

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 367/2004

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Α' Τμήμα Διακοπών

Συνεδρίαση της 14^{ης} Ιουλίου 2004

Σύνθεση

Προεδρεύων: Ιωάννης Πράσινος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

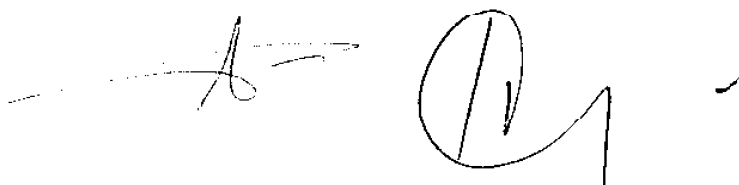
Νομικοί Σύμβουλοι: Σπ. Σκουτέρης, Δημ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος,
Ν. Κατσίμπας, Χ. Θωμόπουλος, Βλ.
Ασημακόπουλος, Δημ. Αναστασόπουλος, Βασ.
Σουλιώτης.

Εισηγητής: Δ.Β. Αναστασόπουλος, Νομικός Σύμβουλος.

Αριθ. ερωτήματος: ΔΤΕ / β / οικ. 26080 / 1091 / 17.6.04 ΥΠΕΧΩΔΕ –
Γεν. Δ/ση Πολεοδομίας – Δ/ση Τοπογραφικών
Εφαρμογών.

Περίληψη Ερωτήματος: Το άρθρο 11 παρ. 5 του Ν. 3212/03 προσέθεσε στην παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/97 περ. ε', σύμφωνα με την οποία "Οι ιδιοκτησίες οι οποίες είχαν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό".

Ερωτάται αν η παραπάνω διάταξη εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των ακινήτων, στα οποία:



1) Είχε επιβληθεί η αρθείσα απαλλοτρίωση, όχι με την αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης, αλλά με τροποποίηση αυτού.

2) Δεν είχε επιβληθεί ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αλλά είχαν δεσμευθεί για ανέγερση κτιρίων κοινωφελούς σκοπού.

3) Η απαλλοτρίωση δεν ήρθη με δικαστική απόφαση αλλά κατά τη διαδικασία του άρθρου 11 παρ. 3 εδ. β' του Ν. 2882/01.

Επί του παραπάνω ερωτήματος το Τμήμα, αφού άκουσε τον Εισηγητή και μετά διαλογική συζήτηση, γνωμοδοτεί ομόφωνα ως ακολούθως:

Ι. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Τα των εντάξεων περιοχών σε σχέδια πόλεως, μέχρι το 1983, διέπονται από το Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 "περί σχεδίων πόλεων κλπ", όπου προβλέπεται ότι χορηγείται δικαίωμα απαλλοτρίωσης των ακινήτων που προορίζονται είτε για κοινόχρηστους χώρους (οδοί, πλατείες, πράσινο), είτε για την ανέγερση επ' αυτών κτιρίων κοινής ωφελείας, ως ναοί, εκπαιδευτήρια, γυμναστήρια κλπ (άρθρο 30). Με την πράξη ένταξης στο σχέδιο πόλης, θεωρείται ότι κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση για τα προοριζόμενα για κοινόχρηστους χώρους οικόπεδα (ρυμοτομική απαλλοτρίωση) ανεξάρτητα εάν οφείλεται ή όχι αποζημίωση κατ' άρθρο 6 παρ. 3, 4 Ν. 5269/31 (Χορομίδης "Δίκαιο Ρυμοτομίας και Πολεοδομικού Σχεδιασμού 1994, σελ. 197), ενώ για τα προοριζόμενα προς ανέγερση κτιρίων κοινωφελούς χαρακτήρα επακολουθεί ιδιαίτερη πράξη της Διοίκησης, με την οποία κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση. Με πράξη αναλογισμού και αποζημίωσης καθορίζονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης (άρθρο 32), η οποία μετά την κύρωσή της καθίσταται οριστική (άρθρο 34). Τα παραπάνω ισχύουν αναλογικά

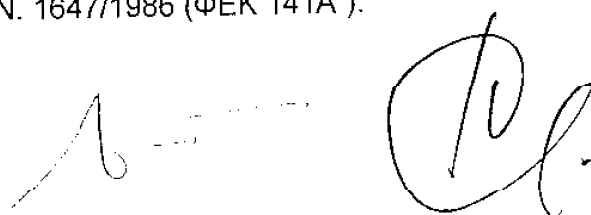
καί προκειμένου για απαλλοτρίωση ακινήτων προς ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας (άρθρο 37).

