



«Η Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση ως νομικό εργαλείο για την εξασφάλιση Κοινόχρηστων Χώρων. Η πλατεία Ορθοδοξίας του Δήμου Αθηναίων»

**ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ
ΧΩΡΟΥΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ**
Όψεις αστικού πεδίου και δημόσιος χώρος
Επιβλέπων Καθηγητής : Ιωάννης Πολύζος
Διδακτική Ομάδα : Ι. Πολύζος, Α. Αραβαντινός, Ε.
Χανιώτου, Σ. Μαυρομμάτη

Μαρία Ξεντίδου
Ιούνιος 2017

Contents

Εισαγωγή	4
Μέρος Α	7
Κεφάλαιο 1	7
Οι Κοινόχρηστοι χώροι	7
1.1. Η Έννοια του Κοινόχρηστου χώρου και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του	7
1.2 Ο αλληλοσυσχετισμός οικιστικού Περιβάλλοντος και Ιδιοκτησίας και ο «κοινωνικός» χαρακτήρας της Ιδιοκτησίας	11
1.3 Οφέλη Διαχείρισης των Κοινόχρηστων (Δημόσιων Ανοικτών) Χώρων	14
1.4 Νομικά Εργαλεία εξασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων	15
1.4.1 Εργαλεία «υποχρεωτικού» χαρακτήρα	16
I) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση	16
II) Εισφορά σε γη ή και σε χρήμα	17
III) Η αυτοαποζημίωση	18
IV) Κανόνες δόμησης : Στοά και πρασιά	189
1.4.2 Εργαλεία «Ευέλικτης» μορφής	20
I. Απευθείας εξαγορά	20
II. Δικαίωμα προτίμησης	21
III) Κοινωνικός Συντελεστής	21
IV) Μεταφορά συντελεστή δόμησης	22
V) Νέος Οικοδομικός Οργανισμός (ΝΟΚ) :	23
Συνένωση Οικοπέδων - Απόσυρση κτιρίου	23
Ενοποίηση ακαλόπτων - Ενεργό Οικοδομικό τετράγωνο	23
1.5 Το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο ως οικονομικό εργαλείο οικιστικής ανάπτυξης	25
Μέρος Β	27
Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση για Πολεοδομικούς λόγους (Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση)	27
Κεφάλαιο 2	27
2.1 Το εθνικό Πολεοδομικό Πλαίσιο εν συντομία	27
2.2 Έννοια και προϋποθέσεις Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης	29
2.3 Οι υπόχρεοι Αποζημίωσης	30
2.4 Η Διαδικασία της Απαλλοτρίωσης	32
2.4.1 Η Κήρυξη	32
2.4.2 Η Συντέλεση	33

2.4.2.1 Η έννοια της Πλήρους Αποζημίωσης	34
2.4.3 Η Αυτοδίκαιη Άρση μη Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης και η Υποχρέωση Τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου.....	36
2.4.4 Η ανάκληση μη Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης και η Υποχρέωση Τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου	38
2.4.5 Η Ανάκληση Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης	38
Κεφάλαιο 3	40
Η περίπτωση της Πλατείας Ορθοδοξίας του Δήμου Αθηναίων.....	40
Συμπεράσματα.....	44
Βιβλιογραφία	46

Εισαγωγή

«Η κοινωνική οντότητα που προήλθε από τη συνένωση περισσότερων κωμών είναι η πόλη, μια κοινωνική οντότητα τέλεια, που μπορούμε να πούμε ότι πέτυχε τελικά την ύψιστη αυτάρκεια · συγκροτήθηκε για να διασφαλίζει τη ζωή, στην πραγματικότητα όμως υπάρχει για **να εξασφαλίζει την καλή ζωή**..... Όλα αυτά κάνουν φανερό ότι η πόλη ανήκει στην κατηγορία των πραγμάτων που **υπάρχουν εκ φύσεως** και ότι **ο άνθρωπος είναι ένα ον προορισμένο από τη φύση να ζει σε πόλη (πολιτικὸν ζῶον)** · ο δίχως πόλη άνθρωπος (θέλω να πω: ο εκ φύσεως δίχως πόλη άνθρωπος, όχι ο δίχως πόλη από κάποια τυχαία συγκυρία) ή είναι άνθρωπος κατώτερης ποιότητας ή είναι ένα ον ανώτερο από τον άνθρωπο ».

Αριστοτέλους, Πολιτικά (Α 2, 5-6)

Αν είχαμε συνειδητοποιήσει την αξία της «πόλης» στην πνευματική, ηθική, κοινωνική, πολιτισμική, οικονομική εξέλιξη του ανθρώπου, δεν θα είχαμε φτάσει σε τέτοιο σημείο καμψής για την εξέλιξή της, την παρακμή της.....

Η ύψιστη σημασία της πόλης, του τόπου που θα φιλοξενήσει τον άνθρωπο, το έμπυχο υλικό αυτής, είναι εμφανής καθώς και η **αλληλεξάρτηση της πόλης με τον άνθρωπο** διαφαίνεται σε όλη την αρχαιοελληνική φιλοσοφία. Στον συλλογισμό όμως αυτό θα σταθούμε στις σκέψεις του Αριστοτέλη, κατά τον οποίο **μόνο μέσα από την πόλη εξασφαλίζεται η ευδαιμονία του ανθρώπου, το «ευ ζην», η ηθική τελείωση, η ανώτερη κοινωνικά, ποιοτικά ζωή**, την οποία θεωρεί ύψιστο αγαθό. Στον *Επιτάφιο*, ο Περικλής μιλά για τη δυνατότητα ατομικής ευτυχίας μόνο στο πλαίσιο μιας ευτυχομένης πολιτείας και ο Σοφοκλής, στην *Αντιγόνη* θα κάνει λόγο για τη δυνατότητα ευδαιμονίας των πολιτών μόνο στο πλαίσιο μιας οργανωμένης και ευτυχομένης **πόλεως**.

Το συγκλονιστικό είναι πως το μεγαλύτερο μέρος της πνευματικής, ηθικής και πολιτικής «διεργασίας», που περιγράφηκε με συντομία ανωτέρω, επιτελούνταν στο πλαίσιο ενός ανοικτού δημόσιου χώρου, της «Αγοράς».

Στις μέρες μας , το μοντέλο το οποίο θα «δώσει τον χώρο» για να μπορέσει η «πόλη» να επιτελέσει τις λειτουργίες αυτές, είναι αυτό της «βιώσιμης» πόλης, της πόλης όπου κάθε δημόσια πολιτική θα δρα με γνώμονα **την αρχή της αειφορίας**, την εξυπηρέτηση της **λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών** και την **εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των ανθρώπων**.

Όπως αναφέρθηκε με έναυσμα την ακμή της αρχαίας ελληνικής πόλης, σημαντικό ρόλο στην επίτευξη της αστικής βιωσιμότητας συντελούν **οι κοινόχρηστοι, οι δημόσιοι υπαίθριοι χώροι**. Δυστυχώς, όμως, σήμερα, ο επιτελικός αυτός ρόλος τους ως συστατικών στοιχείων της ζωής της πόλης και συνακόλουθα της ποιότητας του περιβάλλοντός της είναι σημαντικά υποβαθμισμένος στα σύγχρονα μητροπολιτικά

συγκροτήματα¹. Η απουσία τους, η εγκατάλειψή τους, η αδυναμία λειτουργίας και διαχείρισής τους είναι «εκκωφαντική», ιδιαίτερα στο μητροπολιτικό συγκρότημα των Αθηνών.. *Η χωροθέτηση, η οργάνωση, η διασύνδεση, η λειτουργία, η διαχείριση των ελεύθερων χώρων είναι ζητήματα που τίθενται συνήθως μετά την ανάπτυξη των διαφόρων τμημάτων της πόλης*². Για άλλη μία φορά η διαπίστωση της έλλειψης χωροταξικού σχεδιασμού, ως προϋπάρχοντος του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι φανερή. **Σε αυτό το σημείο ανακύπτει και το θέμα της λεγόμενης «σύγκρουσης» της ιδιοκτησίας με το περιβάλλον.** Βέβαια, δεν ελλείπουν και οι περιπτώσεις κατά τις οποίες μεγάλης κλίμακας περιαστικοί ή αστικοί χώροι παραμένουν απλώς χωροθετημένοι σε επίπεδο ρυθμιστικού ή γενικών πολεοδομικών σχεδίων υφιστάμενοι απειλές από μη συμβατά με αυτούς έργα ή άλλες αναπτύξεις.

Η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μπορεί να συντελεστεί με διάφορα νομικά εργαλεία. Αντικείμενο αυτής της μελέτης αποτελεί ένα ειδικότερο εργαλείο δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων, αυτό της **ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης**..

Είναι όμως αυτό το εργαλείο το κατάλληλο, για να μπορέσει η σύγχρονη Αθήνα να αποκτήσει νέα μορφή, να αναμορφωθεί σε μία «πόλη-φιλική προς τους πολίτες», σε μία «πόλη-αστερισμό», σε μία «πόλη-πράσινη» ;;

Είναι αυτό το πολεοδομικό εργαλείο κατάλληλο χρονικά, αν σκεφτεί κανείς πως η χώρα διανύει τους χρόνους των μνημονίων ;

Ποιά προβλήματα ανακύπτουν από την εφαρμογή αυτής πρακτικής ;

Παράλληλα, θα μελετηθεί η περίπτωση συγκεκριμένου ακινήτου στον Δήμο Αθηναίων, το οποίο τελούσε υπό ρυμοτομική δέσμευση και έχει προταθεί από το δημοτικό συμβούλιο η εξαγορά του.

Είναι η πολεοδομικά και περιβαλλοντικά ορθή επιλογή αυτού του ακινήτου ;

Η δομή της εργασίας θα είναι η ακόλουθη:

Στο **πρώτο μέρος** της εργασίας (**κεφάλαιο 1**) θα οριστεί η έννοια του κοινόχρηστου χώρου στο εθνικό μας δίκαιο και πως ορίζεται η ιδιοκτησία σε αυτούς, ώστε να γίνει στη συνέχεια μια αναφορά στη σύγκρουση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και του δικαιώματος στο περιβάλλον. Ακολούθως, αφού αναφερθούν εν συντομία τα οφέλη που προκύπτουν (περιβαλλοντικά, κοινωνικά) από την διαμόρφωση κοινόχρηστων (δημόσιων υπαίθριων) χώρων, θα γίνει μια συνοπτική επισκόπηση των νομικών εργαλείων εξασφάλισης τους.

Στη συνέχεια στο **δεύτερο μέρος** (**κεφάλαιο 2**) θα γίνει μια συνοπτική παρουσίαση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, υπό την μορφή όχι τόσο της καταγραφής των σταδίων της, αφού αυτά, άλλωστε, περιγράφονται στον νόμο, **αλλά των**

¹ Τ. Κοσμάκη , «Προς μία Πολιτική Σχεδιασμού Δημόσιων Υπαίθριων Χώρων στο λεκανοπέδιο της Αθήνας», 1998

² Ως άνω

προβλημάτων που ενέχουν και της ερμηνείας τους όπως έχει δοθεί από τα δύο Ανώτατα Δικαστήρια της χώρας, τον Άρειο Πάγο και το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Στο *(κεφάλαιο 3)* θα γίνει η παρουσίαση περίπτωσης ακινήτου του Δήμου Αθηναίων, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος και για το οποίο εκκρεμεί η συντέλεση κηρυχθείσας απαλλοτρίωσης.

Στο τέλος, θα προβούμε σε **συμπεράσματα** όσον αφορά στην λειτουργικότητα αυτού του θεσμικού εργαλείου της ρυμοτομικής (αναγκαστικής) απαλλοτρίωσης.

Μέρος Α

Κεφάλαιο 1

Οι Κοινόχρηστοι χώροι

1.1. Η Έννοια του Κοινόχρηστου χώρου και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του

Ο Αστικός Κώδικας (Α.Κ.) στο άρθρο 967 δίνει μια ενδεικτική απαρίθμηση των πραγμάτων κοινής χρήσης: τα ελευθέρως και αενάως ρέοντα ύδατα, οι οδοί και οι πλατείες, ο αιγιαλός, οι λιμένες και οι όρμοι κ.α. Ειδικότερα, κατά το αστικό δίκαιο, κοινόχρηστα είναι εκείνα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση του κοινού, δηλαδή εκείνα που θέτονται στην άμεση διάθεσή του γενικά για χρήση σύμφωνη με τον προορισμό του. Ανάλογα με τη μεταξύ τους συγγένεια, τα κοινόχρηστα πράγματα κατατάσσονται σε τέσσερις μεγάλες ομάδες: **α) τα δημόσια ύδατα, β) αιγιαλοί και όχθες, γ) δημόσιες οδοί και δ) δημόσιοι και ιδιωτικοί κοινόχρηστοι κήποι, άλση και δάση**³. Όπως προκύπτει από τις διατάξεις αυτές, χαρακτηριστικό στοιχείο της κοινής χρήσης είναι η **εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος**. Το περιεχόμενο, η έκταση της κοινής χρήσης εξαρτάται από τον προορισμό που δόθηκε στο πράγμα, την επάρκειά του και τον αριθμό των προσώπων που μετέχουν στην κοινή χρήση, όσο δε ευρύτερος είναι ο κύκλος των προσώπων που μετέχουν σε αυτή, τόσο περισσότερο εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον⁴.

Κοινόχρηστοι χώροι (public open spaces) από **πολεοδομικής πλευράς** ⁵ είναι οι κάθε είδους δημόσιοι δρόμοι, πλατείες, άλση, δημόσιοι κήποι και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι οικισμού, **οι οποίοι καθορίζονται από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο και είναι αναγκαίοι για κοινωνικούς σκοπούς**. Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στο **άρθρο 2 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού**, «κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο».

Επομένως, η πολεοδομική νομοθεσία εφαρμόζεται σε κοινόχρηστα που είτε έχουν **προσλάβει την ιδιότητα αυτή**, ως χαρακτηριζόμενοι κοινόχρηστοι χώροι **από το οικείο ρυμοτομικό σχέδιο** και τη συνεπαγόμενη απαλλοτριώσή τους ή, αν πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, **με έγκριση πολεοδομικής**

³ Δ. Δαγτόγλου, *Γενικό Διοικητικό Δίκαιο*, Τρίτη έκδοση, 1992, σελ. 628

⁴ Βλ. ΑΠ 1335/2010, αδημ., Απ 1454/1990, ΕλλΔνη 33,137.

⁵ Συνδ. Αρθρων 153 παρ. 1^α και 242 παρ. 1 αρ. 2 του Κ.Β.Π.Ν

μελέτης είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 966 του Αστικού Κώδικα (ΣτΕ 3056/1991)⁶. Τα άσχημα και οι δημόσιοι κήποι μπορούν, ως κοινόχρηστοι χώροι μέσα στον πολεοδομημένο χώρο, να θεωρηθούν ως **υποκατάστατο του φυσικού περιβάλλοντος**

Αίσθηση προκαλεί η διάταξη του άρθρου 28 του ν. 1337/1983 (άρθρο 415 του ΚΒΠΝ)⁷. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου χώρου, **χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση**,⁸ **α) ιδιωτικοί χώροι (οδοί, πλατείες κ.λ.π.) που σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία και όχι με βάση εγκεκριμένο σχέδιο, β) να πρόκειται για κοινόχρηστους χώρους γ) οι χώροι αυτοί, είτε, αρχικά, έχουν σχηματιστεί σε περιοχή εκτός ή εντός σχεδίου, να βρίσκονται σε κάθε περίπτωση μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.** Ειδικότερα, όσον αφορά στην ύπαρξη των παραπάνω πλην της (β) προϋποθέσεων, πρόκειται για πραγματικά περιστατικά τα οποία αποδεικνύονται χωρίς δυσκολία. Η δεύτερη όμως (β) προϋπόθεση, σαν νομική έννοια, προκύπτει και εφόσον υπάρξουν εφόσον υπάρξουν όλες οι προς τούτο προϋποθέσεις που τίθενται από τις κείμενες διατάξεις και την ερμηνεία των Δικαστηρίων. Έτσι, έχει κριθεί ότι η κοινοχρησία είναι **αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη** (ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από ενέργειές του) ή προκύπτει από **πραγματική κατάσταση** διατηρηθείσα επί μακρό χρόνο **με ανοχή του ιδιοκτήτη**. Για την μετάθεση συνεπώς της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου ΟΤΑ θα πρέπει να συντρέχουν **σωρευτικά** οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται από τη Διοίκηση και κρίνεται οριστικά από τα Δικαστήρια⁹.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν κάτι παραπάνω από αναγκαία συνθήκη για την ποιότητα ζωής, προϋπόθεση για την εκδήλωση της κοινωνικότητας του ανθρώπου. **Είναι αγαθά αναγκαία για την επιβίωση, την υγιεινή διαβίωση και την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής, στα οποία ο άνθρωπος ως προσωπικότητα, δημιουργείται και αναπτύσσεται.** Χωρίς αυτούς οικισμός δεν νοείται ούτε δυνατότητα μετακίνησης εντός αυτού¹⁰. Κατά συνέπεια, **βασικό εργαλείο ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί η πρόβλεψη και διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, ως μέσο θεραπείας των κοινών αναγκών, εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και της αισθητικής των πόλεων και ως παράγοντα καθορισμού της φυσιογνωμίας τους.**

Το ουσιώδες στοιχείο των κοινόχρηστων χώρων, κατά το πολεοδομικό δίκαιο, είναι ότι **προορίζονται να μην οικοδομηθούν, ώστε να παραμένουν εσαεί ελεύθεροι στην απεριόριστη και άμεση κοινή χρήση των ανθρώπων και την εξυπηρέτηση**

⁶ Ι. Καράκωστας, *Περιβάλλον & Δίκαιο*, 3η έκδοση, σ.280

⁷ Άρθρο 28 ν. 1337/1983 : «*Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις»*

⁸ Γ. Σαρδέλας, «*Προσπάθεια θέσης του άρθρου 28 του ν. 1337/83 στην διάσταση των περί κοινοχρηστών διατάξεων του Α.Κ., του Β.Ρ.Δ, του Ν.Δ. 797/71 και την νομολογία*», ΝοΒ τ. 44, σελ 726 επ.

