<sup>76</sup>Χορομίδα, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), ο.π., 2002 σελ. 1598 επ.

<sup>77</sup>Σπυρόπουλου κλπ, ό.π., σελ. 414-415.

μεταβαλλόμενες ανάγκες, οι οποίες με τη σειρά τους είναι συνυφασμένες με ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο κι εξελισσόμενο εθνικό και υπερεθνικό πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον, μέσα στο πλαίσιο της ευρύτερης έννοιας της παγκοσμιοποίησης.

Χρήσιμα συμπεράσματα για τη σκοπιμότητα και τις επιδιώξεις του νομοθέτη εξάγονται από τις αιτιολογικές εκθέσεις, οι οποίες συνοδεύουν τους τροποποιητικούς του ΚΑΑΑ νόμους. Σε κάποιες από αυτές τις εκθέσεις οι νομοπαρασκευαστικές επιτροπές δεν αρκούνται απλώς στην ανάλυση των τροποποιήσεων αλλά προβαίνουν και στην αποτίμηση της εφαρμογής του ΚΑΑΑ εντοπίζοντας ελλείψεις, αδυναμίες διατυπώνοντας παράλληλα με τρόπο γενικό τις στοχεύσεις των νομοθετημάτων.

Αρχικά, αξιοσημείωτη είναι η τροποποίηση του ΚΑΑΑ με τον Ν. 2895/2002 και η εισηγητική του έκθεση<sup>78</sup>. Και αυτό διότι υπήρξε ανάγκη προσαρμογής του στους νέους συνταγματικούς ορισμούς και προσθήκες που προέκυψαν μετά τη θέση σε ισχύ του αναθεωρημένου Συντ. του 2001. Συγκεκριμένα, με το προστιθέμενο στον ΚΑΑΑ άρθρο 7Α ρυθμίζεται το κρίσιμο ζήτημα της παρεχόμενης στο Δημόσιο δυνατότητας να προβεί σε κατάληψη του απαλλοτριωμένου ακινήτου πριν από την καταβολή της αποζημίωσης, προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας. Λόγω της σημασίας μιας τέτοιας ενέργειας και των αποτελεσμάτων της στην ιδιοκτησία, αλλά και λόγω της συνδρομής σοβαρών λόγων δημοσίου συμφέροντος για την προώθηση των σχετικών διαδικασιών, προβλέπεται ότι οι απαλλοτριώσεις αυτές θα κηρύσσονται με πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, ότι η κατάληψη θα γίνει κατόπιν αδειάς του αρμόδιου δικαστηρίου αφού προηγουμένως έχουν παρασχεθεί οι απαιτούμενες εγγυήσεις στον ιδιοκτήτη και ότι η διαδικασία θα προωθείται σε όλα τα στάδιά της κατά προτεραιότητα. Προβλέπεται επίσης η κατάργηση της διαδικασίας επίταξης των ακινήτων, αφού ο σχετικός σκοπός εξυπηρετείται πλέον με την πρόωρη κατάληψη του ακινήτου κατά τους όρους της διάταξης αυτής.

Ακολούθως, σημαντική τροποποίηση του ΚΑΑΑ επήλθε με τον Ν. 4024/2011. Στην αιτιολογική έκθεση<sup>79</sup> τονίζεται ότι με την παράγραφο 3α του Ν. επιλύεται ένα σημαντικότατο ζήτημα που έχει ανακύψει στις περιπτώσεις απαλλοτριώσεων οι οποίες αίρονται αυτοδίκαια, κατά το άρθρο 17 του Συντ., λόγω παρέλευσης της 18μηνης

<sup>78</sup> Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: [https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/a-apalot\\_1.pdf](https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/a-apalot_1.pdf) Προσπελάστηκε 5/3/2019.

<sup>79</sup> Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: [http://www.minadmin.gov.gr/wp-content/uploads/20111102\\_1\\_1\\_Aitiologiki\\_Ekthesi\\_gia\\_to\\_Eniaio.pdf](http://www.minadmin.gov.gr/wp-content/uploads/20111102_1_1_Aitiologiki_Ekthesi_gia_to_Eniaio.pdf) Προσπελάστηκε 5/3/2019.



προθεσμίας συντέλεσης, εξαιτίας της καθυστέρησης κατάθεσης της αποζημίωσης, η οποία οφείλεται συνήθως στη δυσκολία χρηματοδότησης. Εν τω μεταξύ, κάποιες φορές, τα ακίνητα έχουν ήδη καταληφθεί με τη διαδικασία της επίταξης ή με συναίνεση των ιδιοκτητών και οι τελευταίοι επιθυμούν τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης. Δεν μπορεί να παραλειφθεί το γεγονός ότι η αναφορά της αιτιολογικής έκθεσης σε δυσκολία χρηματοδότησης αναμφισβήτητα σχετίζεται με την οικονομική κρίση που κυρίως έπληξε τη δημοσιονομική κατάσταση της χώρας. Επιπρόσθετα, στην έκθεση αναφέρεται ότι, με τις ισχύουσες διατάξεις, που δεν επιτρέπουν την αναβίωση της απαλλοτρίωσης μετά την αυτοδίκαια άρση, ακόμη κι αν το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, είναι αναγκαία η έγερση αγωγών αποζημίωσης κατά του φορέα εκτέλεσης του έργου, όταν αυτός κατέλαβε τα ακίνητα ή η επανακήρυξη της απαλλοτρίωσης, με τελική συνέπεια να πλήττεται το προστατευτέο συμφέρον των ιδιοκτητών, επιπλέον δε, το υπέρ ου η απαλλοτρίωση δημόσιο ή άλλος δημόσιος φορέας, να υφίσταται αφ' ενός μείωση του κύρους τους, διότι κατέλαβαν την έκταση χωρίς να καταβάλλουν την αποζημίωση και αφ' ετέρου πρόσθετο οικονομικό κόστος, εξαιτίας της επανακήρυξης της απαλλοτρίωσης και του αυξημένου, λόγω του μεταγενέστερου χρόνου υπολογισμού, τιμών μονάδος. Επομένως, με την τροποποίηση αυτή επιδιώκεται η συμπίεση του κόστους των απαραίτητων απαλλοτριώσεων, κάτι το οποίο θα αποβεί προς όφελος και των δημοσιονομικών στόχων της χώρας. Τέλος στην έκθεση αναφέρεται ότι με την παράγραφο 3β μειώνεται ο χρόνος κήρυξης νέας απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό σε περίπτωση άρσης ή ανάκλησης της προηγούμενης, δίνοντας τη δυνατότητα στη διοίκηση να θεραπεύσει τυχόν παραλείψεις της στην ολοκλήρωση της διαδικασίας συντέλεσης της προηγούμενης απαλλοτρίωσης. Όλα τα ανωτέρω συνηγορούν στο ότι βασικός στόχος του νομοθέτη είναι η εξοικονόμηση τόσο χρόνου όσο και πόρων στις διαδικασίες απαλλοτριώσεων.

Ωστόσο, ιδιαίτερη αναφορά αξίζει εδώ στο άρθρο 32 ν. 4067/2012, στο οποίο ορίζεται ότι με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους

δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 12/2018 απόφασή<sup>80</sup> της εξειδίκευσε τις νομοθετικές αλλαγές του ΚΑΑΑ, καταλήγοντας μεταξύ άλλων στο συμπέρασμα ότι μετά την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης και, αφού ο καθ' ου η απαλλοτρίωση επιλέγει με αίτησή του τη συνέχιση της απαλλοτρίωσης, το αίτημα αυτό δε γίνεται πλέον άνευ άλλου δεκτό αλλά υπόκειται στη διακριτική ευχέρεια της διοικητικής αρχής, η οποία σταθμίζοντας, ως υπόχρεη για την καταβολή της αποζημίωσης, τη σκοπιμότητα του έργου και γενικότερα το δημόσιο συμφέρον για τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης, αποφασίζει επ' αυτού κυριαρχικά. Η ένταξη της νέας ρυθμίσεως στο θεσμικό πλαίσιο του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής συναρτάται αναγκαίως με τη δημοσιονομική κατάσταση της Χώρας και την προώθηση των στόχων του μεσοπρόθεσμου πλαισίου για ώθηση στην ελληνική οικονομία και πάντως για μη περαιτέρω μεγέθυνση των ελλειμμάτων της. Γι' αυτό και η απόφαση της διοίκησης για διατήρηση της απαλλοτρίωσης, κατ' εφαρμογή της νέας διατάξεως, δεν συνιστά δέσμια αρμοδιότητα αλλά ρητά αφέθηκε στη διακριτική της ευχέρεια με βάση το δημόσιο συμφέρον και τη σκοπιμότητα του έργου στα πλαίσια πάντοτε της επίτευξης των δημοσιονομικών στόχων του μεσοπρόθεσμου πλαισίου. Επομένως, σε αντίθεση με το προ του άρθρου 39 παρ, 3α ν.4024/2011 καθεστώς, υπό τις νέες ρυθμίσεις δεν αρκεί μόνη η υποβολή από το θιγόμενο ιδιοκτήτη δήλωσης για τη διατήρηση της αυτοδικαίως αρθείσας απαλλοτρίωσης, αλλά πρέπει επιπροσθέτως το σχετικό αίτημά του να γίνει αποδεκτό από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση.

Στη συνέχεια, ο Ν. 4070/2012 εισάγει κι αυτός με τη σειρά του τροποποιήσεις, οι οποίες κατά ρητό τρόπο στην αιτιολογική του έκθεση<sup>81</sup> προκρίνουν ως στόχο τη μείωση του χρόνου που απαιτείται για τις απαλλοτριώσεις. Παράλληλα, προβαίνει και σε μία αξιολογική αποτίμηση της εφαρμογής του ΚΑΑΑ. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι κατά τα δέκα χρόνια που έχουν μεσολαβήσει από την έναρξη ισχύος του Ν. 2882/2001 προέκυψαν ανάγκες για τροποποίηση των διατάξεών του, που έχουν ως κοινή συνισταμένη: α) την επίσπευση των διαδικασιών της απαλλοτρίωσης, δεδομένου ότι η συντέλεσή της συναρτάται προς τη μεταβίβαση της κυριότητας στο δημόσιο ή σε άλλο φορέα υπέρ του οποίου κηρύχθηκε, πριν δε τη μεταβίβαση αυτή δεν είναι δυνατή η

<sup>80</sup>ΟλαΠ 12/2018, ΝΟΜΟΣ.

<sup>81</sup>Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/r-hlekme-eis.pdf> Προσπελάστηκε 5/3/2019

κατάληψη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, συνεπώς από την έγκαιρη ολοκλήρωση των διαδικασιών της απαλλοτρίωσης εξαρτάται απολύτως η έναρξη των εργασιών εκτέλεσης των έργων, στα οποία συνήθως η απαλλοτρίωση αποσκοπεί, β) τη διαφύλαξη και συνετή διαχείριση του δημοσίου χρήματος, δεδομένου ότι οι απαλλοτριώσεις αφορούν κατά το πλείστον μεγάλες εδαφικές εκτάσεις, κτίσματα και άλλα επικείμενα, που η αγοραία αξία τους είναι πολλές φορές υψηλή, γ) τη διαφύλαξη των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών των ακινήτων που απαλλοτριώνονται, τα οποία τελούν υπό τη σκέπη του άρθρου 17 Συντ. που αφορά την προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας, δ) την απλοποίηση των διαδικασιών, στην οποία εμπλέκονται διοικητικές υπηρεσίες και δικαστήρια. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στις τροποποιήσεις του ΚΑΑΑ με τις οποίες επιδιώκεται ειδικότερα αφενός η επίσπευση των διαδικασιών, ιδίως για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και την προώθηση της διαδικασίας καθορισμού της αποζημιώσεως, προκειμένου να τηρούνται τα χρονοδιαγράμματα κατασκευής των έργων, στα οποία συνήθως αποσκοπεί η απαλλοτρίωση και αφετέρου η προστασία του δημοσίου χρήματος, με τον εξορθολογισμό της διαδικασίας καθορισμού της αποζημιώσεως και την πληρέστερη υπεράσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

Ακόμη, με τροπολογία στον Ν. 4364/2016 ορίστηκε ότι αρμόδιο δικαστήριο για την εκδίκαση της αίτησης του άρθρου 7α είναι το Μονομελές Εφετείο. Στην αιτιολογική έκθεση της<sup>82</sup> αναφέρεται ότι σκοπός της ρύθμισης είναι η ταχύτερη έκδοση απόφασης σχετικά με την πραγματοποίηση εργασιών για έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας. [...] Άλλωστε στον ίδιο στόχο βρίσκεται και η αιτιολογία της νέας παραγράφου στην οποία προβλέπεται ότι οι υποθέσεις του εν λόγω άρθρου προσδιορίζονται και δικάζονται καθ' υπέρβαση του ορισμένου αριθμού υποθέσεων κατά δικάσιμο που τυχόν έχει αποφασισθεί από τις Ολομέλειες των Δικαστηρίων. [...] Στην παράγραφο 2 του άρθρου 7α προστίθεται ότι η αίτηση και τα συνοδευτικά έγγραφα αυτής υποβάλλονται και σε ψηφιακή μορφή, με σκοπό τη διευκόλυνση του δικαστή που επιλαμβάνεται της υπόθεσης και εν γένει την επιτάχυνση της διαδικασίας του ως άνω άρθρου. Παράλληλα, με τον ίδιο στόχο, καθιερώνονται ρυθμίσεις που δημιουργούν υποχρέωση του σχετικού αρμόδιου δικαστηρίου να προσδιορίσει δικάσιμο για τη συζήτηση της αίτησης εντός σύντομης προθεσμίας.

Τέλος, με τις τροποποιήσεις που εισάγονται τον Ν. 4512/2018 μεταβάλλεται το ίδιο το άρθρο 1 του ΚΑΑΑ, το σχετικό με την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Με την εν λόγω

<sup>82</sup> Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/bbb19498-1ec8-431f-82e6-023bb91713a9/9468534.pdf>. Προσπελάστηκε 5/3/2019

τροποποίηση μεταβάλλεται το όργανο που κηρύσσει την απαλλοτρίωση, το οποίο έχει υποστεί αλληπάλληλες τροποποιήσεις, όπως αναφέρεται και στην αιτιολογική έκθεση<sup>83</sup>. Η αλλαγή του οργάνου δεν είναι μόνο θεσμικής φύσεως, η στόχευσή του είναι ουσιαστικότερη και με μεγάλο αντίκτυπο στην όλη διαδικασία κήρυξης και περάτωσης της απαλλοτρίωσης. Επίσης γίνεται αναφορά στο ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση επιδιώκεται η ελαχιστοποίηση των περιπτώσεων συναρμοδιότητας των φορέων που επιμηκύνει τον χρόνο της διαδικασίας κήρυξης της απαλλοτρίωσης χωρίς να εξυπηρετείται ουσιώδης σκοπιμότητα, η απλούστευση των διαδικασιών με τη θέσπιση ενιαίου κανόνα για όλους τους φορείς και κατηγορίες έργων ή δράσεων της Διοίκησης και η πλήρης ανάληψη της ευθύνης για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης από τον φορέα που έχει την υλική ή εποπτική αρμοδιότητα, ως προς τη νομιμότητα, την εξασφάλιση των αναγκαίων πιστώσεων και την εκτέλεση του έργου στο οποίο αφορά η απαλλοτρίωση.

Όπως έχει διαπιστωθεί, οι όποιες παρεμβάσεις είχαν σχεδόν πάντοτε ως αιτία την πρόθεση της Διοίκησης να θεραπεύσει περιστασιακές ανάγκες ή ολιγωρίες της, με αποτέλεσμα να ανατραπεί (σε βάρος της ιδιοκτησίας και υπέρ του επισπεύδοντος την απαλλοτρίωση) η επιβαλλόμενη στάθμιση αντικρουόμενων συμφερόντων από το νομοθέτη<sup>84</sup>. Συμπερασματικά, ο ΚΑΑΑ πρέπει να προσαρμοστεί στις νομολογιακές κατακτήσεις, για να διευκολυνθεί με ασφάλεια δικαίου η εφαρμογή του από τα δικαστήρια της ουσίας<sup>85</sup>.

---

<sup>83</sup> Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/r-dimetr-eisig-synolo2.pdf>. Προσπελάστηκε 5/3/2019.

<sup>84</sup> Χορομίδα, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ακινήτων – Αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου στην υλοποίηση έργων υποδομής, Αρμενόπουλος, 2017, σελ. 188.

<sup>85</sup> Χορομίδα, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, ο.π., σελ. 1296.

---

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΙΔΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΩΣΕΙΣ.

---

### 3.1. Η οικονομική κρίση ως παράγοντας νομοθετικής και δικαστικής εξέλιξης.

Αναμφίβολα, η οικονομική κρίση έχει επιδράσει με πολλούς τρόπους στη δικαιοσύνη. Όπως είναι λογικό, οι επιλογές του νομοθέτη καθορίζονται απ' αυτήν. Αυτό επιβεβαιώνεται και στο πεδίο των νομοθετικών αλλαγών της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ο νομοθέτης απολαμβάνει μεν ελευθερία κατά την άσκηση του έργου του, ωστόσο, για να είναι εφαρμόσιμες οι όποιες επιλογές του, θα πρέπει να εντάσσονται και στο ευρύτερο οικονομικό πλαίσιο.

Η σύνδεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με την προϋπόθεση της προηγούμενης καταβολής αποζημίωσης είναι κατεξοχήν χώρος όπου η οικονομική κρίση δε μπορεί παρά να μη ληφθεί υπόψη. Επομένως, τόσο οι επιλογές του νομοθέτη όσο και η κρίση του δικαστή επηρεάζονται απ' αυτήν. Χαρακτηριστική εξάλλου είναι και η διάγνωση της κατάστασης αυτής από τον Άρειο Πάγο, απόφαση<sup>86</sup> του οποίου αναφέρεται: *«Περαιτέρω αποδεικνύεται, ότι πλέον το περιβάλλον στο οποίο κινείται η αγορά ακινήτων είναι αυτό μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης. Η κρίση αυτή έχει λάβει στη χώρα μας έντονα χαρακτηριστικά και οι επιπτώσεις της στην κτηματογορά ακινήτων είναι άμεσες με "πάγωμα" των αγοραπωλησιών. Το φαινόμενο βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη με μειωτικές τάσεις στα μισθώματα και στις αγοραίες αξίες των εμπορικών, οικιστικών και αγροτικών ακινήτων».*

Το ταμειακό συμφέρον του κράτους, αν και δεν είναι ο σκοπός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, δε μπορεί παρά να μη λαμβάνεται υπόψη, καθώς αποτελεί κι αυτό κομμάτι της ευρείας έννοιας του «δημοσίου συμφέροντος». Η νομολογία μας στα ζητήματα των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων επηρεάζεται από τα ταμειακά συμφέροντα του Δημοσίου (fiscalismus), ενώ προέχει η εξυπηρέτηση της αληθινής έννοιας της συνταγματικής διάταξης προστασίας της ιδιοκτησίας, και μαζί της συνταγματικής επίσης σκοπιμότητας της ταχείας λήψης της αποζημίωσης από τους δικαιούχους<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> ΑΠ 148/2018, ΝΟΜΟΣ.

<sup>87</sup> Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Παραλείψεις κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Προδικασία. Ελλείψεις της έκθεσης εκτιμητικής επιτροπής, Αλλαγή δικαιοδοσίας. Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (Κ.Α.Α.Α. Ν. 2882/2001). Ιδιαίτερη αποζημίωση.

Η δικαιοκρατική διαχείριση της οικονομικής κρίσης προϋποθέτει την ενσωμάτωση του δημοσιονομικού συμφέροντος της χώρας στο πλαίσιο της συνταγματικής έννομης τάξης, η οποία πρέπει να εμπλουτιστεί, και στην πράξη, με τις δικαιοκρατικές εγγυήσεις που φαίνεται ακόμη να παρέχουν το ενωσιακό δίκαιο και η ΕΣΔΑ. Κι αν οι δραματικές εξελίξεις του πραγματικού διαταράσσουν τη συνήθη κανονικότητα του δικαίου και το ρητά προβλεπόμενο δίκαιο της ανάγκης δεν μπορεί να καλύψει τις εν λόγω εξελίξεις, η αντιμετώπιση των τελευταίων πρέπει να αναζητηθεί, όχι μέσω της παράκαμψης της ισχύουσας συνταγματικής κανονικότητας, αλλά μέσω της κατάλληλης ερμηνείας και της αποτελεσματικής εφαρμογής των ισχυόντων κανόνων δικαίου που θα διαμορφώσουν μια νέα ισορροπία στο πλαίσιο της ισχύουσας συνταγματικής κανονικότητας<sup>88</sup>. Το συμφέρον με το οποίο συνάπτονται οι δημοσιονομική ισορροπία, η δημοσιονομική πειθαρχία και η δημοσιονομική σταθερότητα, αφορά, εκτός των άλλων, και τα έσοδα του κράτους<sup>89</sup>.

Όσον αφορά τις διεθνείς υποχρεώσεις της χώρας, ούτε αυτές μένουν ανεπηρέαστες από την οικονομική κρίση. Για παράδειγμα ενώ η Ελλάδα δεν αρνείται συνήθως την εφαρμογή των αποφάσεων του ΕΔΔΑ, καθυστερεί ωστόσο να τις εκτελέσει, για λόγους, συχνά, οικονομικούς. Πολλές, άλλωστε από τις παραβιάσεις της ΕΣΔΑ οφείλονται σε οικονομικές δυσχέρειες (π.χ. μη καταβολή αποζημίωσης για δέσμευση ιδιοκτησιών κλπ)<sup>90</sup>.

Παράλληλα, σε περιόδους βαθιάς και παρατεταμένης οικονομικής κρίσης, όπως η παρούσα, τα πορίσματα της νομολογίας του ΕΔΔΑ δεν είναι ίσως προς το συμφέρον των ιδιοκτητών των απαλλοτριούμενων ακινήτων, αφού με το πέρασμα του χρόνου, η αξία των εν λόγω ακινήτων μειώνεται μάλλον παρά αυξάνεται. Εντούτοις, η νομολογία του ΕΔΔΑ δεν διαμορφώνεται με γνώμονα το συμφέρον των ιδιοκτητών, αλλά τη φροντίδα να μην υποστούν αδικίες. Όταν, με το πέρασμα του χρόνου, η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου αυξάνεται, η επιδίκαση μειωμένης αποζημίωσης δεν επιτρέπει την αντικατάστασή του με άλλο ίσης αξίας. Όταν, αντίθετα, η αξία του ακινήτου μειώνεται, ανάλογο πρόβλημα δεν τίθεται<sup>91</sup>. Σημειώνεται, βέβαια, ότι η αύξηση της αξίας των ακινήτων, που συνέβαινε όλες τις μεταπολεμικές δεκαετίες, εκτός των τελευταίων ετών της

---

Με αφορμή την ΑΠ 522/2000 (ΕλλΔνη 2000,1307), ο.π., σελ.358

<sup>88</sup>Γιαννακόπουλου, Το δημόσιο συμφέρον υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. Σκέψεις με αφορμή τις αποφάσεις ΣτΕ Β' 693/2011, ΣτΕ ΣΤ' 1620/2011 και ΣτΕ Α' 2094/2011, *ΕφημΔΔ*, 2012/1, σελ.111.

<sup>89</sup>Γιαννακόπουλου, Το δημόσιο συμφέρον υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. Σκέψεις με αφορμή τις αποφάσεις ΣτΕ Β' 693/2011, ΣτΕ ΣΤ' 1620/2011 και ΣτΕ Α' 2094/2011, ο.π., σελ. 1953.