Εξάλλου, κατά το άρθρο 290 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΠΔ από 14.7.99 ΦΕΚ 580Δ'), που κωδικοποίησε τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 έως 5 του Ν. 5269/31, του άρθρου 1 παρ. 1-3 Β.Δ. 7/13.5.1936, άρθρου 1 παρ. 6 Ν.Δ. 80/41, άρθρου 19 παρ. 3 Ν.Δ. 1411/42, άρθρου 2 Α.Ν. 625/68 και άρθρου 3 Ν.Δ. 653/77, σε συνδυασμό με τα επόμενα άρθρα ίδιου Κώδικα, υπόχρεοι προς καταβολή αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων που καταλαμβάνονται από το εγκεκριμένο σχέδιο για κοινόχρηστους χώρους είναι ο δήμος ή η κοινότητα και οι ωφελούμενοι παρόδοιοι ιδιοκτήτες, προσδιορίζονται δε επακριβώς οι υποχρεώσεις αυτές (ο κάθε παρόδιος ιδιοκτήτης βασικά υποχρεούται σε αποζημίωση ή αυταποζημίωση της μισής οδού μέχρι και πλάτους 15 μέτρων, προκειμένου δε για πλατείες άλση κ.λ.π. λωρίδας γης πλάτους 20 μέτρων, σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου στον δημιουργούμενο κοινόχρηστο χώρο, που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του μισού εμβαδού του οικοπέδου, οι δε Ο.Τ.Α. για την πέραν της λωρίδας αυτής έκταση, καθώς και για τα επικείμενα, ενώ προβλέπονται διαφορετικές ρυθμίσεις σε ειδικές περιπτώσεις).

2. Το καθεστώς αυτό μετεβλήθη με το Ν. 1337/83 "Επεκτάσεις σχεδίων πόλεων κλπ – ΦΕΚ Α'33" και πλέον (άρθρο 8) οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης υποχρεώνονται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και σκοπών.

3. Στο άρθρο 20 του Ν. 2508/97 "Βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας Α' - 124", που ρύθμισε εκ νέου τα της εισφοράς σε γη, προβλέπονται τα ακόλουθα:

"1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση β' της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69Α'), με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 12 του Ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141Α')."



[Σημ. Η εισφορά αυτή, κατ' άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1337/83 αποτελείται από ποσοστό επιφανείας κάθε ιδιοκτησίας πριν την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται ως εξής:

Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%, από 250 έως 500 τ.μ. ποσοστό 20%, από 500 έως 1.000 τ.μ. ποσοστό 30%, από 1.000 έως 2.000 τ.μ. ποσοστό 40%, από 2.000 έως 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%, άνω των 10.000 τ.μ. που ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη, ποσοστό 60%].

"2. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1 του παρόντος:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του Ν. 2242/1994, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ως άνω π.δ/τος της 16.8.1995.

β) Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί περιλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., συμπεριλαμβανομένων των οικισμών του άρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση α' του π.δ/τος της 20.8.1995 (ΦΕΚ 414Δ'), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως κάτωθι:

γ) Οι ιδιοκτησίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166Δ'), όπως ισχύει, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην περίπτωση β' της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69Α').

δ) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

ε) (όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 παρ. 5 Ν. 3212/03 "Άδεια δόμησης και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ – 308 Α'" – ΕΡΜΗΝΕΥΟΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ):

"ε) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτού. Η εισφορά




υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

"Η εισφορά αποτελεί ποσοτιύ της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης και διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμιζοιούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1923 και του Ν. 5269/1931 (ΦΕΚ 274Α') για το επιπλέον τμήμα.