⁹ ΣτΕ 250/2015, πρβλ 744/1987 ολομ, 497/2013, 392/2014, ΑΠ 1194/2011 κ.α

¹⁰ Β. Παπαρηγορίου, *Πολεοδομία*, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2011

των κοινωφελών και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Για τον λόγο αυτό, προκειμένου να μην εμποδίζεται η ελεύθερη χρήση των κοινόχρηστων χώρων και για να εξασφαλιστεί η διατήρησή τους ως χώρων ελεύθερων, οι οποίοι δεν κινδυνεύουν να χαρακτηριστούν ως οικοδομήσιμοι, ή έστω κοινωφελείς, σε ενδεχόμενες τροποποιήσεις ή αναθεωρήσεις του σχεδίου πόλεως, **απαγορεύεται απολύτως η οποιαδήποτε εκτέλεση εργασιών δόμησης και η οποιαδήποτε προσωρινή ή μόνιμη εγκατάσταση πάνω ή κάτω από το έδαφος των χώρων αυτών, πλην περιοριστικώς απαριθμούμενων στον νόμο κατασκευών¹¹.**

Υπό το πρίσμα του **πολεοδομικού κεκτημένου**, «ο κοινός νομοθέτης δύναται να τροποποιεί, οσάκις το κρίνει σκόπιμο, τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να μεταβάλει τους ήδη υφιστάμενους όρους δόμησης των σχεδίων πόλεων είτε με γενική ρύθμιση είτε με μερικότερη ρύθμιση, μόνο όμως υπό την έννοια της εισαγόμενης νέας ρύθμισης, θα βελτιώνονται ακόμα περισσότερο οι συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων»¹². Επομένως, η **διατήρηση κοινόχρηστων χώρων** αποτελεί πρωταρχικό όρο για την προστασία και τη βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε και η **ελάχιστη μείωσή τους είτε με διοικητική πράξη είτε με νόμο να συνιστά ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος¹³**. Κατ'αυτόν τον τρόπο, η μετατροπή κοινόχρηστου σε κοινωφελή ή οικοδομήσιμο κατ'αρχήν απαγορεύεται. Η **αναδιάταξη** των κοινόχρηστων χώρων, δηλαδή η αλλαγή της θέσεώς τους με ταυτόχρονο αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων σε οικοδομήσιμους και οικοδομήσιμων σε κοινόχρηστους, είναι επιτρεπτή, κατ'αρχάς, εφόσον δεν προκύπτει **μείωσή τους. Το ζητούμενο, δηλαδή, είναι να μην μειώνονται οι υπαρκτοί κοινόχρηστοι χώροι και ως εκ τούτου είναι νόμιμη η τροποποίηση του σχεδίου υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων, αν δεν αυξάνεται, θα πρέπει, τουλάχιστον, να μην μειώνεται.** Όσον αφορά δε την τροποποίηση των όρων δόμησης με αύξηση του συντελεστή δόμησης (αρ. 44 του ν 2145/1993) έχει κριθεί πως δεν συνεπάγεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης «διότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης (0,8 έναντι 0,6 που ίσχυε προηγουμένως) **αντισταθμίζεται από την αύξηση του ακαλύπτου χώρου, ενώ ο όρος δόμησης που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά καθεαυτόν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών**»¹⁴

Ειδικότερα, μείωση ή κατάργηση κοινόχρηστων χώρων μπορεί να είναι επιτρεπτή, μόνο και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά δύο προϋποθέσεις:

α. **υπαγορεύονται από πολεοδομικούς λόγους¹⁵.** Οι τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων, δηλαδή, πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση κοινής ανάγκης από άποψης υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας, κυκλοφορίας, αισθητικής και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης.

β. **ο αριθμός τους είναι περιορισμένος,** δηλαδή οι παρεκκλίσεις αποτελούν πράγματι εξαιρέσεις, οι οποίες δεν ανατρέπουν τον κανόνα.

¹¹ ως άνω

¹² ΤοΣ 1988, σελ 117, ΝοΒ 1988 σελ. 807, ΕλλΔ/νη 1988 σε. 402 επ. κ.α.

¹³ Αρχή του Πολεοδομικού Κεκτημένου

¹⁴ Βλ. ολΣτΕ 4946-4948/1995

¹⁵ Βλ. ΣτΕ 1616/1997

Επομένως, το κράτος και μάλιστα ένα κράτος βιώσιμο, πρέπει να θεσπίσει αποτελεσματική νομοθεσία για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος **και να ενσωματώνει το κριτήριο της βιωσιμότητας σε όλες τις δημόσιες πολιτικές του κατά τρόπο που να καθίστανται μακροπρόθεσμες και να εναρμονίζονται μεταξύ τους και με τα οικοσυστήματα.**

Στο σημείο αυτό χρήζει ιδιαίτερης επισήμανσης η επιταγή του Συνταγματικού νομοθέτη στο άρθρο 24 παρ. 2 ¹⁶ που είναι η ορθολογική εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και του ευρύτερου χώρου για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των ανθρώπων. Επομένως, τόσο ο τυπικός νομοθέτης όσο και ο κανονιστικός (η διοικητική λειτουργία) επιτάσσονται να προωθούν χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, **που στηρίζεται σε χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία ανταποκρίνονται στην ιδιομορφία, φυσιογνωμία και τις ανάγκες της περιοχής** ¹⁷.

Σύμφωνα με τα άρθρα 966, 967 και 968 του Αστικού Κώδικα «*Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο Δημόσιο*». Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι οι κοινόχρηστοι χώροι, κατά μαχητό τεκμήριο, **ανήκουν στην κυριότητα του Δημοσίου**. Μάλιστα, η κυριότητα του Δημοσίου σε αυτά εξακολουθεί να υφίσταται ακόμη κι αν παύσουν, κατά το άρθρο 171 Α.Κ να υπηρετούν την κοινή χρήση¹⁸.

Από το νόμο δεν αποκλείεται κατ' αρχήν ιδιοκτήτες κοινόχρηστων πραγμάτων, όπως λ.χ. δρόμων, πλατειών, κλπ να είναι ιδιώτες. Αυτό μπορεί να συμβεί σε περίπτωση που πράγμα ανήκον σε ιδιωτική κτήση γίνεται κοινόχρηστο **με την θέληση του ιδιοκτήτη του**. Ως παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί κληρονομηθέν ακίνητο με τον όρο ο κληρονόμος να επιτρέπει την είσοδο σε αυτό κατοίκων της περιοχής.

Ειδικότερα, όταν ιδιωτικό ακίνητο χαρακτηριστεί **από το σχέδιο πόλεως** ως χώρος κοινόχρηστος, η κυριότητά του παύει να ανήκει στον ιδιώτη και περιέρχεται στο δημόσιο ή στον οικείο Δήμο με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για λόγους πολεοδομικούς. Αυτό φυσικά συνεπάγεται και αφαίρεση του δικαιώματος δόμησης του ιδιοκτήτη. Επισημαίνεται ότι, πριν καταβληθεί η αποζημίωση, **δεν χάνεται η κυριότητα του ακινήτου, έστω κι αν τούτο χρησιμοποιείται από τους δημότες** ως οδός, πλατεία κλπ από τότε που

¹⁶ Αρ. 24 παρ. 2 Σ «*Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικά γενικά περιοχών υπάγεται στην ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης (.....)*»

¹⁷ Β. Παπαρηγορίου ως άνω

¹⁸ Α.Π. 129/2000, Ελλ. Δνη 41, 1024

δημοσιεύθηκε το σχετικό ρυμοτομικό διάταγμα για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 30 ή 20 έτη, δοθέντος ότι η ιδιότητα του πράγματος ως κοινοχρήστου **δεν επέρχεται με χρησικτησία ή με παραγραφή**¹⁹.

Επειδή ακριβώς πρόκειται για χώρους **ζωτικούς για τον άνθρωπο** αλλά και για **περιβαλλοντικά αγαθά διηνεκή**, η χρήση και εκμετάλλευσή τους πρέπει να είναι λελογισμένη. Κατ' αρχάς, σύμφωνα με το αρ. 966 ΑΚ, τα κοινόχρηστα πράγματα **είναι εκτός συναλλαγής**, αφού δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο πώλησης κ.λπ. Παρά ταύτα, σε μία κοινωνία περιορισμένης πολεοδομικής ευαισθησίας και παράδοσης ελλειπούς έως χαλαρής διοικητικής λειτουργίας και ελέγχου, δεν λείπουν οι «υπόγειοι» τρόποι με τους οποίου το ιδιωτικό συμφέρον επιβάλλεται στο δημόσιο²⁰. Η «υπόγεια» αυτή επιβολή επιτυγχάνεται είτε με νόμιμο (άδεια της Διοίκησης) είτε με παράνομο τρόπο. Στην πρώτη περίπτωση ανήκει η **χορήγηση άδειας** σε ιδιωτικές επιχειρήσεις κάθε είδους και μεγέθους **να καταλαμβάνουν δημόσιους κοινόχρηστους χώρους**, όπως πλατείες, πεζόδρομοι, δρόμοι και να τοποθετούν τραπεζοκαθίσματα, πάγκους ή τέντες ως αναγκαία για τους κατοίκους λειτουργία της πόλης. Παράνομα, επιτυγχάνεται με αυθαίρετη κατάλειψη του κοινόχρηστου χώρου ή με επέκταση πέραν του προβλεπόμενου στην παραχώρηση, με ανοχή φυσικά της Διοίκησης. Σε κάθε περίπτωση, όταν η κατάλειψη του κοινόχρηστου χώρου αποκτά μόνιμο χαρακτήρα ή όταν λάβει υπερβολική έκταση, αποτελεί **αναίρεση του δημοσίου χαρακτήρα του**.

Το δικαίωμα δόμησης, όμως, συνδέεται στενά με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και το δικαίωμα αυτό με τη σειρά του με το περιβάλλον. Σε εθνικά και διεθνή κείμενα, συνταγματικού επιπέδου, κοινής ή κατ' εξουσιοδότηση νομοθεσίας υφίστανται προβλέψεις για τον προγραμματισμό και περιορισμό της δόμησης μέσω της χωροταξίας και της πολεοδομίας²¹.

1.2 Ο αλληλοσυσχετισμός οικιστικού Περιβάλλοντος και Ιδιοκτησίας και ο «κοινωνικός» χαρακτήρας της Ιδιοκτησίας

Στην Ελλάδα **το περιβάλλον απολαμβάνει πλήρους συνταγματικής προστασίας**, όπως αυτό προκύπτει από την ανάγνωση **του άρθρου 24 Σ**. Συγκεκριμένα, ήδη από το Σύνταγμα του 1975 υπάρχει πρόνοια για το οικιστικό και πολιτιστικό

¹⁹ ΜΠρΑθ 438/1992 Αρμ. 49, 567

²⁰ Βλ. Β. Παπαγηγορίου, ως άνω, σελ. 137 επ.

²¹ Βλ. Κ. Κουσοδλης, *Χώρος και Νόμιμη Δόμηση (εντός και εκτός σχεδίου)*, Εισηγήση στην εκδήλωση «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Προστασία του Φυσικού Περιβάλλοντος» της Ένωσης Δικαστικών Λειτουργών ΣτΕ, Αθήνα, 4.6.2008, http://www.edil-ste.gr/show_article.asp?ids=7

περιβάλλον, το οποίο ο συνταγματικός νομοθέτης ανάγει σε συνταγματική προστατευόμενη αξία λόγω της επίδρασης στην ποιότητα ζωής και υγείας των κατοίκων και, επιπλέον καθορίζει κοινωνικές επιδιώξεις, προς τις οποίες οφείλει να κατευθύνεται η κρατική πολιτική στον τομέα της πολεοδομίας και της χωροταξίας. **Το περιβάλλον, λοιπόν, προστατεύεται ως έννομο αγαθό υπό την συστηματική ενότητά του, η οποία περικλείει τα οικοσυστήματα και τα ανθρωπογενή συστήματα τελώντας σε πολύπλοκες σχέσεις δυναμικής αλληλεπίδρασης.** «*Το περιβάλλον προστατεύεται επειδή ο άνθρωπος δεν νοείται και δεν μπορεί να υπάρξει εκτός αυτού, δηλ. επειδή υπάρχει ταυτότης συμφερόντων ανθρώπου και περιβάλλοντος*»²².

Παράλληλα, όμως με το περιβάλλον, **ο Καταστατικός μας Χάρτης προνοεί και για την ιδιοκτησία.** *Στενά ερμηνευόμενη* με τον όρο ιδιοκτησία εννοούμε την de facto εξουσία του ανθρώπου επί του πράγματος, αυτή που επεκτείνεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών και ακινήτων και τα οποία παρέχουν στο δικαιούχο δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης. Αποτελεί μια σχέση πραγματική, που αναγνωρίζεται και διαμορφώνεται από το δίκαιο και καθίσταται έννοια νομική²³.

Υπό την ευρεία της έννοια, η οποία ήταν και η κρατούσα στην νομολογία επί δεκαετίες, παρά την αρχικά αντίθετη θέση της θεωρίας²⁴, η έννοια της περιουσίας περιλαμβάνει **και τα περιουσιακά στοιχεία ενοχικής και εμπράγματης φύσης**²⁵. Άλλωστε η θέση αυτή συνάδει και με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου²⁶.

Κατόπιν των ανωτέρω, η **περιουσία ορίζεται ως το σύνολο των οικονομικών αγαθών του ανθρώπου, το σύνολο των δικαιωμάτων, στα οποία αναγνωρίζεται από το δίκαιο οικονομική αξία**, το σύνολο των εννόμων σχέσεων δεκτικών χρηματικής αποτίμησης. Επίσης, περιουσία είναι κάθε δικαίωμα και κάθε απαίτηση, εφόσον υπάρχει **νόμιμη προσδοκία** με βάση το ισχύον, έως την προσφυγή στο δικαστήριο, δίκαιο ότι δύνανται να ικανοποιηθούν δικαστικώς²⁷. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται και ορισμένες διοικητικές άδειες περιουσιακού χαρακτήρα, όπως είναι οι άδειες οικοδομής.

Στο Σύνταγμά μας, **το δικαίωμα της ιδιοκτησίας προστατεύεται στο άρθρο 17 Συντ**, το οποίο την προστατεύει και σαν νομικό θεσμό με το κατά το περιουσιακό δικαίο περιεχόμενό του, υπό την έννοια **της ανεμπόδιστης και κατ' αποκλειστικότητας χρήσης και κάρπωσης του πράγματος**²⁸. Παράλληλα, όμως, στη διάταξη αυτή υπογραμμίζεται και ο «*κοινωνικός*» χαρακτήρας της

²² Μ. Δεκλερής, *Ο Δωδεκάδεκτος του περιβάλλοντος: Αρχές της βιωσίμου αναπτύξεως*, Νόμος και Φύση, 1995, σελ. 10.

²³ Βλ. Α. Δημητρόπουλος, *Συνταγματικά Δικαιώματα-Ειδικό μέρος*, 2005

²⁴ Π. Δαγτόγλου, *Ατομικά Δικαιώματα Β'*, 1991, σελ. 901

²⁵ ΣτΕ 4050/1976 (Ολομ.).

²⁶ Άρθρο 1 Πρόσθετου Πρωτοκόλλου «*Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμό της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθεί της ιδιοκτησίας του ειμή δια λόγους δημόσιας ωφέλειας*»

²⁷ Κ. Χιώλος, *Η προστασία της περιουσίας κατά την ΕΣ.Δ.Α.*, Αρμ 2005, σελ. 479 επ

²⁸ ΣτΕ 3521/1992 (Ολομ.).

ιδιοκτησίας²⁹. Ειδικότερα, το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος ορίζει ότι «*Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος*». Επομένως, εμφανίζεται και ο χαρακτήρας της ιδιοκτησίας όχι μόνο ως ατομικό δικαίωμα αλλά και ως υποχρέωση έναντι της ολότητας προς χάριν του γενικού συμφέροντος. Ο ρόλος της αυτός διαγράφεται επίσης και στο άρθρο 24, παρ. 3, 4, και 5, με το οποίο ο ιδιοκτήτης υποχρεώνεται να εισφέρει, χωρίς αποζημίωση, μέρος της ιδιοκτησίας του για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Η υποχρέωση του ιδιοκτήτη να εισφέρει, χωρίς αποζημίωση, μέρος της ιδιοκτησίας του για την πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής, θα ήταν αντισυνταγματική, σύμφωνα με το άρθρο 17, αν δεν υπήρχε το άρθρο 24 Σ.

Η ακίνητη ιδιοκτησία έχει μεγάλη επίδραση στο Χωροταξικό και κυρίως στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό. Πριν το Σύνταγμα του 1975, οι όποιοι περιορισμοί στην ιδιοκτησία επιβάλλονταν υπό επιφύλαξη, αφού κυριαρχούσε ο απόλυτος και απαραβίαστος χαρακτήρας της ιδιοκτησίας, και για τον λόγο αυτό η πολιτεία δεν μπορούσε να επέμβει στον τομέα του εδάφους για την πολεοδομική διαρρύθμισή του υπέρ του κοινωνικού συνόλου περιοριζόταν μόνο στην εκμετάλλευση των ακινήτων με τα ρυμοτομικά διαγράμματα³⁰. Μετά την ρητή κατοχύρωση του περιβάλλοντος στο Σύνταγμα του 1975 ο **δημόσιος σκοπός**, με τη μορφή της προστασίας των εννόμων αγαθών της ανάπτυξης και του περιβάλλοντος, **νομιμοποιεί προσβολές του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας ακόμη και μέχρι και τον πυρήνα της**³¹.

Από τις πρώτες χρονικά πολεοδομικές ρυθμίσεις μέχρι τις ισχύουσες προκρίπτει ότι οι εξουσίες που ο νόμος αναθέτει στη Διοίκηση να προσαρμόζει το δικαίωμα ιδιοκτησίας παρουσιάζουν μια τάση διεύρυνσης. **Η προσαρμογή της ιδιοκτησίας στις ανάγκες πολεοδομικού σχεδιασμού γίνεται με τη χρήση των μέσων που καθιερώνει ο πολεοδομικός σχεδιασμός με βάση κανόνες ιεραρχικής αξιοποίησης της γης**³².