<sup>90</sup>Σταυρόπουλου, Η Επίδραση της ΕΣΔΑ στην ελληνική έννομη τάξη, *ΘΠΔΔ*, 2017 (10), σελ. 930.

<sup>91</sup>Λέντζη, ο.π., σελ. 1723.

οικονομικής κρίσης (2008 κι έπειτα)<sup>92</sup>, πολλές φορές ήταν πολλαπλάσια της ετήσιας αύξησης του τιμαρίθμου, λόγω της ανορθόδοξης εξέλιξης της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και σχετικής επίδρασης του διεθνούς φαινομένου της «φούσκας των ακινήτων»<sup>93</sup>.

Εάν λοιπόν ο παράγοντας χρόνος δύναται να επηρεάζει την αποζημίωση που έχει ήδη καθοριστεί (αλλά δεν έχει ακόμη καταβληθεί), δύναται, πολύ περισσότερο, να επηρεάζει την αποζημίωση που δεν έχει ακόμη καθοριστεί<sup>94</sup>.

Η διαπίστωση ότι οι διαδικασίες της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συνιστούν μια χρονοβόρα διαδικασία, η οποία μπορεί να έχει αποτελέσει κατά το παρελθόν αιτία να μην προχωρήσουν ή να ανακληθούν επενδύσεις που προκύπτει και από το γεγονός ότι στον Ν. 3986/2011 υπό τον τίτλο «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» στο οποίο προβλέπεται η σύσταση ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου» υπάρχει πρόβλεψη (άρθρο 2 παρ 8) ότι «εμπράγματα δικαιώματα τρίτων μπορεί να κηρύσσονται αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα με απόφαση του Υπουργού οικονομικών, για λόγους μείζονος σημασίας δημοσίου συμφέροντος, αν κρίνονται αναγκαία για την αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου του Ταμείου...». Στην αιτιολογική έκθεση του συγκεκριμένου νόμου, αφού γίνει μια παρουσίαση με μελανά χρώματα της δημοσιονομικής κατάστασης στην οποία βρισκόταν η ελληνική οικονομία την περίοδο ψήφισης του συγκεκριμένου νόμου, αναφέρεται πως σκοπός και της ανωτέρω αναφερθείσας διάταξης είναι η εξασφάλιση των επενδυτών και η διασφάλιση υψηλής αξίας των προς διάθεση περιουσιακών στοιχείων. Το δημόσιο συμφέρον στην συγκεκριμένη περίπτωση έγκειται στην ταχύτερη κι αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς στην περίοδο εκείνη του δημοσιονομικού αδιεξόδου, η αξιοποίηση αυτή κρίθηκε αναγκαία, δύσκολη, όμως να επιτευχθεί με το έως τότε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου που παρέμενε αδρανής και μη

<sup>92</sup>Χορομίδη, Η ΟΛΑΠ 14/2011 και ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης και η πλήρης αποζημίωση. Η έννοια της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' Σ (2001). Το άρθρο 1§1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου (ΠΠΠρ) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Ορθότερη η προγενέστερή της ΟΛΑΠ 1109/81, ο.π., σελ. 1090.

<sup>93</sup>Χορομίδη, Η ΟΛΑΠ 14/2011 και ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης και η πλήρης αποζημίωση. Η έννοια της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' Σ (2001). Το άρθρο 1§1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου (ΠΠΠρ) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Ορθότερη η προγενέστερή της ΟΛΑΠ 1109/81, ο.π., σελ. 1089

<sup>94</sup>Λέντζη, ο.π., σελ. 1723.

οικονομικώς αξιοποιήσιμη να αποτελέσει μια από τις δημοσιονομικές εναλλακτικές του κράτους.

Σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 19 (προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης), ειδικά για τα έργα που συγχρηματοδοτούνται από τα Διαρθρωτικά ταμεία ή και άλλα προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι προθεσμίες του παρόντος άρθρου τηρούνται απαρεγκλίτως, οι δε σχετικές υποθέσεις προσδιορίζονται και δικάζονται καθ' υπέρβαση του ορισμένου αριθμού υποθέσεων κατά δικάσιμο, που τυχόν έχει αποφασιστεί από τις Ολομέλειες των Δικαστηρίων. Σημαντικό να επισημανθεί πως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με το Ν. 4146/2013, ο οποίος φέρει τον τίτλο «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες Διατάξεις».

---

### **3.2. Προτίμηση της εμπορικής αξίας έναντι της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής.**

Ο νομοθέτης επιδιώκει το πλέον δίκαιο κοινωνικά και οικονομικά αποτέλεσμα. Αυτό, όμως, δεν εξασφαλίζεται πάντα με τον ίδιο τρόπο, δεδομένης και της ευμετάβλητης οικονομικής κατάστασης, πόσο δε μάλλον σε περιόδους οικονομικής κρίσης, στη διάρκεια της οποίας αντικαταστάθηκε η τιμαριθμική αναπροσαρμογή της επιστρεπτέας αποζημίωσης, σε περίπτωση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης, με τον κανόνα της τρέχουσας αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Με την προϊσχύουσα ρύθμιση της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του ποσού της εισπραχθείσας αποζημίωσης, λαμβανομένου υπ' όψη του δείκτη τιμών καταναλωτή (Τ2) του χρόνου εκδόσεως της πράξης καθορισμού της επιστρεπτέας αποζημίωσης, δηλαδή εγγύς του χρόνου επιστροφής αυτής, ο νομοθέτης τόσο του ΝΔ 797/1971, όσο και του ήδη ισχύοντος Ν 2882/2001 απέβλεψε, και ευλόγως, στη διασφάλιση της οικονομικής ισορροπίας μεταξύ του ποσού της αποζημίωσης που είχε εισπραχθεί από τον πρώην ιδιοκτήτη για την απαλλοτρίωση του ακινήτου και του χρηματικού ποσού το οποίο πρέπει αυτός να επιστρέψει στον υπέρ ου η απαλλοτρίωση για την ανάκληση αυτής. Σκοπός, δηλαδή, εύλογος και θεμιτός, των ταυτόσημων, κατά περιεχόμενο, διαδοχικών νομοθετικών αυτών ρυθμίσεων είναι, προκειμένου να ανακληθεί η απαλλοτρίωση, να επιστραφεί, σε κάθε περίπτωση, χρηματικό ποσό ίσης αγοραστικής δύναμης με την εισπραχθείσα για την απαλλοτρίωση αποζημίωση. Ενδεικτική δε της βουλήσεως αυτής του



νομοθέτη είναι και η ρύθμιση, κατά την οποία, εάν ο πρώην ιδιοκτήτης δεν καταβάλει την καθορισθείσα ως επιστρεπτέα αποζημίωση εντός των οριζομένων προθεσμιών, τότε η αρμόδια αρχή δύναται να εκδώσει, ύστερα από αίτηση του υπόχρεου, νέα απόφαση με νέα αναπροσαρμογή ή να κηρύξει ματαιωθείσα την ανάκληση της απαλλοτρίωσης<sup>95</sup>.

Όπως προκύπτει από τις εισηγητικές εκθέσεις των τροποποιητικών νόμων 3986/2011 και 4070/2012, ο νομοθέτης, θεσπίζοντας ως βάση υπολογισμού της επιστρεπτέας αποζημίωσης την τρέχουσα αγοραία αξία του ακινήτου, απέβλεψε στην αποτροπή φαινομένων καταχρηστικής άσκησης δικαιωμάτων και κερδοσκοπίας σε βάρος του Δημοσίου, ιδίως στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, λόγω του μακρού χρόνου που μεσολαβεί από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης έως την ανάκλησή της, έχουν αυξηθεί σημαντικά οι αγοραίες αξίες των ακινήτων, κυρίως από ενέργειες του υπέρ ου η απαλλοτρίωση ή της Διοικήσεως εν γένει (εκβραχισμοί, διάνοιξη οδών προσπέλασης, ηλεκτροφωτισμοί, ένταξη σε σχέδιο πόλεως κ.λπ.). Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, με τη ρύθμιση αυτή του υπολογισμού της επιστρεπτέας αποζημίωσης με βάση την τρέχουσα αγοραία αξία του ακινήτου, ο νομοθέτης των ανωτέρω νόμων 3986/2011, 4038/2012 και 4070/2012, καταργώντας την προϊσχύσασα αντίστοιχη διαδικασία της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του ποσού της εισπραχθείσης αποζημίωσης, απέβλεψε στην επιστροφή χρηματικού ποσού, το οποίο να αντιστοιχεί στην αξία του ακινήτου εγγύς του χρόνου επανάκτησής του από τον αρχικό ιδιοκτήτη, ήτοι ποσού προσδιοριζόμενου με τη συνεκτίμηση και της τυχόν επαύξησης της αξίας του ακινήτου από εργασίες και γενικώς μεταβολές που, ενδεχομένως, επήλθαν επ' αυτού έως την ανάκληση της απαλλοτρίωσης. Σκοπός, δηλαδή, των διαδοχικών αυτών, τροποποιητικών του Ν. 2882/2001, ρυθμίσεων είναι, προκειμένου να ανακληθεί η απαλλοτρίωση, να επιστραφεί, σε κάθε περίπτωση, ποσό αποζημίωσης αντίστοιχης αγοραστικής δύναμης προς την πραγματική αξία του επανακτώμενου ακινήτου, ώστε να διασφαλίζεται η οικονομική ισορροπία μεταξύ του ποσού της αποζημίωσης που είχε εισπραχθεί από τον πρώην ιδιοκτήτη για την απαλλοτρίωση του ακινήτου και του χρηματικού ποσού που πρέπει αυτός να επιστρέψει στον υπέρ ου η απαλλοτρίωση για την ανάκλησή της, και να αποφεύγεται, με τον τρόπο αυτόν, η κερδοσκοπία σε βάρος του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου κ.λπ.<sup>96</sup>.

Συγκρίνοντας, λοιπόν, το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, βλέπουμε ότι στην περίπτωση της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, σκοπός είναι η επιστροφή χρηματικού ποσού ίσης

<sup>95</sup>ΣτΕ Ολ 4310-3/2015, ΘΠΔΔ 8-9/2016, σ. 784

<sup>96</sup>ΣτΕ 252/2016, ΘΠΔΔ 3-4/2016, σελ. 296-301

αγοραστικής δύναμης με την εισπραχθείσα για την απαλλοτρίωση αποζημίωση, ενώ στη δεύτερη περίπτωση η επιστροφή ποσού αντίστοιχης αγοραστικής δύναμης προς την πραγματική αξία του επανακτώμενου ακινήτου.

Η συνταγματική αναθεώρηση έχει ως *ratio legis* την εξασφάλιση της πληρότητας της αποζημίωσης από τον ενδημούντα επί δεκαετίες πληθωρισμό, ενίοτε ταχύρρυθμο και από την αύξηση της αξίας των ακινήτων την οφειλόμενη σε γενικούς λόγους<sup>97</sup>.

---

### **3.3. Ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης.**

Ουσιώδες στοιχείο για την ανάκληση απαλλοτρίωσης που έχει ήδη συντελεστεί είναι η επιστροφή από τον καθού η απαλλοτρίωση της αποζημίωσης που έχει εισπράξει. Για άλλη μια φορά, παρατηρείται το φαινόμενο της συνεχούς μεταστροφής του νομοθέτη ως προς ακόμη ένα ζήτημα που αφορά την αναγκαστική απαλλοτρίωση, ακόμη και μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 2882/2001, ο οποίος – υποτίθεται- θεσπίστηκε σαν μια προσπάθεια κωδικοποίησης της νομοθεσίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Αρχικά ο υπολογισμός της επιστρεπτέας αποζημίωσης γινόταν με βάση ένα μαθηματικό τύπο βασιζόμενο στους δείκτες τιμών καταναλωτή του χρόνου «δια πολλαπλασιασμού της αποζημίωσης που εισπράχθηκε επί το λόγο  $T2/T1$  του δείκτη τιμών καταναλωτή του χρόνου της έκδοσης της απόφασης καθορισμού της επιστρεπτέας αποζημίωσης ( $T2$ ) και του χρόνου εισπράξεως της αποζημίωσης από τον δικαιούχο ( $T1$ ), δηλαδή βάσει συγκεκριμένου μαθηματικού τύπου, χωρίς να καταλείπεται στάδιο ουσιαστικής εκτίμησης ως προς την αξία του ακινήτου. Στη συνέχεια, νόμος (3986/2001) όρισε ότι η επιστρεπτέα αποζημίωση καθορίζεται με βάση το χρόνο έκδοσης της σχετικής για αυτήν απόφασης σύμφωνα με τις διατάξεις για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου (παραπομπή στο σχετικό άρθρο 13), στα οποία περιλαμβάνεται και η τυχόν επαύξηση της αξίας του ακινήτου από εκτελεσθείσες σε αυτό εργασίες και γενικά μεταβολές από τον υπερού η απαλλοτρίωση, ενώ ο νόμος 4070/2012 όρισε ότι η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4070/2012, ο οριζόμενος από το Ν 2882/2001 τρόπος υπολογισμού της επιστρεπτέας αποζημίωσης, που ισχύει για

---

<sup>97</sup>Χορομίδη, Κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αποζημίωσης. Η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' αναθεωρημένου Σ (2001) και η ΑΠ 77/2005 (ΕλλΔνη 2005. 1406), Νομικό Βήμα, 2006, σελ. 323.

οποιαδήποτε περίπτωση ανάκλησης απαλλοτρίωσης, δημιουργεί προσδοκίες κερδοσκοπίας στους πρώην ιδιοκτήτες απαλλοτριωμένων ακινήτων, αν μεταξύ των πράξεων της απαλλοτρίωσης και της ανάκλησης αυτής έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα και οι αγοραίες αξίες των ακινήτων αυτών έχουν αυξηθεί σημαντικά, είτε από τις γενικότερες συνθήκες ανάπτυξης, είτε από ενέργειες της πολιτείας (εντάξεις σε σχέδια πόλης κλπ)<sup>98</sup>.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν. 3986/2011, ο καθορισμός νέας διαδικασίας υπολογισμού αποζημίωσης σε περιπτώσεις ολικής ή μερικής ανάκλησης απαλλοτριώσεων είναι απαραίτητος, ώστε να συνυπολογίζονται οι τρέχουσες αγοραίες αξίες των επιστρεπτέων ακινήτων και να αποτρέπονται φαινόμενα καταχρηστικής άσκησης δικαιωμάτων και κερδοσκοπίας σε βάρος του Δημοσίου<sup>99</sup>.

Για τις αλλαγές που επήλθαν με το ν.3986/2011 ασκήθηκε έντονη κριτική<sup>100</sup> από τη θεωρία, καθώς θεωρήθηκε ότι προσκρούει στο άρθρο 17 του Συντάγματος και στο άρθρο 1 του ΠΠΠ, γιατί αποτρέπει με την πρόβλεψη υπέρογκης επιστρεπτέας αποζημίωσης την άσκηση του δικαιώματος ανάκλησης της συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, καθώς το ποσό της επιστρεπτέας αποζημίωσης προσδιορίζεται σε χρόνο που μπορεί να απέχει από το χρόνο προσδιορισμού της εισπραχθείσας αποζημίωσης κατά κανόνα είκοσι, τριάντα ή και περισσότερα χρόνια.

Στην υπόθεση Καναγκίνης κατά Ελλάδα, το Δικαστήριο έκρινε ότι υπάρχει παραβίαση της αρχής του σεβασμού της ιδιοκτησίας, η οποία έγκειται στην αδυναμία του προσφεύγοντος να ανακτήσει την απαλλοτριωμένη γη (μετά την ανάκληση της απαλλοτρίωσης με απόφαση του ΣτΕ) εξαιτίας της υπερβολικής τιμής που έπρεπε να καταβάλει στο κράτος για την ανάκτηση της περιουσίας του σε σχέση με την πραγματική αξία της γης.<sup>101</sup>

Κρίσιμο ρόλο στη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τόσο σε ότι αφορά τη συντέλεσή της, όσο και σε ότι αφορά την ανάκληση της συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί η υπολογισμός της αξίας του προς απαλλοτρίωση ή του απαλλοτριωθέντος ακινήτου αντίστοιχα. Η αρχή της πλήρους αποζημίωσης αποτελεί μια από τις αρχές στο δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης<sup>102</sup>, η οποία, αν και ευρύτερη

<sup>98</sup><https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/r-hlekme-eis.pdf>

<sup>99</sup><https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/e-mesostra-eis.pdf>

<sup>100</sup>Χορομίδη, Ο νόμος 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής» και η ανάκληση συντελεσμένης και μη, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, Νομικό Βήμα, 2011, σελ. 2014.

<sup>101</sup>Απόφαση Καναγκίνης κατά Ελλάδα, ΝΟΜΟΣ

<sup>102</sup>Χορομίδη, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, ο.π., σελ. 1284, Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ.

της έννοιας της αξίας του προς απαλλοτρίωση ακινήτου αναπόφευκτα επηρεάζεται από τον τρόπο υπολογισμού της αξίας του προς απαλλοτρίωση ακινήτου. Σύμφωνα με τον ΚΑΑΔ (άρθρο 13 παρ. 1), ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, τα οποία συντάχθηκαν κατά το χρόνο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου. Η αντικειμενική αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, δεν αποτελεί παρά μόνο έναν από τους πολλούς (και μάλιστα ενδεικτικώς παραθετιμένους παράγοντες) που επηρεάζουν την πραγματική-εμπορική-τρέχουσα αξία αυτού. Ωστόσο, η λεγόμενη αντικειμενική αξία των ακινήτων, που καθορίζεται για λόγους φορολογικής ευρυθμίας, εντελώς άσχετους με το άρθρο 17 του Συντάγματος, υπολείπεται κατά πολύ από την αγοραία αξία τους και μάλιστα, πολλές φορές, όταν ο χρόνος του καθορισμού της απέχει πολύ από τον τρέχοντα χρόνο, είναι και κατώτερη από το μισό της πραγματικής τους αξίας.<sup>103</sup>, ενώ η αντικειμενική αξία δεν αποτελεί ασφαλή μέθοδο μέτρησης αξίας, αλλά μέθοδο για την ταχύτερη είσπραξη των εσόδων του Δημοσίου, με ταυτόχρονη άσκηση πολλές φορές και κοινωνικής πολιτικής. Για το λόγο αυτό υποστηρίζεται ότι η αντικειμενική αξία-κατά μαχητό τεκμήριο-θα πρέπει να εκλαμβάνεται πάντοτε ως μικρότερη από την πραγματική αξία»<sup>104</sup>.

Με την αναθεώρηση των συνταγματικών διατάξεων που έγινε με το από 6.4.2001 ψήφισμα της Ζ' Αναθεωρητικής βουλής των Ελλήνων, στην παράγραφο του άρθρου 17 προστέθηκε τρίτο εδάφιο, το οποίο ορίζει ότι αν η συζήτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από την συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό<sup>105</sup>.

### **3.4. Η τάση για επιτάχυνση της διαδικασίας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.**

---

479.

<sup>103</sup>Κατράκη, ο.π., σελ. 148.

<sup>104</sup>Χορομίδη, Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Παραλείψεις κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Προδικασία. Ελλείψεις της έκθεσης εκτιμητικής επιτροπής, Αλλαγή δικαιοδοσίας. Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (Κ.Α.Α.Α. Ν. 2882/2001). Ιδιαίτερη αποζημίωση. Με αφορμή την ΑΠ 522/2000 (ΕλλΔνη 2000,1307), ο.π., σελ. 281.

<sup>105</sup>Λέντζη, ο.π., 1723

Όπως προκύπτει και από τις ανωτέρω παρατιθέμενες αιτιολογικές εκθέσεις των τροποποιητικών του ΚΑΑΑ νόμων, σταθερή βούληση του σύγχρονου νομοθέτη, ο οποίος νομοθετεί σε περίοδο οικονομικής κρίσης, είναι η εν γένει προσπάθεια για σύμπτυξη του συνολικού χρόνου μιας απαλλοτρίωσης.

Εν προκειμένω, αναφέρεται επιβεβαιώνοντας τον ανωτέρω σκοπό του νομοθέτη η παρέμβαση στο άρθρο 22 του ΚΑΑΑ. Αυτό γιατί η επίδραση της αλλαγής αφορά κατά κύριο λόγο τους υποκείμενους στις ρυθμίσεις, οι οποίοι και απλά υφίστανται τις νομοθετικές αλλαγές, χωρίς να έχουν περιθώρια παρέκκλισης σε όσα νέα νομοθετούνται.

Συγκεκριμένα, με το προαναφερόμενο άρθρο προβλέπεται η άσκηση αναίρεσης κατά της απόφασης του εφετείου περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Η κλήτευση των ανααιρεσίβλητων, ρυθμίζεται από την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου. Η προσθήκη του άρθρου αυτού, η οποία σημειωτέον έγινε το 2012, έχει δεχθεί κριτική. Κι αυτό γιατί προβλέπει πως σε περίπτωση που οι ανερεσίβλητοι υπερβαίνουν τους 20, δεν απαιτείται ατομική ειδοποίηση του καθενός, αφού αν τηρηθεί η τοιχοκόλληση στο κατάστημα του δικαστηρίου που απευθύνεται και η δημοσίευση της ειδοποίησης στις εφημερίδες δεν εμποδίζεται η πρόοδος της δίκης, όπως συμβαίνει και με την κλήση των φερόμενων ιδιοκτητών στο δικαστήριο του προσδιορισμού της προσωρινής τιμής, όπου όμως σημειωτέον, κι εκεί το αρχικώς προβλεφθέν όριο των 100 φερόμενων ιδιοκτητών αντικαταστάθηκε το 2018 με 50. Και μπορεί, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου<sup>106</sup>, να προστίθεται το άρθρο αυτό προκειμένου να διευκολυνθεί η συζήτηση αιτήσεων αναίρεσης, ωστόσο, οι διατάξεις του ΚΑΑΑ, που προβλέπουν εκδίκαση υποθέσεων χωρίς ατομική ειδοποίηση, αντιβαίνουν στις διατάξεις του Συντ. (άρθρα 17 παρ.4, 20) του άρθρου 1 του ΠΠΠ και του άρθρου 6 της ΕΣΔΑ. Είναι τυπολατρικές και κατατείνουν στη φαλκίδευση των ουσιαστικών δικαιωμάτων των καθ' ων η απαλλοτρίωση. Επιβάλλεται η μεταστροφή της νομολογίας των δικαστηρίων ουσίας και του ακυρωτικού προσαρμοζόμενη στη νομολογία του ΕΔΔΑ, διότι προέχει η προστασία της ιδιοκτησίας και της περιουσίας έναντι του ταμειακού συμφέροντος του φορέα της απαλλοτρίωσης<sup>107</sup>.

### **3.5. Η ενιαία διαδικασία ως παράγοντας επιτάχυνσης.**

<sup>106</sup> Διαθέσιμη ο.π.

<sup>107</sup> Κανδαράκη, Θέματα απαλλοτρίωσης ιδιαιτέρας σπουδαιότητας, *Ελλάνη*, 2016 (6), σελ. 1781.

