

i. Εισαγωγή-Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ασχολούνται με την πολεοδομία και την έκδοση αδειών οικοδομής.

Εδώ περιγράφω το ειδικό θέμα που αφορά την έννοια της απαλλοτρίωσης και τα δικαιώματα του υφιστάμενου την απαλλοτρίωση ιδιοκτήτη.

iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή-Πρόλογος	1
iii. Περιεχόμενα	2
1. Η έννοια της απαλλοτρίωσης και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη ...	3
3. Νομοθεσία.....	6
3.2.4. Κεφάλαιο Δ΄ - Διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης	6
3.2.4.1. Άρθρο 13 - Υπολογισμός της αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου	6
3.2.4.2. Άρθρο 14 - Διάδικοι.....	8
3.2.4.8. Άρθρο 20 - Οριστικός προσδιορισμός αποζημίωσης	11
3.2.4.11. Άρθρο 23 - Συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης	16
iv. Αποφάσεις Δικαστηρίων.	18
4.1.1.3. Διάταξη	18
4.1.1.4. Πραγματικά περιστατικά.....	18
4.1.1.5. Το Στρασβούργο αποφασίζει	20
vi. Έργα του ίδιου	25
viii. Επίλογος.....	32

1. Η έννοια της απαλλοτρίωσης και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη

Η έννοια της απαλλοτρίωσης και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη γης ή κτιρίου καθορίζονται από το Σύνταγμα και τον νόμο, όπως οι διατάξεις αυτές ερμηνεύονται από τα δικαστήρια τον νόμο με βάση και την ερμηνεία από τις αποφάσεις των δικαστηρίων.

Απαλλοτρίωση είναι η διαδικασία, κατά την οποία το κράτος ή ένα νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, αποφασίζει ότι ένα ακίνητο κάποιου προσώπου είναι απαραίτητο να το πάρει αναγκαστικά το κράτος ή ο δήμος και αφαιρεί με σκοπό δημόσιας ωφέλειας την ιδιοκτησία (γη και τα επ' αυτής κτίρια, αν υπάρχουν), από ένα ή περισσότερα πρόσωπο, χωρίς τη συγκατάθεσή τους , πάντοτε με την καταβολή ολικής και πλήρους αποζημίωσης.

Η πράξη αυτή έχει ισχύ υπό προϋποθέσεις, καθώς υπάρχουν άρθρα του Συντάγματος που προστατεύουν τα ατομικά μας δικαιώματα.

Η απαλλοτρίωση διακρίνεται σε αναγκαστική και ρυμοτομική.

Και οι δύο διαδικασίες οδηγούν στο ίδιο αποτέλεσμα, δηλαδή στη στέρηση της ιδιοκτησίας του προσώπου.

Οι διαφορές μεταξύ των δύο διαδικασιών συνίστανται στον σκοπό για τον οποίο αυτές γίνονται και στον τρόπο που εκτελούνται.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση γίνεται με μία απόφαση της Διοίκησης προκειμένου να δημιουργηθεί π.χ. ένα σχολείο ή ένα νοσοκομείο.

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση γίνεται στα πλαίσια ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού (ώστε π.χ. να ενταχτεί μία περιοχή στο σχέδιο πόλης ή να αποκτήσει ρυμοτομικό σχέδιο, να δημιουργήσουν οικοδομικά τετράγωνα, να διανοιχτούν δρόμοι κ.λ.π.).

Παρόμοια έννοια είναι **η εν τοις πράγματι (de facto) απαλλοτρίωση**.

Κατ' αυτήν δεν υπάρχει κάποια επίσημη κρατική πράξη περί απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης.

Ωστόσο, όταν στο ακίνητο επιβάλλονται περιορισμοί για σκοπό δημοσίου συμφέροντος, (π.χ. για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς), θεωρείται ότι υφίσταται de facto απαλλοτρίωση αν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί έχουν σαν συνέπεια την ολική και οριστική στέρηση της χρήσης του ακινήτου.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης, και υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το σύντηγμα και ο νόμος, έχει το αναντίρρητο δικαίωμα να ζητήσει:

A) Την άρση της απαλλοτρίωσης

B) Την πλήρη αποζημίωσή του

Γ) Την ακύρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού και την ανατροπή ολόκληρου του σχεδίου πόλης μιας περιοχής ή την ακύρωση της πράξεως αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Σημ.: Σύμφωνα με το άρθρο 17&5 του Συντάγματος, για να εκτελεστεί μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση, θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών και μόνο μετά ο Ο.Τ.Α., το Δημόσιο ή τα Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν το ακίνητο.