"Αν η ύπαρξη οικοδομής κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του Ν.Δ. 17.7.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή.

"Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001."

4. Παγίως γίνεται δεκτό (ΣΤΕ 3520/99, ΔΕΑ 1056/02, 1525/02 κλπ), ότι οι ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις αίρονται με δικαστική απόφαση, αν παρέλθει εύλογος χρόνος από την κήρυξή τους, δηλαδή από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της πράξης ένταξης στο σχέδιο πόλης, χωρίς να κινηθεί διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης (νομολογιακά έχει κριθεί ότι ο εύλογος χρόνος είναι η δετία), ενώ γίνεται δεκτό ότι το ίδιο ισχύει και για τις περιπτώσεις δέσμευσης οικοπέδων για ανέγερση σε αυτά κτιρίων κοινής ωφελείας, έστω και αν δεν έχει κηρυχθεί ακόμη απαλλοτρίωση (ενδεικτικά ΔΕΑ 1288, 1339/02, ΣΤΕ 797/99 κλπ).

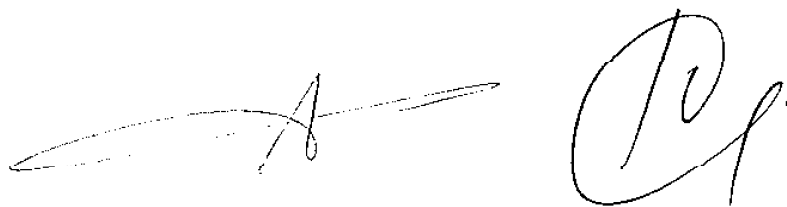
5. Στο άρθρο 11 Ν. 2882/01 "Κώδικας Απαλλοτριώσεων" (ΦΕΚ 174) ορίζεται: "Παρ. 3: Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεσθεί μέσα σε ενάμισυ έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού αποζημίωσης και σε περίπτωση απ' ευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Η αρμόδια για

την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

"Παρ. 4: Αν περάσουν άπρακτες οι κατά τις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3 προθεσμίες, ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η προσβληθείσα πράξη ή παράλειψη και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη ή υποχρεωτικώς επελθούσα άρση της απαλλοτρίωσης...".

II. Από το συνδυασμό των παραπάνω προκύπτουν τα ακόλουθα:

1. Υπό το καθεστώς ένταξης περιοχών στα σχέδια πόλεων, με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7./16.8.1923, οι ιδιοκτήτες των δημιουργουμένων οικοπέδων και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης οφείλουν να αποζημιώσουν τους ιδιοκτήτες εκείνους των οποίων οι ιδιοκτησίες προορίζονται για κοινόχρηστους χώρους (πλατείες, οδοί κλπ), σύμφωνα με όσα προβλέπει η πράξη αναλογισμού και αποζημίωσης, με βάση τα κριτήρια που αναφέρονται ανωτέρω. Η όλη διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης πρέπει να κινηθεί μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, κατά το οποίο οι ιδιοκτήτες των προοριζόμενων για κοινόχρηστους χώρους ακινήτων έχουν υποχρέωση να ανέχονται τη δέσμευση αυτή. Μετά την παρέλευση άπρακτου του εύλογου αυτού χρόνου (νομολογιακά θετία), οι ιδιοκτήτες μπορούν οποτεδήποτε να υποβάλουν αίτηση άρσης της απαλλοτρίωσης και στην περίπτωση ρητής ή σιωπηρής άρνησης επιλαμβάνεται το Δικαστήριο, το οποίο αν κρίνει ότι πράγματι η Διοίκηση έχει αδρανήσει αδικαιολόγητα και παρήλθε ο εύλογος χρόνος, αίρει την απαλλοτρίωση (κατ' αναλογία, η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται σε περίπτωση παρέλευσης αδρανούς εύλογου χρόνου από την δέσμευση της ιδιοκτησίας για ανέγερση κτιρίου κοινής ωφελείας, χωρίς να κηρυχθεί απαλλοτρίωση). Συνέπεια τούτου είναι η υποχρέωση τροποποίησης του σχεδίου πόλης, καθορισμού όρων δόμησης του οικοπέδου και σύνταξη πράξης αναλογισμού και αποζημίωσης, κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7./16.8.1923.