Βασική αρχή του διοικητικού δικαίου αλλά και εν γένει του δικαιοπολιτικού συστήματος είναι η πρόσβαση των πολιτών σε δικαιοδοτικές διαδικασίες, κάτι που αποτελεί και ατομικό τους δικαίωμα. Δεν αρκεί, ωστόσο, η ευχολογική κατοχύρωση του δικαιώματος αυτού, αλλά θα πρέπει να μπορεί να ασκείται αποτελεσματικά και εν τοις πράγμασι. Όπως είναι διαπιστωμένο, ο θεσμός των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υφίσταται τόσες πολλές και συχνές μεταβολές, πολλές εκ των οποίων εξυπηρετώντας σκοπούς μόνο διοικητικής φύσης δημιουργούν λόγω της πολυπλοκότητάς τους δυσχέρειες στον κάθε ενδιαφερόμενο να τις παρακολουθήσει, πόσο δε μάλλον να τις αντικρούσει, όταν αυτό απαιτείται.

Για παράδειγμα, σε ζητήματα πολεοδομικού δικαίου, η αρχή της ενότητας της διοίκησης, ως άλλη έκφανση της αρχής της ασφάλειας του δικαίου, θα έπρεπε να είχε οριστικά το προβάδισμα έναντι των ουσιαστικών κανόνων κατανομής των συναρμοδιοτήτων των διοικητικών οργάνων και της δικονομικής διαρρύθμισης εκκίνησης της προθεσμίας παράλειψης οφειλομένης νόμιμης ενέργειας. Σύμφωνα με τον κανόνα αυτό, αρκεί η υποβολή της αίτησης (για παράδειγμα αίτησης ανάκλησης της απαλλοτρίωσης) σε ένα από τα περισσότερα συναρμόδια όργανα και όχι σε όλα, ώστε να παραχθούν οι όποιες έννομες συνέπειες, διότι υφίσταται υποχρέωση περαιτέρω διαβίβασης της αιτήσεως στα περισσότερα συναρμόδια όργανα. Ο δαιδαλώδης χαρακτήρας των κανόνων κατανομής των αρμοδιοτήτων σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και σε όλα τις διαδικασίες που αφορούν την έγγαιο ιδιοκτησία εκφεύγουν της στοιχειώδους υποχρέωσης κάθε πολίτη να γνωρίζει το νόμο και ανάγεται σε ένα χώρο νομικής ρευστότητας, όπου ακόμα και η κατοχή ειδικών γνώσεων δεν διασώζει από την αμφιβολία<sup>108</sup>.

Σύμφωνα με την αρχή της ενιαίας διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, που θεμελιώθηκε από τη νομολογία του ΕΔΔΑ και επιβεβαιώθηκε και νομολογιακά, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 Συντ. και 1 ΠΠΠ, αντικείμενο της δίκης του καθορισμού της αποζημίωσης είναι η αποζημίωση στο σύνολο της, δηλαδή η χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, ο προσδιορισμός της ωφέλειας του ιδιοκτήτη του, όπου η ύπαρξή της επηρεάζει τις εκ της απαλλοτριώσεως αξιώσεις του, η αναγνώριση των δικαιούχων, αλλά και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτρίωση. Ο σκοπός που επιδιώκεται να εξυπηρετηθεί μέσω της ενιαίας δίκης της απαλλοτρίωσης, δεν

<sup>108</sup>Μαθιουδάκη, Η αρχή της ενότητας της Διοίκησης και η πραγματοπαγής διοικητική πράξη στο πλαίσιο της παράλειψης ανάκλησης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης Παρατηρήσεις στο ΣτΕ ΣΤ' 1852/2008, *ΕφημΔΔ*, 2008 (6), σελ. 785-786.

είναι άλλος από την ταχεία αλλά και αποτελεσματική και ταχεία εκκαθάριση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων<sup>109</sup>.

Το δικαίωμα προσβάσεως, κατ' αρχάς, σε δικαστήριο και, εν συνεχεία, δίκαιης δίκης θα ήταν ατελές αν η έννομη τάξη ανέχεται να παραμένει ανεφάρμοστη μια δεσμευτική απόφαση εις βάρος ενός διαδίκου, και δη του Δημοσίου, ότι η εκτέλεση μιας απόφασης πρέπει να θεωρείται αναπόσπαστο μέρος της δίκης, κατά την έννοια του άρθρου 6 της ΕΣΔΑ, και ότι, αν οι διοικητικές αρχές παραλείπουν την εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων, οι εγγυήσεις του άρθρου 6 δεν έχουν λόγο ύπαρξης<sup>110</sup>.

Το αίτημα για καταγήφιση της αποζημίωσης, στο στάδιο της δίκης του οριστικού καθορισμού, είναι ώριμο για να διατυπωθεί, εφόσον έχει ήδη κριθεί τελεσίδικα ή εισάγεται για να κριθεί ταυτόχρονα και το ζήτημα της αναγνώρισης του δικαιούχου<sup>111</sup>.

### **3.6. Η ιδιαίτερη πρόνοια για τα μεγάλα έργα.**

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω μια από τις βασικές καινοτομίες της συνταγματικής αναθεώρησης του 2001 ήταν η πρόβλεψη για ιδιαίτερες διαδικασίες απαλλοτριώσεων σε περίπτωση εκτέλεση έργων γενικότερης σημασίας για την Χώρα. Μπορεί η πρόθεση του νομοθέτη να ήταν η εισαγωγή μιας ευέλικτης διαδικασίας, ωστόσο τόσο νομικά, όσο και στην πράξη, η προσπάθεια αυτή δεν απέφερε τα προσδοκώμενα. Η πρόθεση του συνταγματικού νομοθέτη να επιταχύνει την εκτέλεση έργων γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας δε φαίνεται να ικανοποιείται από τις επιλογές του κοινού νομοθέτη, στο βαθμό που οι ρυθμίσεις του άρθρου 7Α ΚΑΑΑ, οι οποίες αφορούν τη δικαστική διαδικασία, είναι παρόμοιες ή ταυτόσημες με τις υφιστάμενες διατάξεις για τον προσωρινό και οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης<sup>112</sup>.

Επίσης, η διάταξη αυτή χαρακτηρίστηκε ακόμη και άστοχη, αφού η ταχύτητα στην εκτέλεση των έργων γενικότερης σημασίας μπορούσε να επιτευχθεί και με ηπιότερα μέσα (π.χ. πρόβλεψη ειδικής κατεπείγουσας διαδικασίας για τον προσωρινό προσδιορισμό της

<sup>109</sup>Χορομίδη, Η συρρίκνωση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας μέσω των διατάξεων του άρθρου 7<sup>Α</sup> ΚΑΑΑ, *Ελλάνη*, 2016/3, σελ. 702-703.

<sup>110</sup>Ράντου, Η επίδραση της νομολογίας του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου για το δικαίωμα παροχής έννομης προστασίας στη νομολογία των Ελληνικών Δικαστηρίων, *Νομικό Βήμα*, 2009, σελ. 1847.

<sup>111</sup>Χορομίδη, Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π, σελ. 413-416

<sup>112</sup>Χορομίδη, Η συρρίκνωση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας μέσω των διατάξεων του άρθρου 7<sup>Α</sup> ΚΑΑΑ, *Ελλάνη*, 2016/3, σελ. 699.

αποζημίωσης και άμεση παρακατάθεσή της), και πάντως αντιφατική. Και αυτό διότι είναι λογικά αδύνατο να καθορισθεί το ύψος της «πλήρους» εγγύησης χωρίς να έχει προσδιορισθεί το ύψος της αποζημίωσης, ενώ για τον ίδιο λόγο δεν μπορεί να κρίνει κανείς εκ των προτέρων και τι αποτελεί «εύλογο» τμήμα της τελευταίας. Συνεπώς το δικαστήριο μπορεί μόνο να πιθανολογήσει ποια μπορεί να είναι η αποζημίωση, ώστε να καθορίσει μια συγκριτικά υψηλότερη εγγύηση, ενώ το προκαταβλητέο σε κάθε περίπτωση «εύλογο» τμήμα οφείλει να καλύπτει τουλάχιστον τη δαπάνη προσωρινής μετεγκατάστασης του καθ ου η απαλλοτρίωση, έως την είσπραξη του συνόλου της αποζημίωσης<sup>113</sup>.

Εξάλλου, εντυπωσιακή από κάθε άποψη υπήρξε η διάσπαση της αρχής της πληρότητας της αποζημίωσης από τη νομολογία, στο βαθμό που, κατά τον υπολογισμό της αποζημίωσης με τη διαδικασία του άρθρου 7<sup>Α</sup> ΚΑΑΑ, εξαιρέθηκε παγίως από τα πολιτικά Εφετεία ο υπολογισμός κάθε άλλου κονδυλίου, πέραν της αξίας του εδάφους και των επ' αυτού συστατικών. Η πρακτική αυτή είχε ως αποτέλεσμα να παρακαμφθεί η συνταγματική πρόβλεψη περί καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης, εκτός άλλων και γιατί δεν μπορεί να είναι «εύλογο» το όποιο τμήμα της αποζημίωσης, εάν από τον υπολογισμό της εξαιρείται κάποιο ή κάποια από τα κονδύλια, που συνθέτουν την έννοια της πλήρους αποζημίωσης, ιδιαίτερα μάλιστα σε περιπτώσεις που τα αποκλειόμενα κονδύλια (π.χ. της μείωσης της αξίας των κτηριακών εγκαταστάσεων βιομηχανικής μονάδας στο απομένον τμήμα του ακινήτου, των εξόδων μεταφοράς της κλπ) είναι σημαντικά μεγαλύτερα της απλής αξίας του απαλλοτριούμενου εδάφους και των επ' αυτού συστατικών. Οι συνταγματικοί πυλώνες προστασίας της ιδιοκτησίας, που αναφέρονται στην πληρότητα της αποζημίωσης και στην αδυναμία κατάληψης του απαλλοτριωθέντος πριν από την καταβολή της, εξυπηρετούνται αποτελεσματικά, εάν εξασφαλίζεται, ότι η καθοριζόμενη αποζημίωση δεν απέχει από την πλήρη αποζημίωση<sup>114</sup>.

Έχει υποστηριχθεί ότι οι διατάξεις του άρθρου 7Α δεν μπορούν να επιτύχουν το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, καθώς η αποβολή των κατόχων μετά τη συντέλεση δεν επιτυγχάνεται σε σύντομο χρόνο, αλλά με τη χρονοβόρα διαδικασία των προβλεπόμενων άρθρων<sup>115</sup>. Το να προβλέπεται με το άρθρο άλλη ειδική διαδικασία ενώπιον του Εφετείου, προκειμένου να επιτραπεί η κατάληψη των απαλλοτριούμενων ακινήτων, χωρίς την πλήρη αποζημίωση, αλλά με καταβολή μόνο τμήματος αυτής, καθιστούν πλασματική τη

<sup>113</sup>Χρυσόγονου, *ο.π.*, σελ. 398.

<sup>114</sup>Χορομίδα, Χορομίδα, Η συρρίκνωση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας μέσω των διατάξεων του άρθρου 7<sup>Α</sup> ΚΑΑΑ, *Ελλάνη*, 2016/3, σελ. 702-703.

<sup>115</sup>Χορομίδα, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, *ο.π.*, σελ. 1302



“μείζονα” διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος για τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, αντίκειται δε στους επιδιωκόμενους στόχους του άρθρου 6 παρ.1 και στο άρθρο 1 παρ.1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ<sup>116</sup>.

Δεν είναι λίγες, όμως, οι περιπτώσεις, που η ανάγκη για την εκτέλεση έργων υποδομής προσκρούει στην απαίτηση για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και την ευαισθησία για τη διατήρηση και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. Κατά το διακιτικό μας σύστημα, σημαντική και υπέρτερη προστασία απολαμβάνουν το φυσικό περιβάλλον, το πολιτιστικό περιβάλλον και η ατομική ιδιοκτησία. Για το ΕΔΔΑ, όπως στερεότυπα επαναλαμβάνεται στη νομολογία του, στο ισχύον σύστημα νομικών αξιών, κανόνας είναι η προστασία της ιδιοκτησίας και εξαίρεση η προσβολή της για την εκτέλεση έργων δημόσιας ωφέλειας<sup>117</sup>.

Οι εκπρόσωποι της εκτελεστικής εξουσίας δικαιολογημένα δυσανασχετούν για τις καθυστερήσεις στην υλοποίηση των έργων υποδομής, αλλά συχνά θεωρούν, ότι οι υποχρεώσεις τους εξαντλούνται μόνο στην ταχεία κατάληψη του απαλλοτριωθέντος για την εκτέλεση του έργου δημόσιας ωφέλειας. Στο βαθμό, που η διάκριση μεταξύ εκτελεστικής και νομοθετικής εξουσίας είναι ενίοτε δυσχερής στη χώρα μας, οι επιθυμίες της πρώτης υλοποιούνται σχεδόν άμεσα από τη δεύτερη<sup>118</sup>.

### **3.7. Μέριμνα για επείγουσες και εξαιρετικές ανάγκες.**

Ο νομοθέτης, πέρα από τις επιλογές στις οποίες προβαίνει στο πλαίσιο μιας γενικότερης κατεύθυνσης της νομοπαρασκευαστικής του δραστηριότητας με βάση τις γενικότερες στοχεύσεις που τίθενται πολιτικά, αλλά και τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες εντός των οποίων καλείται να επιτελέσει το έργο του, κάποιες φορές έχει να αντιμετωπίσει επείγουσες κι έκτακτες ανάγκες, για τις οποίες πρέπει να νομοθετήσει κατ' εξαίρεση. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι ο Ν 4495/2017 με τον οποίο, κατά την αιτιολογική αυτού έκθεση<sup>119</sup>, ρυθμίζεται ένα ιδιαίτερα σημαντικό θέμα που έχει ανακύψει σε περιοχές, όπου δραστηριοποιείται η Δ.Ε.Η. Α.Ε. στο Νομό Κοζάνης και Φλώρινας,

<sup>116</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις – Ζητήματα συνταγματικότητας και ευρωπαϊκού δικαίου. Το τεκμήριο της ωφέλειας παρόδιου, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004, σελ. 343.

<sup>117</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ακινήτων – Αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου στην υλοποίηση έργων υποδομής, ο.π., σελ. 188.

<sup>118</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ακινήτων – Αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου στην υλοποίηση έργων υποδομής, ο.π., σελ 190.

<sup>119</sup> Διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο: <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/%20e-prodrom-eis-synolo.pdf> Προσπελάστηκε 5/3/2019.

όπου υφίστανται οικισμοί που αντιμετωπίζουν χρόνια προβλήματα από την εξόρυξη λιγνίτη και τις αποθέσεις τέφρας. Ειδικότερα, με την εισαγωγή της νέας ρύθμισης κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας η αναγκαστική απαλλοτρίωση του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας για λόγους διακινδύνευσης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10<sup>ης</sup> Ιουνίου 2017 στο ορυχείο Αμυνταίου. Η άμεση κήρυξη της παρούσας απαλλοτρίωσης υπέρ και με δαπάνες του Ελληνικού Δημοσίου, με βάση τον Μεταλλευτικό κώδικα και δη, κατά παρέκκλιση αυτού, προκειμένου να επισπευστεί η διαδικασία κήρυξής της, κρίθηκε επιβεβλημένη, προκειμένου να αντιμετωπιστεί άμεσα ο κίνδυνος για τη ζωή, την υγεία και την ιδιοκτησία των κατοίκων της περιοχής ενώ στο νόμο προβλέπεται πως με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και του καθ' ύλη αρμόδιου Υπουργού δύνανται να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν την κοινωνική αποκατάσταση και οικονομική στήριξη των κατοίκων του οικισμού των Αναργύρων μέχρι τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

### **3.8. Τάση αλλαγής δικαστηριακής πρακτικής.**

Η δυσκολία εφαρμογής της πολυδαίδαλης και συνεχώς αναμορφούμενης και μεταβαλλόμενης νομοθεσίας, κάτι το οποίο οδηγεί σε χρονικές καθυστερήσεις αλλά και σε ανατροπές ειλημμένων αποφάσεων της Διοίκησης με το ως άνω αποτέλεσμα, είναι κάτι το διαπιστωμένο. Το αυτό διαπιστώνουν πολλές φορές και τα δικαστήρια, τα οποία καλούνται να επιλύσουν τις ανακύπτουσες διαφορές.

Έτσι, για παράδειγμα, το ΣτΕ με την υπ' αριθμ. 2142/2016 απόφασή του δε θέλησε να παρατείνει τη δικονομική εκκρεμότητα και προτίμησε να απορρίψει την εξεταζόμενη αίτηση ακυρώσεως, υποδεικνύοντας, όμως, στη Διοίκηση τις ενέργειες στις οποίες θα πρέπει να προβεί προς άρση της πλημμέλειας, ή ακριβέστερα προς διασφάλιση της συνδρομής προϋπόθεσης που ακόμη δεν πληρούται. Εν προκειμένω, παρά την έκδοση απορριπτικής δικαστικής απόφασης, η οποία σημαίνει ότι η νομική κατάσταση δεν μεταβάλλεται, επομένως δεν ανακύπτει, κατ' αρχήν, ζήτημα συμμόρφωσης της Διοίκησης με διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων, το Δικαστήριο δεν διστάζει να απευθύνει ευθέως διαταγές (injonctions) στη Διοίκηση, προκειμένου να πληρωθεί η ελλείπουσα προϋπόθεση. Πράγματι, παρά την έλλειψη ρητής νομοθετικής πρόβλεψης της δικονομικής δυνατότητας

διατύπωσης διαταγών προς τη Διοίκηση, το Δικαστήριο, σε ακυρωτικές αποφάσεις του, οι οποίες συνεπάγονται υποχρέωση θετικής και αποθετικής συμμόρφωσης της Διοίκησης, καθοδηγεί ενίοτε τα βήματα της αρμόδιας αρχής, με τον εντοπισμό, στο σκεπτικό, των ενεργειών στις οποίες αυτή οφείλει να προβεί προκειμένου να εκδώσει νομοτύπως την πράξη που ακυρώθηκε. Με τον τρόπο αυτό, το Δικαστήριο διασφαλίζει την εκτέλεση της απόφασής του, διευκολύνει τη συμμόρφωση της Διοίκησης, υπαγορεύοντάς της κατ' ουσία τις ενέργειες στις οποίες οφείλει να προβεί και μεριμνά, εντός των ορίων των εξουσιών του, για την αποφυγή μελλοντικών ακυρώσεων. Η απόφαση ΣτΕ 2142/2016 συνιστά αναμφίβολα εκδήλωση δικαστικού ακτιβισμού με θετικά αποτελέσματα<sup>120</sup>.

### 3.9. Το τεκμήριο ωφέλειας παρόδου.

Ένα ζήτημα κυρίαρχο στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, στο οποίο αποδεικνύεται η ευμεταβλητότητα του εθνικού δικαστή αλλά και η ουσιώδης επίδραση των αποφάσεων του ΕΔΔΑ στη δικαστική πρακτική αποτελεί το ζήτημα της ωφέλειας του ιδιοκτήτη ακινήτου, τμήμα του οποίου απαλλοτριώνεται για τη διάνοιξη οδού<sup>121</sup>.

Με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, 3 και 4 του ν. 653/1977"περί υποχρέωσης των παρόδιων ιδιοκτητών για την διάνοιξη εθνικών οδών κ.λπ.", εισάγεται αμάχητο τεκμήριο ωφέλειας για τα ακίνητα που αποκτούν πρόσοψη επί των διανοιγόμενων εθνικών οδών. Η ΟΛΑΠ 1/1988<sup>122</sup> δέχθηκε ότι δε μπορεί να ερευνηθεί αν οι διατάξεις είναι συνταγματικές, και ότι δεν μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων παρόδιων για τη συμμετοχή στις δαπάνες της απαλλοτρίωσης. Η ΟΛΑΠ 14/1991 επανέλαβε ότι το δικαστήριο μόνο προσδιορίζει την αποζημίωση κατά τιμή μονάδας, αλλά και δέχτηκε ότι το τεκμήριο είναι αμάχητο. Οι αποφάσεις του ΕΣΔΑ Κατηκαρίδης κατά Ελλάδας και Τσώμτσος κατά Ελλάδας λένε ότι το αμάχητο τεκμήριο είναι αντίθετο με το ΙΠΠΠ. *“αυτό το υπερβολικά άκαμπτο σύστημα δεν λαμβάνει καθόλου υπόψη την ύπαρξη διαφορετικών καταστάσεων, αγνοώντας τις διαφορές που απορρέουν ειδικά από τη φύση των εργασιών και τη διαμόρφωση του εδάφους. Στερείται, χωρίς αμφιβολία κάθε λογικής θεμελίωσης.”*<sup>123</sup>

<sup>120</sup>Πρεβεδούρου, Παρατηρήσεις στην ΣτΕ 2142/2016 Τμ. Ε' επταμ., *ΘΠΔΔ*, 2017 (5), σελ. 478-482.

<sup>121</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), ο.π., σελ.1606, του ιδίου, ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π., σελ. 412.

<sup>122</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), ο.π., σελ.1606, του ιδίου, ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π., σελ. 1606.

<sup>123</sup>Σκέψη 49 Κατηκαρίδης κατά Ελλάδος, όπως παρατίθεται από Χορομίδη, Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις

Ακολούθησε η ΟΛΑΠ 8/1999 η οποία επανέλαβε ότι το δικαστήριο είναι αρμόδιο μόνο για τον καθορισμό της αποζημίωσης ανά τιμή μονάδας χωρίς να μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων για συμμετοχή τους στις δαπάνες απαλλοτρίωσης, όμως εγκατέλειψε την προηγούμενη θέση για το αμάχητο τεκμήριο, θα έπρεπε όμως να προσφύγουν σε δίκη κατά την τακτική διαδικασία<sup>124</sup> και, συνεπώς, αν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες θεωρούν ότι δεν ωφελούνται από την απαλλοτρίωση, μπορούν να το καταρρίψουν, αποδεικνύοντας ότι δεν ωφελούνται και να διεκδικήσουν την αντίστοιχη αποζημίωση<sup>125</sup>. Η λύση του ΑΠ στην 8/1999 σχετικά με την αποζημίωση για την υποτίμηση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος ιδιοκτησίας λόγω της πραγματοποίησης του σκοπούμενου με την απαλλοτρίωση έργου δεν έχει έρεισμα στην δογματική της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας. Ο ΑΠ θεωρεί ότι δεν διαταράσσεται η εύλογη ισορροπία που επιτάσσει η προστασία του άρθρου 1 ΠΠΠ ακριβώς διότι δεν αποζημιώνονται μεμονωμένα ακίνητα, ενώ προϋποθέτει ότι όλα τα ακίνητα της ευρύτερης οικιστικής περιοχής βλάπτονται.<sup>126</sup>

Ακολούθησαν οι διατάξεις του άρθρου 33 Ν. 2971/2001, με τις οποίες θεσπίστηκε ειδική διαδικασία, ούτως ώστε, μετά από προδικασία ενώπιον διοικητικής επιτροπής, ο ενδιαφερόμενος να μπορεί να αναπτύξει τους ισχυρισμούς του για τη μη ύπαρξη ωφέλειας μόνο ενώπιον του Εφετείου, σε δίκη διαφορετική από αυτήν για τον καθορισμό της αποζημίωσης<sup>127</sup>.

Στην πραγματικότητα ο αληθής σκοπός των διατάξεων του άρθρου 33 Ν. 2971/2001 είναι, το Κράτος να καταλάβει όλες τις ιδιοκτησίες, χωρίς προηγούμενα να κριθεί δικαστικά και να καταβληθεί η οφειλόμενη συνολική αποζημίωση, ακόμη και για τις κατάδηλα μη ωφελούμενες από τη διάνοιξη της οδού ιδιοκτησίες. Η προσωρινή αποζημίωση με βάση την οποία γίνεται η συντέλεση θα αποτελεί μερική καταβολή και όχι πλήρη αποζημίωση και η κατάληψη του ακινήτου δε θα είναι συνέπεια της πλήρους αποζημίωσης, αφού δε θα καταβληθεί συγχρόνως και η αποζημίωση για το δήθεν "αυτοαποζημιούμενο" τμήμα του ακινήτου<sup>128</sup>. Το άρθρο 33 κατατείνει μεθοδευμένα στην

---

αποφάσεις του ΕΔΔΑ, Αρμενόπουλος, 2004, σελ. 957

<sup>124</sup>Χορομίδη, Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π., σελ. 412.