3. Νομοθεσία

3.2.4. Κεφάλαιο Δ' - Διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης

3.2.4.1. Άρθρο 13 - Υπολογισμός της αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου

1. Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης ή, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό, κατά το χρόνο της συζήτησης για τον προσδιορισμό αυτόν.

Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.

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

Σημ.: Η παρ. τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.4, άρθρ.1 του Ν.2985/2002, (ΦΕΚ Α 18/4.2.200), Έναρξη ισχύος την 1.1.2002 και όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρ.9 του Ν.3193/2003,ΦΕΚ Α 266/20.11.2003.

2. Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη.

Επίσης δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την οριζόμενη από το άρθρο 3 ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής.

Ομοίως, δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου, μετά την θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπτυξης ή μετά τη θεσμοθέτηση ζωνών για μελλοντική πολεοδόμηση.

Σημ.: Η παρ. τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με άρθρο 128, παρ.1 του Ν.4070/2012, (ΦΕΚ Α 82/10.4.2012).

3. Ο καθ ου η απαλλοτρίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος για την αποζημίωση που εισπράττει.

4. Εάν απαλλοτριωθεί τμήμα ακινήτου με αποτέλεσμα η αξία του τμήματος που απομένει στον ιδιοκτήτη να μειωθεί σημαντικά σε σχέση με την κύρια ή αποδεδειγμένως υφιστάμενη δευτερεύουσα κατά προορισμό χρήση, μπορεί να προσδιορίζεται με την απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης και ιδιαίτερη αποζημίωση για το τμήμα που απομένει στον

ιδιοκτήτη και η οποία καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για το απαλλοτριούμενο.

Για τον προσδιορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης λαμβάνονται υπόψη από το δικαστήριο, ιδίως, η κατάσταση του ακινήτου πριν και μετά την απαλλοτρίωση, η σημαντική επιδείνωση των γεωμετρικών στοιχείων και της οικονομικής και εμπορικής εκμεταλλεύσεως αυτού, όπως επίσης ότι η ζημία του απομένοντος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την απότμηση του απαλλοτριούμενου τμήματος.

Σημ.: Η παρ. τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με άρθρο 128 παρ.2 του Ν.4070/2012, (ΦΕΚ Α 82/10.4.2012).

3.2.4.2. Άρθρο 14 - Διάδικοι

Σημ.: Η παρ. τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 παρ.3 του Ν.4122/2013, (ΦΕΚ Α 42/19.2.2013).

1. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου, ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι δύνανται να ζητήσουν δικαστικώς τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, είναι:

α) ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση,

β) ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και γ) όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

2. Το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο έχει τη γενική επιμέλεια

για την επίσπευση της διαδικασίας του καθορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων, καθώς και της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

3. Στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο, εκπροσωπεί τούτο δικαστικώς και ζητεί προς υπεράσπιση των συμφερόντων αυτού, την παροχή σχετικής εντολής σε πληρεξούσιο του Δημοσίου από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους.

Η Περιφέρεια εκπροσωπείται από τον Περιφερειάρχη, ο οποίος χορηγεί τη σχετική εντολή σε δικηγόρο της Περιφέρειας.

Ειδικώς οι αποφάσεις περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης κοινοποιούνται και στον Υπουργό Οικονομικών, από την κοινοποίηση δε αυτή αρχίζουν οι δικονομικές προθεσμίες.

4. Για τις οριζόμενες από τα επόμενα άρθρα ενέργειες, καθώς και την κατάθεση αίτησης στο αρμόδιο δικαστήριο για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, το αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, εφόσον αυτή κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου, όργανο δύναται να εξουσιοδοτήσει εγγράφως τον Προϊστάμενο της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας. Προκειμένου για την Περιφέρεια αρμόδιος είναι ο οικείος Περιφερειάρχης.

5. Το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο γνωστοποιεί στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο από το σκοπό της απαλλοτρίωσης Υπουργείο όλες τις ενέργειες του για κάθε αναγκαστική απαλλοτρίωση.