2. Μετά το 1983 το καθεστώς μετεβλήθη με το Ν. 1337/83 και κάθε ιδιοκτησία που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης οφείλει πλέον εισφορά σε γη, ανάλογη με το εμβαδόν του οικοπέδου, την επιτρεπόμενη χρήση, τον χαρακτήρα της εντασσόμενης περιοχής (κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία, οικισμός κάτω των 2.000 κατοίκων κλπ), χωρίς να συντάσσεται πράξη αναλογισμιού και αποζημίωσης, αφού χρησιμοποιούνται αντικειμενικά κριτήρια, ίδια ανά περιοχή, και δεν εξετάζεται ο βαθμός ωφελείας κάθε οικοπέδου από τους δημιουργούμενους κοινόχρηστους χώρους.

Ήδη ο νόμος 2508/97, ρυθμίζοντας την υποχρέωση αυτή, στο άρθρο 20 παρ. 1, καθιερώνει γενικό κανόνα συμμετοχής εισφοράς σε γη, με συγκεκριμένες εξαιρέσεις. Οι ρυθμίσεις αυτές δεν αφορούν στα οικόπεδα που είχαν ενταχθεί στα σχέδια πόλης με το προηγούμενο καθεστώς του Ν.Δ. του 1923, για τα οποία κατά την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων, συνεχίζεται η διαδικασία σύνταξης της πράξης αναλογισμού, που εφαρμόζεται και για όσα οικόπεδα αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Όμως με το άρθρο 11 του Ν. 3212/03, τίθεται το πρώτον εξαιρετική μεταχείριση για τα οικόπεδα τα οποία με την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης με το καθεστώς του ΝΔ του 1923 προορίζονται για κοινόχρηστους χώρους, πλην αποδεσμεύονται με πράξη της Διοίκησης, (τροποποίηση του σχεδίου πόλης) και σε συμμόρφωση προς δικαστική απόφαση που αίρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση και πλέον και για τα οικόπεδα αυτά το πρώτον προβλέπεται εισφορά σε γη, ως προσδιορίζεται από το άρθρο 20 παρ. 1 του Ν. 2508/97, οι δε υποχρεώσεις για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων δεν καθορίζονται από πράξη αναλογισμού και αποζημίωσης, ως συνέβαινε μέχρι την ισχύ του νόμου αυτού, παρά μόνο συμπληρωματικά και σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Για την εφαρμογή της ρύθμισης αυτής πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Χαρακτηρισμός κοινόχρηστου χώρου με την αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλης κατά το Ν.Δ. του 1923.

β) Άρση της ρυμοτομικής αυτής απαλλοτρίωσης με δικαστική απόφαση, και συμμόρφωση της Διοίκησης προς την απόφαση αυτή.

Ο προβληματισμός της Υπηρεσίας είναι εάν η υποχρέωση αυτή της εισφοράς σε γη καταλαμβάνει τις τρεις περιπτώσεις στις οποίες αναφέρεται το ιστορικό του ερωτήματος.