<sup>125</sup>ΑΠ 267/2019 ΝΟΜΟΣ

<sup>126</sup>Χριστονάκη, ο.π., σελ. 56.

<sup>127</sup>Χορομίδη, Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π., σελ. 412.

<sup>128</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις – Ζητήματα συνταγματικότητας και ευρωπαϊκού δικαίου. Το τεκμήριο της ωφέλειας παρόδιου, ο.π., σελ. 341.

προστασία του στενού ταμειακού συμφέροντος του Κράτους (fiscalismus), σε βάρος των θιγόμενων ιδιοκτητών και με σοβαρή καθυστέρηση στην καταβολή των αποζημιώσεων<sup>129</sup>.

Η απαλλοτρίωση δεν μπορεί να λαμβάνεται υπ' όψη από τα δικαστήρια ως αυτοτελές και ανεξάρτητο από το έργο που θα ακολουθήσει γεγονός, αλλά ως ένα ενιαίο σύνολο, εφόσον η απαλλοτρίωση αυτή δε γίνεται ως αυτοσκοπός, αλλά αποσκοπεί στην κατασκευή ενός έργου, κατά το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 33 Ν 2971/2002, δεν μπορεί επομένως στην μία περίπτωση η απαλλοτρίωση να λαμβάνεται υπόψη ως ενιαίο σύνολο με το έργο, και στην άλλη να λαμβάνεται υπόψη μόνο η απαλλοτρίωση, επειδή έτσι ωφελείται το Ελληνικό Δημόσιο, γιατί κάτι τέτοιο θα αντέκειτο σαφώς στις διατάξεις του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας και περί πλήρους αποζημίωσης του ιδιοκτήτη<sup>130</sup>. Η Διοίκηση πειράται με το ελληνικής «εφευρετικότητας» άρθρο 33, εμφανιζόμενη ως δήθεν συμμορφούμενη με τις αποφάσεις του ΕΔΔΑ, να καθιερώνει μεν το τεκμήριο ως μαχητό, αλλά συγχρόνως να ανατρέψει με διατάξεις διαδικαστικές και δικονομικές τις ουσιαστικού δικαίου υπερνομοθετικές διατάξεις, όπως τη σιδηρά συνταγματική επιταγή της καταβολής της πλήρους αποζημίωσης, πριν την κατάληψη του ακινήτου. Η θεσμοθέτηση της χρονοβόρας παρελκυστικής διαδικασίας του άρθρου 33, έρχεται σε αντίθεση με την κορυφαία αρχή της δίκαιης δίκης του άρθρου 6 παρ. 1 ΕΣΔΑ, η οποία επιβάλλει μέσα σε εύλογο χρόνο τη δικαστική επίλυση της διαφοράς, αλλά και με δίκαιη διαδικασία.<sup>131</sup>

Μια από τις πλέον βασικές αρχές που απορρέουν από το άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ, είναι η υποχρέωση των κρατών μελών να μεριμνούν ώστε κάθε υπόθεση να εκδικάζεται από τα εθνικά δικαστήρια εντός εύλογης προθεσμίας. Συνεπώς, η άποψη ότι ο ιδιοκτήτης εκτός από τη συμμετοχή του στις δίκες του καθορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων, θα πρέπει να ασκήσει νέα αγωγή, για να αποδείξει ότι κακώς θεωρήθηκε ως αυτοαποζημιωθέν τμήμα της ιδιοκτησίας του, τον επιβαρύνει αδικαιολόγητα με πρόσθετα έξοδα και ταλαιπωρία, με αποτέλεσμα να αντιβαίνει τις απαιτήσεις του άρθρου 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ για εκδίκαση της υπόθεσης εντός εύλογης προθεσμίας<sup>132</sup>. Η αναποτελεσματικότητα του συστήματος διαιωνίζεται, λόγω του πολλαπλασιασμού των χρονοβόρων δικών. Η επιμήκυνση της διαδικασίας, που έχει ως σημείο εκκίνησης τον

<sup>129</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις – Ζητήματα συνταγματικότητας και ευρωπαϊκού δικαίου. Το τεκμήριο της ωφέλειας παρόδιου, ο.π., σελ 341-345.

<sup>130</sup>Σιντόρη, Αναγκαστική απαλλοτρίωση – Μείωση αξίας υπολοίπου τμήματος, Νομικό Βήμα, 2002, σελ. 1213.

<sup>131</sup>Χορομίδη, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις – Ζητήματα συνταγματικότητας και ευρωπαϊκού δικαίου. Το τεκμήριο της ωφέλειας παρόδιου, ο.π., σελ. 342

<sup>132</sup>Χορομίδη, Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ, ο.π., σελ. 958.

προβληματικό νόμο, μπορεί να επιφέρει αρνητικές συνέπειες τόσο στο ύψος της αποζημίωσης που καθορίζεται από τον δικαστή όσο και στη γενικότερη συμπεριφορά της διοίκησης στο πλαίσιο της απαλλοτρίωσης<sup>133</sup>.

Στην απόφαση 19.9.2002 στην υπόθεση Αζάς κλπ κατά Ελλάδας το ΕΔΔΑ υπογράμμισε την ανάγκη πρόβλεψης από τον νομοθέτη ενιαίας διαδικασίας μέσω της οποίας το αρμόδιο δικαστήριο θα έχει τη δυνατότητα να εξετάσει συνολικά όλα τα ζητήματα αποζημίωσης που ανακύπτουν λόγω της απαλλοτρίωσης<sup>134</sup>. Τονίστηκε, έτσι ότι *«όταν η περιουσία προσώπου αποτελεί αντικείμενο απαλλοτρίωσης, πρέπει να υφίσταται διαδικασία η οποία εξασφαλίζει σφαιρική εκτίμηση των συνεπειών της απαλλοτρίωσης, ήτοι τη χορήγηση αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου, τον καθορισμό των δικαιούχων της αποζημίωσης και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την απαλλοτρίωση, συμπεριλαμβανομένης της δικαστικής δαπάνης»*<sup>135</sup>. Όπως και σε προηγούμενες αποφάσεις του, έτσι και στην Αζάς το Δικαστήριο δεν δίνει μεν τον ορισμό της defacto απαλλοτρίωσης, όμως έχει αποκρυσταλλώσει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά αυτής της κατηγορίας προσβολής ιδιοκτησίας, κατά την οποία ο φορέας του ιδιοκτησιακού δικαιώματος δεν αλλάζει, όμως ο περιορισμός του δικαιώματος είναι τόσο έντονος, ώστε κατ' αποτέλεσμα αυτός να επιδρά ως στέρηση ιδιοκτησίας<sup>136</sup>.

Η υπόθεση Αζάς αναδεικνύει το στοιχείο του χρόνου ως βασική συνιστώσα της διαδικασίας απαλλοτρίωσης, ως παράγοντα δηλαδή ο οποίος από τη στιγμή της επιβολής της πρώτης αρχίζει να λειτουργεί εις βάρος του δικαιούχου της αποζημίωσης<sup>137</sup>. Η απόφαση του ΕΔΔΑ στην υπόθεση Αζάς έχει πολλαπλή επίδραση στο δίκαιο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, διότι εκτός του θέματος της αυτοαποζημίωσης, επιφέρει σημαντικές αλλαγές και στο ζήτημα της ιδιαίτερης αποζημίωσης για τη μείωση της αξίας του εκτός απαλλοτριώσεως απομένοντος τμήματος του ακινήτου.<sup>138</sup>

<sup>133</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1952.

<sup>134</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1951.

<sup>135</sup>Σκέψη 48 Αζάς κατά Ελλάδας, όπως παρατίθεται στον Χορομίδα, Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ, ο.π., σελ. 959.

<sup>136</sup>Χριστονάκη, Η απόφαση «Αζάς» του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου από 19.9.2002 επί της Νομολογίας του Αρείου Πάγου σχετικά με την αρμοδιότητα προσδιορισμού της αποζημίωσης της «αυτοαποζημιούμενης» λωρίδας και για την ιδιαίτερη αποζημίωση από την υποτίμηση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος ιδιοκτησίας, λόγω πραγματοποίησης του σκοπούμενου με την απαλλοτρίωση έργου, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004, σελ. 55.

<sup>137</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1952.

<sup>138</sup>Χορομίδα, Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ, σελ. 960.

Επακολούθησαν οι ΟΛΑΠ 10 και 11/2004, με τις οποίες έγινε πλέον δεκτό, ότι αντικείμενο της δίκης του καθορισμού της αποζημίωσης είναι κάθε συναφές με την απαλλοτρίωση ζήτημα, μεταξύ δε άλλων και η εξέταση του εάν υφίσταται η ιδιοκτησία ωφέλεια από την απαλλοτρίωση, ώστε να είναι δικαιολογημένη η επιβάρυνσή της με αυτοαποζημίωση και υποχρεώσεις προς τρίτες ιδιοκτησίες<sup>139</sup>.

Κατά την απόφαση Αζάς κλπ κατά Ελλάδα, και τώρα κατά τις ΟΛΑΠ 10 και 11/2004, θα πρέπει να κριθούν σε μια ενιαία διαδικασία όλα τα θέματα αποζημίωσης, η αναγνώριση των δικαιούχων, η ωφέλεια του παρόδιου ιδιοκτήτη, το ποσοστό της αυτοαποζημίωσης, η ιδιαίτερη αποζημίωση και κάθε άλλο θέμα συναφές με την απαλλοτρίωση, όπως και η καταψήφιση της αποζημίωσης μετά την τελεσιδικία της απόφασης.<sup>140</sup>

Κρίσιμη είναι η εκ του νόμου πρόβλεψη ενός λειτουργικού συστήματος καθορισμού της αποζημίωσης, η οποία θα εγγυάται την απλούστευση και επίσπευση της διαδικασίας υπολογισμού της αποζημίωσης<sup>141</sup>.

### **3.10. Η φορολογική μεταχείριση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Ένα επιπρόσθετο ζήτημα που απασχόλησε πρόσφατα την ολομέλεια του ΣτΕ<sup>142</sup> ήταν το, εάν με την υπαγωγή σε φόρο κληρονομιάς κληρονομιών ακινήτων που έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα, παραβιάζονται τα άρθρα 4 παρ.5 και 17 του Συντ και το άρθρο 1 του ΠΠΠ ΕΣΔΑ.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ΣτΕ αντικείμενο της φορολογίας κληρονομιών και μέτρο της φοροδοτικής ικανότητας του κληρονόμου αποτελεί η επαύξηση της περιουσίας του με την κληρονομιά, ο δε ισχύων Κώδικας αποβλέπει για την επιβολή του φόρου στην αξία της κληρονομιαιάς περιουσίας ως αντανακλώσα φοροδοτική ικανότητα τούτου. Όταν στην περιουσία αυτή περιλαμβάνονται ακίνητα που τελούν υπό ειδικές συνθήκες από άποψη πολεοδομικών βαρών και περιορισμών, όπως αστικά ακίνητα τα οποία έχουν κηρυχθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα ή έχουν ρυμοτομηθεί, ο κληρονόμος στερείται του δικαιώματος χρήσεως και εκμεταλλεύσεως κατά τον προορισμό τους, που είναι, κατ' αρχήν, η δόμηση, και, συνακόλουθα, της διαθέσεως αυτών στην πραγματική τους (αγοραία) αξία, εξουσίες που αναμφισβήτητα έχει ο κληρονόμος ακινήτων που δεν

<sup>139</sup>Χορομίδα, Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο.π., σελ. 412.

<sup>140</sup>Χορομίδα, Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, ο.π., σελ. 1299.

<sup>141</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1952.

<sup>142</sup>ΣτΕ Ολ. 166/2016, ΘΠΔΔ 2016 (2), 122-131 με παρατηρ. Φαρίνη.

βρίσκονται σε τέτοια κατάσταση. Στην πραγματικότητα, άλλωστε, ο κληρονόμος ακινήτου που έχει κηρυχθεί, πριν από την επαγωγή, αναγκαστικώς απαλλοτριωτέο, κληρονομεί ουσιαστικά την προσδοκία καταβολής της αποζημιώσεως, δεδομένου ότι η επ' αυτού κυριότητά του, με τα περιορισμένα κατά τα ανωτέρω δικαιώματα, τελεί υπό την διαλυτική αίρεση της συντελέσεως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Επιπλέον έρχεται σε αντίθεση και με το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς η επιβολή φόρου κληρονομίας σε ένα τέτοιο ακίνητο φαίνεται να στηρίζεται στην πεποίθηση του νομοθέτη περί επί μακρόν αδρανείας της Διοικήσεως σε σχέση με την συντέλεση της απαλλοτριώσεως, πεποίθηση ασύμβατη με την κατά το Σύνταγμα επιβαλλομένη καταβολή της σχετικής αποζημιώσεως, η οποία, κατά την έννοιά του, πρέπει να γίνεται σε εύλογο χρονικό διάστημα, καταλήγοντας άλλως σε υπέρμετρη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας που προστατεύουν τόσο η ως άνω συνταγματική διάταξη, όσο και το άρθρο 1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ.



---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΕΣΔΑ ΣΤΟΝ ΘΕΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

---

### 4.1. Το περιεχόμενο του άρ. 1 του ΠΠΠ

Η ΕΕ δε διαθέτει μια εναρμονισμένη προστασία της ιδιοκτησίας. Το δίκαιο της ιδιοκτησίας σε μεγάλο βαθμό καθορίζεται από τα κράτη-μέλη και για το λόγο αυτό υπόκειται σε διαφοροποιήσεις. Στην ΕΕ το δικαίωμα της ιδιοκτησίας προστατεύεται υπό το Άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων, όμως η εφαρμογή του περιορίζεται σε δράσεις των οργάνων της ΕΕ. Το άρθρο 6 της ΣΕΕ ενσωματώνει τα δικαιώματα που εγγυάται η ΕΣΔΑ ως γενικές αρχές του δικαίου. Το άρθρο 1 του ΠΠΠ προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και τα περισσότερα κράτη-μέλη έχουν τις δικές τους συνταγματικές προβλέψεις για το δικαίωμα αυτό. Όλα τα κράτη της ΕΕ διαθέτουν επίσης πληθώρα νόμων για την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας. Το περιεχόμενο του δικαιώματος της ιδιοκτησίας δεν είναι προκαθορισμένο, αλλά διαμορφώνεται από αποφάσεις του εκάστοτε νομοθέτη<sup>143</sup>.

Όπως έχει αποκρυσταλλωθεί από το ΕΔΔΑ κι επαναλαμβάνεται σε όλες τις αποφάσεις του περί παραβίασης του άρθρου 1 ΠΠΠ, το άρθρο 1 του ΠΠΠ, το οποίο εγγυάται κατ' ουσία το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, περιέχει τρεις χωριστούς κανόνες<sup>144</sup>: Ο πρώτος κανόνας, είναι γενικής φύσεως, θεσπίζει την αρχή του σεβασμού της ιδιοκτησίας. Ο δεύτερος κανόνας, αφορά την στέρηση της ιδιοκτησίας και την υπάγει σε ορισμένους περιορισμούς. Ο τρίτος κανόνας, αναγνωρίζει ότι τα συμβαλλόμενα κράτη έχουν την εξουσία, μεταξύ άλλων, να ρυθμίζουν και να ελέγχουν τη χρήση της περιουσίας κατά το γενικό συμφέρον<sup>145</sup>. Το ΕΔΔΑ συσχετίζει τους τρεις κανόνες του άρθρου 1 του ΠΠΠ θεωρώντας ότι ο δεύτερος και τρίτος κανόνας, οι οποίοι αφορούν ειδικές περιπτώσεις επέμβασης στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, πρέπει να ερμηνεύονται υπό το φως της γενικής αρχής που καθιερώνει ο πρώτος κανόνας, δηλαδή οι δύο τελευταίοι κανόνες θα πρέπει να

---

<sup>143</sup>Krajewski, Hoffmann, *The European Commission's Proposal for Investment Protection in TTIP*, σελ.11

<sup>144</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), σελ. 1602, Γέροντα, ο.π., σελ.1888, Σατλάνη, ο.π., σελ. 1881-1882, Ζαφράνας κατά Ελλάδα σκ. 32, Θεοδωράκης κατά Ελλάδα σκ. 58, ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ κατά Ελλάδα σκ.42

<sup>145</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1886.

ερμηνεύονται υπό το φως της αρχής του δικαιώματος για σεβασμό της περιουσίας<sup>146</sup>. Έτσι, οι κανόνες του άρθρου 1 του ΠΠΠ δεν είναι αυτοτελείς<sup>147</sup>.

Το άρθρο 1 της ΕΣΔΑ προβλέπει ότι τα Συμβαλλόμενα μέρη υποχρεούνται να διασφαλίζουν τα δικαιώματα και τις ελευθερίες που προστατεύονται από τις ουσιώδεις ρυθμίσεις της Σύμβασης και των Πρωτοκόλλων της για οποιονδήποτε βρίσκεται στη δικαιοδοσία του. Επομένως, τα Κράτη Μέλη της Σύμβασης υποχρεούνται να εγγυώνται τον σεβασμό της περιουσίας, όπως αυτή κατοχυρώνεται στο Άρθρο 1 του ΠΠΠ, όλων όσων βρίσκονται στη δικαιοδοσία τους ανεξάρτητα από την εθνικότητα του ιδιοκτήτη της περιουσίας, δηλαδή και όσων έχουν εθνικότητα κρατών που δεν είναι συμβαλλόμενα στη Σύμβαση μέρη, καθώς και των ανιθαγενών. Το δίκαιο των διεθνών επενδύσεων και το γενικό διεθνές δίκαιο προστατεύει μόνο την ξένη περιουσία από την απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση. Αντιθέτως, η ΕΣΔΑ δεν εξαιρεί από την δικαιοδοσία του ΕΔΔΑ διαφορές μεταξύ των Συμβαλλομένων Κρατών και των υπηκόων τους. Αντί να αποκλείονται τέτοιες διαφορές αποτελούν τη μεγάλη πλειοψηφία των υποθέσεων που εισάγονται ενώπιον του ΕΔΔΑ<sup>148</sup>.

Υπό το άρθρο 1 του ΠΠΠ η έννοια της περιουσίας ερμηνεύεται υπό ευρεία έννοια. Καλύπτει μια δέσμη οικονομικών συμφερόντων, όπως κινητή και ακίνητη περιουσία, ενσώματες και μη αξίες, όπως μετοχές, ευρεσιτεχνίες, διαιτητικές αποφάσεις, το δικαίωμα της σύνταξης, το δικαίωμα του ιδιοκτήτη για εκμίσθωση, η οικονομική δέσμη συμφερόντων που συνδέεται με την άσκηση μια επιχείρησης, το δικαίωμα να ασκείται ένα επάγγελμα, μια νόμιμη προσδοκία πως μια συγκεκριμένη κατάσταση θα εφαρμοστεί, νόμιμες απαιτήσεις. Ωστόσο το άρθρο 1 του ΠΠΠ δεν εφαρμόζεται, εάν κι έως ότου είναι δυνατή η διεκδίκηση της συγκεκριμένης περιουσίας. Είναι μόνο η υπάρχουσα περιουσία που προστατεύεται κι όχι το δικαίωμα απόκτησης περιουσίας στο μέλλον<sup>149</sup>.

Τα κράτη-μέλη έχουν διακριτική ευχέρεια αναφορικά με την ερμηνεία του όρου «περιουσία». Παρ' ολ' αυτά, με την πάροδο του χρόνου το ΕΔΔΑ και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα έχουν υιοθετήσει την περιουσία ως μια αυτόνομη έννοια που δε θα πρέπει να αντιστοιχίζεται με το περιεχόμενο που αυτή η ίδια έννοια έχει στο εσωτερικό δίκαιο, παρέχοντας έτσι ένα ευρύτερο πλαίσιο εφαρμογής από ότι σε σχέση

<sup>146</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1882.

<sup>147</sup>Χορομίδα, η ΟΛΑΠ 14/2001, σελ. 1089

<sup>148</sup>Kriebaum, Nationality and the Protection of Property under the European Convention on Human Rights, *Transnational Dispute Management Journal*, 2009/1, σελ. 649.

<sup>149</sup>Carss-Frisk, M. (2001) The right to property –A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention on Human Rights, No 4, σελ. 6.

με το εθνικό δίκαιο<sup>150</sup>. Το εννοιολογικό της περιεχόμενο όπως έχει αποσαφηνιστεί από τη νομολογία του ΕΔΔΑ, προκύπτει ότι στην έννοια της περιουσίας εμπίπτουν όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα ανεξαιρέτως τα δικαιώματα περιουσιακής φύσεως και τα κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα, δηλαδή η προστατευτική εμβέλεια της εν λόγω ρύθμισης εκτείνεται και στα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα και ειδικότερα σε απαιτήσεις, είτε αναγνωρισμένες από δικαστική ή διαιτητική απόφαση, είτε απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία με βάση το ισχύον δίκαιο ότι δύνανται να ικανοποιηθούν δικαστικώς<sup>151</sup>.

Η αποφυγή λεπτομερούς καταγραφής των εννοιολογικών ορίων των προστατευόμενων δικαιωμάτων, σε ένα κείμενο που σύμφωνα με το προοίμιό του αποσκοπεί στη δημιουργία “κοινών αντιλήψεων και κοινού σεβασμού” δεν μπορεί παρά να αντανακλά την πρόθεση των κρατών να αφήσουν την οριοθέτηση των εννοιών ανοικτή, ώστε να είναι δυνατός ο εξελικτικός μετασχηματισμός τους σε βάθος χρόνου<sup>152</sup>.

Η ΕΣΔΑ αναπτύσσει μια αυτόνομη, κατά τούτο και προσθετική, λειτουργία στις έννομες τάξεις των συμβαλλόμενων κρατών. Η ρύθμιση ιδιαίτερα του δικαιώματος ιδιοκτησίας στην Συνθήκη διαθέτει ελαστικότερο χαρακτήρα σε σχέση με την κατοχύρωση του ίδιου δικαιώματος στις έννομες τάξεις των κατ’ ιδίαν κρατών, καθώς δεν συνδέεται με ορισμένη οικονομική τάξη, όπως οι τελευταίες. Επιπλέον, η αυτόνομη ερμηνεία, που επιφυλάσσει το Δικαστήριο στη διάταξη, έχει την έννοια ότι η νομιμότητα ή παρανομία της κρατικής δράσης έναντι της ιδιοκτησίας κατά το εθνικό δίκαιο δεν παίζει οποιονδήποτε ρόλο για την ΕΣΔΑ, το ίδιο και η αναγνώριση ή όχι περιουσιακού δικαιώματος από το εθνικό δίκαιο<sup>153</sup>. Ο κύκλος των προστατευόμενων έννομων αγαθών κατά τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ είναι κατά πολύ ευρύτερος του κύκλου των αγαθών που προστατεύονται κατά τη διάταξη περί προστασίας της περιουσίας. Ενώ είναι εύλογο ότι ο δικαιούχος ενός περιουσιακού αγαθού έχει αξίωση σε δίκαιη δίκη ως προς το δικαίωμά του, το αντίστροφο δεν είναι αυτονόητο<sup>154</sup>. Η κρίση για τη δίκαιη ισορροπία ανήκει πρωταρχικά στα κράτη που έχουν επικυρώσει την ΕΣΔΑ και τα Πρωτόκολλα αυτής<sup>155</sup>.