Ωστόσο, σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΔΔΑ), σε κάθε περίπτωση επέμβασης στην ιδιοκτησία θα πρέπει να αναζητείται «*μία δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινωνίας και των απαιτήσεων για την προστασία των θεμελιωδών ατομικών δικαιωμάτων*»³³.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση για λόγους κοινής ωφέλειας και ιδιαίτερα για πολεοδομικούς λόγους αποτελεί τον σημαντικότερο θεσμό περιορισμού της ιδιοκτησίας ως ατομικού δικαιώματος, επειδή ακριβώς φθάνει μέχρι τον πυρήνα της.

²⁹ Δ. Χριστιφιλόπουλος, «*Αστικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός-Προγραμματισμός*», 1990

³⁰ Ως άνω

³¹ Βλ. Γ. Δελλής, *Το ατομικό δικαίωμα αντιμέτωπο στο οικονομικό και το οικολογικό γενικό συμφέρον*. 1953-2003: Η συρρίκνωση της ατομικότητας, Νόμος και Φύση, Ιανουάριος 2004, <http://nomosphysis.org.gr/7058/to-atomiko-dikaioma-antimetopo-sto-oikonomiko-kai-to-oikologiko-geniko-sumferon-1953-2003-i-surriknosi-tis-atomikotitas-ianouarios-2004/>

³² Β. Παπαγρηγορίου, ως άνω

³³ Ενδεικτ. βλ. ΕΔΔΑ, Sporrang και Lonroth κατά Σουηδίας, απόφαση της 23.09.1982, σκ. 69, Παλιόπουλος και Λοιποί κατά Ελλάδας, απόφαση της 15.02.2001, σκ. 57

1.3 Οφέλη Διαχείρισης των Κοινόχρηστων (Δημόσιων Ανοικτών) Χώρων

Όπως αναφέρθηκε και στην αρχή της μελέτης ο δημόσιος χώρος για τον αρχαίο Έλληνα πολίτη ήταν το μέσο όχι μόνο για την ολοκλήρωσή του ως «πολίτης» αλλά και το μέσο για την επίτευξη του «ευ ζην».

Στον σύγχρονο αστικό ιστό, όπου το φυσικό περιβάλλον υποχωρεί έναντι των εντόνων πιέσεων του ασφικτά δομημένου χώρου, από άποψη σχεδιασμού, ένα δίκτυο υψηλής ποιότητας δημόσιων χώρων (χώρων πρασίνου, πλατείες) που συνδέει τις κατοικημένες περιοχές με κοινωφελείς δραστηριότητες -αναψυχής, πολιτισμού- μπορεί να συμβάλει στην σωματική και ψυχική ευεξία του σύγχρονου ανθρώπου, αλλά και να αποτελέσει πόλο έλξης των τοπικών κέντρων και άλλων επισκεπτών. Επιπλέον, αποτελεί παράγοντα περιβαλλοντικών ωφελειών.

Ειδικότερα, τα οφέλη που προκύπτουν από την ορθή διαχείριση των δημοσίων ανοικτών χώρων και δη του χώρων πρασίνου μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά³⁴.

1.3.1 Περιβαλλοντικά οφέλη

Ο σχεδιασμός του αστικού χώρου συνδέεται άμεσα με τις περιβαλλοντικές συνθήκες και το μικροκλίμα της περιοχής. Έτσι, ένας πυκνά δομημένος αστικός χώρος με λιγοστά εκατοστά γης δημοσίου χώρου ανά κάτοικο είναι περισσότερο επιβαρημένος ατμοσφαιρικά ως προς την αιωρούμενη ποσότητα μικρορύπων από εκείνον που έχει σχεδιαστεί με χώρους πρασίνου, πλατείες, μεγάλες αρτηρίες , όπου θα υπάρχει καλός αερισμός. Παράλληλα όμως ο ρόλος της βλάστησης είναι γνωστός και για την ανανέωση του οξυγόνου.

Πέραν των ωφελειών της ποιότητας της ατμόσφαιρας, όσον αφορά στους χώρους πρασίνου προκύπτουν οφέλη και σε σχέση και με την διαχείριση των υδάτων. Σε περιπτώσεις που εντός του αστικού ιστού υπάρχουν λίμνες ή χείμαρροι, οι χώροι πρασίνου έχουν τη δυνατότητα να απορροφήσουν ποσότητες βρόχινου νερού αποτρέποντας την υπερχείλισή του. Αντίθετα, σε περιοχές που υπάρχουν χώροι πρασίνου μεγάλες ποσότητες νερού απορροφούνται αποτρέποντας πλημμύρες, εμπλουτίζοντας ταυτόχρονα τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα και φιλτράροντας το νερό.

Εξίσου, όμως, πολύτιμος είναι ο ρόλος τους και για τη συγκράτηση εδαφών. Οι διάφοροι τύποι βλάστησης με μεγάλες ρίζες έχουν την ιδιότητα να συγκρατούν τα εδάφη και να τα κρατούν συνεκτικά. Έτσι αποφεύγονται κατολισθήσεις, διαβρώσεις και αποσαθρώσεις τόσο σε ορεινούς όγκους και ελεύθερους χώρους που περιβάλλουν την πόλη όσο και σε αστικά πάρκα με έντονο ανάγλυφο αλλά και σε μικρότερες ακάλυπτες επιφάνειες³⁵.

³⁴ Κόνιαρος Α. -Πρινάρης Τ. «Σχεδιασμός και διαχείριση χώρων αστικού πρασίνου. Η περίπτωση της Βέροιας», Βέροια, 2014

³⁵ Αθ. Αραβαντινός-Π.Κοσμάκη, Υπαίθριοι χώροι στην πόλη, Εκδόσεις ΕΜΠ. Αθήνα 1988, σελ. 16

1.3.2 Κοινωνικά οφέλη

Τα οφέλη του κοινωνικού συνόλου από τους δημόσιους ανοικτούς χώρους μπορεί να αποτυπωθεί στις μετακινήσεις, στην ψυχική και σωματική υγεία των κατοίκων, στην περιβαλλοντική τους εκπαίδευση αλλά και στην πολιτιστική ταυτότητα του τόπου.

Συγκεκριμένα, έχει παρατηρηθεί πως οι διαδρομές προορισμού των κατοίκων μπορεί να συντομεύουν με το πέρασμα μέσα από πλατείες, πάρκα, τα οποία μάλιστα βρίσκονται σε διασύνδεση μεταξύ τους. Μάλιστα, σε ένα «πετυχημένο» χώρο πρασίνου, το όμορφο φυσικό τοπίο το οποίο θα διασχίζει ο κάτοικος προκειμένου να φτάσει στον προορισμό του, θα μπορούσε να αποτελέσει και λόγο απόκλισης από την διαδρομή του, προκειμένου να αποκομίσει τα σωματικά και ψυχικά οφέλη που θα του προσφέρει ο χώρος.

Σε ένα δημόσιο χώρο οι πολίτες έρχονται σε επικοινωνία μεταξύ τους, ανταλλάσσουν απόψεις, δημιουργούν δεσμούς. Παράλληλα, λειτουργούν και σαν χώροι περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης. Αξιομνημόνευτη είναι τέλος και η σύνδεση ενός δημόσιου χώρου με την ιστορία και τον πολιτισμό ενός τόπου.

1.3.3 Οικονομικά οφέλη

Λαμβάνοντας υπόψη τα ως άνω οφέλη είναι αναμενόμενη και η θετική επίπτωση μιας ορθής διαχείρισης του δημόσιου ανοικτού χώρου και στην οικονομία του τόπου. Ειδικότερα, αυξάνεται η ζήτηση των κατοικιών και κατά συνέπεια η οικονομική τους αξία.

Επιπλέον με την αύξηση του βιοτικού επιπέδου όπως αυτό περιγράφηκε ανωτέρω, παρέχεται και η δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης της πόλης μέσα από την προβολή των στοιχείων αυτών των κοινόχρηστων χώρων της. Άλλωστε, μια αναπτυσσόμενη μορφή σύγχρονου τουρισμού είναι και ο αστικός τουρισμός που αποφέρει έσοδα στην τοπική κοινωνία και βασίζεται στα χαρακτηριστικά της.

1.4 Νομικά Εργαλεία εξασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων

Η εξασφάλιση και η δημιουργία αποθέματος δημόσιας γης με σκοπό την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, ως στοιχείο εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελεί μέρος της άσκησης πολιτικής γης και ειδικότερα της επεμβατικής ή άλλως ενεργούς πολεοδομίας. Με την προσφυγή στην ενεργό πολεοδομία επιδιώκεται η ανάπτυξη νέων οικισμών ή η ανάπλαση υφισταμένων οι οποίοι είναι πολεοδομικώς προβληματικοί, ή ακόμα η προστασία άλλων. Η περιοχή αυτή ονομάζεται Ζώνη

Ενεργούς Πολεοδομίας και η οργανωμένη ζώνη που εντάσσεται εντός αυτής αποτελεί έργο δημόσιας ωφέλειας³⁶.

Η πολιτική γης που ασκείται από το κράτος χρησιμοποιεί διάφορα νομοθετικά εργαλεία ως μέσα για την εξασφάλιση δημόσιου χώρου.

Τα εργαλεία αυτά μπορούμε να τα ταξινομήσουμε σε εργαλεία «υποχρεωτικού» χαρακτήρα, άλλως «γενικής εφαρμοσιμότητας», ή άλλως παραδοσιακής μορφής και σε εργαλεία ευέλικτης μορφής, άλλως «ειδικής εφαρμοσιμότητας»³⁷.

1.4.1 Εργαλεία «υποχρεωτικού» χαρακτήρα

Τα νομοθετικά αυτά εργαλεία θεωρούνται και τα «παραδοσιακά» εργαλεία τα οποία χρησιμοποιεί το κράτος στην απόκτηση δημόσιας γης από τον ιδιώτη. Ειδικότερα:

1) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση

Αποτελεί το κύριο μέσο εφαρμογής των πολεοδομικών ρυθμίσεων του ν.δ. της 17.07.1923. Ειδικότερα, συνίσταται **στην εναντίον της βούλησης του δικαιούχου (αναγκαστική) στέρηση της ιδιοκτησίας του**, δηλαδή σε στέρηση της απόλαυσης του εμπράγματος δικαιώματος κυριότητάς του. Η στέρηση αυτή επιβάλλεται με **μονομερή** πράξη της Διοίκησης για λόγους δημοσίας ωφέλειας και με προηγούμενη πλήρη αποζημίωση.

Συνταγματικό υπόβαθρό της αποτελεί το άρθρο 17 παρ. 2 Σ³⁸.

Από την πιο πάνω σύντομη περιγραφή συνάγουμε πως ο τρόπος αυτός κτήσης δημόσιας γης αποτελεί το **επαχθέστερο για τον πολίτη** μέσο απόκτησης δημόσιας γης και ως εκ τούτου πρέπει να ασκείται με βάση την αρχή της χρηστής διοίκησης. Είναι αξιοσημείωτη **παιλιότερη** νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία πριν την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης έπρεπε να έχει επιδιωχθεί από το Δημόσιο η απόκτηση των ακινήτων είτε μέσω ελεύθερας συναλλαγής είτε μέσω του δικαιώματος προτίμησης του Δημοσίου έναντι άλλων από τον ιδιοκτήτη³⁹. Επιπλέον, σε περίπτωση που παρέλειπε το Δημόσιο, πριν την προκήρυξη, να προβεί σε ελεύθερη διαπραγμάτευση με τον ιδιοκτήτη για την

³⁶ Β. Παπαγρηγορίου, *Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)*, Εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα. Α. Αραβαντινός «Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου» Αθήνα: Συμμετρία, 2007

³⁷ Βλ. Κ. Λαλένης, «Η εξασφάλιση δημόσιου χώρου στις ελληνικές πόλεις. Νομοθετικές ρυθμίσεις και εφαρμογές», 2004

³⁸ Άρ. 17 παρ. 2 Σ : «Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια, που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης»

³⁹ ΣτΕ 505/1968, ΝοΒ 16, 991, 253/1968, ΝοΒ 16, 991, 276/1966, ΝοΒ 14, 956

εκούσια μεταβίβαση του ακινήτου, αυτό αποτελούσε λόγο ακύρωσης της προκήρυξης⁴⁰. **Πλέον αυτή η νομολογία έχει μεταβληθεί.**

Επιμέρους κριτική του θεσμού αυτού θα γίνει κατωτέρω στην ανάλυσή του. Πάντως, συνοπτικά, ο θεσμός έχει κατακριθεί για την **άνιση μεταχείριση των πολιτών** αφού άλλοι ωφελούνται και άλλοι βλάπτονται, **την μακρά και πολύπλοκη διαδικασία** της και κυρίως την **δημιουργία αντιδικιών** και προστριβών μεταξύ των μερών (ιδιοκτητών-κράτους).

II) *Εισφορά σε γη ή και σε χρήμα*

Εδράζεται στην καινοτόμο διάταξη της παρ. 2 του αρ. 24 Σ, η οποία αναφέρεται στην **αναγκαστική συμμετοχή των ιδιοκτητών, ως πράξη εφαρμογής του Σχεδίου πόλεως**⁴¹. Η εισφορά σε γη και χρήμα είναι μια ιδιαίτερα σημαντική διαδικασία για τους ιδιοκτήτες, **καθώς επηρεάζει άμεσα το μέγεθος και την αξία ενός ακινήτου.**

Όσον αφορά δε στην *εισφορά σε χρήμα*, πραγματοποιείται εάν το τμήμα γης -που εισφέρει ο ιδιοκτήτης- πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας ή μη αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία. Σε αυτές, δηλαδή, τις περιπτώσεις μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Αρχικά προβλέφθηκε στο ν. 947/1977 (άρθρο 18) και στη συνέχεια στο άρθρο 8 και 9 του ν. 1338/1983 και στη συνέχεια στο αρ. 21 του 2508/1997, ο οποίος εισήγαγε την **προοδευτική κλίμακα ποσοστών**. Τα κλιμακωτά ποσοστά προσδιορίζονται ανά ιδιοκτήτη και για όλες τις **ιδιοκτησίες** του που βρίσκονται **μέσα στην αυτή πολεοδομική ενότητα** και όχι κατά μεμονωμένη ιδιοκτησία, οπότε τα μικρά ποσοστά θα εφαρμόζονταν πολλές φορές για τον ίδιο ιδιοκτήτη, εάν αυτός είχε περισσότερες από μία ιδιοκτησίες στην ίδια πολεοδομική ενότητα⁴².

Όσον αφορά στην *εισφορά σε γη*, ο υπολογισμός γίνεται ανάλογα με το μέγεθος των ιδιοκτησιών, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης και της αρχής της αναλογικότητας, ώστε η επιβάρυνση της ιδιοκτησίας να είναι **ανάλογη** του μεγέθους της. Το ερώτημα που είχε ανακύψει με την θέσπιση του νόμου ήταν το εξής⁴³: Πάνω σε ποια ιδιοκτησία θα εφαρμοστούν οι προοδευτικοί συντελεστές; Βάση θα είναι η ιδιοκτησία ή ο ιδιοκτήτης; Την λύση την έδωσε η έννοια της *γειτονιάς*: **Θα γίνεται ο συνοπολογισμός των ακινήτων του αυτού ιδιοκτήτη που βρίσκονται μέσα στην αυτή γειτονιά. Αυτά τα ακίνητα είναι ίσης ή ανάλογης αξίας και αυτά θα καρπωθούν τα ανάλογα ωφελήματα** από την πολεοδόμηση της γειτονιάς και από τους ίδιους αυτούς ιδιοκτήτες θα εξαρτηθεί στο μέλλον η ανάπτυξη της γης τους, και η μορφοποίηση των συνθηκών διαβίωσης στον «μικρόκοσμο» αυτό της πόλης. **Η ανακατανομή της δημιουργούμενης υπεραξίας, μερική έστω, αποτελεί πολεοδομικό θεσμό κοινωνικά δίκαιο**⁴⁴.

⁴⁰ Ολ ΣτΕ 200/1973, ΕΛΛΔνη 1972

⁴¹ Β. Παπαρηγορίου, Πολεοδομία, ως άνω

⁴² Δ. Χριστοφιλόπουλος, ως άνω

⁴³ Δ. Χριστοφιλόπουλος, «Το νέο θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού», Εκδ. Σάκκουλα, 1984

⁴⁴ Αν και η κοινωνική βάση του οποίου θα μπορούσε να αμφισβητηθεί τόσο με κοινωνικά όσο και με πολεοδομικά κριτήρια

Θεωρείται ο πιο οικονομικός και ο πιο ασφαλής τρόπος εξασφάλισης αστικής γης για τις ανάγκες των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων⁴⁵

Με τον νέο ν. 4315/2014 έγιναν τροποποιήσεις ως προς τον υπολογισμό της εισφοράς.

III) Η αυτοαποζημίωση

Ο θεσμός της αυτοαποζημίωσης προβλέφθηκε για πρώτη φορά στον ν. 653/1977 (άρθρο 1 παρ. 1) όπου οριζόταν ότι προκειμένου περί διανοίξεως σε εκτός σχεδίου πόλεις εθνικών οδών πλάτους μέχρι τριάντα μέτρων, οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες κάθε πλευράς, υποχρεούνται σε αποζημίωση ζώνης πλάτους δεκαπέντε μέτρων, ως συμμετοχή τους στις δαπάνες για την απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτές. Στη συνέχεια με τον ν. 929/1979, η αυτοαποζημίωση των δεκαπέντε μέτρων αυξήθηκε σε είκοσι πέντε μέτρα για τις εθνικές οδούς.