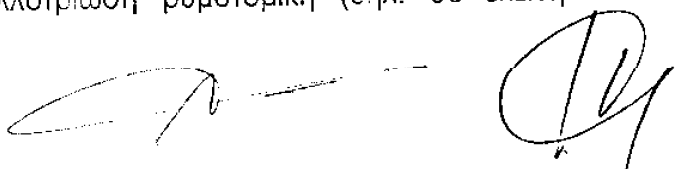



3. Όπως προκύπτει από την όλη δομή και διατύπωση του νόμου, το εδ. ε' προστέθηκε στην παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/97, η οποία αναφέρεται σε "κατ' εξαίρεση" ρύθμιση, από τον κανόνα της παρ. 1. Έτσι ως εξαιρετικό δίκαιο, πρέπει να ερμηνευθεί στενά και δεν επιτρέπεται επέκτασή του εκεί που δεν προβλέπεται ρητά. Η αυστηρή αυτή ερμηνεία άλλωστε προσιδιάζει στη φύση της ρύθμισης, αφού πρόκειται για το προστατευόμενο από το άρθρο 17 του Συντάγματος αγαθό της ιδιοκτησίας, στην οποία βάρη επιτρέπονται μόνον όπου ρητά το προβλέπει ο νόμος και δεν επιτρέπεται διασταλτική ερμηνεία. Ο νομοθέτης του Ν. 3212/03 γνωρίζοντας επακριβώς όλες τις συναφείς περιπτώσεις τροποποίησης των σχεδίων πόλεων, ύστερα από άρση απαλλοτριώσεων και γενικότερα βαρών της ιδιοκτησίας, επέλεξε συνειδητά μόνον αυτή για την οποία συντρέχουν σωρευτικά τα παραπάνω κριτήρια, τα οποία γνωρίζει και αναφέρει (αρχική ένταξη υπό το καθεστώς του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που διέταξε δικαστική απόφαση), χωρίς να προκύπτει ερμηνευτική αμφιβολία.

4. Υπό το πρίσμα αυτό, για κάθε μία από τις εξεταζόμενες περιπτώσεις ισχύουν τα εξής:

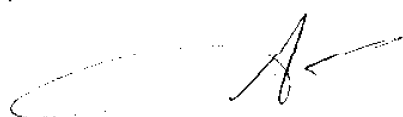
α) Χαρακτηρισμός του κοινόχρηστου χώρου και κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, όχι με την πράξη της αρχικής ένταξης, αλλά με μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου πόλης. Δεν καταλαμβάνεται από τη ρύθμιση, διότι δεν πρόκειται για αρχική ένταξη. Πέραν τούτου έχει και λογική εξήγηση, διότι τα οικοπέδα αυτά στην αρχική ένταξη είχαν χαρακτηριστεί δομήσιμοι χώροι και για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης είχαν κατά κανόνα συμμετάσχει στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, κατά τα οριζόμενα στην σχετική πράξη αναλογισμού και αποζημίωσης, ή με άλλο νόμιμο τρόπο και δεν νοείται επιβολή δεύτερου βάρους στην ίδια ιδιοκτησία, για τον ίδιο σκοπό.

β) Χαρακτηρισμός του οικοπέδου όχι ως κοινόχρηστου χώρου, αλλά ως προοριζόμενου για την ανέγερση σε αυτό κτιρίου κοινής ωφελείας για την κήρυξη απαλλοτρίωσης του οποίου απαιτείται χωριστή πράξη της Διοίκησης. Δεν συντρέχουν οι ως άνω εξαιρετικές προϋποθέσεις του νόμου, ο οποίος αναφέρεται μόνον σε απαλλοτρίωση ρυμοτομική (δηλ. σε εκείνη που αποβλέπει στη



δημιουργία κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων χωρίς κτίσματα) και όχι σε κάθε περίπτωση επιβολής οποιουδήποτε άλλου βάρους στην ιδιοκτησία, για εξυπηρέτηση άλλων σκοπών δημόσιας ωφέλειας. Για τα οικόπεδα αυτά δεν συντρέχει το στοιχείο της απαλλοτρίωσης και μάλιστα ρυμοτομικής, αφού δεν έχει κηρυχθεί καν απαλλοτρίωση, είναι δε αδιάφορο αν σε εξαιρετικές περιπτώσεις, πριν από την επιβολή του βάρους αυτού, είχαν χαρακτηριστεί κοινόχρηστοι χώροι. Πάντως, κατά κανόνα, και τα οικόπεδα αυτά κατά την ένταξη στο σχέδιο πόλης είχαν ήδη συμμετάσχει στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