<sup>150</sup>Kirchner, Geler-Noch, Compensation under the European Convention on Human Rights for Expropriations enforced prior to the Applicability of the Convention, *Jurisprudence*, 19 (1), σελ. 27.

<sup>151</sup>Χιώλος, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, σελ. 479.

<sup>152</sup>Ροζάκη, ο.π., σελ. 1837.

<sup>153</sup>Μαθιουδάκη, *Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση*, ό.π., σελ. 126.

<sup>154</sup>Σκόρδα-Σισιλιάνου, ο.π., σελ. 1224.

<sup>155</sup>Σατλάνη, ο.π., σελ. 1893.

Το εάν ένα τέτοιο περιουσιακό δικαίωμα θεμελιώνεται σε διάταξη της εσωτερικής νομοθεσίας αποτελεί πολλές φορές θέμα ερμηνείας κι αμφισβήτησης. Για τη θεμελίωση της νόμιμης προσδοκίας περιουσιακού δικαιώματος αρκεί η ύπαρξη πάγιας νομολογίας των εθνικών δικαστηρίων επί του θέματος χωρίς να απαιτείται δικαστική κρίση επί της συγκεκριμένης υπόθεσης. Τυχόν αμφιβολία δεν προσμετράται, όμως, υπέρ του διοικούμενου, ιδιαίτερα στην περίπτωση, που η διαφορά ήχθη σε δίκη και εκδόθηκε δικαστική απόφαση εθνικού δικαστηρίου, που απέρριψε τις σχετικές αξιώσεις. Αντίστροφα, δικαστική απόφαση εθνικού δικαστηρίου, που επιβεβαιώνει τον βάσιμο χαρακτήρα της προβαλλόμενης αξίωσης του διοικούμενου σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία αποτελεί επαρκή βάση προσδοκίας περιουσιακού δικαιώματος. Για να έχει τα χαρακτηριστικά αυτά η δικαστική απόφαση δεν αρκεί να εκδόθηκε σε πρώτο βαθμό υπέρ του διοικούμενου, ακολούθως, όμως, σε ανώτερο βαθμό να ανατράπηκε<sup>156</sup>.

Όταν ο σεβασμός της περιουσίας διακυβεύεται, και άλλα δικαιώματα που κατοχυρώνονται με τη Σύμβαση και τα Πρωτόκολλα μπορούν να προσβληθούν. Για παράδειγμα, σε περιπτώσεις στις οποίες ένα άτομο έχει το δικαίωμα να έχει μια συγκεκριμένη διαμονή, η παρέμβαση σε αυτό του το δικαίωμα θα μπορούσε να εξεταστεί και υπό το Άρθρο 1 του ΠΠΠ. Εάν η διαμονή αυτή συνιστά συγχρόνως και την κατοικία του προσώπου αυτού, μπορεί να προκληθεί και η ενεργοποίηση του άρθρου 8 της Σύμβασης («Παν πρόσωπο δικαιούται εις τον σεβασμόν της ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής του, της κατοικίας του και της αλληλογραφίας του»). Ομοίως, αιτιάσεις που αφορούν την καταστροφή ενός κτιρίου μπορούν να θεωρούν παραβίαση τόσο του δικαιώματος της προστασίας της κατοικίας ή/και της ιδιωτικότητας, όσο και της ιδιοκτησίας. Ενώ το δικαίωμα του σεβασμού της κατοικίας ή του χώρου εργασίας ενός ατόμου προστατεύεται από το Άρθρο 8 της Σύμβασης, συγχρόνως το προαναφερόμενο συνιστά συνήθως και περιουσία για τους σκοπούς του Άρθρου 1 του ΠΠΠ<sup>157</sup>.

Σαν μια γενική αρχή, οι φιλελεύθερες κυβερνήσεις θα αφήναν τις αποφάσεις που αφορούν τη χρήση και τη διάθεση της περιουσίας στους ιδιοκτήτες. Οι ενέργειες των κρατών που αφορούν την ιδιωτική περιουσία αντιμετωπίζονται ως παρεμβάσεις στην ελευθερία και ως τέτοιες προϋποθέτουν αιτιολόγηση. Συνεπώς, η απαλλοτρίωση μπορεί να δικαιολογηθεί μόνο εάν, αφήνει τον ιδιοκτήτη σε όχι χειρότερη θέση από αυτή που θα

<sup>156</sup>Μαθιουδάκης, *ο.π.*, σελ. 129-130.

<sup>157</sup>Grgic, Mataga, Longar, Vilfan, *The right to property under the European Convention on Human Rights- A guide to the implementation of the European Convention on Human Rights and its protocols, Human rights handbooks*, No 10, σελ. 16.

βρισκόταν σε σχέση με μια συνήθη συναινετική συναλλαγή με άλλους ιδιώτες. Με άλλα λόγια, η απαλλοτρίωση θα πρέπει να συναρτάται με την πληρωμή αποζημίωσης σε αξία της αγοράς. Και είναι αυτή η οπτική που φαίνεται να βρίσκεται πίσω από τη χρήση της εμπορικής αξίας ως το πρότυπο για αποζημίωση υπό το άρθρο 1 του ΠΠΠ. Αντιμετωπίζει τη σχέση μεταξύ ιδιοκτητών ιδιωτικής περιουσίας και του κράτους ως αντιτιθέμενες. Τα συμφέροντά τους πρέπει να ισορροπήσουν το ένα εναντίον του άλλου και αυτή η ισορροπία μπορεί να επιτευχθεί μόνο εάν ο ιδιοκτήτης λάβει αποζημίωση για την απαλλοτρίωση σε εμπορικές τιμές<sup>158</sup>.

Οι εθνικές αρχές έχουν διακριτική ευχέρεια, διότι χάρη στην άμεση γνώση των κοινωνιών τους και των αναγκών τους τοποθετούνται κατ' αρχήν σε πλεονεκτικότερη θέση σε σχέση με τον διεθνή δικαστή στο να προσδιορίσουν το δημόσιο συμφέρον. Η κρίση τους θα γίνει σεβαστή, εκτός κι αν είναι προφανώς χωρίς δικαιολογητική βάση. Εύλογα, λοιπόν, έχει αποδειχθεί πολύ δύσκολο να βρεθεί ένας επιτυχημένος κανόνας ως προς αυτό. Επίσης, θα πρέπει να υπάρχει μια αιτιώδης σχέση αναλογικότητας μεταξύ των μέσων που χρησιμοποιούνται και του σκοπού που επιδιώκεται. Θα πρέπει να επιτευχθεί μια δίκαιη ισορροπία ανάμεσα στις απαιτήσεις των γενικών συμφερόντων της κοινότητας και της προϋπόθεσης της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων των ατόμων. Η ισορροπία αυτή δε θα είναι δίκαιη εάν ο θιγόμενος υποστεί ένα ατομικό και υπέρμετρο βάρος<sup>159</sup>.

Δικαιοδοτικό όργανο που προσφεύγει σε μία αυτοδύναμη ερμηνευτική προσέγγιση των διατάξεων, χωρίς να υιοθετεί τις ερμηνείες που αποδίδουν στις ίδιες νομικές διατάξεις οι εθνικές έννομες τάξεις.<sup>160</sup> Η διαρκής ανανέωση του εννοιολογικού οπλοστασίου του έλληνα δικαστή, ο οποίος δεν πρέπει να περιορίζεται σε μηχανιστική επανάληψη των λύσεων, που έχουν δοθεί από το ΕΔΔΑ σε συγκεκριμένα ζητήματα, αλλά, αφού μελετήσει σε βάθος και αντιληφθεί το (πραγματικό κι όχι προβαλλόμενο) νόημα των αποφάσεων του Δικαστηρίου αυτού, πρέπει να προσπαθεί να αντλήσει γενικότερα διδάγματα από τη νομολογία του, αναπροσαρμόζοντας, αν παρίσταται ανάγκη, και τον εν γένει τρόπο, με τον οποίο αντιλαμβανόταν μέχρι τώρα τους αντίστοιχους εθνικούς κανόνες ή ένα μερικότερο υποσύνολό τους<sup>161</sup>. Το δικαστήριο έχει επανειλημμένα κατακριθεί για τον ακτιβισμό που συχνά επιδεικνύει, με προωθημένες διασταλτικές ερμηνείες του κειμένου της Σύμβασης.

<sup>158</sup> Allen, Liberalism, Social Democracy and the Value of Property under the European Convention on Human Rights, *International and Comparative Law Quarterly*, 59 (4), σελ. 1056.

<sup>159</sup> Baughen, Expropriation and Environmental Regulation: the Lesson of NAFTA Chapter Eleven, *Journal of Environmental Law*, 18 (2), σελ.214.

<sup>160</sup> Γέροντας, ο.π., σελ. 1884.

<sup>161</sup> Ράντου, ο.π., σελ. 1845.

Ερμηνείες οι οποίες, σε ορισμένες νομολογιακές στιγμές, διαπλάθουν νέα προστατευόμενα δικαιώματα<sup>162</sup>. Ομοίως στο στόχαστρο είναι και η σειρά των αποφάσεων οι οποίες επιβάλλουν ουσιαστικά σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, συμπεριφορές στις εσωτερικές δικαστικές ή άλλες αρχές, οι οποίες, κατά τους επικριτές, θα έπρεπε να προσδιορίζονται αποκλειστικά από τα εθνικά όργανα, στη βάση των ιδιαιτεροτήτων κάθε πολιτείας και κοινωνίας<sup>163</sup>.

Τα άρθρα 1 του ΠΠΠ και 6 παρ. 1 της Σύμβασης λειτουργούν ως συγκοινωνούντα δοχεία κατά την εξέταση της συμπεριφοράς της διοίκησης σε περιπτώσεις δέσμευσης έγγραφης ιδιοκτησία. Ειδικότερα, η παρελκυστική τακτική του κράτους σε αυτό το πλαίσιο μπορεί να προκαλέσει παραβιάσεις τόσο του δικαιώματος προστασίας των περιουσιακών αγαθών όσο και του δικαιώματος σε δικαστήριο, υπό την ειδικότερη έκφανση της υποχρέωσης συμμόρφωσης με τις δικαστικές αποφάσεις<sup>164</sup>.

#### **4.2. Οι ειδικότεροι κανόνες της νομολογίας του ΕΔΔΑ για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.**

Η συμβολή του ΕΔΔΑ στην ομογενοποίηση της ερμηνείας της Σύμβασης σε ευρωπαϊκό επίπεδο υπήρξε αποφασιστική, οι αποφάσεις του όμως δεν ακολούθησαν πάντοτε ευθύγραμμη πορεία. Η συνεισφορά όμως της ΕΣΔΑ και του ΕΔΔΑ στις εθνικές έννομες τάξεις υπήρξε, κατά βάση, θετική. Μολονότι η Σύμβαση περιορίζεται στο να ρυθμίσει, κυρίως τα ατομικά και κάποια πολιτικά δικαιώματα, απέχοντας, κατά βάση, από την προστασία κοινωνικών ή άλλων δικαιωμάτων, η επιρροή της ερμηνείας της ΕΣΔΑ από το ΕΔΔΑ υπήρξε κεφαλαιώδης. Επηρεάστηκαν, σε εθνικό επίπεδο, διοικητικές πρακτικές, τροποποιήθηκαν νομοθετικές ρυθμίσεις, προσαρμόστηκαν νομολογιακές επιλογές ανωτάτων δικαστηρίων κλπ<sup>165</sup>.

Η συστηματική μελέτη της νομολογίας του ΕΔΔΑ επιτρέπει να συναχθεί μια πρώτη διαπίστωση: τα περιουσιακά δικαιώματα, κατά την έννοια του άρθρου 1 του ΠΠΠ, τυγχάνουν προνομιακής προστασίας. Κατά τη νομολογία του, το άρθρο 1 του ΠΠΠ καθιερώνει την προστασία της αρχής της ειρηνικής απόλαυσης της περιουσίας γενικώς,

<sup>162</sup>Ροζάκη, Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου: Κλίνη του Προκρούστη ή Συμβολή στην Ευρωπαϊκή Ολοκλήρωση;, Νομικό Βήμα, 2009, σελ. 1833.

<sup>163</sup>Ροζάκη, ο.π., σελ. 1833.

<sup>164</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1958.

<sup>165</sup>Σταυρόπουλου, Η Επίδραση της ΕΣΔΑ στην ελληνική έννομη τάξη, *ΘΠΔΔ*, 2017 (10), σελ. 930.

εξετάζοντας κυρίως εάν τηρήθηκε κατά τρόπο δίκαιο ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος και της προστασίας του δικαιώματος στην περιουσία του ατόμου. Προκειμένου, λοιπόν, να θεμελιωθεί ευθύνη του Κράτους για την διατάραξη της δίκαιης ισορροπίας, ερευνάται κατά πόσο με το περιοριστικό της περιουσίας μέτρο επιβάλλεται δυσανάλογο βάρος στους ιδιώτες. Έτσι, το Δικαστήριο έχει επανειλημμένως αποφανθεί ότι η κατάληψη της ιδιοκτησίας, χωρίς καταβολή κάποιου ποσού, αντιστοίχου προς την αξία της καταλαμβανομένης ιδιοκτησίας, με άλλα λόγια η *de facto* απαλλοτρίωση, αποτελεί δυσανάλογη επέμβαση των κρατικών οργάνων στην ιδιωτική περιουσία. Η πλήρης δε έλλειψη αποζημίωσης θεμελιώνει, κατ' αρχήν, λόγο ευθύνης του κράτους, με ζημιογόνο ενέργεια την παραβίαση του άρθρου 1 ΠΠΠ. Στην ελληνική έννομη τάξη έχει τεθεί από τη νομολογία ο κανόνας της ευθύνης του Ελληνικού Δημοσίου προς αποζημίωση από την εκ μέρους της Ελληνικής Πολιτείας θέσπιση κανόνων δικαίου από τα αρμόδια, κατά το Σύνταγμα, όργανά της ή από παράλειψη των οργάνων αυτών να θεσπίσουν κανόνες δικαίου, εφόσον από τη θέσπιση ή μη των κανόνων αυτών γεννάται αντίθεση προς υπερκείμενους και επικρατούντες κανόνες δικαίου, όπως είναι οι διατάξεις των διεθνών συμβάσεων που κυρώνονται με νόμο και αποκτούν, κατά το άρθρο 28 του Συντάγματος, ισχύ υπέρτερη του τυπικού νόμου<sup>166</sup>.

Η νομολογία του ΕΔΔΑ συνέβαλε σε δύο βασικές κατευθύνσεις στην πληρότητα της έννομης προστασίας των ιδιωτών κατά την εγχώρια, αστική απαλλοτριωτική δίκη. Καταρχάς, ως προς το εύρος της αποζημίωσης. Η άρνηση του ΑΠ να αποζημιώσει τον ιδιώτη για την μείωση της αξίας του τμήματος του οικοπέδου του, που δεν απαλλοτριώθηκε, έγινε δεκτό ότι παραβιάζει το άρθρο 1 ΠΠΠ, διότι διαρρηγνύει την δίκαιη ισορροπία, η οποία πρέπει να διέπει την σχέση του δικαιώματος ιδιοκτησίας προς τις ανάγκες του γενικού συμφέροντος. Η δεύτερη πτυχή της ευεργετικής επίδρασης της νομολογίας του ΕΔΔΑ στην αστική δίκη της απαλλοτρίωσης σχετίζεται με την δικονομική διαρρύθμιση της αξίωσης του ιδιώτη. Όπως διευκρίνισε, μάλιστα, στη συνέχεια, κατά τρόπο αναλυτικότερο το ΕΔΔΑ, αντίκειται στο άρθρο 1 ΠΠΠ ένα δικονομικό σύστημα, το οποίο υποχρεώνει τους ιδιοκτήτες να ασκήσουν πλείονες αγωγές για να λάβουν πλήρη αποζημίωση για τη στέρηση ή μείωση της αξίας της ιδιοκτησίας τους, μιας και το αντίδικο μέρος διαθέτει με τον τρόπο αυτό την ευχέρεια να επιμηκύνει την διαδικασία<sup>167</sup>.

<sup>166</sup>Παναγιωτόπουλου, Αστική ευθύνη του κράτους και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, *ΕφημΔΔ*, 2006/2, σελ. 246-247.

<sup>167</sup>Μαθιουδάκη, Η ενιαία διαδικασία της απαλλοτριωτικής δίκης, Παρατηρήσεις στην ΕφΘεσ 449/2008, *ΕφημΔΔ*, 2008/3, σελ 356-357.

Η εθνικότητα ενός ιδιοκτήτη περιουσίας δεν αποτελεί ούτε προαπαιτούμενο για την επιτυχή προσφυγή, ούτε η εθνικότητα ενός προσώπου που έχει αποστερηθεί την ιδιοκτησία του είχε έως τώρα κάποια πρακτική επιρροή στο αποτέλεσμα μια υπόθεσης. Παρ' όλα' αυτά, η νομολογία αποδεικνύει ότι, ειδικά σε υποθέσεις όπου το ΕΔΔΑ αποδέχεται μικρότερη από την πλήρη αποζημίωση, εξαιτίας των ιδιαίτερων συμφερόντων του υπέρ ου η απαλλοτρίωση κράτους στα μέσα με τα οποία επεμβαίνει, η εθνικότητα του καθ' ου μπορεί να έχει κάποια συσχέτιση. Το ΕΔΔΑ ρητά έχει δηλώσει ότι σε τέτοιες περιπτώσεις μπορεί να υπάρχει βάσιμος λόγος για την επιβολή μικρότερου οικονομικού βάρους σε αλλοδαπούς σε σχέση με τη θυσία που απαιτείται από τους ημεδαπούς για το δημόσιο συμφέρον. Επιπλέον, η νομολογία αποδεικνύει ότι η κρίση για το εάν μια συγκεκριμένη παρέμβαση χαρακτηρίζεται ή όχι απαλλοτρίωση μπορεί να είναι μείζονος σημασίας στην περίπτωση που αφορά αλλοδαπό<sup>168</sup>.

Η επίδραση στην ελληνική νομολογία του άρθρου 1 ΠΠΠ ενίσχυσε, κυρίως την προστασία των ενοχικής φύσης δικαιωμάτων, στα οποία δεν αναγνωριζόταν από τη νομολογία συνταγματική περιωπή. Ακόμα, με την ευκαιρία της ερμηνείας της εν λόγω διάταξης, διαμορφώθηκε ως κριτήριο η δίκαιη ισορροπία μεταξύ δημοσίου συμφέροντος και ατομικού δικαιώματος. Από τις πολλές αποφάσεις ελληνικού ενδιαφέροντος αξίζει να σημειωθούν εκείνες που αποδοκιμάζουν τη μακροχρόνια δέσμευση απαλλοτριωμένων ιδιοκτησιών χωρίς την καταβολή σχετικής αποζημίωσης<sup>169</sup>.

Παρόλα αυτά, επισκοπώντας την ελληνική έννομη τάξη, μπορούμε να παρατηρήσουμε εμφανείς αποκλίσεις από το διαμορφούμενο τους κόλπους της ΕΣΔΑ πλαίσιο δικαστικής αμεροληψίας. Παρατηρούμε όμως, επίσης, μια συνεχή τάση προσαρμογής, πιο αργά στην αρχή και πιο σύντομα με την πάροδο του χρόνου, στις υιοθετούμενες και στον τομέα αυτό από το ΕΔΔΑ λύσεις<sup>170</sup>.

Υπάρχουν δύο προσεγγίσεις που ακολουθούνται συνήθως από το ΕΔΔΑ κατά την ερμηνεία των διατάξεων των ευρωπαϊκών θεσμών που βρίσκονται υπό τη δικαιοδοσία του. Η πρώτη τα ερμηνεύει ως «ζωντανά» κείμενα, λαμβάνοντας υπόψη το εξελισσόμενο επίπεδο προστασίας του διεθνούς δικαίου. Η δεύτερη, περισσότερο ευρωποκεντρική, περιορίζεται στο να εφαρμόσει τις ευρωπαϊκές αξίες. Εκτός κι αν έχει επιτευχθεί συναίνεση για ένα συγκεκριμένο ζήτημα μέσα στο Συμβούλιο της Ευρώπης, το δικαστήριο παρέχει

<sup>168</sup>Kriebaum, Nationality and the Protection of Property under the European Convention on Human Rights, *Transnational Dispute Management Journal*, 2009 (1), σελ. 666.

<sup>169</sup>Σταυρόπουλου, ό.π., σελ. 933.

<sup>170</sup>Χαμηλοθώρη, Ο αμερόληπτος δικαστής κατά την ΕΣΔΑ, *ΘΠΔΔ*, 2017 (6), σελ. 510.



στο κράτος μια ευρεία διακριτική ευχέρεια στην εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων. Η ερμηνεία του δικαιώματος του σεβασμού της περιουσίας εμπίπτει στη δεύτερη προσέγγιση<sup>171</sup>.

Τόσο ο νομοθέτης, όσο και η νομολογία, εξακολουθούν να κινούνται αποσπασματικά, αδυνατώντας να συλλάβουν την πολυπλοκότητα της όλης διαδικασίας και να διαμορφώσουν γενικές αρχές σύμφωνες με το Σύνταγμα και την ΕΣΔΑ, ενώ δεν είναι λίγες οι φορές που δημιουργούν υπόνοιες ότι αποβλέπουν μονόπλευρα στην εξυπηρέτηση των ενδιαφερόντων του υπερού ή απαλλοτριώση, που τις περισσότερες φορές δεν είναι άλλος από το Ελληνικό Δημόσιο<sup>172</sup>.

Το δικαίωμα πρόσβασης σε δικαστήριο παραβιάζεται όταν η ρύθμιση του δικαιώματος από το Κράτος παύει να εξυπηρετεί τους σκοπούς της ασφάλειας δικαίου και της χρηστής απονομής της δικαιοσύνης και αποτελεί ένα είδος φραγμού που εμποδίζει την εξέταση της ουσίας του ενδίκου μέσου<sup>173</sup>.

Το ΕΔΔΑ υπογράμμισε ότι κατά την άσκηση του ελέγχου του δε δεσμεύεται απαραίτητα από τις κρίσεις των εθνικών αρχών σχετικά με την ύπαρξη ή το είδος περιουσιακού αγαθού που είχαν στη διάθεσή του οι προσφεύγοντες<sup>174</sup>. Δε διστάζει μάλιστα να χρησιμοποιήσει ολόενα και πιο αυστηρή γλώσσα και να θυμίσει ότι το άρθρο 6 παρ 1 δεν επιτρέπει τη χρήση τεχνασμάτων, τα οποία στοχεύουν στην αποφυγή εξέτασης της ουσίας της διαφοράς. Το μήνυμα κάθε καταδικαστικής απόφασής του είναι το ίδιο: η προτεραιότητα πρέπει να δίδεται στην προστασία των ουσιαστικών δικαιωμάτων και όχι των τυπικών διατάξεων<sup>175</sup>. Το δικαστήριο, μάλιστα, είναι ιδιαίτερα αυστηρό με τη μακροχρόνια ανοχή από τα κράτη παράνομων ενεργειών που οδηγούν σε τετελεσμένες καταστάσεις και προστατεύει την ιδιοκτησία, ακόμη και ο νομικός δεσμός των ενδιαφερομένων με το επίδικο αγαθό είναι χαλαρός ή δε θεμελιώνεται στην εσωτερική έννομη τάξη<sup>176</sup>. Τελικά, το κράτος το οποίο ελέγχθηκε μέσα από την ατομική υπόθεση, ή θα πρέπει να δεχτεί ότι στο μέλλον θα έχει να αντιμετωπίσει άλλες ομοειδής προσφυγές, ή

---

<sup>171</sup>Gismondi, Denial of Justice: The Latest Indigenous Land Disputes before the European Court of Human Rights and the Need for an Expansive Interpretation of Protocol 1, *Yale Human Rights and Development Journal*, 18 (1), σελ. 52.