Με σχετική απόφασή της η ΟΛΑΠ 14/1991 έκρινε ότι το Δικαστήριο του καθορισμού της αποζημίωσης περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο στον καθορισμό της τιμής μονάδας, χωρίς να μπορεί να εξετάσει την ύπαρξη και την έκταση της υποχρέωσης των ωφελούμενων παροδίων για τη συμμετοχή τους στις δαπάνες απαλλοτρίωσης και ότι **το τεκμήριο ωφέλειας του άρθρου 1 του ν. 653/1977 είναι αμάχητο και δεν αντικείται στο άρθρο 17 του Συντ.**⁴⁶

Το θέμα απασχόλησε το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΔΔΑ), το οποίο με τις αποφάσεις Κατηκαρίδης κατά Ελλάδα και Τσώμτσος κατά Ελλάδα (15.11.1996) έκρινε ότι *«Αυτό το υπερβολικά άκαμπτο σύστημα δεν λαμβάνει καθόλου υπόψη την ύπαρξη διαφορετικών καταστάσεων, αγνοώντας τις διαφορές που απορρέουν ειδικά από τη φύση των εργασιών και τη διαμόρφωση του εδάφους. Στερείται, χωρίς αμφοβολία, κάθε λογικής θεμελίωσης»*. Η ίδια νομολογία επιβεβαιώθηκε και στις αποφάσεις Παπαχελάς κατά Ελλάδα⁴⁷ και Σαββίδου κατά Ελλάδα⁴⁸. Κατόπιν αυτών των αποφάσεων, το Ανώτατο Δικαστήριο της χώρας μας εγκατέλειψε σιωπηρά την προηγούμενη θέση του για το αμάχητο τεκμήριο.

Ο νέος Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων δυστυχώς δεν έλαβε υπόψη του την προηγούμενη νομολογία του ΕΔΔΑ και στο άρθρο 7 παρ. 2⁴⁹ **καθιερώνει ένα**

⁴⁵ Α. Αραβαντινός, «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 2007

⁴⁶ Κ. Χορομίδης-Γ. Χορομίδης, *Ζητήματα από τον νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων*, Εταιρεία Νομικών Βορείου Ελλάδας, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσ/κη, 2002

⁴⁷ ΕΔΔΑ, Παπαχελάς κατά Ελλάδα, απόφαση της 23.03.1999

⁴⁸ ΕΔΔΑ, Σαββίδου κατά Ελλάδα, απόφαση της 01.08.2000

⁴⁹ Αρ. 7 παρ. 2 ΚΑΑΑ : «Όπου κατά τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται αυτοαποζημίωση του καθού η απαλλοτρίωση, εάν μετά τον επερχόμενο συμφητισμό παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή του υπολοίπου τούτου ή τη δημοσίευση»

άκαμπτο σύστημα, που λειτουργεί ως αμάχητο τεκμήριο, καθώς ο ιδιοκτήτης θα θεωρείται ως ωφελούμενος, βάσει των εκάστοτε νομοθετικών ρυθμίσεων και όχι βάσει δικαστικής κρίσης. Κατά την άποψή μας, υπό την έννοια αυτή, η εν λόγω διάταξη έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του αρ. 17.2 Συντ. για πλήρη αποζημίωση και του αρ. 1 του πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου, όπως ερμηνεύθηκε με τις προαναφερόμενες αποφάσεις από το ΕΔΔΑ.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί και η διάταξη του αρ. 33 του ν. 2971/2001 περί αιγιαλού και παραλίας, σύμφωνα με την οποία το τεκμήριο της ωφέλειας των ιδιοκτητών κατά τις διατάξεις του ν. 653/1977 καθίσταται μαχητό και κρίνεται από το αρμόδιο για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης Εφετείο, γεγονός το οποίο αποτελεί μεν μια θετική εξέλιξη σχέση με την προηγούμενη τακτική, ωστόσο παραμένει αντίθετη από τα νομολογηθέντα από το ΕΔΔΑ. Συγκεκριμένα, η αρχή δικαίως δικής που κηρύττει το αρ. 6 της ΕΣΔΑ επιτάσσει ο καθορισμός της αποζημίωσης να επιδιώκεται και να γίνεται ενιαία για το ακίνητο που απαλλοτριώνεται (αξία του εδάφους, αξία συστατικών, ιδιαίτερη αποζημίωση για την μείωση της αξίας του απομένοντος τμήματος του ακινήτου), αφενός για να έχει εκείνος που επιδιώκει την απαλλοτρίωση σαφή αντίληψη της έκτασης των υποχρεώσεών του, και αφετέρου για να περατώνεται γρήγορα η διαδικασία της απαλλοτρίωσης και να μην τίθεται με την υποβολή νέων αξιώσεων υπό αμφιβολία η συντέλεσή της.

Ερωτάται: *Δεν ήταν σε γνώση του νομοθέτη του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων αυτή η διάταξη, την οποία δεν συμπεριέλαβε στις δίκες του διατάξεις;*

Ωστόσο, ακόμα και με την νέα αυτή διαδικασία του ως άνω άρθρου, διατηρούνται επιφυλάξεις ως προς τη συνταγματικότητά της όσον αφορά στις διατάξεις της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου σχετικά με την υποχρέωση του ιδιοκτήτη να εκκινήσει νέα διαδικασία, διαφορετική από τις δίκες για το καθορισμό της αποζημίωσης⁵⁰.

IV) Κανόνες δόμησης: Στοά και πρασιά

Αποτελεί επέμβαση σε διαμορφωμένη περιοχή που είναι εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Στην περίπτωση αυτή ο δημόσιος χώρος παραμένει ιδιοκτησιακά ο ίδιος, αλλά ενισχύεται από τη διάταξη και την διαμόρφωση του ιδιωτικού ακάλυπτου χώρου.⁵¹

Η εξασφάλιση αυτή κοινόχρηστου χώρου παρέχεται όταν το οικοδομικό σύστημα δεν είναι συνεχές ή ακόμα όταν είναι το συνεχές, αλλά προβλέπεται προκήπιο

⁵⁰ Κ. Χορομίδης – Γ. Χορομίδης, ως άνω

⁵¹ Α. Αραβαντινός – Τ. Κοσμάκη, «Υπαίθριοι Χώροι στην Πόλη», Εκδόσεις Συμείων, 1988

(εμπρόσθια πρασιά). Κατ'αυτόν τον τρόπο έχουμε μία προσαύξηση του κοινόχρηστου χώρου, ακόμα κι αν η πρόσβαση στον ιδιωτικό δεν είναι ελεύθερη. «Είναι γεγονός ότι σε δρόμους με προκήπια βελτιώνονται σημαντικά οι συνθήκες φωτισμού, αερισμού, θέας κλπ. στα κτίρια, αλλά και οι συνθήκες στο δρόμο με την προσαύξηση της δεντροφύτευσης, την καλύτερη ανανέωση του αέρα και την αισθητική αναβάθμιση»⁵².

Αντίθετα η υιοθέτηση της παρόδιας στοάς, παρά της όποιας λειτουργικότητάς του, όπως η διοχέτευση της κίνησης των πεζών, η προστασία των πεζών από τη βροχή έχει καταστεί, στην πράξη, αμφιλεγόμενη λύση λόγω της παγίδευσης των καυσαερίων και άλλων ειδών ρύπανσης, του εκ πραγμάτων αποκλεισμού της κατασκευής κατοικιών στα ισόγεια και της έμμεσης πρωτοδότησης καταστημάτων, ακόμα κι όταν η ύπαρξή τους δεν είναι αναγκαία στον πολεοδομικό ιστό⁵³.

1.4.2 Εργαλεία «Ευέλικτης» μορφής

I. Απευθείας εξαγορά

Το Δημόσιο ή ο ΟΤΑ μπορεί να αποκτήσει κάθε ακίνητο που χρειάζεται με ελεύθερες διαπραγματεύσεις μεταξύ αυτού και του ιδιοκτήτη του ακινήτου με σκοπό **την ταχύτερη απόκτηση του ακινήτου**⁵⁴ σε σχέση με τις παραδοσιακές μορφές και κυρίως αυτής της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αν το κρίνει ως το μόνο κατάλληλο ακίνητο. Η απευθείας εξαγορά μπορεί να γίνει και κατόπιν μειοδοτικού διαγωνισμού, αν πρόκειται για περισσότερα ακίνητα⁵⁵.

Η απευθείας εξαγορά ρυθμίζεται στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 2882/2001 (Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων) όσον αφορά στο Δημόσιο, όπου ο νομοθέτης παρέχει την δυνατότητα απευθείας αγοράς απαλλοτριωτέου ακινήτου πριν ή και μετά την κήρυξη απαλλοτρίωσης, όχι όμως μετά την έκδοση της απόφασης καθορισμού προσωρινής μονάδα καθώς και στις διατάξεις του άρθρου 191 του ν. 3463/2006 (Κύρωση Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων) όσον αφορά στους ΟΤΑ.

Ενόψει και των διατάξεων του αρ. 24 παρ. 3 Σ ⁵⁶ δεν δύναται, κατ' αρχήν η μέθοδος αυτή να εφαρμοστεί στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, για τον κύριο λόγο ότι **δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία της πράξης αναλογισμού**, η παράκαμψη της οποίας δεν προκύπτει από τις οικείες διατάξεις. Σε αντίθετη περίπτωση, με την απευθείας εξαγορά κοινόχρηστων χώρων, οι παρόδοι ωφελούμενοι απαλλάσσονται κάθε υποχρέωσης προς αποζημίωση, την οποία αναλαμβάνει ο Δήμος. Επιπλέον, η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των κοινοχρήστων χώρων γίνεται με την πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης και συνεπώς στην περίπτωση αυτή δεν ευαισθητοποιείται στάδιο

⁵² Ως άνω, σελ 128

⁵³ Οπ.π.

⁵⁴ Α. Αραβαντινός, «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», 2007

⁵⁵ Ως άνω

⁵⁶ Αρ. 24 παρ. 3 «

δημόσιας πρόσκλησης⁵⁷. Βέβαια, εάν, μέχρι την έκδοση απόφασης καθορισμού προσωρινής μονάδας, έχει συνταχθεί πράξη αναλογισμού, δύναται να συντελεσθεί η απαλλοτρίωση με εξαγορά.

Εκτός από την εξαγορά, υπάρχει και η δυνατότητα της ανταλλαγής του απαλλοτριούμενου ακινήτου με ακίνητο του δημοσίου εφόσον συναινεί η αρχή που κατέχει την διαχείρισή του κατά τις κείμενες διατάξεις.

II. Δικαίωμα προτίμησης

Το Δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου προβλέπεται στο άρθρο 225 του ΚΒΠΝ⁵⁸ και αποτελεί το δικαίωμα του Δημοσίου ή του αναδόχου φορέα, όπως κατά την εκποίηση παντός ακινήτου περιλαμβανομένου σε Ζώνη Ενεργούς Πολεοδομίας, **προτιμηθεί με την ίδια προσφορά αντί οποιουδήποτε τρίτου αγοραστή.**

Μέσω του εργαλείου αυτού θα μπορούσαν να αγοραστούν υποβαθμισμένες, παραδοσιακές ή δασικές εκτάσεις με σκοπό την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή τράπεζας γης.

Με αυτό τον τρόπο ο νομοθέτης σκοπεύει **στην καταπολέμηση της κερδοσκοπίας μέσω της αύξησης των τιμών**, η οποία «ανθεί» σε ακίνητα τέτοιας αναμενόμενης πολεοδομικής αξίας και αφετέρου **να διευκολύνει το δημόσιο στην απόκτηση της κυριότητας ακινήτων για πολεοδομικούς ή οικιστικούς σκοπούς⁵⁹.**

Το ως άνω εργαλείο δεν εφαρμόζεται γιατί δεν έχει εκδοθεί το σχετικό εκτελεστικό διάταγμα που προβλέπει ο νόμος.

III) Κοινωνικός Συντελεστής

Η μέθοδος αυτή απόκτησης δημόσιας γης θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά με τον ν. 1337/1983 και πλέον ρυθμίζεται στα άρθρα 214-220 του ΚΒΠΝ. Πρόκειται για την παραχώρηση δικαιώματος μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης σε οικοπέδα που βρίσκονται σε επεκτάσεις σχεδίων πόλεων. Από αυτό το δικαίωμα, ο οικείος ΟΤΑ αποκτά ωφέλεια που μπορεί να κυμαίνεται από 60 έως και 80%. Το υπόλοιπο ποσοστό της διαφοράς του συντελεστή δόμησης το ωφελείται ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου. **Κατά αυτόν το τρόπο και για τις περιοχές που ισχύει ο κοινωνικός συντελεστής, μπορούν οι οικείοι Δήμοι να αποκτήσουν ποσοστό δομήσιμων**

⁵⁷ Γνμ ΝΣΚ 150/2014

⁵⁸ Πριν την Κωδικοποίηση προβλεπόταν στο αρ. 55 ν.947/79 και αρ. 5 παρ. 4 εδ. 3 του ν.1337/1983

⁵⁹ Δ. Χριστοφιλόπουλος, «Το νέο θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού», 1984

μέτρων ή και οικοπέδα προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν για κοινωφελείς σκοπούς⁶⁰.

IV) Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Το πολεοδομικό αυτό εργαλείο συνδέθηκε με ακίνητα που σχετίζονται με την πολιτιστική κληρονομιά ή με ακίνητα που ρυμοτομούνται ή είναι πιθανόν να ρυμοτομηθούν για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Διακρίνεται για την ιδιαίτερη πορεία του στο εθνικό νομοθετικό πλαίσιο: Τρεις νομοθετικές ρυθμίσεις και τρεις ακυρώσεις αυτών από το Συμβούλιο της Επικρατείας... Σύμφωνα με την βασική επί του θέματος απόφαση του Ε' τμήματος τους ΣτΕ 1328/1993 «ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστού δόμησης δεν συνιστά καθ'εαυτόν πολεοδομική ρύθμιση υπό την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά κατά βάση, οικονομική τοιαύτην, διότι αποτελεί σύστημα αποζημίωσης σε είδος, αντί της συνήθους χρηματικής τοιαύτης..... διότι η συνεπεία της μεταφοράς αύξησης του συντελεστού δόμησης του ωφελουμένου ακινήτου δεν συνδέεται αμέσως ουδ' αποτελεί αναγκαίον κριτήριον σχεδιασμό του χώρου υποδοχής του συντελεστού, αλλά, αντιθέτως, επιφέρει την εντελώς συμπτωματικήν αλλοίωσιν του σχεδιασθέντος δια την περιοχὴν ταύτην οικιστικὸν περιβάλλοντος»⁶¹. Επομένως, κατ'αυτὸν τὸν τρόπο ἔρχεται σε ἀντίθεση με τὴν συνταγματικὴν ἐπιταγὴ τῆς παρ. 2 τοῦ αρ. 24 τοῦ Σ, κατὰ τὴν ὁποία οἱ οἰκισμοὶ τῆς χώρας πρέπει νὰ ἀναπτύσσονται βάσει σχεδίων. Ἄλλωστε, ἡ ἐπιλεγμένη ἀπὸ τὸν νομοθέτη λειτουργία τοῦ θεσμοῦ αὐτοῦ ὡς συστήματος ἀποζημίωσης σε καμία περίπτωση δὲν συνάδει με τὶς συνταγματικὰς ἐπιταγὰς τοῦ ἀρθροῦ 17 παρ. 2 Σ, σύμφωνα με τὸ ὁποῖο τὸ κράτος, με τὴν συναίνεση τοῦ ιδιοκτῆτη, μπορεῖ, ἀντὶ τῆς χρηματικῆς ἀποζημίωσης νὰ παραχωρήσει σε αὐτὸν τὴν κοριότητα ἢ ἄλλο δικαίωμα σε ἄλλο ἀκίνητο. Δὲν ὀρίζει ὅτι δικαιούται νὰ «δημιουργήσῃ» ἓνα «δικαίωμα» γιὰ τὴν καταστρατήγηση ἄλλης συνταγματικῆς ρύθμισης, αὐτῆς τοῦ ἀρθροῦ 24 παρ. 2 Σ.

Ἀποτέλεσμα αὐτῆς τῆς ἐμμονῆς τοῦ κράτους στὴν θεσμοθέτησή του, παρά τὴν κρίση τοῦ ὡς ἀντισυνταγματικῆ ἀπὸ τὸ ΣτΕ εἶχε ὡς ἀποτέλεσμα τὸν «εγκλωβισμό» χιλιάδων πολιτῶν σε μὴ ἐφαρμόσιμους τίτλους.

Πρόσφατη ἀπόφαση τοῦ ΣτΕ ἀναγνώρισε δικαίωμα ἀποζημίωσης σε δικαιοῦχο τίτλου, ὁ ὁποῖος δὲν μποροῦσε νὰ ἐφαρμοστεῖ, ἐπειδὴ εἶχε κριθεῖ ἡ σχετικὴ νομοθετικὴ ρύθμιση ποὺ τὸν προέβλεπε, ὡς ἀντισυνταγματικῆ.

Με βάση τὴν ἐφαρμογὴ τοῦ καὶ με τὴν ὡς «ιδιαιτέρη» νομοθετικὴ καὶ νομολογιακὴ πορεία του, θὰ μπορούσαμε νὰ συμπεράνουμε πὼς ὁ θεσμὸς τοῦ συντελεστῆ δόμησης ἐντάχθηκε «στὶς κυρίαρχες διαδικασίες καὶ προοπτικὲς τοῦ τομέα τῆς οἰκοδομῆς, ἀντὶ νὰ ἀποτελέσει πραγματικὰ μέσο περιβαλλοντικῆς ἀναβάθμισης τῶν πόλεων..... Με αὐτὸν τὸν

⁶⁰ http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADES_ERGASIAS_2010-

⁶¹ Βλ. σε Σ. Ρίζος, «Ἡ αυτοαναιρέση τοῦ Πολεοδομικοῦ δικαίου», Ἀνάτυπο, Τμηματικὸς τόμος τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, 75 χρόνια, Ἐκδόσεις Σάκκουλα, Ἀθήνα-Θεσ/κη, 2004

τρόπο το μέτρο αυτό συνέβαλε στον διαχωρισμό των λειτουργιών και στην εμφάνιση για πρώτη φορά στην ιστορία των ελληνικών πόλεων, περιοχών μονολειτουργικών με χρήσεις κέντρο. Μένει, επομένως, ως θετικό αποτέλεσμα του μέτρου η ταμειακή διευκόλυνση του κράτους και των Δήμων για την εφαρμογή των διαφόρων μέτρων πολεοδομικής πολιτικής». ⁶²

V) Νέος Οικοδομικός Οργανισμός (ΝΟΚ):

Συνένωση Οικοπέδων - Απόσυρση κτιρίου

Ενοποίηση ακαλόπτων - Ενεργό Οικοδομικό τετράγωνο

Κατά αρχάς ο ΝΟΚ (ν. 4067/2012) αντιλαμβάνομενος το μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο και με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής, μεταξύ άλλων, προέβλεψε νέες δυνατότητες για την αύξηση του πρασίνου, των κοινόχρηστων χώρων και τη βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης ⁶³.