6. Για κάθε απαλλοτρίωση τηρείται στην αρχή που την κήρυξε ιδιαίτερος φάκελος, στον οποίο καταχωρίζονται όλα τα σχετικά με την απαλλοτρίωση στοιχεία.

Προκειμένου για απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο φάκελος τηρείται στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία. Στις λοιπές περιπτώσεις ο φάκελος τηρείται στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Καθένας που αποδεικνύει έννομο συμφέρον δικαιούται να λάβει γνώση του φακέλου και να ζητήσει αντίγραφα των στοιχείων αυτών.

Τα αντίγραφα χορηγούνται με δαπάνη του αιτούντος.

Οι Γραμματείς των δικαστηρίων υποχρεούνται να αποστέλλουν στις παραπάνω αρχές ξεχωριστό αντίγραφο κάθε απόφασης που αφορά συγκεκριμένη απαλλοτρίωση, προκειμένου αυτό να τεθεί στο φάκελο.

3.2.4.8. Άρθρο 20 - Οριστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

1. Αρμόδιο να προσδιορίσει οριστικά την αποζημίωση είναι το εφετείο της παραγράφου 1 του άρθρου 19 με τριμελή σύνθεση.

Σημ.: Η παρ. τίθεται , όπως τροποποιήθηκε με τη παρ.13 του άρθρου 76 του Ν.4146/2013.

2. Μέσα σε τριάντα ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασης του μονομελούς εφετείου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, κάθε ενδιαφερόμενος δικαιούται, και αν ακόμη δεν υπήρξε διάδικος στη δίκη για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, να ζητήσει τον οριστικό προσδιορισμό αυτής.

Εάν κάποιος από τους ενδιαφερομένους είναι κάτοικος αλλοδαπής ή άγνωστης διαμονής, η προθεσμία για την άσκηση της αίτησης οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης είναι για όλους τους ενδιαφερομένους εξήντα ημέρες.

Εάν η προαναφερόμενη απόφαση δεν επεδόθη, η προθεσμία για την άσκηση της αίτησης περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης είναι σε κάθε περίπτωση έξι μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης, με την επιφύλαξη εφαρμογής του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 9."

Σημ.: Η παρ. τίθεται , όπως τροποποιήθηκε με την παρ.13 του άρθρου 76 του Ν.4146/2013

3. Το δικόγραφο της αίτησης κατατίθεται στη Γραμματεία του Εφετείου.

Ο πρόεδρος του εφετείου ορίζει δικάσιμο σε χρόνο όχι βραχύτερο από 30 ημέρες ούτε μακρότερο από 40 ημέρες από την κατάθεση της αίτησης.

Ακολουθώς η αίτηση επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος σε εκείνους κατά των οποίων απευθύνεται μέσα σε είκοσι μέρες από τον ορισμό της δικάσιμου και πάντως 15 τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως.

Εάν εκείνοι κατά των οποίων απευθύνεται η αίτηση είναι κάτοικοι αλλοδαπής ή άγνωστης διαμονής η επίδοση πρέπει να γίνει 30 τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, παρατεινομένου αναλόγως του χρόνου ορισμού της δικάσιμου.

4. Εάν η προθεσμία για την άσκηση της αίτησης παρήλθε άπρακτη, η αποζημίωση που προσδιορίστηκε προσωρινά καθίσταται οριστική για τον ενδιαφερόμενο που δεν άσκησε αίτηση.

Η εμπρόθεσμη αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αιτούντος, προς αύξηση ή μείωση μόνον υπέρ αυτού της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

5. Εάν ασκηθεί παραδεκτός αίτηση, εκείνος κατά του οποίου απευθύνεται δύναται να ασκήσει με τις προτάσεις, που κατατίθενται, με την ποινή του απαραδέκτου, πέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συζήτηση, αντίθετη αίτηση για τα ίδια ακίνητα για τα οποία ζητείται με την αίτηση ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης.

6. Οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 7 έως και 9 του προηγούμενου άρθρου 19 εφαρμόζονται αναλόγως.

Το εφετείο δύναται, εφόσον τούτο είναι αναγκαίο για τη διάγνωση της αλήθειας, να διακόψει ή να παρατείνει τη συζήτηση σε περισσότερες συνεδριάσεις, οι οποίες δεν δύναται να απέχουν μεταξύ τους περισσότερο από είκοσι ημέρες.