<sup>172</sup>Χορομίδη, Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), ο.π., σελ 1610.

<sup>173</sup>Τσίρλη, Οι αναχρονισμοί στην ερμηνεία των δικονομικών κανόνων από τα εθνικά δικαστήρια και ο διορθωτικός ρόλος του ΕΔΔΑ, Νομικό Βήμα, 2009, σελ. 1939.

<sup>174</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1948

<sup>175</sup>Τσίρλη, ο.π., σελ. 1943.

<sup>176</sup>Γέροντα, ο.π., σελ. 1894

αν θέλει να αποφύγει “καταδίκες”, με την διαπίστωση των ίδιων παραβάσεων, θα πρέπει να τροποποιήσει την προβληματική συμπεριφορά του για το μέλλον<sup>177</sup>.

Ωστόσο, το δικαστήριο αποδέχεται ότι σε ορισμένες περιπτώσεις οι εθνικές αρχές, και ιδιαίτερα τα εθνικά δικαστήρια, είναι πιο κατάλληλα να εκτιμήσουν ποια μέτρα πρέπει να ληφθούν στην περίπτωση μιας σύγκρουσης ανάμεσα σε ένα ατομικό δικαίωμα και στα ευρύτερα συμφέροντα μιας δημοκρατικής κοινωνίας, από ότι ο απομακρυσμένος από τις τοπικές πραγματικότητες διεθνής δικαστής<sup>178</sup>.

#### **4.3. Η νομολογία του ΕΔΔΑ για τις απαλλοτριώσεις ακινήτων σε περιοχές εκτός σχεδίου.**

Λόγω της ανεπάρκειας και της υστέρησης του νομοθέτη να σχεδιάσει, να θέσει σε εφαρμογή και να ελέγχει την εφαρμογή μιας μακρόπνοης χωροταξικής πολιτικής και της συνακόλουθης έλλειψης των σαφών και προδιαγεγραμμένων νομοθετικών αυτών προβλέψεων, πάνω στα οποία θα στηριζόταν και ο δικαστής σε περιπτώσεις που έπρεπε να αποφανθεί σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων ακινήτων που κείνται εκτός σχεδίου περιοχές, οδηγούμαστε στη διατύπωση και την υιοθέτηση από τον ανώτατο διοικητικό δικαστή του νομολογιακού τεκμηρίου σχετικά με το αδόμητο των εκτός σχεδίου περιοχών<sup>179</sup>.

Οι υποθέσεις Ζ.Α.Ν.Τ.Ε- ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ Α.Ε. κατά της Ελλάδας<sup>180</sup> και ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ κατά Ελλάδας<sup>181</sup> στη θεωρία, κατά κανόνα, αντιμετωπίζονται ενιαία ως παραδείγματα στα οποία το ΕΔΔΑ επέφερε ρωγή σε ένα ακόμη αμάχητο τεκμήριο που επικαλείται η εσωτερική νομολογία στην περίπτωση κρίσεων που αφορούν την defacto απαλλοτρίωση. Και στις δύο περιπτώσεις πρόκειται για απόπειρα εταιριών να επενδύσουν τουριστικά: και στις δύο περιπτώσεις οι προσφεύγουσες στο ΕΔΔΑ εταιρίες απέκτησαν μεγάλη έγγαιο ιδιοκτησία με στόχο την ανέγερση ξενοδοχειακών συγκροτημάτων.

Και στις δύο περιπτώσεις το ΕΔΔΑ θεωρεί πως η απαγόρευση δομήσεως υπήρξε το αποτέλεσμα μιας σειράς περιορισμών οι οποίοι επεβλήθησαν σταδιακά επί του δικαιώματος αυτού, ενός δικαιώματος το οποίο είχε αρχικώς αναγνωρισθεί από το εσωτερικό δίκαιο (σκέψη 53 ΖΑΝΤΕ) και η απαγόρευση δόμησης ήταν αποτέλεσμα μίας σειράς διοικητικών πράξεων που καθιστούσαν ανίσχυρο το εν λόγω δικαίωμα το οποίο είχε

<sup>177</sup> Ροζάκη, ο.π., σελ. 1838

<sup>178</sup> Ροζάκη, ο.π., σελ. 1840

<sup>179</sup> Βογιατζή, ο.π., σελ. 1956.

<sup>180</sup> [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-166001%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-166001%22]})

<sup>181</sup> [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-163573%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-163573%22]})

αρχικά αναγνωρίζει το εθνικό δίκαιο (σκέψη 48 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ). Το ΕΔΔΑ και στις δύο περιπτώσεις βάλλει κατά του αμάχητου τεκμηρίου που χρησιμοποιούσε η νομολογία στις περιπτώσεις επιβολής περιορισμών που επιβάλλονταν σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεων: η αιτιολογία που προέβαλαν τα Διοικητικά Δικαστήρια και το ΣτΕ για την απόρριψη των αιτήσεων και των προσφυγών των προσφευγουσών διακρίνεται για την ιδιαίτερη αυστηρότητά του: πράγματι, η εξομοίωση κάθε οικοπέδου που βρίσκεται εκτός της αστικής ζώνης με ένα οικόπεδο που προορίζεται για γεωργική, πτηνοτροφική, δασοπονική εκμετάλλευση ή για αναψυχή, εισάγει ένα αμάχητο τεκμήριο το οποίο παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε οικοπέδου που δε συμπεριλαμβάνεται στην αστική ζώνη.

Ειδικότερα, η αναφορά στον «προορισμό» ενός οικοπέδου, όρος αφ' εαυτού του ασαφής και απροσδιόριστος, δεν επιτρέπει στον εθνικό δικαστή να λάβει υπόψη το δικαίωμα που μπορούσε, ενδεχομένως, να διέπει *in concreto* την εκμετάλλευσή του πριν την επιβολή του επίδικου περιορισμού. Στις περιπτώσεις όπου η εφαρμοστέα νομοθεσία δεν προβλέπει παρά μόνο τη γεωργική εκμετάλλευσή του, «ο προορισμός» του οικοπέδου είναι, πράγματι, μόνο η γεωργία. Ωστόσο, στις περιπτώσεις όπου το εφαρμοστέο δίκαιο προβλέπει ρητά την οικοδομησιμότητα ενός οικοπέδου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να παραγνωρίσει το στοιχείο αυτό παραπέμποντας απλά στον «προορισμό» κάθε οικοπέδου κείμενου εκτός της αστικής ζώνης (σκέψη 47 ξενοδοχειακές, και 52 ΖΑΝΤΕ).

Το Δικαστήριο στηρίζει την κρίση του περί παραβίασεως του άρθρου 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ στην αρχή της εμπιστοσύνης. Η αρχή της εμπιστοσύνης συνάγεται από το ότι το Δικαστήριο επισημαίνει στα ανωτέρω σημεία των αποφάσεών του το καθεστώς που ίσχυε κατά τα χρόνο κτήσεως της κυριότητας του ακινήτου όσον αφορά στη δυνατότητα οικοδομήσεώς του και ότι, εν όψει αυτού, οι προσφεύγουσες είχαν προβεί σε ορισμένες ενέργειες<sup>182</sup>.

Η συντηρητική προσέγγιση του αναθεωρητικού νομοθέτη δεν μπορεί να εξηγηθεί εύκολα δεδομένου ότι η πρακτική έχει αποδείξει ότι το κράτος έχει τη δυνατότητα με μια σειρά από μεθοδεύσεις είτε να καταργήσει ουσιαστικά τα προνόμια που απορρέουν από την ιδιοκτησία χωρίς να προβεί σε απαλλοτρίωση, είτε να αδρανοποιήσει σε τέτοιο βαθμό την ιδιοκτησία ώστε να την απαξιώσει από την οικονομική της διάσταση και προοπτική<sup>183</sup>. Οι επιλογές του νομοθέτη αφενός υπαγορεύονται από σκοπό δημοσίου συμφέροντος, όπως

<sup>182</sup>Οριστική απόφαση ΕΔΔΑ Προσφυγή 35332/2005 απόφ. 21.2.2008, Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία «Ξενοδοχεία Κρήτης» κατά Ελλάδος(Επιμ. και παρατ. Ν. Ρόζος), ΘΠΔΔ 4/2008

<sup>183</sup>Γεραπετρίτη, ο.π., σελ. 13.

είναι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και δη σε αρμονία προς διεθνείς υποχρεώσεις της χώρας, που επιβάλλονται από Διεθνή Σύμβαση<sup>184</sup>.

Περαιτέρω, εφ' όσον η προσφεύγουσα εταιρεία επικαλείτο μόνο de facto απαλλοτρίωση, ολική και οριστική δηλαδή στέρηση της χρήσεως του ακινήτου της, είναι δύσκολα κατανοητό κατά ποίο τρόπο το ένδικο βοήθημα του άρθρου 22 του Ν 1650/1986 δεν αποτελεί αποτελεσματικό ένδικο βοήθημα για το λόγο ότι βάσει αυτού μόνο για «υπέρμετρη» παρακώλυση στην άσκηση των εξουσιών επί του ακινήτου προβλέπεται αποζημίωση. Εάν δεν είναι τέτοια «υπέρμετρη παρακώλυση» η de facto απαλλοτρίωση, τότε ποια είναι; Τέλος, η μη χρήση του άρθρου 22 του Ν 1650/1986 είναι επιλογή των θιγομένων εις βάρος τους, διότι αρνούνται να αποζημιωθούν για νόμιμη πράξη της Διοικήσεως, δεχόμενοι να αποζημιωθούν μόνο για μη νόμιμη, μολονότι ο υπολογισμός της αποζημιώσεως είναι και στις δύο περιπτώσεις ο ίδιος, οπότε και στις δύο περιπτώσεις θα ληφθεί υπ' όψη η υφιστάμενη χρήση της εκτάσεως. Θα μπορούσε, τέλος, να τεθεί και ένας προβληματισμός επί του προκειμένου, αν δηλαδή η μη χρήση ενός ένδικου βοηθήματος συνιστά λόγο να θεωρηθεί τούτο μη πρόσφορο μολονότι αντικειμενικώς συμβαίνει το αντίθετο. Είναι ευκολότερο να αποζημιωθεί ανεξαρτήτως αν η ζημιόγνος δ.π. είναι νόμιμη ή όχι απ' ότι μόνον όταν δεν είναι νόμιμη. Εν όψει όλων αυτών, το Δικαστήριο ερμηνεύει διαφορετικά τον εθνικό νόμο από τα εθνικά δικαστήρια και δεν περιορίζεται στην κρίση αν οι έννομες συνέπειες της ερμηνείας των εθνικών διατάξεων από τα εθνικά δικαστήρια είναι συμβατές προς την ΕΣΔΑ. Η ΖΑΝΤΕ ΜΑΡΑΘΟΝΗΣΙ υπέβαλε αίτηση αποζημίωσης στηρίζοντας τη νομική της βάση στο παράνομο πράξη της διοίκησης - ενώ θα μπορούσε να διεκδικήσει αποζημίωση στηριζόμενη και σε νόμιμη πράξη της διοίκησης<sup>185</sup>. Η αγωγή αποζημιώσεως λόγω de facto απαλλοτριώσεως στηρίζεται στη συνταγματική αρχή της ισότητας ενώπιον των δημοσίων βαρών, όπως είχε ήδη γίνει δεκτό από την Ολομέλεια του ΣτΕ από το 1986<sup>186</sup>.

Η δόμηση των εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτων αποτελεί την εξαίρεση, η οποία, ως τέτοια, δεν λαμβάνεται υπ' όψη ούτε όταν ελέγχεται η νομιμότητα ή η ένταση των επιβαλλόμενων περιορισμών ούτε για τον καθορισμό της αποζημιώσεως του θιγομένου ιδιοκτήτη. Έχοντας αναγάγει τον «προορισμό» των ακινήτων σε κανόνα συνταγματικής

<sup>184</sup>Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ. 480.

<sup>185</sup>Οριστική απόφαση ΕΔΔΑ Προσφυγή 35332/2005 απόφ. 21.2.2008, Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία «Ξενοδοχεία Κρήτης» κατά Ελλάδος(Επιμ. και παρατ. Ν. Ρόζος), ΘΠΔΔ 4/2008

<sup>186</sup>Οριστική απόφαση ΕΔΔΑ Προσφυγή 35332/2005 απόφ. 21.2.2008, Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία «Ξενοδοχεία Κρήτης» κατά Ελλάδος(Επιμ. και παρατ. Ν. Ρόζος), ΘΠΔΔ 4/2008

περιωπής και γενικής εφαρμογής που δεν επιτρέπει την παραμικρή απόκλιση, η νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων αποκρούει συστηματικά τις αξιώσεις ιδιοκτητών μη αστικών ακινήτων<sup>187</sup>.

Η, ακόμη-ακόμη, μπορεί η επιβεβλημένη μετά από αυτές αλλαγή πλευσης να απειλήσει με υπέρογκες αξιώσεις αποζημίωσης το ελληνικό κράτος και, άρα, να υπονομεύσει οποιοδήποτε μέτρο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού ή προστασίας του περιβάλλοντος; Η απάντηση είναι αρνητική. Και τούτο διότι η μη εφαρμογή του «προορισμού» των ακινήτων ως αμάχητου τεκμηρίου δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη την αθρόα και άνευ προϋποθέσεων αναγνώριση αξιώσεων θιγομένων ιδιοκτητών. Αντίθετα, όπως προκύπτει από τις σχολιαζόμενες αποφάσεις του, το ΕΔΔΑ προβαίνει σε ενδελεχή έρευνα των πραγματικών περιστατικών κάθε υπόθεσης και, για τη διάγνωση της παράβασης, αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην καλή πίστη και στην εν γένει συμπεριφορά τόσο του θιγομένου ιδιοκτήτη όσο και του διαδίκου κράτους. Έτσι, και στις δύο υποθέσεις σημαντικό ρόλο, για τον σχηματισμό της κρίσης του, φαίνεται να παίζει το γεγονός ότι οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες ήσαν εταιρίες δραστηριοποιούμενες στον τουρισμό, ότι για πολλά χρόνια είχαν επιδιώξει επιμόνως, αλλά χωρίς επιτυχία, την επίτευξη του σκοπού τους, ότι το ελληνικό κράτος είχε εκδώσει σχετικές διοικητικές πράξεις τις οποίες εν συνεχεία είτε είχε ανακαλέσει είτε δεν είχε επιτρέψει να εκτελεστούν και ότι αυτό είχε επιδείξει αντιφατική και περιφρονητική προς τις προσφεύγουσες συμπεριφορά. Στη μία, μάλιστα, από τις δύο υποθέσεις, οι κρατικές αρχές είχαν οι ίδιες επανειλημμένως παραβεί τις απαγορεύσεις που η ισχύουσα νομοθεσία προέβλεπε για την περιοχή του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου 8<sup>188</sup>.

#### **4.4. Μη μείωση αξίας από το ίδιο το έργο.**

Αλεπάλληλες αποφάσεις και του ΑΠ θεωρούν ότι αποζημίωση δικαιούται μόνο ο ιδιοκτήτης η ιδιοκτησία του οποίου θίγεται από αυτή καθ' εαυτή την απαλλοτρίωση και όχι από το έργο, μια ερμηνεία πολύ στενή, που φαίνεται μεν να έχει έρεισμα στην γραμματική διατύπωση του νόμου, αλλά δεν φαίνεται να έχει έρεισμα, αν κανείς ερμηνεύσει τελολογικά την διάταξη<sup>189</sup>.

<sup>187</sup>ΕΔΔΑ Προσφυγή 35332/2005 απόφ. 21.2.2008, Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος και ΕΔΔΑ Προσφυγή 14216/2003 απόφ. της 6.12.2007, Zante-Μαραθονήσι ΑΕ κατά Ελλάδος(παρατ. Α. Κιουσοπούλου), ΘΠΔΔ, 2/2008

<sup>188</sup>ΕΔΔΑ Προσφυγή 35332/2005 απόφ. 21.2.2008, Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος και ΕΔΔΑ Προσφυγή 14216/2003 απόφ. της 6.12.2007, Zante-Μαραθονήσι ΑΕ κατά Ελλάδος(παρατ. Α. Κιουσοπούλου), ΘΠΔΔ, 2/2008

<sup>189</sup>Σιντόρης, ο.π., σελ. 1212-1213.

Ο Άρειος Πάγος στις υποθέσεις Ουζούνογλου, Αθανασίου, Σαμψωνίδης και Αντωνόπουλος απέρριψε τα αιτήματα των προσφευγόντων για καταβολή της ιδιαίτερης αποζημίωσης, δεχόμενος ότι αυτή δε μπορεί να συνδέεται με τη φύση του εκτελούμενου έργου αλλά αποκλειστικά και μόνο με το γεγονός της απαλλοτρίωσης<sup>190</sup>. Η ΟΛΑΠ 8/1999 η οποία απασχόλησε το ΕΔΔΑ στην ΑΖΑΣ δέχθηκε ότι η αποζημίωση που απομένει για τμήμα που απομένει εκτός απαλλοτρίωσης συνδέεται μόνο προς την απομειωτική επί της αξίας επιρροή που ασκεί η απότμηση του απαλλοτριωθέντος μέρους από το εναπομένον τμήμα και σε καμία περίπτωση δεν επηρεάζεται από το είδος του έργου, στο οποίο απέβλεπε η απαλλοτρίωση<sup>191</sup>.

Από το ΕΔΔΑ καταλογίστηκε η αδιάκριτη εφαρμογή του κανόνα σύμφωνα με τον οποίο η φύση του έργου για την κατασκευή του οποίου συντελείται η απαλλοτρίωση, δεν είναι δυνατόν να ληφθεί υπόψη προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία του εναπομείναντος τμήματος του απαλλοτριωθέντος ακινήτου<sup>192</sup>.

#### **4.5. Η περίπτωση των υποθέσεων μετάβασης**

Πολλές ευρωπαϊκές χώρες έχουν βιώσει απαλλοτριώσεις στο πλαίσιο καθεστωτικών αλλαγών, ιδιαίτερα στη διάρκεια του Κομμουνισμού στην Ανατολική Ευρώπη. Καθώς η Ευρώπη συγκλίνει, η συμμετοχή των πρώην χωρών του Συμφώνου της Βαρσοβίας στην ΕΕ έχει καταστήσει την ιδιοκτησία, και συγκεκριμένα την ακίνητη περιουσία, η οποία είχε απαλλοτριωθεί, περισσότερο προσιτή στους προηγούμενους ιδιοκτήτες ή στους κληρονόμους τους. Αλλά η αναβίωση των παλαιών τίτλων ιδιοκτησίας προκαλεί προβλήματα ειδικά όταν αφορά ακίνητη περιουσία η οποία χρησιμοποιούταν από άλλους επί δεκαετίες<sup>193</sup>.

Το ζήτημα, το οποίο τέθηκε εν προκειμένω, ήταν κατά πόσο το κράτος θα μπορούσε να προχωρήσει σε απαλλοτρίωση ιδιωτικής περιουσίας, στην οποία, όμως δεν πληρείται μια από τις βασικές και θεμελιώδεις προϋποθέσεις της: η καταβολή αποζημίωσης για την περιουσία που απαλλοτριώνεται.

<sup>190</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1954.

<sup>191</sup>Χριστογιάννη, ο.π., σελ. 54-55.

<sup>192</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1955.

<sup>193</sup>Kirchner, Geler-Noch, ο.π., σελ. 22.

Αφορμή υπήρξε η Γερμανία. Στην Ανατολική Γερμανία ίσχυε νόμος που απαγόρευε τη μεταβίβαση καλλιεργούμενων εκτάσεων παρά μόνο σε περιπτώσεις που ο αποκτών θα συνέχιζε να διατηρεί το χαρακτήρα των εκτάσεων αυτών ως αγροτικών. Η αγροτική αυτή γη, μπορούσε να κληρονομηθεί μόνο υπό την ίδια προϋπόθεση: τη διατήρηση του αγροτικού χαρακτήρα της από τους κληρονόμους, διαφορετικά επανερχόταν στο κράτος. Το 1990 η Ανατολική Γερμανία ψήφισε νόμο με τον οποίο άρθηκαν οι ανωτέρω περιορισμοί. Η αδράνεια των πολιτών που δε δήλωσαν ότι δεν διατηρούσαν τον αγροτικό χαρακτήρα των εκτάσεων αυτών, σε συνδυασμό με αδυναμίες του διοικητικού συστήματος ελέγχου, είχαν σαν αποτέλεσμα πολίτες που δεν πληρούσαν την προϋπόθεση αυτή να εμφανίζονται ως κληρονόμοι αγροτικής γης, η οποία, όμως, υπό τον αρχικό νόμο θα έπρεπε να είχε ήδη επιστραφεί στο κράτος. Αυτό παρήγαγε ένα περίεργο αποτέλεσμα: όσοι είχαν συμμορφωθεί με το νόμο απέμειναν χωρίς τίποτα, ενώ αντίθετα όσοι είχαν παρακάμψει το νόμο αναγνωρίστηκαν τώρα τιτλούχοι της γης. Μετά την επανένωση, η Γερμανία επεδίωξε να ανατρέψει τη νομοθεσία, στη βάση του ότι ήταν άδικη απέναντι σε αυτούς που είχαν συμμορφωθεί με το νόμο. Συνεπώς, οι περιουσίες όσων προσέφυγαν και όσων βρίσκονταν σε παρόμοια κατάσταση θα απαλλοτριώνονταν χωρίς αποζημίωση<sup>194</sup>.

Θα πρέπει να τεθεί το ζήτημα εάν η εγκαθίδρυση της κοινωνικής δικαιοσύνης στην πραγματικότητα υπερέχει των προσδοκιών νομιμότητας. Κάποιος θα πρέπει να είναι τουλάχιστον πολύ περιοριστικός στη δικαιολόγηση μιας αναδρομικής απαλλοτρίωσης με το επιχείρημα της κοινωνικής δικαιοσύνης. Η έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης είναι πολύ αόριστη και μπορεί, σύμφωνα με τις πολιτικές συνθήκες, να αποκτήσει διαφορετικό περιεχόμενο. Θα ήταν, λοιπόν, δυνατό οι νόμοι να μεταβάλλονται από τα επόμενα πολιτικά καθεστώτα ή ακόμη κι από πλειοψηφίες υπό τον μανδύα της κοινωνικής δικαιοσύνης. Κάτι το οποίο θα ήταν ενάντια στην ασφάλεια δικαίου<sup>195</sup>.

Το ΕΔΔΑ εξέτασε κατά πόσο, υπό το φως της μοναδικής φύσης της γερμανικής ενοποίησης, οι ειδικές περιστάσεις της υπόθεσης θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως τόσο εξαιρετικές ώστε να δικαιολογήσουν την έλλειψη οποιασδήποτε αποζημίωσης. Αρχικά, έδωσε έμφαση στο ότι τα κράτη έχουν μια ευρεία διακριτική ευχέρεια κατά τη νομοθέτηση στα πλαίσια αλλαγής ενός πολιτικού και οικονομικού καθεστώτος. Τρεις παράγοντες αποδείχθηκαν αποφασιστικοί: Πρώτον, ο νόμος υιοθετήθηκε από ένα κοινοβούλιο το οποίο δεν είχε εκλεγεί δημοκρατικά, στη διάρκεια μιας μεταβατικής περιόδου η οποία

<sup>194</sup> Allen, *ό.π.*, σελ. 1071

<sup>195</sup> Deutsch, Expropriation without Compensation—the European Court of Human Rights sanctions German Legislation expropriating the Heirs of “New Farmers”, *German Law Journal*, 6 (10), σελ. 1380.