Στο αρ. 10 του ΝΟΚ παρέχεται ένα βασικό εργαλείο για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και την αναβάθμιση των πυκνοδομημένων περιοχών, το οποίο εναπόκειται κυρίως **στην πρωτοβουλία των ιδιοκτητών των ακινήτων** ⁶⁴: Ο μηχανισμός στηρίζεται στο δίπολο «μείωσης κάλυψης-έναντι αύξησης συντελεστή δόμησης» ⁶⁵. Η μείωση κάλυψης επέρχεται είτε με **συνενώσεις οικοπέδων** για τη δημιουργία κτιριακών όγκων με μικρότερη διάσταση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος, είτε ακόμα και με **απόσυρση κτιρίου** κύριας χρήσης.

Με τη συνένωση των οικοπέδων δίνεται η δυνατότητα αναβάθμισης της εικόνας της πόλης και δημιουργίας μεγάλων ενιαίων κοινόχρηστων χώρων στον πυκνό πολεοδομικό ιστό, προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής. Είναι γεγονός ότι οι άτακτοι, πολυδιάσπαστοι οικοδομικοί όγκοι οδηγούν σε διασπορά των ακάλυπτων χώρων και σε άναρχη εικόνα της πόλης. Στα μεγάλα οικόπεδα οι συνενώσεις επιτρέπουν τη δημιουργία μεγάλων ενιαίων χώρων πρασίνου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας ⁶⁶.

Ειδικότερα, στις περιοχές όπου χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτήριο επιλέγεται να **περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη** όταν :

A) αναπτύσσεται σε οικόπεδο που προκύπτει από τη συνένωση μικρότερων οικοπέδων ή,

B) αποδίδει μέρος του ακάλυπτου ή της στέγης του σε δημόσια χρήση ή,

⁶² Μ. Μαντούβαλου-Μ. Μαυρίδου-Ι. Πολύζος, «Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης και οι πολεοδομικές επιπτώσεις του» στο Ο θεσμός της Μεταφοράς Δόμησης, Πρακτικά Ημερίδας, επιμ. Δ. Παπαδημητρίου, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 1996

⁶³ Βλ. Αιτιολογική έκθεση του σχεδίου νόμου ΝΟΚ

⁶⁴ Δ. Μέλισσας, Νέος Οικοδομικός Οργανισμός (ν. 4067/2012), Εκδόσεις Σάκκουλα 2015, σελ 267

επ.

⁶⁵65 Οπ.π.

⁶⁶66 Οπ.π.

Γ) αποσύρεται και αντικαθίσταται με άλλο κτίριο που πληρεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή,

Δ) διαθέτει μικρό ενεργειακό αποτόπωμα

Βασικό μειονέκτημα του εν λόγω μηχανισμού πέραν της περιορισμένης χωρικά εφαρμοσιμότητάς του⁶⁷ είναι ο κίνδυνος αντισυνταγματικότητας που ενέχει όχι μόνον όσον αφορά το σύστημα ανταλλαγής συντελεστών και απόσυρσης κτιρίων για παραδοσιακά κτίρια και αρχαιολογικούς χώρους αλλά και η ο ίδιος ο μηχανισμός της αύξησης συντελεστή δόμησης⁶⁸, ως αιτία αλλοίωσης του χωροταξικού σχεδιασμού.

Ένα άλλο βασικό εργαλείο, το οποίο δεν είχε, δυστυχώς, βρει πρακτική εφαρμογή στην Ελλάδα, και υπό την ισχύ του προηγούμενου ΓΟΚ (άρθ. 12 του Ν. 1577/1985 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) είναι ο μηχανισμός που προβλέπει **την ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός ΟΤ, με σκοπό τη θέση τους σε κοινή χρήση για όλους τους ενοίκους του ΟΤ**, χωρίς, ωστόσο, να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας των ιδιοκτητών. Στη βιβλιογραφία συναντάται και με τον όρο «**ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο (ΟΤ)**». Η υλοποίηση του συγκεκριμένου μέτρου απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών, μέσα από τη συνέλευση των ιδιοκτητών των ακινήτων του ΟΤ. Η διαδικασία ενοποίησης μπορεί εναλλακτικά να γίνει στο πλαίσιο έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή, η ενοποίηση πραγματοποιείται βάσει των όρων του ρυμοτομικού σχεδίου, ενώ παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με ανταποδοτική παραχώρηση προς τους ιδιοκτήτες, για αύξηση της δυνατότητας δόμησης κατά 20%. Η εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου μπορεί να φανεί επωφελής για τους κατοίκους των πυκνοδομημένων αστικών κέντρων, για την προώθηση χώρων ημιδημόσιου (private και semi-privatespaces) καθεστώτος, που είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς στη διεθνή πρακτική, καθώς και στην ελληνική αρχιτεκτονική και πολεοδομική σκέψη.

Μια χαρακτηριστική εφαρμογή του συγκεκριμένου εργαλείου αποτελεί η ανάπτυξη δικτύου αστικού πρασίνου στη Μόσχα. Η παρέμβαση βρήκε εφαρμογή, εν μέρει, χάρη στην εκμετάλλευση ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων και αστικών κενών, με αποτέλεσμα τη βελτίωση των κλιματικών συνθηκών και την αισθητική της πόλης. Μικρότερες παρεμβάσεις έχουν παρατηρηθεί ανά την Ευρώπη και παραπέμπουν στη λογική σχεδιασμού της «αυλής της γειτονιάς», που συχνά παρατηρείται σε πόλεις του αμερικανικού Νότου, ή του «πάρκου της γειτονιάς»⁶⁹.

⁶⁷ Αφορά τους Δήμους Αττικής και ορισμένους Δήμους του Ν. Θεσσαλονίκης

⁶⁸ Βλ. σχετική αναφορά ανωτέρω στο σχετικό «εργαλείο» μεταφοράς συντελεστή δόμησης

⁶⁹ Βλ. Κ. Λαλένης, «*Η εξασφάλιση δημόσιου χώρου στις ελληνικές πόλεις. Νομοθετικές ρυθμίσεις και εφαρμογές*», 2004

1.5 Το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο ως οικονομικό εργαλείο οικιστικής ανάπτυξης

Η έννοια του «περιβαλλοντικού ισοζυγίου» αναφέρθηκε για πρώτη φορά στον ν. 3843/2010 ως μέτρο για την βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 7 του νόμου αυτού είχε προσδιοριστεί ένα ενιαίο ειδικό πρόστιμο το οποίο εισπράττεται και αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται στο πλαίσιο των αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, **ιδίως για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για αποζημιώσεις κατοίκων ύστερα είτε από άρση απαλλοτριώσης είτε ύστερα από την παρέλευση οκταετίας από τον χρόνο επιβολής της, για την κατεδάφιση αυθαιρέτων, καθώς και των καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης εντός του δήμου ή της περιφέρειας που βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, ή κατ'εξαιρέση σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου δήμου που χρήζουν αποκατάστασης.** Στη συνέχεια, το εργαλείο αυτό προβλέφθηκε και σε άλλες πολεοδομικές διατάξεις (όπως αρ. 25 ν. 4014/2011, αρ. 40 του ν. 4178/2013).

Με βάση τα ανωτέρω, το «περιβαλλοντικό ισοζύγιο» αποτελεί ένα εργαλείο για την αντιμετώπιση του πολύπλοκου προβλήματος αποκατάστασης της βλάβης του περιβάλλοντος μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στην λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και δεν αποτελεί μόνο ρύθμιση εισπρακτικού χαρακτήρα, χωρίς, όμως, να παραγνωρίζεται και η δυσμενής δημοσιονομική συγκυρία, στην οποία βρίσκεται η χώρα.

Στο σημείο δε αυτό πρέπει να επίσης να σημειωθεί ότι τις τελευταίες δεκαετίες έχει αλλάξει σημαντικά το μικροκλίμα των αστικών κέντρων και παρατηρούνται συνεχώς αυξανόμενες θερμοκρασίες, μείωση της υγρασίας και του παραγόμενου οξυγόνου και σε ένταση του θερμικού στρες για τους πολίτες. Ένας από τους λόγους που έχει οδηγήσει στην όξυνση της κατάστασης είναι η έλλειψη πρασίνου με την παράλληλη έλλειψη πόρων από τους Δήμους για τη δημιουργία επαρκών χώρων πρασίνου, οι δράσεις των οποίων περιορίζεται σε μικρότερες κηποτεχνικές διαμορφώσεις. **Οι φυτεύσεις στους νέους χώρους που θα δημιουργηθούν από δημιουργία ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης από την είσπραξη του ειδικού προστίμου μπορούν να συμβάλλουν σημαντικά στην αναβάθμιση του αστικού και περιαστικού περιβάλλοντος⁷⁰.**

Βέβαια, απαραίτητη αρχή και προϋπόθεση για την επίτευξη του σκοπού αυτού είναι **η διάθεση των ποσών που θα προκύψουν από την επιβολή του ενιαίου ειδικού**

⁷⁰ Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (ΦΕΚ 209 Α')

προστίμου στην αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Λόγω όμως της μη αντιστοίχισης της διάθεσης αυτής προκάλεσε την κρίση του Δικαστηρίου ως αντισυνταγματικής της εν λόγω διάταξης του ν. 4014/2011, αφού με μεταγενέστερες διατάξεις «προβλέπεται ότι, κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του ... για δε το υπόλοιπο παρέχεται η δυνατότητα να οριστεί, με κοινή υπουργική απόφαση, **ότι περιέρχεται στον Κρατικό Προϋπολογισμό, προδήλως ενόψει της οικονομικής κρίσης της χώρας**»⁷¹.

⁷¹ Βλ. Ολομ.ΣτΕ 1118/2014

Μέρος Β

Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση για Πολεοδομικούς λόγους (Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση)

Κεφάλαιο 2

2.1 Το εθνικό Πολεοδομικό Πλαίσιο εν συντομία

Μέχρι το 1923 η επέμβαση της πολιτείας συνίστατο στην άσκηση κανονιστικής αρμοδιότητας όσον αφορά **μόνο στο κτίριο** και **όχι τον οικισμό**, δηλαδή στην θέσπιση κανόνων σχετικά με την υγιεινή, την ασφάλεια, την αισθητική του κτιρίου και επομένως, η Πολεοδομία, κατά την πρώτη χρονικά περίοδο, ταυτιζόταν με τη Δόμηση⁷².

Α) Στη συνέχεια με την θέσπιση του Ν.Δ/γματος της 17.07.1923 «περί σχεδίων πόλεων», η **πολιτεία επεμβαίνει στον χώρο** για να ρυθμίσει βάσει Σχεδίου που εγκρίνει η ίδια, τα προβλήματα της πολεοδομικής διαρρύθμισης των οικισμών της χώρας και της δόμησής τους⁷³. Με το σχέδιο πόλεως που προέβλεπε το συγκεκριμένο διάταγμα καθορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι, οι χώροι που προορίζονται για την ανέγερση κοινωφελών εγκαταστάσεων και, τέλος, οι οικοδομήσιμοι χώροι. Για την εφαρμογή του ακολουθείται η διαδικασία της ρυμοτομίας, η οποία επιτυγχάνει αφενός να δώσει σε κοινή χρήση τους χαρακτηρισμένους ως κοινόχρηστους χώρους, αφετέρου τακτοποιεί ή προσκυρώνει τα τμήματα ακινήτων που δεν έχουν τα αναγκαία μεγέθη αρτιότητας, σχήματα και θέση. Από τα τμήματα αυτά, άλλα θα παραμείνουν στην κυριότητα του ιδιοκτήτη, αφού καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα με την τακτοποίησή τους και άλλα θα προσκυρωθούν σε γειτονικές ιδιοκτησίες. Επομένως, για να εφαρμοστεί στην πράξη το σχέδιο πόλεως, εκδίδεται μια σειρά πράξεων και ειδικότερα η πράξη ρυμοτομίας, η πράξη τακτοποίησης και η πράξη προσκύρωσης. Μαζί με τις ως άνω πράξεις συντάσσεται και η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία καθορίζει τους υπόχρεους για την καταβολή αποζημίωσης ιδιοκτήτες⁷⁴.

Β) Η επιδείνωση όμως των όρων διαβίωσης του ανθρώπου κυρίως στα αστικά κέντρα, λόγω της ανορθολογικής και μη ενεργής επέμβασης της πολιτείας, αποτέλεσε το έναυσμα για την εισαγωγή, για πρώτη φορά στο **Σύνταγμα** της χώρας, το 1975, ορισμένων αρχών και κατευθύνσεων με στόχο την *άσκηση μιας νέας χωροταξικής και*

⁷² Πρβλ Α. Αραβαντινού, ως άνω

⁷³ Δ. Χριστοφιλόπουλος, ως άνω

⁷⁴ Βλ. Β. Παπαγρηγορίου, «Πολεοδομία» ως άνω

πολεοδομικής πολιτικής. Η νέα αυτή πολιτική που, κατά πρωτοποριακά για τα ευρωπαϊκά δεδομένα τρόπο, θεσμοθέτησε το Σύνταγμα της χώρας, στηριζόταν στο κράτος, το οποίο είχε την αρμοδιότητα και τον έλεγχο για την χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, την διαμόρφωση, την ανάπτυξη και πολεοδόμηση των πόλεων και γενικά των οικιστικών περιοχών. Στα πλαίσια των αρχών του άρθρου 24 του Σ εκδόθηκε ο ν. 360/76, ο οποίος δεν εφαρμόστηκε και εν συνεχεία ο ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών», ο οποίος εισήγαγε μία νέα αντίληψη για την πολεοδομία και νέους τρόπους πολεοδομικής ανάπτυξης ή ανάπλασης, αυτή της «**Ενεργούς Πολεοδομίας**» και του «**Αστικού Σχεδιασμού**». Λόγω των ρυθμίσεων που περιείχε σχετικά με τη εισφορά σε γη και σε χρήμα και των διαμαρτυριών που προκάλεσε, ο νόμος αυτός δεν εφαρμόστηκε στην πράξη⁷⁵.

Γ) Προκειμένου να αντιμετωπιστούν επείγοντα πολεοδομικά και στεγαστικά θέματα, αλλά και λόγω της δυσχέρειας εφαρμογής στην πράξη του πλήθους των απαλλοτριώσεων που απαιτούνταν για τη συνολική εφαρμογή του σχεδίου πόλεως, εκδόθηκε ο μεταβατικός ν. 1337/1983 «*Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων κ.λ.π.*», ο οποίος εισήγαγε δύο φάσεις Σχεδιασμού: Κατά την πρώτη φάση εκπονείται το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** και στη δεύτερη φάση εκπονείται η **Πολεοδομική Μελέτη**, η οποία, προς εναρμόνιση του ΓΠΣ, εξειδικεύει προτάσεις και προγράμματά του⁷⁶. Συγκεκριμένα, μάλιστα, σε εφαρμογή του άρθρου 24 παρ. 3 Συντ. ο νόμος αυτός εισήγαγε στο ελληνικό πολεοδομικό δίκαιο τον θεσμό της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης και ανέθεσε σε αυτήν την πραγματοποίηση της πολεοδομική εισφορά σε γη και σε χρήμα⁷⁷. Ο νόμος αυτός συμπληρώθηκε με τον ν. 2508/1997 όσον αφορά τις οικιστικές περιοχές (περιοχές ένταξης ή επέκτασης) που αναπτύσσονται με κανονιστικούς όρους δόμησης και αφορούν χρήση γης την κύρια κατοικία.

Με το πρώτο πολεοδομικό καθεστώς οι πολεοδομικές επεμβάσεις (τροποποιήσεις, αναθεωρήσεις) γίνονται σε **ήδη εγκεκριμένα** σχέδια πόλεων με τις πράξεις της ρυμοτομίας, προσκύρωσης, της τακτοποίησης, και του αναλογισμού αποζημίωσης⁷⁸. **Αξιζει δε να σημειωθεί ότι, λόγω της κακής εφαρμογής των διατάξεών του και της αντιμετώπισης του πολεοδομικού σχεδιασμού κυρίως ως μέσου διαμόρφωσης πελατειακών σχέσεων, δημιουργήθηκαν, στη χώρα μας, πόλεις και γενικότερα οικισμοί, οι περισσότεροι από τους οποίους είναι προβληματικοί από την άποψη ελλείψεως υποδομής και κοινόχρηστων χώρων και γι' αυτόν το λόγο χρειάζονται ανάπλαση.**

Τα δύο τελευταία πολεοδομικά καθεστώτα αποτελούν τους **κανονιστικούς τρόπους πολεοδομικής ανάπτυξης, της Ενεργούς Πολεοδομίας και του Αστικού**

⁷⁵ ως άνω

⁷⁶ Στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) αναδείχθηκε και μια Τρίτη μελέτη η «Πράξη Εφαρμογής».

⁷⁷ Αρ. 24 παρ. 3 Συντ. «*Για να αναγνωρισθεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.*»

⁷⁸ Β. Παπαρηγορίου, ως άνω σελ. 316

Σχεδιασμού. Ειδικότερα, η διαδικασία πολεοδομικής αναμορφώσεως υφισταμένων οικιστικών περιοχών των ως άνω καθεστώτων⁷⁹ εφαρμόζεται είτε σε περιοχές με μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις είτε σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι την δημοσίευση του ν. 2508/1997 δεν είχε γίνει εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο με την συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων⁸⁰.