Πάντως η έκδοση της οριστικής απόφασης δεν επιτρέπεται να βραδύνει περισσότερο από ένα έτος από την άσκηση της αίτησης.

7. Το εφετείο δύναται να διατάξει πραγματογνωμοσύνη, εφόσον είναι απαραίτητη για τη διάγνωση της αλήθειας.

Η πραγματογνωμοσύνη ενεργείται κατά τις διατάξεις των άρθρων 368 και επομένων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Κατ' απόκλιση από τις διατάξεις αυτές:

α) το δικαστήριο εκδίδει την απόφαση για τη διενέργεια της πραγματογνωμοσύνης και τον διορισμό των πραγματογνωμόνων μέσα σε είκοσι ημέρες από τη συζήτηση,

β) εάν διατάχθηκε έγγραφη γνωμοδότηση των πραγματογνωμόνων, αυτή υποβάλλεται μέσα σε τριάντα ημέρες από την όρκιση τους και

γ) εάν διατάχθηκε προφορική γνωμοδότηση, οι πραγματογνώμονες εκθέτουν τη γνώμη τους ενώπιον του δικαστηρίου κατά τη νέα συζήτηση.

Με την απόφαση του δικαστηρίου, με την οποία διατάσσεται πραγματογνωμοσύνη και διορίζεται πραγματογνώμονας, προσδιορίζεται συγχρόνως και η νέα δικάσιμος για την περαιτέρω συζήτηση, η οποία δεν δύναται να απέχει περισσότερο από εξήντα ημέρες από τη δημοσίευση της παρεμπίπτουσας αυτής απόφασης.

8. Το εφετείο, εκτιμώντας ελεύθερα τα αποδεικτικά μέσα που προσήχθησαν από τους διαδίκους γενικά, οφείλει να εκδόσει οριστική απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από την τελευταία συζήτηση της αίτησης.

9. Αν η απόφαση του εφετείου εκδοθεί μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης, η τυχόν επιπλέον αποζημίωση καταβάλλεται στο δικαιούχο ή παρακατατίθεται σε προθεσμία 6 μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης.

Σε περίπτωση μη κοινοποίησης η προθεσμία είναι ένα έτος από την έκδοση της απόφασης. Τυχόν μεταγενέστερη κατάσταση, επιβαρύνεται με τον ισχύοντα εκάστοτε νομικό τόκο.

10. Εφόσον η απαλλοτρίωση έχει αρθεί αυτοδικαίως, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3 του άρθρου 11 ή ανακλήθηκε νομίμως, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 1 του άρθρου 11, δεν υφίσταται δικαίωμα του καθ' ου η απαλλοτρίωση για την έγερση καταψηφιστικής αγωγής με αντικείμενο την καταβολή της οριστικής αποζημίωσης.»

Σημ.: Η παρ. τίθεται , όπως η παράγραφος 10 προστέθηκε με το άρθρο 131 παρ.1 του Ν.4070/2012 - ΦΕΚ Α 82/10.4.2012.

3.2.4.11. Άρθρο 23 - Συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

1. Το δικαστήριο, κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων.

Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός, συντάσσεται ατελώς σχετικό πρακτικό.

Με την υπογραφή του πρακτικού από τους διαδίκους η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης περατώνεται.

2. Η αποζημίωση δύναται να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς.

3. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επόμενα του παρόντος.

Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει την συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η συντέλεση όμως αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση.

4. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης επιφέρει αποτελέσματα μόνον μεταξύ εκείνων που μετείχαν σ αυτόν.

5. Η εντολή προς τον δικαστικό εκπρόσωπο του Δημοσίου για παράσταση περιλαμβάνει και την κατάρτιση συμβιβασμού,

εάν η συνολική αποζημίωση κατά δικαιούχο δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.

Σημ.: Η παρ. τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 131 παρ.3 Ν.4070/2012,ΦΕΚ Α 82/10.4.2012.

iv. Αποφάσεις Δικαστηρίων.

4.1.1.3. Διάταξη

Άρθρο 1 του ΠΠΠ

4.1.1.4. Πραγματικά περιστατικά

Οι προσφεύγοντες είναι τρεις Βούλγαροι υπήκοοι, οι Nedyalko Kostov, Severina Popova και Boris Velichkov. Γεννήθηκαν το 1971, το 1951 και το 1944, αντίστοιχα, και ζουν στη Σόφια.