αναπόφευκτα σημαδεύτηκε από αναταραχές και αβεβαιότητες. Δεύτερον, στο πλαίσιο του κολοσσιαίου εγχειρήματος της μετάβασης σε ένα δημοκρατικό καθεστώς οικονομίας της αγοράς, ο Γερμανός νομοθέτης θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι παρενέβη εντός ενός αρκετά σύντομου χρονικού διαστήματος για να διορθώσει τις συνέπειες του νόμου. Τρίτον, δεδομένου ότι οι προσφεύγοντες αδιαμφισβήτητα επωφελήθηκαν απροσδόκητα από το νόμο, η απόφαση του νομοθέτη να διορθώσει τις συνέπειες του νόμου για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης δεν ήταν δυσανάλογη και δεν διασάλευε τη δίκαιη ισορροπία ακόμη κι αν αυτό έγινε χωρίς την καταβολή αποζημίωσης<sup>196</sup>.

#### **4.6. Η υπόθεση Yagtzilar Μάλαμας κατά Ελλάδας.**

Σημαντική είναι η απόφαση του ΕΔΔΑ στην υπόθεση Yagtzilar Μάλαμας κατά Ελλάδας. Στην περίπτωση αυτή, η οριστική τιμή μονάδας καθορίστηκε εβδομήντα χρόνια μετά, σύμφωνα όμως με την αξία που είχε το ακίνητο κατά τον χρόνο της απαλλοτρίωσης<sup>197</sup>.

Ειδικότερα, το 1995, κατά τη διαδικασία καθορισμού της οριστικής τιμής μονάδας, το αρμόδιο δικαστήριο διαπίστωσε την παραγραφή εν επιδικία του δικαιώματος των προσφευγόντων σε αποζημίωση για την από το 1925 απαλλοτρίωση των οικοπέδων τους. Ο δικαστής του Στρασβούργου θεώρησε, εμμέσως πλην σαφώς, ως καταχρηστική την επίκληση από το ελληνικό δημόσιο της ένστασης παραγραφής στο τέλος μιας δαιδαλώδους δικαστικής διαδικασίας, που είχε διαρκέσει σχεδόν επτά δεκαετίες, και κατά τη διάρκεια της οποίας το ίδιο δεν είχε αναλάβει οιαδήποτε πρωτοβουλία να αποζημιώσει τους ενδιαφερομένους<sup>198</sup>. Το ΕΔΔΑ υπενθύμισε ότι για να εξετάσει την προσφυγή, η οποία κατατέθηκε σε χρόνο για τον οποίο έχει την αρμοδιότητα, θα πρέπει να λάβει υπόψη του την κατάσταση των πραγμάτων όπως είχαν την εποχή της κατάθεσης<sup>199</sup>.

Πρέπει να γίνει, έτσι, δεκτό ότι το δικαίωμα πρόσβασης σε δικαστήριο παραβιάζεται όταν η ρύθμιση του δικαιώματος από το Κράτος παύει να εξυπηρετεί τους σκοπούς της ασφάλειας δικαίου και της χρηστής απονομής της δικαιοσύνης και αποτελεί ένα είδος φραγμού που εμποδίζει την εξέταση της ουσίας του ενδίκου μέσου<sup>200</sup>.

<sup>196</sup>Wildhaber, Wildhaber, Recent case law on the protection of property in the European Convention of Human Rights, σελ. 671.

<sup>197</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1952.

<sup>198</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1953.

<sup>199</sup>Τσιτσελίκη, Το δικαίωμα στην αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης. Οι υποθέσεις Yagtzilar και Μάλαμα κατά Ελλάδας ενώπιον του ΕΔΔΑ, Νομικό Βήμα, 2002, σελ. 1434.

<sup>200</sup>Τσίρλη, ο.π., 1939.



#### **4.7. Η υπόθεση Ζαχαράκης κατά Ελλάδα.**

Σημαντική είναι και η υπόθεση Ζαχαράκης κατά Ελλάδα. Εν προκειμένω, ο Άρειος Πάγος έκρινε, με την απόφασή του αριθ. 1715/2001, ότι το ποσό της αποζημίωσης που οφειλόταν για την απαλλοτρίωση θα έπρεπε να αντανakλά την αξία του πράγματος κατά τον χρόνο του προσωρινού ορισμού του, το 1970. Το ΕΔΔΑ διαπίστωσε ότι δεν μπορεί να υποκατασταθεί στα ελληνικά δικαστήρια για να καθορίσει το έτος που πρέπει να ληφθεί υπόψη προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου και να οριστεί έτσι το οφειλόμενο ποσό<sup>201</sup>. Κατά συνέπεια, το ποσό της αποζημίωσης που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι εκείνο που ορίστηκε το 1970 από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών.

Το μοναδικό ζήτημα που οδηγείται να εξετάσει το Δικαστήριο αφορά την άρνηση των αρμοδίων αρχών να αναπροσαρμόσουν την αποζημίωση που είχε επιδικαστεί το 1970 προκειμένου να ληφθεί υπόψη το χρονικό διάστημα, το οποίο παρήλθε μέχρι τον οριστικό καθορισμό του από τον Άρειο Πάγο, περίοδος που εν προκειμένω ήταν μεγαλύτερη των τριάντα ετών. Εν προκειμένω, είναι αναμφισβήτητο ότι βρισκόμαστε ενώπιον μιας καθυστέρησης αφύσικα μεγάλης στην καταβολή της αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης, η οποία έχει ως συνέπεια να επιδεινώσει την οικονομική βλάβη του ατόμου που υπέστη την απαλλοτρίωση και να το θέσει σε μία κατάσταση αβεβαιότητας κυρίως αν ληφθεί υπόψη η υποτίμηση του νομίσματος μέσα σε μία τόσο μεγάλη χρονική περίοδο. Τελικά, μία τέτοια απόσταση μεταξύ της αξίωσης του ενδιαφερομένου κατά τον προσωρινό προσδιορισμό και της αξίας κατά τον οριστικό προσδιορισμό από τον Άρειο Πάγο, προκάλεσε στον προσφεύγοντα μία διακεκριμένη βλάβη που προστίθεται στην απαλλοτρίωση του οικοπέδου του. Το Δικαστήριο εκτιμά κατά συνέπεια ότι η μη αποζημίωση του προσφεύγοντος για την υποτίμηση της οφειλόμενης αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης εξαιτίας μιας τόσο σημαντικής απόστασης μεταξύ του προσωρινού προσδιορισμού της και του οριστικού προσδιορισμού της, αλλοίωσε τον επαρκή χαρακτήρα της και, συνεπώς, παραβίασε την δίκαιη ισορροπία που πρέπει να υφίσταται μεταξύ του γενικού συμφέροντος και του συμφέροντος του ατόμου<sup>202</sup>.

#### **4.8. Η υπόθεση με τη βασιλική περιουσία.**

Το ΕΔΔΑ υπενθυμίζει συχνά ότι στις έννομες τάξεις των κρατών μερών της ΕΣΔΑ απαλλοτριώσεις για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος είναι χωρίς αποζημίωση

<sup>201</sup> Απόφαση *Μάλαμα κατά Ελλάδα*, § 51, και *Yiltaş Yildiz Turistik Tesisleri A.Ş. κατά Τουρκίας*, αριθ. 30502/96, § 38, 24 Απριλίου 2003.

<sup>202</sup> Βλ. προς τούτο, πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση *Μάλαμα κατά Ελλάδα*, § 52.

παραδεκτές μόνο σε εξαιρετικές περιστάσεις<sup>203</sup>. Έτσι, δικαίωσε τον τέως Βασιλέα των Ελλήνων Κωνσταντίνο για τη δήμευση της περιουσίας του, κρίνοντας ότι η Κυβέρνηση της Ελλάδος παραβίασε το άρθρο 1 ΠΠΠ και ότι η βασιλική περιουσία ανήκε στους ενάγοντες ως ιδιώτες και όχι ως μέλη της Βασιλικής Οικογένειας<sup>204</sup>.

Έκρινε λοιπόν ότι η δια νόμου στέρηση των περιουσιακών αγαθών των προσφευγόντων χωρίς την πρόβλεψη της οποιασδήποτε αποζημίωσης δεν ήταν δυνατόν να δικαιολογηθεί από το ιδιαίτερο status της βασιλικής οικογένειας, καθώς τουλάχιστον ένα μέρος της περιουσίας, είχε αγοραστεί από τους δικαιοπαρόχους των προσφευγόντων και, άρα, οι ίδιοι είχαν την εύλογη προσδοκία αποζημίωσης για την αφαίρεση της περιουσίας τους<sup>205</sup>. Το ΕΔΔΑ έχει τονίσει ότι κατά την εκτέλεση προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής μεταρρύθμισης, η νομοθεσία δεν είναι δυνατόν να εξασφαλίσει απόλυτη δικαιοσύνη απέναντι στην πληθώρα καταστάσεων στις οποίες βρίσκονται τα ενδιαφερόμενα άτομα<sup>206</sup>.

---

<sup>203</sup>Σατάνη, ο.π., σελ 1894.

<sup>204</sup>Χιώλου, Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, ο.π., σελ. 479.

<sup>205</sup>Βογιατζή, ο.π., σελ. 1951.

<sup>206</sup>Σκόρδα-Σισιλιάνου, Προστατεύει ο.π., σελ. 1229.

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup> ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ.

---

### 5.1. Οι διεθνείς επενδύσεις ως διεύρυνση του θεσμού της απαλλοτρίωσης

Το διεθνές δίκαιο των επενδύσεων αποτελεί ένα εξελισσόμενο και ζωντανό πεδίο και πουθενά δεν είναι αυτό περισσότερο προφανές από την άσκηση των νέων ικανοτήτων της ΕΕ στις ξένες άμεσες επενδύσεις. Παρά την προσθήκη ενός επιπέδου πολυπλοκότητας στις επενδυτικές διαπραγματεύσεις, η νέα κατάσταση παρέχει στην ΕΕ την ευκαιρία, όχι μόνο να επηρεάσει τον σχεδιασμό των κανόνων των επενδυτικών συνθηκών, αλλά και να βελτιώσει το διεθνές δίκαιο των επενδύσεων με πρωτοφανή τρόπο<sup>207</sup>.

Η προστασία των ξένων επενδυτών από μη αποζημιούμενες απαλλοτριώσεις παραδοσιακά έχει υπάρξει μια από τις βασικές εγγυήσεις που ενυπάρχουν στις διεθνείς επενδυτικές συμφωνίες. Η άμεση απαλλοτρίωση έγκειται στη νομικά υποχρεωτική μεταβίβαση του τίτλου της ιδιοκτησίας ή της πλήρους φυσικής εξουσίας της, η οποία κατά κανόνα ωφελεί το Κράτος ή κάποιο κρατικό τρίτο μέρος. Η έμμεση απαλλοτρίωση συνίσταται στην πλήρη ή στη σχεδόν πλήρη στέρηση μια επένδυσης αλλά χωρίς μια τυπική μεταβίβαση του τίτλου ή της φυσικής εξουσίας που, όμως κατά τρόπο μόνιμο απομειώνουν την οικονομική αξία μιας επένδυσης ή στερούν από τον ιδιοκτήτη της την ικανότητα να διαχειρίζεται, να χρησιμοποιεί ή να ελέγχει την περιουσία του με ουσιαστικό τρόπο. Τέλος, υπάρχουν και τα μη μεροληπτικά ρυθμιστικά μέτρα, δηλαδή πράξεις των κρατών κατά την άσκηση του δικαιώματός τους να ρυθμίζουν σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον που μπορούν, όμως να οδηγήσουν σε αποτελέσματα παρόμοια με αυτά της έμμεσης απαλλοτρίωσης χωρίς, όμως, συγχρόνως να ταξινομούνται ως τέτοιες και χωρίς να οδηγούν σε υποχρέωση αποζημίωσης αυτών που επηρεάζονται<sup>208</sup>.

Η υιοθέτηση ενός ευρύ ορισμού της έμμεσης απαλλοτρίωσης μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα μια κατάσταση όπου όλα τα μέτρα που λαμβάνει το κράτος και τα οποία μπορούν να βλάψουν έναν επενδυτή να θεωρούνται έμμεσες απαλλοτριώσεις, ανεξάρτητα από το λόγο που βρίσκεται πίσω από κάθε τέτοιο μέτρο. Υπό το εθιμικό διεθνές δίκαιο,

---

<sup>207</sup>Titi, *International Investment Law and the European Union: Towards a New Generation of International Investment Agreements*, *The European Journal of International Law*, 26 (3), σελ. 661.

<sup>208</sup>UNCTAD, *EXPROPRIATION UNCTAD. Series on Issues in International Investment Agreements II*, σελ. xi.

ωστόσο, στα κράτη που δέχονται τις επενδύσεις αναγνωρίζεται δικαίωμα να ρυθμίζουν, χωρίς καμία υποχρέωση αποζημίωσης με σκοπό να προστατεύσουν ή να προάγουν το δημόσιο συμφέρον (ένας ευρύς ορισμός αυτού περιλαμβάνει τη δημόσια τάξη, τη δημόσια υγεία, την εθνική ασφάλεια, τα ανθρώπινα δικαιώματα, την περιβαλλοντική προστασία). Μια ξένη επένδυση μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τα μέτρα που λαμβάνει το κράτος και τα οποία δεν έχουν ως στόχο την ίδια την επένδυση και δεν επηρεάζουν τον νόμιμο τίτλο του επενδυτή. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο επενδυτής θα ισχυριστεί ότι η επένδυσή του έχει έμμεσα απαλλοτριωθεί. Το κράτος, από τη μεριά του, θα ισχυριστεί ότι αυτή η ρύθμιση υιοθετήθηκε για το δημόσιο συμφέρον και ότι δεν οφείλει να αποζημιώσει τους επενδυτές για κάθε ζημία που μπορεί να προκλήθηκε ακούσια ως αποτέλεσμα της ρύθμισης. Συνεπώς ο όρος έμμεση απαλλοτρίωση μπορεί να περιλαμβάνει όλα τα μέτρα που μπορεί να λάβουν οι αρχές και τα οποία έχουν έναν αρνητικό αντίκτυπο στην ξένη ιδιωτική επένδυση. Η πρόκληση είναι επομένως να προσδιοριστεί ένα σύνολο κριτηρίων που να ρυθμίζει την έμμεση απαλλοτρίωση και το οποίο θα επιτρέπει στα κράτη να ρυθμίζουν, χωρίς να είναι υποχρεωμένα να αποζημιώνουν την κάθε μια επένδυση που πλήττεται από τις πράξεις του. Στόχος είναι να επιτευχθεί μια δίκαιη ισορροπία ανάμεσα στο δημόσιο και στο ιδιωτικό συμφέρον<sup>209</sup>.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υποστηρίζει ότι η νέα δυναμική της ΕΕ επί των επενδύσεων περιλαμβάνει όχι μόνο ζητήματα σχετικά με την πρόσβαση και την υποδοχή των επενδύσεων, αλλά και όλες τις προδιαγραφές προστασίας των επενδύσεων που περιλαμβάνονται στις Διεθνείς Συμφωνίες Επενδύσεων (ΙΑ) ή στις Διμερείς Συμφωνίες Επενδύσεων (BIT) (συμπεριλαμβάνοντας και την απαλλοτρίωση). Έτσι η αρμοδιότητα της ΕΕ περιλαμβάνει τους κανόνες οι οποίες αφορούν ζητήματα μετά την εισδοχή της επένδυσης, όπως η εθνική και διακριτική μεταχείριση, η δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση και η προστασία ενάντια στην απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση<sup>210</sup>.

Η πρόταση για διαπραγμάτευση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής περιλαμβάνει προβλέψεις ενάντια στην άμεση κι έμμεση απαλλοτρίωση. Την ίδια στιγμή, η πρόταση της Επιτροπής ρητώς κι αναλυτικώς διατηρεί το «δικαίωμα ρύθμισης» των κρατών. Η απαλλοτρίωση λοιπόν εξαιρείται από τους προστατευτικούς κανόνες των επενδύσεων εάν διενεργείται σύμφωνα με προβλέψεις του νόμου, προς το δημόσιο συμφέρον, με τρόπο που δεν εισάγει διακρίσεις απέναντι στους ξένους επενδυτές και με την καταβολή έγκαιρης και

<sup>209</sup>Nikiema, Best Practices Indirect Expropriation, σελ. 3-4.

<sup>210</sup>Fina, Lentner, The Scope of the EU's Investment Competence after Lisbon, *Santa Clara Journal of International Law*, 14 (2), σελ. 432-433.

επαρκούς αποζημίωσης. Έμμεση απαλλοτρίωση υπάρχει όταν το μέτρο ουσιωδώς αποστερεί τον επενδυτή από τα ουσιώδη χαρακτηριστικά της περιουσίας του στην επένδυση, συμπεριλαμβανομένων του δικαιώματος να χρησιμοποιεί, να απολαμβάνει και να διαθέτει την επένδυσή του. Η κρίση του εάν το μέτρο συνιστά έμμεση απαλλοτρίωση θα πρέπει να λαμβάνεται εν προκειμένω. Τα εξής κριτήρια θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη: ο οικονομικός αντίκτυπος (μόνο το γεγονός ότι το μέτρο έχει έναν οικονομικό αντίκτυπο δε θεμελιώνει έμμεση απαλλοτρίωση), καθώς και η διάρκεια και η φύση του μέτρου. Επιπλέον, κρατικά μέτρα που δεν εισάγουν διακρίσεις και τα οποία έχουν σχεδιαστεί για να προστατεύουν το γενικό δημόσιο συμφέρον συνιστούν έμμεση απαλλοτρίωση που απαιτεί αποζημίωση μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Τέτοια εξαιρετική περίπτωση θα συνιστούσε, εάν το κρατικό μέτρο είναι προφανώς υπέρμετρο σε σχέση με τον σκοπό νομοθέτησής του. Είναι σημαντικό τόσο για τους επενδυτές, όσο και για τα κράτη να υπάρχει ένας ξεκάθαρος ορισμός του όρου «έμμεση απαλλοτρίωση». Ο ορισμός θα πρέπει να διατηρεί το περιθώριο άσκησης πολιτικής των κρατών, αλλά να μην παρεμποδίζει και νόμιμες αξιώσεις<sup>211</sup>.

Όταν το κράτος προστατεύει το δημόσιο συμφέρον κατά τρόπο που δεν εισάγει διακρίσεις, το δικαίωμα του κράτους για θέσπιση ρυθμίσεων θα πρέπει να υπερισχύει του οικονομικού αντίκτυπου των εν λόγω μέτρων στον επενδυτή. Αυτές οι απαιτούμενες διευκρινίσεις θα διασφαλίσουν ότι οι εταιρείες δεν είναι δυνατόν να αποζημιωθούν απλώς και μόνο επειδή τα κέρδη τους μειώθηκαν εξαιτίας των συνεπειών των κανονισμών που έχουν θεσπιστεί για έναν στόχο δημόσιας πολιτικής<sup>212</sup>.

## **5.2. Το δικαίωμα του κράτους σε απαλλοτρίωση και η CETA**

Η απαλλοτρίωση αποτελεί τη σημαντικότερη μορφή παρέμβασης του κράτους στην ιδιοκτησία ενός ξένου επενδυτή. Στο εθνικό διεθνές δίκαιο αναγνωρίζεται το δικαίωμα ενός κράτους να απαλλοτριώνει την ιδιοκτησία ξένων επενδυτών, γι' αυτό σε πολλές επενδυτικές συμφωνίες, ακόμη και πρόσφατες, συμπεριλαμβάνονται διατάξεις που ρυθμίζουν τις προϋποθέσεις και τις συνέπειές μίας απαλλοτρίωσης. Συνήθως, προϋποτίθεται η απαλλοτρίωση να αποσκοπεί στη θεραπεία του δημοσίου συμφέροντος, να μην είναι αυθαίρετη ή επιλεκτική, να ακολουθείται η νόμιμη διαδικασία και η

<sup>211</sup>BDI - Federation of German Industries, *Investment Protection in TTIP-Negotiation Proposal by the EU-Commission on a Reformed Investment Chapter in TTIP*, σελ. 10.

<sup>212</sup>Ενημερωτικό δελτίο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για «Προστασία των επενδύσεων και επίλυση διαφορών μεταξύ επενδυτών και κρατών σε συμφωνίες της ΕΕ» ([http://trade.ec.europa.eu/doclib/docs/2013/december/tradoc\\_151972.pdf](http://trade.ec.europa.eu/doclib/docs/2013/december/tradoc_151972.pdf)) Προσπελάστηκε 5/3/2019

απαλλοτριώση πρέπει να συνοδεύεται από άμεση, επαρκή και αποτελεσματική αποζημίωση.

Διεθνώς γίνεται διάκριση μεταξύ άμεσης και έμμεσης απαλλοτριώσης. Ως άμεση απαλλοτριώση νοείται η αφαίρεση του νόμιμου τίτλου ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου, περίπτωση σπάνια, καθότι επηρεάζει εξαιρετικά αρνητικά το επενδυτικό κλίμα μίας χώρας. Ως έμμεση νοείται αυτή στην οποία ο τίτλος ιδιοκτησίας μένει στον επενδυτή αλλά στερείται τη δυνατότητα ουσιαστικής χρήσης της επένδυσής του, με τη λήψη κυβερνητικών μέτρων από το κράτος, το οποίο αμφισβητεί την ίδια τη συντέλεση της απαλλοτριώσης και αρνείται την καταβολή αποζημίωσης. Στη δεύτερη κατηγορία εμπίπτουν πρακτικές όπως η υπερβολική φορολόγηση, παρεμβατικά μέτρα στη διαχείριση ή τον έλεγχο της επένδυσης, ακύρωση των αδειών της εκάστοτε δραστηριότητας ή απαγόρευση της διάθεσης των παραγόμενων αγαθών. Σε κάθε περίπτωση, στη διεθνή νομολογία τα νομικά κριτήρια μίας έμμεσης απαλλοτριώσης δεν είναι σαφή και διαφοροποιούνται κατά περίπτωση.