2.2 Έννοια και προϋποθέσεις Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσεως

Η απαλλοτρίωση ως θεσμός αποτελεί την συνδυασμένη εξέταση **πολεοδομίας** και **ιδιοκτησίας** και η οποία αποτελεί το **κύριο μέσο εφαρμογής των πολεοδομικών ρυθμίσεων του ν.δ. της 17.07.1923**. Συνταγματικό υπόβαθρό της αποτελεί το άρθρο 17 παρ. 2 Σ. Το κύριο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ως άνω ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις απαρτίζονται οι διατάξεις των άρθρων 276 επ. ΚΒΠΝ, και συμπληρωματικά οι ειδικές διατάξεις του ν. 2882/2001, σε περίπτωση που διαπιστώνονται κενά.

Συνίσταται στην εναντίον της βούλησης του ιδιοκτήτη **στέρηση** της ιδιοκτησίας του, δηλαδή στέρηση της απόλαυσης του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητάς του, α) για λόγους **δημόσιας ωφέλειας** και β) με **προηγούμενη πλήρη αποζημίωση**⁸¹.

Είδος της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι η πολεοδομική και ειδικότερα η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Ο όρος «ρυμοτόμηση» ή «ρυμοτομία» προβλέπεται από το άρθρο 30 του ν.δ. του 1923 (αρ. 276 παρ. 1 του Κ.Β.Π.Ν.) και σημαίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση η οποία ενεργείται για λόγους πολεοδομικούς, δηλαδή για τη δημιουργία **κοινόχρηστων** και **κοινωφελών** χώρων και γενικά για την εφαρμογή του Σχεδίου πόλεως⁸². Σύμφωνα με το αρ. 23 του ν.δ. της 17.7.1923, ο καθορισμός στο σχέδιο πόλεως, των κατά το αρ. 2 του ίδιου ν.δ. κοινόχρηστων χώρων (οδών, πλατειών κλπ)

⁷⁹ Του αρ. 13 του ν. 1337/1983 και ήδη του αρ. 15 του ν. 2508/1997

⁸⁰ Δ. Χριστοφιλόπουλος, Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης, Β' Έκδοση, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2007, σελ 21-22

⁸¹ Σύμφωνα με την ισχύουσα νομολογία του ΣτΕ, αν η συγκεκριμένη επέμβαση συνιστά «περιορισμό» ή «στέρηση» θα κριθεί με βάση τον *οικονομικό προορισμό* του και όχι την τωρινή χρήση του ακινήτου.

⁸² Β. Παπαρηγορίου, ως άνω

χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτριώσης των χώρων που καταλαμβάνονται από αυτούς λόγω δημόσιας ωφέλειας⁸³.

Επίσης ρυμοτομική είναι η απαλλοτριώση που πραγματοποιείται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, πέραν εκείνων που εκείνων που αποκτώνται με την εισφορά σε γη, υπό το καθεστώς του ν. 1337/1983 ή όταν ρυμοτομούμενο τμήμα κοινόχρηστου χώρου δεν μπορεί για οποιονδήποτε λόγο να αποκτηθεί με εισφορά σε γη⁸⁴.

Ειδικότερα, η αναγκαστική απαλλοτριώση για λόγους πολεοδομικούς είναι εκείνη που γίνεται **χάριν έγκρισης, μεταβολής, επέκτασης πολεοδομικών σχεδίων κατ' εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας**. Τέτοιοι λόγοι είναι η δημιουργία δρόμων, πλατειών, χώρων πρασίνου, εκτέλεση έργων υποδομής ή απόκτηση χώρων οικοδομήσιμων για την οργανωμένη δόμηση σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή η εφαρμογή προγράμματος αστακού αναδιασμού κ.α. Με τον τρόπο αυτό το δικαίωμα ιδιοκτησίας συνδυάζεται, προσαρμόζεται και συντονίζεται με την **δημόσια ωφέλεια**, που εν προκειμένω, μπορεί να είναι **οι σκοποί της πολεοδομίας**, στους οποίους αναφέρεται εμμέσως το άρθρο 24 παρ. 2 Σ⁸⁵.

Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, το παλαιό πολεοδομικό καθεστώς της 17.7.1923 περιορίστηκε, μετά την ισχύ του ν. 1337/1983, κυρίως σε **τροποποιήσεις εγκεκριμένων, με το καθεστώς αυτό, σχέδιο πόλεων**. Για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, μέσω του ως άνω πολεοδομικού καθεστώτος, απαιτούνται δύο βασικές προϋποθέσεις: **α) η ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου εγκεκριμένου, κατά τις διατάξεις του καθεστώτος αυτού στο οποίο θα καθορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι και β) η ύπαρξη κοινής ανάγκης, δηλαδή πολεοδομικού λόγου που σχετίζεται με την υγιεινή, την ασφάλεια, το περιβάλλον, την αισθητική και την οικονομία της πόλης**⁸⁶.

Ωστόσο βασικότερη προϋπόθεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης είναι η προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης, όπως αυτό επιτάσσει το Σύνταγμά μας στην παρ. 2 του άρθρου 17: *«Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση»*.

2.3 Οι υπόχρεοι Αποζημίωσης

Υπόχρεοι για την καταβολή της αποζημίωσης για την αναγκαστική απαλλοτριώση που κηρύσσεται για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το εγκεκριμένο Σχέδιο πόλεως, σύμφωνα με το άρθρο 290 του Κ.Β.Π.Ν. είναι, κατ'

⁸³ Δ. Χριστοφιλόπουλος, «Η Τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων και η Οδύσσεια της Ιδιοκτησίας», ΝοΒ τ. 263, σελ. 259 επ

⁸⁴ Οπ.π.

⁸⁵ Β. Παπαρηγορίου, ως άνω

⁸⁶ Δ. Χριστοφιλόπουλος, ως άνω

αρχάς, ο Δήμος και **κατά αμάχητο τεκμήριο οι ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων**, δηλαδή αυτών τα οποία χάρις στην τακτοποίηση ή προσκύρωση αποκτούν μεγαλύτερη αξία ή πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο περιλαμβάνεται το ακίνητό τους⁸⁷.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ως άνω άρθρο, η υποχρέωση του Δήμου έγκειται στις ακίνητες εγκαταστάσεις του οικοπέδου, όπως στα κτίρια, στις φυτείες, στα φρέατα, ενώ η υποχρέωση των παρόδιων ιδιοκτητών προέρχεται από την ωφέλεια που θα αποκομίσουν από την **αύξηση της αξίας του ακινήτου** τους ως όμορου προς το απαλλοτριούμενου ακινήτου⁸⁸.

Σε περίπτωση διάνοιξης ευρέων κοινόχρηστων χώρων, δηλαδή μεγάλων οδών, πλατειών, αλσών κ.α από τους οποίους η ωφέλεια είναι σημαντική και μεγαλύτερης οικιστικής κλίμακας, ο Δήμος δικαιούται να επιβάλει ειδική εισφορά προς τους οφελούμενους ιδιοκτήτες **ανάλογα** με το βαθμό ωφέλειας καθενός.

Χρήζει επισήμανσης και η πρόβλεψη του άρθρου 276 παρ. 2 του Κ.Β.Π.Ν, σύμφωνα με το οποίο με προεδρικό διάταγμα μπορεί να κηρυχθεί για λόγους δημόσιας ωφέλειας αναγκαστική (ρυμοτομική) απαλλοτρίωση ακινήτων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά βρίσκονται σε ζώνη που προβλέπεται **μελλοντικά** ότι θα επεκταθεί ο οικισμός. **Η πρόβλεψη αυτή έχει υπόβαθρο την ιδιότητα του οικισμού ως ζωντανού οργανισμού με δυναμικό χαρακτήρα, ο οποίος έχει την τάση συνεχούς επέκτασης σε όλες τις κατευθύνσεις.**

Προς ευθυγράμμιση της θέσης του ΕΔΔΑ εξεδόθησαν σχετικές αποφάσεις του Αρείου Πάγου σύμφωνα με τις οποίες **το καθιερούμενο με το άρθρο 290 ΚΒΠΝ αμάχητο τεκμήριο δεν καταργείται αλλά ισχύει, πλέον, ως μαχητό και ο ιδιοκτήτης του παρόδιου ακινήτου μπορεί να αποδείξει την επικαλούμενη ζημία του, ισχυριζόμενος, ότι το απομένον τμήμα του ακινήτου του δεν ωφελείται, και να αποζημιωθεί και για την αυτοαποζημιούμενη έκτασή του.** Από το συνδυασμό των διατάξεων των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 33 του ν. 2971/2001 προκύπτει ότι τα στοιχεία για την ωφέλεια ή μη του ακινήτου διευρύνονται και ότι εκτός από την πρόσωση επί της διανοιγόμενης οδού, που προέβλεπε ο ως άνω νόμος 653/1977, ορίζονται (ενδεικτικά) **και η δυνατότητα πρόσβασης του ακινήτου στο έργο, που περιλαμβάνεται στη ζώνη απαλλοτρίωσης, η δημιουργία επιπτώσεων στις χρήσεις του ακινήτου και η, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του ακινήτου**⁸⁹.

⁸⁷ Αρ. 290 παρ. 3 Κ.Β.Π.Ν.

⁸⁸ Βλ. Β. Παπαρηγορίου, Πολεοδομία , ως άνω, σελ. 361

⁸⁹ ΑΠ 318, 716/2016

Σύμφωνα με την άποψη που επικρατεί στη θεωρία και στη νομολογία, ο τρόπος με τον οποίο κηρύσσεται η πολεοδομική απαλλοτρίωση διαφέρει ανάλογα με το αν πρόκειται για απαλλοτρίωση που γίνεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας) ή για απαλλοτρίωση που αποβλέπει στην ανέγερση κοινωφελών χώρων⁹⁰

Ειδικότερα, αν η απαλλοτρίωση αποβλέπει στην δημιουργία, επέκταση **κοινόχρηστων χώρων**, θεωρείται κηρυχθείσα **από και δια της δημοσίευσης της διοικητικής πράξης έγκρισης, τροποποίησης, επέκτασης του σχεδίου πόλεως** και δεν απαιτείται η έκδοση άλλης, ειδικής πράξης της Διοίκησης. Το ίδιο ισχύει όταν πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, όπου η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών⁹¹.

Δεν ισχύει όμως το ίδιο όταν η απαλλοτρίωση αποσκοπεί στην ανέγερση, επέκταση κλπ **κοινωφελών κτιρίων**, όπως λόγου χάριν για την ανέγερση σχολικών κτιρίων. Σε αυτές τις περιπτώσεις η έγκριση του σχεδίου πόλεως συνιστά απλώς την δέσμευση του συγκεκριμένου χώρου, η οποία δημιουργεί την δυνατότητα στη Διοίκηση να εκδώσει **ιδιαίτερη διοικητική πράξη** κήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης⁹². Κατά την άποψή μας, η ιδιαιτερότητα αυτή της ρύθμισης σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους ίσως οφείλεται στο γεγονός **ότι τα σχέδια πόλεως λόγω της γενικότητάς τους δεν είναι δυνατόν να αναφέρουν τον ιδιοκτήτη του κτιρίου που προορίζεται για τον κοινωφελή σκοπό.**

2.4.2 Η Συντέλεση

Από τον συνδυασμό των άρθρων 17 παρ. 4 του Συντάγματος και των άρθρων 1 έως 3 του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) προκύπτει ότι η συντέλεση της απαλλοτρίωσης που γίνεται για πολεοδομικούς λόγους επέρχεται με **την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης** ή με την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση, η δικαστική δαπάνη και αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Ο νομοθέτης προέβλεψε τη διαδικασία της **προσωρινής αποζημίωσης**, επειδή από τη φύση της εκδίδεται σε σύντομο χρονικό διάστημα **ώστε να παρέχεται η δυνατότητα πραγμάτωσης του σκοπού της απαλλοτρίωσης έγκαιρα και σε σύντομο χρόνο.**

Βέβαια, αν μέχρι την καταβολή της προσωρινής αποζημίωσης, έχει εκδοθεί απόφαση που θα προσδιορίζει οριστικά την αποζημίωση, τότε η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται με την καταβολή αυτής, διότι σε αντίθετη περίπτωση θα καταστρατηγούταν η συνταγματική επιταγή για καταβολή πλήρους αποζημίωσης, που ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωθέντος ακινήτου. Σε αυτήν την περίπτωση όμως η καταβολή της οριστικώς προσδιορισθείσας αποζημίωσης πρέπει

⁹⁰ Βλ. Α. Τζίκα-Χατζοπούλου, «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές εκδ. Ε.Μ.Π., Αθήνα 2000

⁹¹ ΣτΕ ολ. 603, 604/2008

⁹² Βλ. Αρ. 32 ν.δ. της 17.07.1923.

να γίνει εντός 18μηνου από τον καθορισμό της προσωρινής τιμής, διότι θα καταστρατηγούνταν ο σκοπός των διατάξεων αυτών για ταχεία καταβολή του δικαστικώς προσδιορισθέντος τιμήματος⁹³

Στη δίκη της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης οι διάδικοι προσδιορίζονται έμμεσα από τη διοικητική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης⁹⁴.

Ειδικότερα, στις απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή Σχεδίου Πόλεως η έναρξη δίκης καθορισμού αποζημίωσης και αναγνώρισης των δικαιούχων της, που θα ακολουθήσει, προϋποθέτει προδικασία, συνιστάμενη στη σύνταξη Πράξης Τακτοποίησης και Αναλογισμού Αποζημίωσης από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, διαφορετικά η αίτηση καθορισμού της αποζημίωσης απορρίπτεται ως απαράδεκτη. Η πράξη αυτή περιλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτησιών της απαλλοτριώσης. Σύμφωνα με τη νομολογία υπαγορεύεται τόσο από λόγους δημοσίου συμφέροντος όσο και από λόγους αναγόμενους στην προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας. Ακολουθεί η σύνταξη πράξης αναλογισμού, προκειμένου να καταγραφούν οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες, τα όρια των ακινήτων τους εφόσον ο ακριβής καθορισμός των ορίων των υπό τακτοποίηση ιδιοκτησιών αποτελεί την βάση για τον καθορισμό ως από τεχνικής απόψεως των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων εκτάσεων και τον περαιτέρω καθορισμό των προς αποζημίωση δικαιούχων και υποχρέων⁹⁵.

Επισημαίνεται ότι, όταν επισπεύδεται από το Δημόσιο η διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπεται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 277 του Κ.Β.Π.Ν. δεν τηρείται η διαδικασία της σύνταξης πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, αλλά συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης⁹⁶.

Θετική εξέλιξη στο δικαιο των απαλλοτριώσεων είναι η τροποποίηση από τον ν. 2985/2002 (αρ. 1 παρ. 1 εδ. α και β), του άρθρου 7 του Κ.Α.Α.Α. κατά το μέρος όπου διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση.

2.4.2.1 Η έννοια της Πλήρους Αποζημίωσης

Κατά αρχήν σύμφωνα με την αρχή της «δικαιης ισορροπίας» (fair balance) που έχει υιοθετήσει το ΕΔΔΑ, η η αποζημίωση δεν υπολογίζεται μόνο με οικονομικά κέρια καθοριστικά ⁹⁷κριτήρια. Αρκεί το λαμβανόμενο μέτρο κατά την διακριτική εξουσία του Κράτους να μην εμφανίζεται «καταφανώς στερημένο λογικής». Έτσι ένα μέτρο

⁹³ ΣτΕ ολομ. 1467/2008

⁹⁴ Βλ. άρ. 32 επ. και 46 επ. του Ν.Δ. από 17.6/16.8.1923, Κ. Χορομίδης, «Το δικαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Β΄ Έκδοση αναθεωρημένη, Θεσσαλονίκη 2002

⁹⁵ ΣτΕ 2150-1/1990, βλ. και ΣτΕ 19, 3842/1984, 21, 1901/1983, 2204/1982, 505, 2040/1981, 1907/1979, 2495/1978, 3494/1977 Ολομ., 2329/1959 Ολομ.

⁹⁶ Αρ. 295 ΚΒΠΝ

⁹⁷ ΕΔΔΑ απόφαση της 1/3/2001 υπόθεση Μάλαμα κατά Ελλάδας

που το Κράτος θεωρεί πως επιβάλλεται για λόγους δημόσια ωφέλειας, δεν υποχρεούται να το ακυρώσει με βάση την απόφαση του ΕΔΔΑ, αλλά δικαιούται ο ιδιώτης παροχής χρηματικής ικανοποίησης, **η οποία θα αποκαταστήσει την διαταραγμένη ισορροπία.**

Από τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 2 και 3 Συντ. σε συνδυασμό με το άρθρο 13 του ν. 2882/2001 με σαφήνεια προκύπτει ότι **η πλήρης αποζημίωση, είναι εκείνη που επιτρέπει την αντικατάσταση του απαλλοτριωθέντος με ένα άλλο ισάξιο ακίνητο⁹⁸ και πρέπει να περιλαμβάνει και την αξία των κατά το άρθρο 953 ΑΚ συστατικών του ακινήτου, τα οποία συναπαλλοτριώνονται αυτοδικαίως⁹⁹.**

Υπολογίζεται με βάση την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και αν έχει παρέλθει έτος από αυτή ή πρόκειται για απευθείας αίτηση οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτή στο χρόνο της **πρώτης συζήτησης** για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης¹⁰⁰.

Για τον προσδιορισμό της πλήρους αποζημίωσης *«λαμβάνεται υπόψη η αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου.....καθώς και η δαπάνη του ιδιοκτήτη, η οποία να μην δεν συνδέεται άμεσα με την αξία του ακινήτου, είναι όμως συνέπεια της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας του»¹⁰¹.* Το ερώτημα όμως είναι πως η ως άνω απόφαση του Αρείου Πάγου δεν περιλαμβάνει στο σκεπτικό της **ποιο είναι ακριβώς το κριτήριο** με βάση το οποίο θα αποζημιώνονται ορισμένες μόνο από τις περιουσιακές ζημιές του ιδιοκτήτη, που αποτελούν άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης και άλλες όχι.