Η ιδιοκτησία του πρώτου προσφεύγοντα απαλλοτριώθηκε το 2011 για την κατασκευή διασταύρωσης στον αυτοκινητόδρομο Σόφια-Βάρνας, ενώ οι ιδιοκτησίες των δεύτερου και τρίτου των προσφευγόντων, απαλλοτριώθηκαν το 2013 για την κατασκευή της περιφερειακής οδού γύρω από τη Σόφια. Στον πρώτο προσφεύγοντα δόθηκε κατά μέσο όρο 0,22 βουλγαρικά Λεβ (BGN, ισοδύναμο με 0,11 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ως αποζημίωση για την ιδιοκτησία του, και στους δεύτερο και τρίτο προσφεύγοντες δόθηκε 0,84 BGN (0,43 EUR) ανά τετραγωνικό μέτρο.

Οι προσφεύγοντες άσκησαν εγχώρια διαδικασία δικαστικού-ελέγχου διαμαρτυρόμενοι ότι η αποζημίωση ήταν πολύ χαμηλή και κατά παράβαση του εσωτερικού δικαίου που, σε περίπτωση απαλλοτριώσης, προέβλεπε αποζημίωση ισοδύναμη με την αγοραία αξία συγκρίσιμων ακινήτων. Κατά τη διαδικασία, ένα ακίνητο που πωλήθηκε για 225 BGN (115 EUR) ανά τετραγωνικό μέτρο αναγνωρίστηκε ως συγκρίσιμο

με το ακίνητο του πρώτου προσφεύγοντος και ένα ακίνητο που πωλήθηκε για 25 BGN (13 EUR) ανά τετραγωνικό μέτρο ως συγκρίσιμο για τα ακίνητα των δεύτερου και τρίτου προσφευγόντων.

Σε αποφάσεις που εκδόθηκαν το 2012 και το 2014, το Ανώτατο Δικαστήριο διαπίστωσε, ωστόσο, ότι ένα συγκρίσιμο ακίνητο δεν ήταν αρκετό για να προσδιορίσει την αγοραία αξία της απαλλοτριωμένης γης. Ως εκ τούτου, το ποσό της αποζημίωσης έπρεπε να υπολογιστεί με βάση τους κυβερνητικούς τύπους που ορίζονται σε έναν κανονισμό βάσει της εσωτερικής νομοθεσίας, ο οποίος οδήγησε στα ποσά της αποζημίωσης που χορηγήθηκαν κατά την απαλλοτρίωση.

Τον Ιούλιο του 2006, το Συνταγματικό Δικαστήριο δέχθηκε νομικές τροποποιήσεις στη μέθοδο υπολογισμού της αποζημίωσης, αν και 4 από τους 12 δικαστές είχαν διαφωνήσει. Μεταξύ άλλων, οι διαφωνούντες εξέφρασαν ανησυχίες ότι το νέο σύστημα δεν θα οδηγούσε σε δίκαια επίπεδα αποζημίωσης.

4.1.1.5. Το Στρασβούργο αποφασίζει

Άρθρο 1 του ΠΠΠ

Το κυριότερο ερώτημα για το Δικαστήριο ήταν αν η εν λόγω παρέμβαση ήταν αναλογική, με άλλα λόγια, εάν οι αρχές είχαν επιτύχει μια δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινότητας και της απαίτησης προστασίας των δικαιωμάτων των προσφευγόντων.

Επομένως, έπρεπε να προσδιορίσει εάν στους προσφεύγοντες είχε απονεμηθεί ποσό αποζημίωσης σύμφωνα με τη νομοθεσία που είχε εύλογα σχέση με την αξία της απαλλοτριωμένης γης τους κατά τη στιγμή της απαλλοτρίωσης, όπως απαιτείται από τη Σύμβαση. Σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωμένων περιουσιακών στοιχείων έπρεπε να λάβουν «ισοδύναμη» αποζημίωση, η οποία, σύμφωνα με το εθνικό Συνταγματικό Δικαστήριο, σήμαινε «την αγοραία αξία που θα μπορούσε να λάβει ο ιδιοκτήτης εάν το ακίνητο πωλούνταν στην ελεύθερη αγορά». Λόγω έλλειψης συγκρίσιμων στοιχείων, η αποζημίωση των προσφευγόντων είχε καθοριστεί βάσει ενός τύπου που είχε καθορίσει η Κυβέρνηση.