Η Συμφωνία CETA υπεγράφη στις 30 Οκτωβρίου 2016, στο πλαίσιο της Συνάντησης Κορυφής ΕΕ-Καναδά, και εγκρίθηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στις 15 Φεβρουαρίου 2017 με 408 ψήφους υπέρ, 254 κατά και 33 αποχές. Σε αυτήν αποτυπώνεται ανάγλυφα η επιρροή του αμερικανικού μοντέλου BIT του 2012 σε γλωσσικό, ουσιαστικό και εννοιολογικό επίπεδο, ενώ δεν απέχει πολύ από το καναδικό μοντέλο FIPA, στο οποίο προβλέπεται ότι *«...κανένα από τα δύο μέρη δεν δύναται να εθνικοποιήσει ή να απαλλοτριώσει μία καλυπτόμενη επένδυση, με εξαίρεση περιπτώσεις που αφορούν το δημόσιο συμφέρον, και σύμφωνα με τη νόμιμη διαδικασία, με έναν τρόπο που δεν παραβιάζει την αρχή της μη διάκρισης και με την έγκαιρη καταβολή ικανοποιητικής και αποτελεσματικής αποζημίωσης...η αποζημίωση θα ισούται με την αγοραία αξία της απαλλοτριωμένης επένδυσης όπως αυτή διαμορφώνεται κατά την περίοδο πριν την πραγματοποίηση της απαλλοτριώσης»* (Άρθρο 13)

Έτσι, στο κεφάλαιο 8.12 της CETA που φέρει τον τίτλο «Απαλλοτριώση» αναφέρονται τα εξής: *«Ένα Μέρος δεν θα εθνικοποιήσει ή απαλλοτριώσει μια καλυπτόμενη επένδυση ούτε άμεσα ούτε έμμεσα μέσω μέτρων που ισοδυναμούν με εθνικοποίηση ή απαλλοτριώση, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αφορούν (α) περιπτώσεις δημοσίου συμφέροντος, (β) πραγματοποιούνται με βάση τις νόμιμες διαδικασίες (γ) πραγματοποιούνται με τρόπο που δεν επιφέρει διακρίσεις (δ) καταβάλλεται άμεση, ικανοποιητική και αποτελεσματική αποζημίωση...η αποζημίωση η οποία αναφέρεται στην παράγραφο 1 θα*

ισούται με τη δίκαιη αγοραία αξία της επένδυσης όπως αυτή διαμορφώθηκε τη χρονική στιγμή πριν πραγματοποιηθεί η απαλλοτρίωση ή πριν δημοσιοποιηθεί η επικείμενη απαλλοτρίωση».

Εξέχουσα σημασία έχει εν προκειμένω ο ορισμός της έμμεσης απαλλοτρίωσης και τα κριτήρια που λαμβάνονται υπ' όψη σε ενδεχόμενο διαιτησίας. Στο BIT 2012 προβλέπεται ότι «ο καθορισμός του κατά πόσο μία πράξη ή μια σειρά από πράξεις ενός Μέρους, σε μία συγκεκριμένη περίπτωση, αποτελούν έμμεση απαλλοτρίωση, απαιτεί την διεξαγωγή μίας κατά περίπτωση και εμπειριστατωμένης έρευνας που λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων: (α) τις οικονομικές συνέπειες της κυβερνητικής πράξης, αν και το γεγονός πως μία πράξη ή μια σειρά από πράξεις ενός Μέρους έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική αξία μιας επένδυσης, δεν αποδεικνύει από μόνο του πως η απαλλοτρίωση έχει λάβει χώρα, 9, (β) το εύρος της παρέμβασης της κυβέρνησης σε διακριτές, εύλογες προσδοκίες κέρδους και (γ) το χαρακτήρα της κυβερνητικής δράσης».

Σχεδόν ταυτόσημα με τα παραπάνω, στο Παράρτημα 8-A της CETA ορίζεται ότι «ο καθορισμός του κατά πόσο ένα μέτρο ή μια σειρά από μέτρα που λαμβάνει ένα Μέρος, σε μια συγκεκριμένη περίπτωση, αποτελούν έμμεση απαλλοτρίωση, απαιτούν την διεξαγωγή μίας κατά περίπτωση, εμπειριστατωμένης έρευνας που λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων: (α) τις οικονομικές συνέπειες του μέτρου ή της σειράς των μέτρων, αν και από μόνο του το γεγονός πως ένα μέτρο ή μια σειρά από μέτρα που λαμβάνει ένα μέρος έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική αξία μιας επένδυσης δεν αποδεικνύει πως έχει λάβει χώρα μια έμμεση απαλλοτρίωση (β) η διάρκεια του μέτρου ή της σειράς των μέτρων που έλαβε το Μέρος, (γ) το κατά πόσο το μέτρο ή η σειρά των μέτρων παρεμβαίνει σε διακριτές, εύλογες προσδοκίες για κέρδος και (δ) το χαρακτήρα του μέτρου ή της σειράς των μέτρων, και πιο συγκεκριμένα τους στόχους τους, το πλαίσιο στο οποίο αυτά εφαρμόζονται και η πρόθεσή τους». Εν συνεχεία διασαφηνίζεται ότι «για μεγαλύτερη ασφάλεια, με εξαίρεση τις σπάνιες περιπτώσεις όπου οι συνέπειες ενός μέτρου ή μιας σειράς μέτρων είναι τόσο σοβαρές σε σχέση με τον σκοπό για τον οποίο εφαρμόζεται ώστε να είναι έκδηλα υπερβολικό, οι χωρίς διακρίσεις ρυθμιστικές πράξεις ενός Μέρους που έχουν σχεδιαστεί και εφαρμόζονται με στόχο την προστασία στόχων δημοσίου συμφέροντος, όπως η δημόσια υγεία, η δημόσια ασφάλεια και το περιβάλλον, δεν θεωρούνται έμμεσες απαλλοτριώσεις».

Επομένως, μόνη διαφορά των κειμένων είναι η φράση «με εξαίρεση τις σπάνιες περιπτώσεις όπου οι συνέπειες ενός μέτρου ή μιας σειράς μέτρων είναι τόσο σοβαρές σε σχέση με τον σκοπό για τον οποίο εφαρμόζεται ώστε να είναι έκδηλα υπερβολικό» με την

οποία γίνεται προσπάθεια αποσαφήνισης του όρου «*ρυθμιστικά μέτρα*» και προστίθεται ένα επιπλέον κριτήριο όσον αφορά το τι θεωρείται απαλλοτρίωση.



---

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

---

Η παρούσα εργασία διαπραγματεύτηκε τις εξελίξεις στην αναγκαστική απαλλοτρίωση τόσο σε εθνικό, όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Αναμφισβήτητα υπάρχει μια τάση του έλληνα νομοθέτη να συμπυκνώσει τον χρόνο που απαιτείται για την ολοκλήρωση μιας απαλλοτρίωσης (άλλωστε και ο ίδιος ο νομοθέτης λειτουργώντας αυτοκριτικά κατά τη θέσπιση των αλλαγών, αναγνωρίζει τις όποιες αδυναμίες, η σημαντικότερη από τις οποίες είναι η εξαιρετικά μεγάλη χρονικά διάρκειά της, τόσο λόγω των χρονικών προβλέψεων, όσο και λόγω της πολυπλοκότητας της διαδικασίας) αλλά και η χρήση εξαιρετικών διατάξεων σε συγκεκριμένες περιπτώσεις απαλλοτριώσεων. Κι αυτό γιατί, σε ένα παγκόσμιο σύστημα οικονομικού ανταγωνισμού, η αναγκαστική απαλλοτρίωση, υπαγόμενη φυσικά σε αναλυτικές διατάξεις με σκοπό την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων, δεν μπορεί να αποτελέσει τροχοπέδη, αλλά μέσο κι εργαλείο που θα προωθή την οικονομική ανάπτυξη.

Αναδείχθηκε ακόμη η μεγάλη διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία, τόσο σε εθνικό, όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο δεν περιορίζεται μόνο στην έγγαιο ιδιοκτησία. Η ιδιοκτησία, αποτελεί, μεν, ιστορικά, έναν από τους τρεις συντελεστές παραγωγής, ωστόσο, η σημασία και το βάρος της τείνει να υποχωρεί απέναντι σε νεοπαγείς και νεότευκτους όρους στην παγκόσμια οικονομική σφαίρα.

Επιπλέον, αίσθηση προκαλεί το γεγονός ότι ακόμη και σήμερα η αναγκαστική απαλλοτρίωση αντιμετωπίζεται στη διεθνή κοινότητα ως ένα αναφαίρετο δικαίωμα της κάθε έννομης τάξης, το οποίο επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τις διεθνείς επενδύσεις και λαμβάνεται πολύ σοβαρά υπ' όψιν στις διεθνείς συμφωνίες, αποτελώντας αντικείμενο εκτεταμένης ρύθμισης.

Συμπερασματικά, η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν είναι αυτοσκοπός, αλλά το μέσο για την επίτευξη στόχων και σχεδίων που άπτονται του δημοσίου συμφέροντος. Στη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, το Κράτος βρίσκεται σε θέση ισχύος, δεν κρίνεται, όμως μόνο για την ορθή, γρήγορη κι αποτελεσματική συντέλεση μιας απαλλοτρίωσης. Για αυτό κρίνεται από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε μία αναγκαστική απαλλοτρίωση. Αυτό για το οποίο κρίνεται είναι για την επίτευξη του αρχικώς σχεδιαζόμενου στόχου, προς εξυπηρέτηση του οποίου κατέφυγε στη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Προς τούτο, απαιτείται λοιπόν συνολική

εκτίμηση της νομικής πράξης, προκειμένου να διορθωθούν οι αδυναμίες, με πρώτη αυτή της μεγάλης χρονικής διάρκειας της διαδικασίας, και να σημειωθούν νομοθετικά βήματα προς τη σωστή κατεύθυνση.

---

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

---

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- Βενιζέλος Ε., Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων, Παρατηρητής, Αθήνα, 1990
- Βηλαράς Μ., Κρίση χρέους και ζητήματα δικαστικής προστασίας στην πρόσφατη νομολογία του ΔΕΕ, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2017
- Βογιατζής Π. Γ., Η δέσμευση έγγιας ιδιοκτησίας, το δικαστήριο του Στρασβούργου και η ελληνική πραγματικότητα: παραλλαγές παραβιάσεων πάνω σε ένα μονότονο θέμα, Νομικό Βήμα, 2009
- Γεραπετρίτης Γ., Επισκόπηση του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 του Συντάγματος, διαθέσιμη στο: <http://www.greeklaws.com/pubs/uploads/383.pdf>
- Γέροντας Α., Η προστασία της περιουσίας κατά τη νομολογία του ΕΔΔΑ – πρόσφατες νομολογιακές εξελίξεις, Νομικό Βήμα, 2009
- Γεωργιάδου Μ., Αναγκαστική απαλλοτρίωση. Θεωρία – Νομολογία – Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2014
- Γιαννακόπουλος Γ., Η άυλη οικονομική αξία επιχείρησης ως στοιχείο πληρότητας της αποζημίωσης στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, Νομικό Βήμα, 2014
- Γιαννακόπουλος Κ., Το δημόσιο συμφέρον υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης. Σκέψεις με αφορμή τις αποφάσεις ΣτΕ Β' 693/2011, ΣτΕ ΣΤ' 1620/2011 και ΣτΕ Α' 2094/2011, Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου, 2012
- Γουργουρίνης Α., Αναγκαστική ανταλλαγή ομολόγων - Αναδιάρθρωση ελληνικού δημοσίου - PSI - Προστατευόμενα από την ΕΣΔΑ δικαιώματα, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2016
- Διβάνη Χ., Μη συντελεσμένη ρυμοτομική απαλλοτρίωση – Αυτοδίκαιη άρση – Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2012
- Κανδαράκης Α., Θέματα απαλλοτρίωσης ιδιαίτερης σπουδαιότητας, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2016, σελ. 1781
- Κατράκης Α., Απαλλοτριώσεις ακινήτων και το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, Νομικό Βήμα, 2006

- Κουτούπα – Ρεγκάκου Ε., Δίκαιο του Περιβάλλοντος, Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2008
- Λέντζης Δ., Παρατηρήσεις στην ΕφΑθ 179/2012 [Για τον κρίσιμο χρόνο προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου σε περίπτωση απαλλοτρίωσης], Αρμενόπουλος, 2013
- Μαθιουδάκης Ι., Η αρχή της ενότητας της Διοίκησης και η πραγματοπαγής διοικητική πράξη στο πλαίσιο της παράλειψης ανάκλησης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, Παρατηρήσεις στην ΣτΕ 1852/2008 Τμ. ΣΤ', Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου, 2008
- Μαθιουδάκης Ι., Η ενιαία διαδικασία της απαλλοτριωτικής δίκης – Παρατηρήσεις στην ΕφΘεσ 449/2008, Εφημερίδα Δημοσίου Δικαίου, 2008
- Μαθιουδάκης Ι., Η κρατική ευθύνη στο δίκαιο του περιβάλλοντος, Αρμενόπουλος, 2011
- Μαθιουδάκης Ι., Νόμιμη κι αυθαίρετη δόμηση, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΝΙΟΝ, Αθήνα, 2016
- Παναγιωτόπουλος Γ., Αστική ευθύνη του κράτους και Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Εφημερίδα Διοικητικού Δικαίου, 2006
- Παπαρηγορίου Β., Πολεοδομία, Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2011
- Πισπιρίγκος Κ., Η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα (PSI) στην αναδιάρθρωση του δημοσίου χρέους, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2008
- Πρεβεδούρου Ε., Παρατηρήσεις στην ΣτΕ 2142/2016 Τμ. Ε' Επταμ., Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2017
- Ράντου Α., Η επίδραση της νομολογίας του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου για το δικαίωμα παροχής έννομης προστασίας στη νομολογία των Ελληνικών Δικαστηρίων, Νομικό Βήμα, 2009
- Ροζάκης Χ., Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου: Κλίνη του Προκρούστη ή Συμβολή στην Ευρωπαϊκή Ολοκλήρωση;, Νομικό Βήμα, 2009
- Σατλάνης Χ., Η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας – περιουσίας με βάση κυρίως τη νομολογία του ΕΔΔΑ, Αρμενόπουλος, 2007
- Σιντόρης Κ., Αναγκαστική απαλλοτρίωση – Μείωση αξίας υπολοίπου τμήματος, Νομικό Βήμα, 2002
- Σκόρδας Α, Σισιλιάνος Λ. Α., Προστατεύει το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου στην ΕΣΔΑ το ύψος των συνταξιοδοτικών παροχών; (Γνωμοδότηση), Νομικό Βήμα, 2000
- Σπηλιωτόπουλος Ε. – Χρυσανθάκης Χ. – Πολίτης Χ., Λεξικό Νομικής Ορολογίας II, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2014

- Σπυρόπουλος, Κοντιάδης, Ανθόπουλος, Γεραπετρίτης, Σύνταγμα. Κατ' άρθρο ερμηνεία, Σάκκουλας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2017
- Σταυρόπουλος Γ., Η επίδραση της ΕΣΔΑ στην ελληνική έννομη τάξη, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2017
- Ταμαμίδης Α., Ζητήματα αποδείξεως στη δίκη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως: Η προβληματική της λήψεως υπ' όψιν των δικαστικών τεκμηρίων, των μη πληρούντων τους όρους του νόμου αποδεικτικών μέσων και των ενόρκων βεβαιώσεων, Αρμενόπουλος, 2003
- Τσίρλη Μ., Οι αναχρονισμοί στην ερμηνεία των δικονομικών κανόνων από τα εθνικά δικαστήρια και ο διορθωτικός ρόλος του ΕΔΔΑ, Νομικό Βήμα, 2009
- Τσιτσελίκης Κ., Το δικαίωμα στην αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης. Οι υποθέσεις Yagtzilar και Μάλαμα κατά Ελλάδα ενόπιον του ΕΔΔΑ, Νομικό Βήμα, 2002
- Φαρίνης Ι., Παρατηρήσεις στην ΣτΕ Ολ. 166/2016, Θεωρία & Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2016
- Χαμηλοθώρης Ι., Ο αμερόληπτος δικαστής κατά την ΕΣΔΑ, Θεωρία και Πράξη Διοικητικού Δικαίου, 2017
- Χιώλος Κ., Η ανάκληση των απαλλοτριώσεων που κηρύσσονται κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεως, Αρμενόπουλος, 2009
- Χιώλος Κ., Η προστασία της περιουσίας κατά την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, Αρμενόπουλος, 2005
- Χορομίδης Ι., Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ακινήτων – Αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου στην υλοποίηση έργων υποδομής, Αρμενόπουλος, 2017
- Χορομίδης Κ., Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις – Ζητήματα συνταγματικότητας και ευρωπαϊκού δικαίου. Το τεκμήριο της ωφέλειας παρόδιου, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004
- Χορομίδης Ι., Αυτοαποζημίωση τμημάτων αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων και προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας στις αποφάσεις του ΕΔΔΑ, Αρμενόπουλος, 2004
- Χορομίδης Ι., Επίκαιρα ζητήματα της ενιαίας δίκης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2009

- Χορομίδης Κ., Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτριώσης - Δημόσια ωφέλεια – Συντέλεση – Ανάκληση αναγκαστικής απαλλοτριώσης – Εκτέλεση έργου με αντιπαροχή, Νομικό Βήμα, 1996
- Χορομίδης Κ., Ζητήματα αναγκαστικής απαλλοτριώσης. Παραλείψεις κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Προδικασία. Ελλείψεις της έκθεσης εκτιμητικής επιτροπής, Αλλαγή δικαιοδοσίας. Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (Κ.Α.Α.Α. Ν. 2882/2001). Ιδιαίτερη αποζημίωση. Με αφορμή την ΑΠ 522/2000 (ΕλλΔνη 2000,1307), Ελληνική Δικαιοσύνη, 2002
- Χορομίδη Κ., Η αναγκαστική απαλλοτριώση, Ιδιωτική έκδοση, Θεσσαλονίκη, 2008
- Χορομίδης Κ., Η αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτριώσης (Γνωμοδότηση), Αρμενόπουλος 2013
- Χορομίδης Κ., Η ΟΛΑΠ 14/2011 και ο κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της οριστικής αποζημίωσης. Η συντέλεση της απαλλοτριώσης και η πλήρης αποζημίωση. Η έννοια της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' Σ (2001). Το άρθρο 1§1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου (ΠΠΠρ) της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ). Ορθότερη η προγενέστερή της ΟΛΑΠ 1109/81. Νομολογία, Νομικό Βήμα, 2013
- Χορομίδης Ι., Η συρρίκνωση της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας μέσω των διατάξεων του άρθρου 7Α ΚΑΑΑ, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2016
- Χορομίδης Κ., Κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αποζημίωσης. Η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 17§2 εδ. γ' αναθεωρημένου Σ (2001) και η ΑΠ 77/2005 (ΕλλΔνη 2005. 1406), Νομικό Βήμα, 2006
- Χορομίδης Κ., Μεταστροφή της νομολογίας για την παραγραφή δικαιώματος δικαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Αναγκαστική απαλλοτριώση του άρθρου 242 ΑγρΚ (με αφορμή την ΑΠ 800/1999 ΝοΒ 49. 55), Νομικό Βήμα, 2002
- Χορομίδης Ι., Ο νέος κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕυρΣΔΑ), Ελληνική Δικαιοσύνη, 2002
- Χορομίδης Κ., Ο νόμος 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής» και η ανάκληση συντελεσμένης και μη, αναγκαστικής απαλλοτριώσης, Νομικό Βήμα, 2011
- Χορομίδης Κ., Ουσιώδης μεταστροφή της νομολογίας στο δίκαιο προστασίας της ιδιοκτησίας, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004

- Χορομίδης Ι., Παρατηρήσεις στην ΜονΠρΘες 18550/2001 [Η έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής και απαλλοτριούμενα που εμπίπτουν σε περιοχές με αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων], Αρμενόπουλος, 2002
- Χριστονάκης Γ., Η απόφαση «Αζάς» του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου από 19.9.2002 επί της Νομολογίας του Αρείου Πάγου σχετικά με την αρμοδιότητα προσδιορισμού της αποζημίωσης της «αυτοαποζημιούμενης» λωρίδας και για την ιδιαίτερη αποζημίωση από την υποτίμηση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος ιδιοκτησίας, λόγω πραγματοποίησης του σκοπούμενου με την απαλλοτρίωση έργου, Ελληνική Δικαιοσύνη, 2004
- Χρυσόγονος Κ., Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2006.

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Allen, T., (2010), Liberalism, Social Democracy and the Value of Property under the European Convention on human Rights, *International and Comparative Law Quarterly*, 59 (4), p.1055-1078.
- Baughen, S. (2006), Expropriation and Environmental Regulation: the Lesson of NAFTA Chapter Eleven, *Journal of Environmental Law*, 18 (2), p.207-228.
- BDI - Federation of German Industries. (2015), *Investment Protection in TTIP-Negotiation Proposal by the EU-Commission on a Reformed Investment Chapter in TTIP*. Διαθέσιμο στον διαδικτυακό τόπο:  
[https://bdi.eu/media/themenfelder/aussenwirtschaftspolitik/downloads/BDI-Assessment\\_COM\\_Proposal\\_ISDS\\_in\\_TTIP\\_final.pdf](https://bdi.eu/media/themenfelder/aussenwirtschaftspolitik/downloads/BDI-Assessment_COM_Proposal_ISDS_in_TTIP_final.pdf)
- Carss-Frisk, M. (2001), The right to property –A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention on Human Rights, No 4,. Strasbourg Cedex: Council of Europe. Διαθέσιμο στον διαδικτυακό τόπο:  
<https://rm.coe.int/168007ff4a>
- Deutsch, U. (2005), Expropriation without Compensation-the European Court of Human Rights sanctions German Legislation expropriating the Heirs of “New Farmers”, *German Law Journal*, 6 (10), p. 1367-1380.

- Fina, S., Lentner, G. (2016), The Scope of the EU's Investment Competence after Lisbon, *Santa Clara Journal of International Law*, 14 (2), 2016, p.419-440.
- Gismondi, G. (2017), Denial of Justice: The Latest Indigenous Land Disputes before the European Court of Human Rights and the Need for an Expansive Interpretation of Protocol 1, *Yale Human Rights and Development Journal*, 18 (1), p.1-58.
- Grgic, A., Mataga, Z., Longar M., and Vilfan, A. (2007), The right to property under the European Convention on Human Rights-A guide to the implementation of the European Convention on Human Rights and its protocols, *Human rights handbooks*, No 10. Belgium: Council of Europe. Διαθέσιμο στον διαδικτυακό τόπο: <https://rm.coe.int/168007ff55>
- Kirchner, S., Geler-Noch, K. (2012), Compensation under the European Convention on Human Rights for Expropriations enforced prior to the Applicability of the Convention, *Jurisprudence*, 19 (1), p. 21-29.
- Krajewski, M., and Hoffmann, R.T. (2017), *The European Commission's Proposal for Investment Protection in TTIP*, Διαθέσιμο στον διαδικτυακό τόπο: [https://www.fes-europe.eu/fileadmin/public/editorfiles/events/Juni\\_2016/FES\\_2017plus\\_Krajewski\\_ENGL.pdf](https://www.fes-europe.eu/fileadmin/public/editorfiles/events/Juni_2016/FES_2017plus_Krajewski_ENGL.pdf)
- Kriebaum, U. (2009), Nationality and the Protection of Property under the European Convention on Human Rights", *Transnational Dispute Management Journal*, 2009 (1), p. 649-666.
- Mendelson, M., Paparinskis, M. (2013), Bail-ins and the International Investment Law of Expropriation: in and beyond Cyprus, *Journal of International Banking and Financial Law*, 28 (8), p.475-479.
- Nikiema, S. (2012), *Best Practices Indirect Expropriation*, Manitoba: International Institute for Sustainable Development.
- Titi, C. (2015), International Investment Law and the European Union: Towards a New Generation of International Investment Agreements, *The European Journal of International Law*, 26 (3), p 639-661.
- UNCTAD, (2012), *EXPROPRIATION UNCTAD Series on Issues in International Investment Agreements II*, New York and Geneva: United Nations.
- Wildhaber, I., Wildhaber, L. (2009), Recent case law on the protection of property in the European Convention of Human Rights. In Binder, C., Kriebaum, U., Reinisch, A. &



Wittich, S. (ed.), *International Investment Law for the 21<sup>st</sup> Century, Essays in Honour of Christoph Schreuer*. Oxford: Oxford University Press.