Ως **κριτήρια** για την εκτίμηση της **αξίας ακινήτου** λαμβάνονται υπόψη, ιδίως η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο **παρακειμένα και ομοειδή ακίνητα**, η οποία προσδιορίζεται κυρίως με βάση τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών ¹⁰², τα τμήματα σε **συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων** που συντάχθηκαν κατά τον χρόνο της κήρυξης και η **πρόσοδος** του απαλλοτριούμενου. Ως πρόσοδος νοείται η προερχόμενη από τη **φύση** και τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του απαλλοτριούμενου, που συναρτάται με τη **θέση, τη μορφή και τον προορισμό του** σε σχέση με τη **συγκεκριμένη** περιοχή, στην οποία βρίσκεται. *«Ως κριτήριο δηλαδή διαφοροποίησης και στοιχείο αξιολόγησης αποτελεί, στην περίπτωση **αγροτικού** ακινήτου αν αυτό είναι γόνιμο ή άγονο, ξηρικό ή ποτιστικό, φυτεία ή χέρσο και προκειμένου για **αστικό**, αν το απαλλοτριούμενο είναι εντός ή εκτός σχεδίου, εντός ή εκτός ζώνης, ποιοι σε κάθε περίπτωση είναι οι όροι δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης και αντιπαροχής και ο συντελεστής εμπορικότητας, σε σχέση με τη συγκεκριμένη περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο»¹⁰³.*

Όμως και από τον συνδυασμό των διατάξεων του ως άνω άρθρου 13 του ν. 2882/2001 και εκείνων του άρθρου 1 του π.δ. 24/1985, που καθορίζει τους όρους

⁹⁸ Ολ ΑΠ 13/2000, ΑΠ 1347/2006

⁹⁹ Ολ ΑΠ 5/2002

¹⁰⁰ Ολ ΑΠ 14/2011 κ.α.

¹⁰¹ Ολ ΑΠ 8/1999

Την δικαστική δαπάνη περιέλαβε και ο ΚΑΑΑ σε σχετική τροποποίησή του

¹⁰² Βλ. ΑΠ 413/2012, ΑΠ 313/2005

¹⁰³ Αποφ. 625/2015 Εφ.Πειρ., ΑΠ 588/2005, ΑΠ 429/2005

δόμησης για τα εκτός σχεδίου πόλης ακίνητα προκύπτει ότι, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων αναγκαίο στοιχείο είναι και αν το απαλλοτριούμενο είχε πριν την απαλλοτρίωση, **έστω και ως δευτερεύοντα σκοπό**, την ανοικοδόμηση και πληρούσε τους απαιτούμενους όρους δόμησης.¹⁰⁴

Στην έννοια της πλήρους αποζημίωσης **δεν περιλαμβάνεται** η περαιτέρω δαπάνη του ιδιοκτήτη που απαιτείται για την αντικατάσταση του ακινήτου με άλλο ακίνητο, διότι, όπως κρίθηκε, η δαπάνη αυτή (λ.χ. η αμοιβή του κτηματομεσίτη, αμοιβή δικηγόρου, συμβολαιογράφου) δεν συνάπτεται αμέσως με την αξία του ακινήτου, ούτε αποτελεί άμεση και αναγκαία συνέπεια της απαλλοτρίωσης¹⁰⁵. Δεν περιλαμβάνεται ούτε η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου **μετά την δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης και εξαιτίας αυτής** ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου, ούτε ενδεχόμενη μεταβολή μετά την θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπτυξης ή μετά τη θεσμοθέτηση ζωνών για μελλοντική πολεοδόμηση.

Ωστόσο, δεν θα πρέπει να μας διαφεύγει και ο κίνδυνος αντισυνταγματικότητας που ενέχει η άποψη που υιοθετεί ο νομοθέτης και στο άρθρο 7 παρ. 2 του ΚΑΑΑ, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη το γεγονός ότι εκδόθηκε μετά την δημοσίευση των σχετικών αποφάσεων του ΕΔΔΑ¹⁰⁶.

2.4.3 Η Αυτοδίκαιη Άρση μη Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης και η Υποχρέωση Τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου

Σύμφωνα με το άρθρο 32 του ΝΟΚ, επέρχεται **αυτοδίκαιη άρση** της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης εφόσον:

Α) έχει παρέλθει δεκαπενταετία από την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή πενταετία από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού

Β) δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και

Γ) ο ιδιοκτήτης αιτείται την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου

Στην περίπτωση αυτή παρέχεται στον Δήμο 3μηνη προθεσμία προκειμένου να γνωμοδοτήσει για την εκ νέου υποβολή ή μη της απαλλοτρίωσης.

¹⁰⁴ Ως άνω

¹⁰⁵ Βλ. ΑΠ 1425/2009, σε Β. Παπαργηγόριου, Πολεοδομία, ως άνω, σελ. 367

¹⁰⁶ βλ. ως άνω περί Αυτοαποζημίωσης

Αν ο Δήμος γνωμοδοτήσει αρνητικά ή παρέλθει άπρακτη η προθεμία αυτή, **τότε επιβάλλεται αντίστοιχη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως**, με σχετική ρητή πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής. Η υποχρέωση αυτή προκύπτει από την βούληση του νομοθέτη, ο οποίος απέβλεψε στην παροχή δραστικής δικαστικής προστασίας στον ιδιοκτήτη του δεσμευμένου ακινήτου, για να τερματίσει την αδράνεια της Διοίκησης και να πετύχει την αποδέσμευση του ακινήτου του από ρυμοτομικά βάρη **και όχι στην τροποποίηση των πολεοδομικών διατάξεων που ρυθμίζουν τη διαδικασία έγκρισης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων**¹⁰⁷.

Επομένως, όταν η Διοίκηση διαπιστώσει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης οφείλει να επιληφθεί προκειμένου να προβεί στην άρση αυτής ή του ρυμοτομικού βάρους και **ταυτοχρόνως να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου**. Βέβαια, στη ρύθμιση αυτή η Διοίκηση προβαίνει ενόψει της υποχρέωσής της που απορρέει από την κατοχυρωμένη συνταγματικά προστασία της ιδιοκτησίας αλλά και με συνεκτίμηση των κριτηρίων του άρθρου 24 του Συντ. Η Διοίκηση δηλαδή δεν δεσμεύεται να καταστήσει άνευ άλλου το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά **οφείλει να εξετάσει αν συντρέχουν αντικειμενικοί λόγοι που δεν επιτρέπουν τη δόμησή του (όπως όταν πρόκειται για ακίνητο με δασικό χαρακτήρα, εντός αιγιαλού, σε ζώνη προστασίας ρέματος κλπ)** και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει κατά τρόπο τεκμηριωμένο¹⁰⁸:

α) τα **μορφολογικά χαρακτηριστικά** του συγκεκριμένου ακινήτου και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής στην οποία εντάσσεται (λ.χ. πυκνοδομημένος οικισμός, παραδοσιακός οικισμός, οικισμός ιδιαίτερου φυσικού κάλλος κ.α.) ,

β) τις **πολεοδομικές ανάγκες**, στις οποίες, προεχόντως, περιλαμβάνεται η ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων καθώς και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής και

γ) τις **δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφιστάμενου χωροταξικού σχεδίου** ή Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, προκειμένου να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ρυθμίσεις, οι οποίες θα ανέτρεπαν ουσιώδεις επιλογές του πολεοδομικού σχεδιασμού,

δ) την πρόθεση και δυνατότητα για την άμεση κατά νόμο συντέλεση της νέας απαλλοτρίωσης και εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο επιβάλλεται, **εφόσον τεκμηριώνεται σοβαρή πολεοδομική ανάγκη και η πρόθεση και δυνατότητα για την άμεση κατά το δυνατό συντέλεση της νέας απαλλοτρίωσης με την χωρίς καθυστέρηση καταβολή της προσηκουσας αποζημίωσης στον θιγόμενο ιδιοκτήτη**¹⁰⁹.

¹⁰⁷ ΣτΕ 647/2016

¹⁰⁸ ΣτΕ 2142/2016, 2867/2015, 1803/2015 κ.α.

¹⁰⁹ ΣτΕ 5479/2012, 2917/2011, 3908/2007 7μ.

2.4.4 Η ανάκληση μη Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσης και η Υποχρέωση Τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου

Από τις διατάξεις του άρθρου 11 του Κ.Α.Α.Α. **δεν προβλέπεται η αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων** μετά την άπρακτη περίοδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από τη κήρυξή τους.

Όπως έχει κριθεί, όμως, και αυτές οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους, σύμφωνα με το νόμο, για 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**. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηριζόμενος ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, **ανακύπτει υποχρέωση της Διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, υπό την προϋπόθεση όμως ότι το απαλλοτριωθέν ακίνητο δεν έχει καταστεί κοινόχρηστος χώρος, κατά το άρθρο 28 του ν. 1337/1983¹¹⁰**. Η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι, για την άρση **απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου**, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσης είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση ¹¹¹.

2.4.5 Η Ανάκληση Συντελεσμένης Ρυμοτομικής Απαλλοτριώσης

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 1 του ΚΑΑΑ σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 4 του Συντ. **ο κανόνας της υποχρεωτικής ανάκλησης συντελεσμένης απαλλοτριώσης** συντρέχει όταν εκδηλώθηκε σαφώς και χωρίς αμφιβολία βούληση να μη χρησιμοποιηθεί το απαλλοτριωθέν για τον σκοπό για τον οποίο απαλλοτριώθηκε ή για άλλο σκοπό δημοσίας ωφέλειας, καθώς και όταν ενόψει του επιδιωχθέντος για την απαλλοτρίωση σκοπού, παρήλθε μακρό, πέραν του ευλόγου, χρονικό διάστημα και η Διοίκηση, ή εν γένει, ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση αδράνησε αδικαιολόγητα για την πραγματοποίηση του αρχικού σκοπού της απαλλοτριώσης.

¹¹⁰ Αφορά τις περιπτώσεις όπου ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου χώρου, βλ. ανωτέρω

¹¹¹ ΣτΕ 5479/2012, 4429/2010, 3842/2008, 3232/2008 κ.α.

Εξάλλου, σύμφωνα με τον νόμο¹¹² τα ρυμοτομικά σχέδια και οι πολεοδομικές μελέτες εγκρίνονται, τροποποιούνται ή επεκτείνονται **κατά ορισμένη διοικητική διαδικασία που καταλήγει με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης**. Ενόψει της σημασίας της πράξης αυτής και των επιπτώσεών της τόσο **στο γενικότερο δημόσιο συμφέρον** όσο και **στο συμφέρον των θιγόμενων ιδιοκτητών**, επιβάλλεται για λόγους ασφάλειας δικαίου, αλλά και τη γενική αρχή του διοικητικού δικαίου, **η έκδοση αντίθετης πράξης από την ίδια αρχή σε κάθε περίπτωση συνδρομής λόγων που δικαιολογούν ή επιτάσσουν την ανάκληση ή την κατάργησή της**¹¹³.

Ως εκ τούτου, μετά την έκδοση διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που ανακαλεί την συντελεσθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση, επιβάλλεται αντίστοιχη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, με σχετική ρητή διοικητική πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής, αφού με τη θέσπιση της σχετικής διάταξης (του άρθρου 12 ΚΑΑΑ) **ο νομοθέτης δεν απέβλεψε στην τροποποίηση των πολεοδομικών διατάξεων που ρυθμίζουν τη διαδικασία έγκρισης και τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων, αλλά στην δραστική δικαστική προστασία του ιδιοκτήτη από την αδράνεια της Διοίκησης**¹¹⁴. Επομένως, η Διοίκηση, όταν διαπιστώσει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις που τάσσει ο νόμος για την ανάκληση, οφείλει, με την ανακλητική της απαλλοτρίωσης πράξη, **ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου**, καθόσον με μόνη την άρση/ανάκληση της απαλλοτρίωσης, το ακίνητο **δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο**, αλλά μέχρι την ολοκλήρωση της κατά τα ανωτέρω της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, **παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο**, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται η έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας τροποποίησης.

Όπως όμως αναφέρθηκε και ανωτέρω, η υποχρέωση αυτή της Διοίκησης που απορρέει από την συνταγματικώς προστατευόμενη προστασία της ιδιοκτησίας, **πρέπει να τηρηθεί και βάσει των κριτηρίων που θέτει το αρ. 24 του Συντ.**¹¹⁵. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει, εάν η ιδιοκτησία πρέπει για κάποιο νόμιμο λόγο **α) να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή β) να δεσμευτεί εκ νέου με την επιβολή νέας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, γ) να καταστεί οικοδομήσιμη είτε με τους γενικούς όρους δόμησης, είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δόμησης που πρέπει να καθοριστούν**¹¹⁶.

¹¹² Βλ. Αρ. 44 και 154 του ΚΒΠΝ

¹¹³ ΣτΕ 4586/2005 7μ. κ.α.

¹¹⁴ Ως άνω

¹¹⁵ Βλ. ανωτέρω παραγρ. 2.4.3

¹¹⁶ Βλ. ως άνω ΣτΕ 4586/2005 7μ και 4086/2015

Κεφάλαιο 3

Η περίπτωση της Πλατείας Ορθοδοξίας του Δήμου Αθηναίων

Ιστορικό.

Με το άρθρο μόνο του Π.Δ. της 28.2/7.4.82. «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας.» (Δ' 196) Εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας με το χαρακτηρισμό του χώρου που περικλείεται από τις οδούς Αντιφάνους, Ξανθίππης, Δράμας και Διοτόμου σαν χώρου **κοινόχρηστου πράσινου και παιδικής χαράς** και με τον καθορισμό μέσα σε αυτόν τον χώρο της θέσης και της διάταξης Εκκλησίας, καθώς και με το χαρακτηρισμό της οδού Διοτόμου σαν πεζόδρομου. Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην Εκκλησία της Ελλάδας.

Επομένως, βάσει των όσων αναφέραμε στο μέρος Α της μελέτης, εφόσον το οικόπεδο εντάσσεται στο ρυθμιστικό πεδίο του ν.δ. περί σχεδίων πόλεων (1923), η έκδοση του εν λόγω π.δ. **τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας** ισοδυναμεί με την πράξη κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του εν λόγω ακινήτου. Ειδικότερα, δε, πρόκειται για ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αφού γίνεται για λόγους πολεοδομικούς, και συγκεκριμένα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

Στη συνέχεια το 1988 με την υπ' αριθμ. 21/1988 πράξη αναλογισμού (αρ. 277 επ. ΚΒΠΝ) καθορίστηκαν τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και έγινε ο **αναλογισμός** της αποζημίωσης που οφείλουν να καταβάλουν από κοινού με τον Δήμο οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες. Έκτοτε, **δεν ακολούθησε ο δικαστικός καθορισμός της τιμής μονάδας**. Ακολούθησαν αιτήσεις του ιδιοκτήτη για **άρση της απαλλοτρίωσης, στις οποίες η Διοίκηση αρνήθηκε σιωπηρά**. Η Εκκλησία της Ελλάδας προσέφυγε δικαστικά προκειμένου να ακυρωθεί η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση. Τέλος, το Δικαστήριο (Διοικητικό Εφετείο Αθηνών) **ακύρωσε την την σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης και ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση να προβεί στην άρση της απαλλοτρίωσης**.

Η υπόθεση εισήχθη στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων προκειμένου να αποφασιστεί εάν θα προβεί ο Δήμος, αντί της εκ νεού κήρυξης της απαλλοτρίωσης, για την οποία, επισημαίνεται ότι **δεν προβλέπεται η σύνταξη πράξης αναλογισμού**, να προβεί στην **εξαγορά του ακινήτου**. Επισημαίνεται, επίσης, ότι η διατήρηση της **απαλλοτρίωσης, χωρίς την καταβολή της αποζημίωσης, αποτελεί νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της**.

Ερώτημα πρώτο :

Συντρέχουν πολεοδομικοί λόγοι για την εξασφάλιση αυτού του κοινόχρηστου χώρου ;

Κατά την έννοια των διατάξεων του σχεδίου πόλεως του π.δ. 1923 και του ΓΟΚ του 1985, ερμηνευόμενων υπό το πρίσμα του άρθρου 24 παρ. του Συντάγματος που αποβλέπουν στη λειτουργικότητα των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως πρέπει να αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης από άποψη υγιεινής, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής και στην αρτιότερη διαρρύθμισή της, στην οποία συμβάλλει προεχόντως η δημιουργία και επαύξηση κοινόχρηστων χώρων.

Ειδικότερα, οι χώροι πρασίνου αποτελούν βασικό στοιχείο του πολεοδομικού σχεδιασμού, η δε πρόβλεψη και διαμόρφωσή τους, καθώς και η έκταση, το εύρος και η διάταξή τους συνιστούν ουσιώδη και καθοριστικό παράγοντα για τη θεραπεία των κοινών αναγκών, της λειτουργικότητας, της αισθητικής και της εν γένει φυσιογνωμίας των πόλεων. Επομένως, η διατήρηση των χώρων αυτών έχει πρωταρχική σημασία για την προστασία του αστικού περιβάλλοντος¹¹⁷. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις , οι τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων επιβάλλεται να αιτιολογούνται με πολεοδομικά κριτήρια, στα πλαίσια των οποίων μπορεί να λαμβάνονται και επιβοηθητικά υπόψη ιδιωτικά δίκαια και συμφέροντα, εφόσον η θεραπεία τους εναρμονίζεται με το δημόσιο συμφέρον.

Η μελετώμενη έκταση με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Αθήνας χαρακτηρίστηκε ως χώρος **κοινόχρηστου πρασίνου και παιδικής χαράς**.

Πολεοδομικά κριτήρια:

Α) η περιοχή όπου κείται η έκταση αυτή, εδαφική περιφέρεια του 4ου^ο δημοτικού διαμερισματος, είναι μια πυκνοδομημένη περιοχή, η οποία ανήκει στον πυκνοδομημένο ιστό του κέντρου της Αθήνας.

Β) Εντός του οικοδομικού τετραγώνου δεν υπάρχει άλλος κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, πλατείας ή παιδικής χαράς. Άλλοι δε χώροι πρασίνου, όπως η Ακαδημία Πλάτωνος και ο Λόφος του Στρέφη βρίσκονται αρκετά οικοδομικά τετράγωνα μακριά.