Το Δικαστήριο διαπίστωσε το ευρύ φάσμα αποτιμήσεων για ιδιοκτησία που ανήκει σε άλλους ιδιοκτήτες απαλλοτριωμένων οικοπέδων στην ίδια περιοχή με εκείνη των προσφευγόντων. Ενώ τα ποσά αυτά δεν μπορούσαν να προσδιορίσουν οριστικά την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας των προσφευγόντων έπρεπε τουλάχιστον να ληφθούν ως ένδειξη των τιμών της αγοράς. Επιπλέον, υπήρξαν σημαντικές

αποκλίσεις μεταξύ των τιμών που ήταν ενδεικτικές των τιμών της αγοράς – μεταξύ 6 BGN (3 EUR) και 225 BGN (115 EUR) στην περίπτωση του πρώτου προσφεύγοντα και μεταξύ 20,05 BGN (10 EUR) και 25 BGN (13 ευρώ) στην περίπτωση των δεύτερου και του τρίτου των προσφευγόντων – και στην πραγματικότητα η αποζημίωση που χορηγήθηκε – κατά μέσο όρο 0,22 BGN (0,11 ευρώ) ανά τετραγωνικό μέτρο για τον πρώτο προσφεύγοντα και 0,84 BGN (0,43 ευρώ) για τους δεύτερο και τρίτο.

Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν αντιμετώπισε ποτέ το ζήτημα αυτών των αποκλίσεων όσον αφορά τα ατομικά χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας των προσφευγόντων. Ωστόσο, φαίνεται ότι αυτές οι αποκλίσεις να αιτιολογούν με ακρίβεια τους φόβους που εξέφρασαν οι δικαστές που είχαν διαφωνήσει σε απόφαση του Συνταγματικού Δικαστηρίου του Ιουλίου 2006 σε μια υπόθεση για τον υπολογισμό των αξιών για τις απαλλοτριωμένες εκτάσεις.

Η κυβέρνηση είχε υποστηρίξει ότι η αποζημίωση των προσφευγόντων ήταν επαρκής αναφερόμενη στη χαμηλή φορολογητέα αξία της γης τους και είχε επίσης επισημάνει στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις τιμές της γεωργικής γης στην περιοχή της Σόφιας. Ωστόσο, το Δικαστήριο επισήμανε ότι δεν είχε ισχυριστεί ότι η αξία των ακινήτων που υπολογίζετο για φορολογικούς σκοπούς, υπολογισμένη σε εθνικό επίπεδο, αντιστοιχούσε στην εύλογη αγοραία αξία ενός ακινήτου. Επίσης, δεν υπήρχε τέτοια μεθοδολογία στο εσωτερικό δίκαιο για καθορισμό της «ισοδύναμης» αποζημίωσης.

Δεν είχε επίσης εξηγηθεί πώς είχαν συγκεντρωθεί τα στατιστικά δεδομένα ή αν βασίστηκαν σε πραγματικές αξίες σε συναλλαγές με γεωργική γη ή σε αυτές που είχαν δηλώσει τα μέρη. Το Δικαστήριο διαπίστωσε επίσης ότι ήταν άσχετες οι δύο επιπλέον περιστάσεις τις οποίες επικαλέστηκε η κυβέρνηση: τη σχετικά χαμηλή τιμή που είχε καταβάλει ο πρώτος προσφεύγων για την αγορά της ιδιοκτησίας του το 2008 και το χαμηλό εισόδημα που είχαν αποκτήσει οι δεύτερος και ο τρίτος προσφεύγοντες από τη δική τους ιδιοκτησία πριν από την απαλλοτρίωση. Το Δικαστήριο παρατήρησε ότι στους κανόνες σχετικά με τον υπολογισμό της «ισοδύναμης» αποζημίωσης που απαιτείται από την εθνική νομοθεσία, δεν αναφέρονται σε τέτοια στοιχεία.