γ) Παρέλευση χρονικού διαστήματος πέραν των 18 μηνών από τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού του ύψους της αποζημίωσης, χωρίς να καταβληθεί αυτή και αυτοδικαία ανάκληση της απαλλοτρίωσης με μόνη την παρέλευση του χρόνου αυτού, η οποία βεβαιώνεται με πράξη της αρμόδιας αρχής, (και εν αρνήσει με δικαστική απόφαση), χωρίς καμμία άλλη διερεύνηση πέραν της παρέλευσης του ως άνω χρόνου. Στην περίπτωση αυτή είχε ήδη ξεκινήσει η διαδικασία συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, με σύνταξη και κύρωση πράξης αναλογισμού και αποζημίωσης και έκδοση δικαστικής απόφασης καθορισμού της οφειλομένης αποζημίωσης, η οποία όμως δεν είχε καταβληθεί από τους υπόχρεους (Ο.Τ.Α. ή ωφελούμενους παρόδους ιδιοκτήτες), μέσα στη νόμιμη προθεσμία. Είναι πασιφανές ότι αυτή η κατηγορία των απαλλοτριώσεων αντιδιαστέλλεται πλήρως από εκείνη όπου το Δικαστήριο, μετά ουσιαστική έρευνα, κρίνει ότι παρήλθε ο εύλογος χρόνος κατά τον οποίον ο ιδιοκτήτης όφειλε να ανέχεται το βάρος στην ιδιοκτησία του και ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το αίτημά του για άρση της απαλλοτρίωσης αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση η οποία συμμορφώνεται, τροποποιώντας ανάλογα το σχέδιο πόλης. Αυτή την κατηγορία των απαλλοτριώσεων που αίρονται με διαπλαστική δικαστική απόφαση ρυθμίζει ο νόμος, και υποχρεώνει τους ιδιοκτήτες σε εισφορά γης κατά την τροποποίηση του σχεδίου πόλης. Αν ήθελε να περιλάβει και τις απαλλοτριώσεις οι οποίες έχουν αρθεί αυτοδικαίως, όπου η σχετική δικαστική απόφαση έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα του επελθόντος ήδη αποτελέσματος της άρσης αυτής, θα το μνημόνευε ρητά με αναφορά στο άρθρο 11 του ν.2882/01, ρυθμίζοντας μάλιστα κατά ομοιόμορφο τρόπο, τόσο την περίπτωση βεβαίωσης της άρσης από την αρμόδια διοικητική αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση (παρ. 3), όσο και εκείνης με δικαστική απόφαση, (παρ. 4),



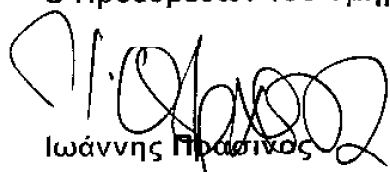

αφού είναι αδιανόητο να γίνεται διαχωρισμός ως προς τις συνέπειες, με μόνη τη συμπεριφορά της Διοίκησης να χορηγήσει ή όχι τη σχετική βεβαίωση. Έτσι, λόγω και της αυστηρής ερμηνείας της διάταξης, η αυτοδικαία άρση της απαλλοτρίωσης, για την οποία χορηγείται από την αρμόδια αρχή σχετική βεβαίωση, ως μη αναφερόμενη ρητά στο νόμο, δεν υπάγεται στην ρύθμιση του άρθρου 11 παρ. 5 του ν.3212/03.

III. Κατόπιν των ανωτέρω, το Τμήμα όμόφωνα γνωμοδοτεί αρνητικά και για τις τρεις εξεταζόμενες περιπτώσεις.

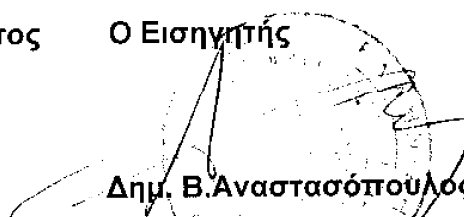
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 29.7.2004

Ο Προεδρεύων του Τμήματος


Ιωάννης Πρασίνακας
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής


Δημ. Β. Αναστασόπουλος
Νομικός Σύμβουλος του Ν.Σ.Κ.