Γ) Η αναλογία πρασίνου στην Αθήνα (0,96τ.μ.) είναι σε ποσοστό που δεν δικαιολογεί καμία απώλεια κοινόχρηστου χώρου.

¹¹⁷ Βλ. ΣτΕ 1770/2011, 2980/2005, 3117/2004

Δ) Η εξασφάλιση ενός ακόμα κοινόχρηστου χώρου προσαρτάται στη δημιουργία πράσινων διαδρομών όπου θα μπορούσαν να ενοποιηθούν, πλατείες, άλση και ελεύθεροι χώροι προς αναβάθμιση του περιβάλλοντος

Περιβαλλοντικά κριτήρια:

Η περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο ανήκει στο κέντρο της Αθήνας, όπου παρατηρούνται συνεχώς αυξανόμενες θερμοκρασίες, μείωση της υγρασίας και του παραγόμενου οξυγόνου και ένταση του θερμικού στρες για τους πολίτες.

Επομένως στην συγκεκριμένη περίπτωση η εν λόγω περιοχή ανήκει σε αυτές όπου η ανάγκη ενός κοινόχρηστου χώρου καθίσταται επιτακτική.

Κατά συνέπεια πρέπει να αποφασιστεί το νομικό εργαλείο εξασφάλισής του.

Στην προκείμενη περίπτωση, εφόσον, **έχει παρέλθει ιδιαίτερα μεγάλο χρονικό διάστημα τόσο από την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (35 χρόνια) όσο και από τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού (29 χρόνια),** εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ, σύμφωνα με τον οποίο, εφόσον η Διοίκηση αιτιολογήσει ειδικά την ανάγκη επανακήρυξης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να καταβάλει το **σύνολο** της αποζημίωσης, από το οποίο 30% βαρύνει τον δήμο και 70% τους παρόδους. Κάτι τέτοιο όμως θα σήμαινε μεγάλο οικονομικό βάρος για τον Δήμο αλλά και επανέναρξη μιας ιδιαίτερα χρονοβόρας διαδικασίας. Μην ξεχνάμε πως από την πρώτη κήρυξη **έχουν παρέλθει 35 χρόνια, χωρίς, ωστόσο, να έχουν ξεκινήσει οι απαραίτητες διαδικασίες για την συντέλεσή της (καταβολή αποζημίωσης).**

Δεδομένης λοιπόν της δύσκαμπτης και ιδιαίτερα χρονοβόρας διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, αποφασίστηκε η εκκίνηση της διαδικασίας της **εξαγοράς** του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 191 ΔΚΚ. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο αυτό :

α) Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου υποβάλει αίτηση με την οποία συμφωνεί με την πρόταση του Δήμου για την απευθείας εξαγορά β) Γίνεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή του ν. 4252/2013 γ) Η Δ/νση Σχεδίου Πόλεως και Αστικού Περιβάλλοντος καταθέτει Εισηγήση προς το δημοτικό συμβούλιο, αφού γνωμοδοτήσει, κατόπιν ειδικής αιτιολόγησης, υπέρ της **μοναδικότητας, λειτουργικότητας και καταλληλότητας** του ακινήτου δ) Απόφαση της δημοτικού συμβουλίου για την απευθείας εξαγορά του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη και την αξία εκτίμησης.

Στην προκείμενη περίπτωση η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι περίπου 1.500.000 ευρώ.

Κατά την άποψή μας, το εργαλείο της απευθείας εξαγοράς, ειδικά στην προκείμενη περίπτωση κατά την οποία είχε παρέλθει τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα πέραν του ευλόγου, χωρίς την συντέλεση της απαλοτρίωσης, ενώ παράλληλα διατηρείται το οικονομικό και νομικό βάρος στην απαλλοτριούμενη ιδιοκτησία, αποτελεί την πλέον συμφέρουσα λύση. Ειδικότερα, θα αποφευχθεί μια **δύσκαμπτη διαδικασία η οποία, μολονότι είχε δοκιμαστεί στο παρελθόν, λόγω διαφόρων αγκυλώσεων είτε διοικητικών είτε τεχνικών είτε οικονομικών, δεν είχε τελεσφορήσει**. Επομένως, γιατί να τελεσφορήσει τώρα; Περαιτέρω, μέσω του μηχανισμού της εξαγοράς, συμφέρει και τα δύο μέρη, αφού για το μεν Δημόσιο **η τιμή στην οποία αγοράζει θα είναι αρκετά συμφέρουσα αφού θα είναι αρκετά κατώτερη της αντικειμενικής**, γεγονός το οποίο επαληθεύεται και από το Ελεγκτικό Συνέδριο, λόγω εκταμίευσης δημοσίου χρήματος. Ο δε ιδιοκτήτης θα λάβει την αποζημίωσή του με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου, **χωρίς την διαμεσολάβηση διοικητικών ή δικαστικών διαδικασιών, όχι μόνο χρονοβόρων αλλά και δαπανηρών**.

Η εν λόγω διαδικασία βρίσκεται στο στάδιο της διαπραγμάτευσης με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου για τον καθορισμό της τιμής.

Συμπεράσματα

Αν θέλαμε να σχολιάσουμε τον θεσμό της απαλλοτρίωσης από άποψης συνταγματικής νομιμότητας, θα μπορούσαμε αβίαστα να τοποθετηθούμε υπέρ τη νομικής αρτιότητας. Ο συνταγματικός νομοθέτης προέβλεψε, παράλληλα με το προστατευόμενο αγαθό του περιβάλλοντος, και για την προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, περιγράφοντας λεπτομερείς διαδικασίες, αλλά και κατοχυρώνοντας την καθολική προστασία των θιγόμενων ιδιοκτητών με τον μηχανισμό της πλήρους αποζημίωσης.

Δυστυχώς, όμως, η πραγματικότητα δεν ανταποκρίνεται στην πληρότητα του συνταγματικού κειμένου. Το θεσμικό αυτό εργαλείο εξασφάλισης δημόσιας γης έχει καταστεί ένα επαχθές μέτρο, που διαταράσσει ουσιωδώς την ζωή του πολίτη, με αποτέλεσμα η πρόσβαση από την συνταγματικότητα στην αντισυνταγματικότητα να είναι πολύ εύθραυστη.

Η ως άνω διαπίστωση προκύπτει αβίαστα από την μέχρι τώρα ελληνική πρακτική της δημόσιας Διοίκησης. Η γραφειοκρατία σε συνδυασμό με την αδράνεια της Διοίκησης και με τις σύνθετες διαδικασίες που πρέπει να τηρηθούν -είτε στο στάδιο πριν την συντέλεση είτε στο στάδιο μετά την συντέλεση της απαλλοτρίωσης- καθιστά την ιδιοκτησία του πολίτη δέσμια κατά τρόπο **ώστε ο θιγόμενος ιδιοκτήτης να στερείται το δικαίωμα ελεύθερης διάθεσης του ακινήτου κατά την πραγματική αξία του και την ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευσή του και επομένως να μετατρέπεται σε ένα οικονομικό βάρος, το οποίο αντιβαίνει στις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντ.** Στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις η απουσία χρονικού και οικονομικού προγραμματισμού για την υλοποίηση των σχεδίων πόλεων και την ολοκλήρωση των πράξεων εφαρμογής έχει σαν αποτέλεσμα οι επιβαλλόμενες κατά περίπτωση ρυμοτομικές επιβαρύνσεις να υπερβαίνουν τα ανεκτά κατά χρόνον όρια δέσμευσης, οδηγώντας στην οικονομική και νομική αναίρεση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και επέκεινα σε δικαστικές προσφυγές εκ μέρους των θιγόμενων που μπορούν να ανατρέψουν κρίσιμες προβλέψεις των πολεοδομικών σχεδίων.

Κίνδυνο αντισυνταγματικότητας ενέχει και **η μη εφαρμογή της αρχής της «δίκαιης ισορροπίας»**, που πηγάζει από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, και μνημονεύει το ΕΔΔΑ στις σχετικές αποφάσεις του ¹¹⁸ η οποία «ζυγίζει» εάν η θυσία του ιδιώτη είναι υπερβολική και συνεπώς αδικαιολόγητη σε σχέση με το γενικό συμφέρον.

Περαιτέρω, ο εν λόγω θεσμός συνιστά **μια διαδικασία με δεκάδες ή και εκατοντάδες εμπλεκόμενα άτομα διαφορετικών ειδικοτήτων** (μηχανικούς, δικαστές, υπαλλήλους υπηρεσιών κ.λ.π.) **και ισχυρά αντικρουόμενα συμφέροντα...**

Αν θέλουμε όμως να είμαστε ρεαλιστές, ακόμα κι αν ξεπεράσουμε την σκόπελο της γραφειοκρατίας, δεν είναι στα πλαίσια του εφικτού να πιστεύουμε πως το ελληνικό κράτος, ιδιαίτερα κατά την επαχθή οικονομική περίοδο που βιώνει η χώρα, θα

¹¹⁸ Βλ. σχετικά με το τεκμήριο δημόσιας ωφέλειας

μπορούσε να ανταποκριθεί στην υποχρέωση της πλήρους αποζημίωσης για όλους τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Άμεση συνέπεια, λοιπόν, της εφαρμογής της πλήρους αποζημίωσης, στην πράξη, θα ήταν η περιορισμένη εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και εν γένει έργων δημόσια ωφέλειας «πολλώ δε μάλλον όταν συνεπάγεται και μια ευρύτερη αλλαγή «παραδείγματος» στην οργάνωση και δράση της διοίκησης και στην κρατούσα διοικητική διαδικασία στην Ελλάδα, που διακρίνεται από εσωστρέφεια, ακαμψία, βραδύτητα και φορμαλισμό»¹¹⁹.

Εναλλακτικά

Πέραν των θεσμοθετημένων εργαλείων που αναπτύχθηκαν στο οικείο πεδίο, θα μπορούσαμε να προστρέξουμε σε καινοτόμες πρακτικές που έχουν ήδη δοκιμαστεί στο εξωτερικό. Οι πρακτικές αυτές εκκινούν από το γεγονός ότι «σημαντικές για την πόλη λειτουργίες έχασαν σήμερα την σημασία τους, άρα ο χώρος υπολειτουργεί ή και νεκρώνεται παρά την νευραλγική θέση στην οποία βρίσκεται». Τέτοιου είδους εγκαταστάσεις είναι εκείνες της παραδοσιακής βιομηχανίας, οι οποίες λόγω της αποβιομηχάνισης δεν έχουν πια λόγο ύπαρξης στον πολεοδομικό ιστό. Κάτι ανάλογο ισχύει και με άλλες εγκαταστάσεις που έχασαν τη σημασία τους και το νόημα ύπαρξής τους στην παλαιά θέση, όπως εμπορικοί σιδηρόδρομοι, λιμάνια, αεροδρόμια που εγκλωβίστηκαν από την αστική επέκταση κ.α.¹²⁰

Θα κλείσουμε την μελέτη μας με τα λόγια του πρώην αντιπροέδρου του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου σχετικά με τον θεσμό της απαλλοτριώσης :

«Κατάλοιπο του παρελθόντος της διοικητικής αυθαιρεσίας είναι και η συνέχιση της πρακτικής των απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, χωρίς προηγούμενη ικανοποιητική αποζημίωση ή με τεράστιες καθυστερήσεις στην καταβολή της. Τα δύο αυτά σημεία μας χαρακτηρίζουν ακόμη και κληιδώνουν το κύρος της χώρας στο διεθνές πεδίο»¹²¹

¹¹⁹ Βλ. Ειδική Έκθεση του Συνηγόρου του Πολίτη «Απαλλοτρίωση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση, Προβλήματα διοικητικής δράσης», 2005

¹²⁰ Α. Αραβαντινός -Τ. Κοσμάκη οπ.π

¹²¹ (Χρήστος Ροζάκης, Πρόλογος στην έκδοση του Κέντρου Ευρωπαϊκού Οικονομικού Δικαίου με θέμα: Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προάσπιση των δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών -Οδηγός»)

Βιβλιογραφία

1. Α. Αραβαντινός - Τ. Κοσμάκη, «Υπαίθριοι Χώροι στην Πόλη», Εκδόσεις Συμεών, 1988
2. Α. Αραβαντινός, «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 2007
3. Δαγτόγλου Π., *Γενικό Διοικητικό Δίκαιο*, τρίτη έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1992
4. Δεκλερής Μ., *Το Δίκαιο της βιωσίμου αναπτύξεως*, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2000
5. Ι. Καρακώστας, *Περιβάλλον & Δίκαιο*, 3η έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη 2011
6. Κοκκώνης Χ., «Πολεοδομικός Σχεδιασμός για Βιώσιμες Πόλεις», σε *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*, Τμηματικός τόμος για τον καθ. Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα 2004
7. Κόνιανος Α. -Πρινάρης Τ. «*Σχεδιασμός και διαχείριση χώρων αστικού πρασίνου. Η περίπτωση της Βέροιας*», Βέροια, 2014
8. Κ. Λαλénης, «*Η εξασφάλιση δημόσιου χώρου στις ελληνικές πόλεις. Νομοθετικές ρυθμίσεις και εφαρμογές*», 2004
9. Μ. Μαντούβαλου-Μ. Μαυρίδου-Ι. Πολύζος, «*Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης και οι πολεοδομικές επιπτώσεις του*» στο *Ο θεσμός της Μεταφοράς Δόμησης*, Πρακτικά Ημερίδας, επιμ. Δ. Παπαδημητρίου, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 1996
10. Δ. Μέλισσας, *Νέος Οικοδομικός Οργανισμός (ν. 4067/2012)*, Εκδόσεις Σάκκουλα 2015
11. Παπααρηγορίου Β., *Πολεοδομία*, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2011
12. Τζίκα-Χατζοπούλου, «*Πολεοδομικό Δίκαιο*», Πανεπιστημιακές εκδ. Ε.Μ.Π., Αθήνα 2000
13. Σ. Ρίζος, «*Η αυτοαναίρεση του Πολεοδομικού δικαίου*», Ανάτυπο, Τμηματικός τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας, 75 χρόνια, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσ/κη, 2004
14. Δ. Χριστοφιλόπουλος, «*Το νέο θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού*», 1984
15. Του ιδίου, *Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης*, Β' Έκδοση, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2007
16. Κ. Χορομίδης-Γ. Χορομίδης, *Ζητήματα από τον νέο Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων*, Εταιρεία Νομικών Βορείου Ελλάδας, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσ/κη, 2002

Αρθρογραφία

1. Γ. Δελλής, *Το ατομικό δικαίωμα αντιμέτωπο στο οικονομικό και το οικολογικό γενικό συμφέρον. 1953-2003: Η συρρίκνωση της ατομικότητας, Νόμος και Φύση*, Ιανουάριος 2004, <http://nomosphysis.org.gr/7058/to-atomiko-dikaioma->

- antimetopo-sto-oikonomiko-kai-to-oikologiko-geniko-sumferon-1953-2003-i-surriknosi-tis-atomikotitas-ianouarios-2004/
2. Κοσμάκη Τ., «Προς μια πολιτική Σχεδιασμού Δημόσιων Υπαίθριων Χώρων στο λεκανοπέδιο της Αθήνας», «ΠΥΡΦΟΡΟ» τεύχος 1/1998
 3. Κ. Κουσουλής, Χώρος και Νόμιμη Δόμηση (εντός και εκτός σχεδίου), Εισηγήση στην εκδήλωση «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Προστασία του Φυσικού Περιβάλλοντος» της Ένωσης Δικαστικών Λειτουργών ΣτΕ, Αθήνα, 4.6.2008, http://www.edil-ste.gr/show_article.asp?ids=7
 4. Γ. Σαρδέλας, «Προσπάθεια θέσης του άρθρου 28 του ν. 1337/83 στην διάσταση των περί κοινοχρήστων διατάξεων του Α.Κ., του Β.Ρ.Δ, του Ν.Δ. 797/71 και την νομολογία», ΝοΒ τ. 44
 5. Κ. Χιώλος, Η προστασία της περιοσίας κατά την ΕΣ.Δ.Α., Αρμ 2005
 6. Δ. Χριστοφιλόπουλος, «Η Τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων και η Οδύσσεια της Ιδιοκτησίας», ΝοΒ τ. 263

Άλλες πηγές

1. Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (ΦΕΚ 209 Α')
2. Ειδική Έκθεση του Συνηγόρου του Πολίτη «Απαλλοτρίωση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση, Προβλήματα διοικητικής δράσης», 2005
3. Γνμ ΝΣΚ 150/2014

Ιστότοποι

http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADES_ERGASIAS_2010

Νομολογία

ΣτΕ 1770/2011,
2980/2005,
3117/2004
ΣτΕ 4586/2005 7μ
ΣτΕ 4086/2015
ΣτΕ 5479/2012,
ΣτΕ 2917/2011,
ΣτΕ 3908/2007 7μ
ΣτΕ 5479/2012

ΣτΕ 4429/2010,
ΣτΕ 3842/2008,
ΣτΕ 3232/2008
ΣτΕ 2142/2016,
ΣτΕ 2867/2015,
ΣτΕ 1803/2015
Ολομ.ΣτΕ 1118/2014
ολΣτΕ 4946-4948/1995
ΣτΕ 505/1968, ΝοΒ 16, 991,
ΣτΕ 253/1968, ΝοΒ 16,
ΣτΕ 991, 276/1966, ΝοΒ 14, 956
ΑΠ 588/2005,
ΑΠ 429/2005
ΟΛ ΑΠ 13/2000, ΑΠ 1347/2006
ΟΛ ΑΠ 14/2011
ΟΛ ΑΠ 8/1999
ΕΔΔΑ απόφαση της 1/3/2001 υπόθεση Μάλαμα κατά Ελλάδας
ΕΔΔΑ, Παπαγελάς κατά Ελλάδας, απόφαση της 23.03.1999
ΕΔΔΑ, Σαββίδου κατά Ελλάδας, απόφαση της 01.08.2000
Αποφ. 625/2015 Εφ.Πειρ.