Το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα εθνικά δικαστήρια δεν χορήγησαν αποζημίωση που σχετίζεται εύλογα με την αξία της ιδιοκτησίας των προσφευγόντων. Η απαλλοτρίωση είχε επιβάλει δυσανάλογο και υπερβολικό βάρος στους προσφεύγοντες, αναστατώνοντας την εύλογη ισορροπία μεταξύ της προστασίας της περιουσίας και των απαιτήσεων δημοσίου συμφέροντος. Υπήρξε επομένως παραβίαση του δικαιώματος στην ιδιοκτησία (άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου).

Άλλα άρθρα

Έχοντας υπόψη την απόφασή του βάσει του Άρθρου 1 του ΠΠΠ, το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι δεν προέκυψε ξεχωριστό ζήτημα σύμφωνα με το Άρθρο 6 § 1.

Δίκαιη ικανοποίηση (Άρθρο 41)

Για τον πρώτο προσφεύγοντα

Το Δικαστήριο σημείωσε ότι δεν μπόρεσε να προβεί σε εκτίμηση ως προς οποιαδήποτε αποζημίωση σχετικά με χρηματική ζημία που υπέστη ο πρώτος προσφεύγων λόγω των ελλείψεων στην εγχώρια διαδικασία αποτίμησης.

Διαπίστωσε επομένως ότι η επανάληψη της εσωτερικής διαδικασίας θα αποτελούσε το κατάλληλο μέσο για την αποκατάσταση της παραβίασης των δικαιωμάτων του προσφεύγοντος που είχε αναγνωρίσει. Δηλαδή θα μπορούσε να αιτηθεί βάσει του άρθρου 239 του εγχώριου δικονομικού Κώδικα για την επανάληψη της διαδικασίας επειδή το ΕΔΔΑ διαπίστωσε παραβίαση της Σύμβασης.

Εάν η υπόθεσή του επανεξεταζόταν από τα εγχώρια δικαστήρια, θα ήταν καταρχήν υποχρεωμένοι, βάσει του Άρθρου 5 § 4 του Συντάγματος, να εφαρμόσουν το Άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου, όπως ερμηνεύεται από την νομολογία του Δικαστηρίου.

Έτσι απέρριψε το αίτημα του πρώτου προσφεύγοντος για χρηματική αποζημίωση για την αξία της ιδιοκτησίας του. Απέρριψε επίσης το αίτημά του για θετικό διαφέρον.

Για δεύτερο και τρίτο των προσφευγόντων

Οι δεύτερος και ο τρίτος δεν υπέβαλαν καμία συγκεκριμένη αξίωση σχετικά με αποζημίωση και το Δικαστήριο, λαμβάνοντας υπόψη τις απαιτήσεις του άρθρου 60 του Κανονισμού του Δικαστηρίου, δεν εξέδωσε καμία απόφαση.

Ωστόσο, παρατήρησε ότι είχαν επίσης τη δυνατότητα να ζητήσουν την επανάληψη της διαδικασίας και την επανεκτίμηση της αποζημίωσής τους μετά τη διαπίστωση παραβίασης του άρθρου 1 Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου.

Το Δικαστήριο επιδίκασε 5.000 ευρώ στον πρώτο προσφεύγοντα και 5.000 ευρώ από κοινού στους δεύτερο και τρίτο προσφεύγοντες ηθική βλάβη και 2.302 ευρώ στον πρώτο προσφεύγοντα και 2.520 ευρώ στους δεύτερο και τρίτο προσφεύγοντες για έξοδα και δαπάνες (επιμέλεια echrcaselaw.com).

vi. Έργα του ίδιου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**

- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**
- 17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες**
- 19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας**
- 20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος**

22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση

23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα

24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα

26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .

28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .

30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.

- 31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.**
- 32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.**
- 33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.**
- 34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.**
- 35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.**
- 36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.**
- 37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.**
- 38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.**
- 39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).**

- 40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.**
- 41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.**
- 42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.**
- 43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).**
- 44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.**
- 45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.**
- 46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.**
- 47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.**
- 48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων 8- Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή**
- 49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .**
- 50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .**
- 51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .**

- 52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 53. Τυφλά οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης.**
- 54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.**
- 55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.**
- 57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**
- 58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .**
- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**
- 61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**
- 62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

νiii. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς.

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα ΣΥΜΦΩΝΑ με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία .

Εδώ σου δόθηκε ένα δείγμα των περιεχόμενων του βιβλίου.

Εάν θέλεις μπορείς να το αγοράσεις