

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ

Ειδικές περιπτώσεις εκτιμήσεων

Ομιλίες Ημερίδας στο Δ.Σ.Α. 25 Νοεμβρίου 2009



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΑΘΗΝΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΑΘΗΝΩΝ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ

Ημερίδα με θέμα:
«ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ
ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ:
Ειδικές περιπτώσεις εκτιμήσεων»

Τετάρτη, 25 Νοεμβρίου 2009

Αίθουσα Τελετών του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών

Ομιλίες:

Χαράλαμπος Χαραλαμπόπουλος
Πρόεδρος του ΕΛ.Ι.Ε, Ορκωτός Εκτιμητής

Βασίλης Δωροβίνης
Δικηγόρος και Πολιτικός Επιστήμονας

Δημήτρης Λάμπρου
Τοπογράφος Μηχανικός, τέως Γενικός Διευθυντής
της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου

Κωνσταντίνος Κατερινόπουλος
Δικηγόρος και Οικονομολόγος

Χαιρετισμοί:

Δημήτρης Παξινός
Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών

Γιάννης Μιχαήλ
Πρόεδρος της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος
και Πολιτισμού

Συντονισμός:

Ιωάννα Κουφάκη
Δικηγόρος, υπεύθυνη της Επιτροπής Περιβάλλοντος του Δ.Σ.Α.

Χαιρετισμός κ. Δημήτρη Παξινού, Προέδρου Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών

Κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, το δικαίωμα στην ιδιοκτησία αποτελεί κοινωνικό δικαίωμα. Υπό την έννοια αυτή, το γενικό συμφέρον αποτελεί το κριτήριο για τον προσδιορισμό του πεδίου αλλά και της έκτασης της προστασίας του δικαιώματος στην ιδιοκτησία. Παράλληλα, το γενικό συμφέρον αποτελεί το εχέγγυο για την προστασία του ίδιου δικαιώματος, δηλαδή το βασικό κριτήριο νομιμότητας για τους περιορισμούς που επιβάλλονται. Στην περίπτωση που οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί οδηγούν στη στέρηση της ιδιοκτησίας και θίγεται πλέον ο πυρήνας του δικαιώματος, επιβάλλεται η καταβολή αποζημίωσης καθώς πλέον ομιλούμε για την εφαρμογή του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Η σημερινή ημερίδα σκοπό έχει να αναδείξει ζητήματα που σχετίζονται με την εφαρμογή του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και ιδιαίτερα την αποτύπωση και αξιολόγηση της εκτιμητικής διαδικασίας που ακολουθείται για την καταβολή της αποζημίωσης στους θιγόμενους ιδιοκτήτες καθώς και τις δυσκολίες που συναντώνται κατά την κήρυξη και συντέλεση αυτής.

Προς το σκοπό αυτό κλήθηκαν να συμμετάσχουν έγκριτοι δικηγόροι, οικονομολόγοι και έμπειρα στελέχη της δημόσιας διοίκησης, ώστε να αναδειχθούν σφαιρικά οι πτυχές που καλύπτουν τα εν λόγω ζητήματα, με ιδιαίτερη μνεία στις περιπτώσεις που αφορούν στο πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον.

Δεδομένου ότι η προστασία του περιβάλλοντος εμπίπτει στην έννοια του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος προς χάριν του οποίου η ιδιοκτησία υποχωρεί, προκύπτει με σαφήνεια η άρρηκτη σχέση των άρθρων 24 και 17 του Συντάγματος.

Σήμερα καλούμαστε να δούμε αν ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εφαρμόζεται με τέτοιο τρόπο από την Ελληνική Διοίκηση που πραγματικά υπηρετεί το περιβάλλον, φυσικό ή πολιτιστικό, το οποίο υπερτερεί έναντι του δικαιώματος στην ιδιοκτησία.

Σας ευχαριστώ.

Χαιρετισμός του κ. Γιάννη Μιχαήλ Προέδρου της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Οι έννοιες ιδιοκτησία και απαλλοτρίωση συνοδεύουν το νεότερο ελληνικό κράτος από τη γέννησή του και πρωτίτερα, ειδικότερα αν σκεφτούμε τη Χάρτα του Ρήγα Βελεστινλή.

Όσον αφορά την απαλλοτρίωση για πρώτη φορά το 1832 στο «Ηγεμονικόν Σύνταγμα» αρχίζει η περιπέτεια των απαλλοτριώσεων και ένα χρόνο αργότερα το 1833 όταν εγκρίνεται το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο των Αθηνών επειδή το δημόσιο ταμείο είναι άδειο και δεν έχει να πληρώσει τις αποζημιώσεις εξεγείρεται ο λαός των Αθηνών, τροποποιείται το σχέδιο πόλεως.

Από τότε σε όλα τα Συντάγματα οι απαλλοτριώσεις και η ιδιοκτησία κατέχουν μια καίρια θέση. Οι εκτιμήσεις έρχονται αργότερα. Να θυμηθούμε ότι ένας από τους πρώτους νόμους της μεταπολίτευσης ο ν.11/1974 εισήγαγε τον θεσμό, την φορολογία της ακίνητης περιουσίας. Και τότε ετέθη με οξύτητα το θέμα των εκτιμήσεων. Προηγουμένως το Τεχνικό Επιμελητήριο έφτιαξε το σύστημα των αντικειμενικών αξιών το οποίο αργότερα εφαρμόστηκε. Όντως βλέπουμε ότι υστερεί λιγάκι στην πράξη η εξέλιξη του θεσμού των εκτιμήσεων αν σκεφτούμε ότι στην Ευρώπη γίνονται πλείστες όσες δίκες από ιδιώτες οι οποίοι μάχονται τον αντικειμενικό προσδιορισμό. Στην Ελλάδα αυτές οι δίκες είναι σχεδόν άγνωστες.

Η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού με

μεγάλη χαρά συμπράττει με τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών, όπως πάντα, και με το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής για να προσφέρουμε κι εμείς ένα λιθαράκι στην προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστική κληρονομιάς και κυρίως στη διαφάνεια, διότι η διαφάνεια δεν ωφελεί μόνο τους πολίτες αλλά είναι και ακρογωνιαίος λίθος της πολιτείας.

Σας ευχαριστώ.

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΤΟΥ ΕΚΔΟΤΗ

Την Τετάρτη 25 Νοεμβρίου 2009 πραγματοποιήθηκε στην αίθουσα τελετών του Δ.Σ.Α. ημερίδα με θέμα: «**Απαλλοτρίωση και Αποζημίωση: Ειδικές περιπτώσεις εκτιμήσεων**» και συνδιοργανωτές τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών, την Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού και το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής.

Η εκδήλωση ξεκίνησε με τον χαιρετισμό του Προέδρου του Δ.Σ.Α **κ. Δημητρίου Παξινού** και του Προέδρου της Ε.Ε.Π.Π **κ. Γιάννη Μιχαήλ**.

Ο **κ. Δημήτρης Παξινός** αναφέρθηκε, κατ' αρχήν, στον κοινωνικό σκοπό του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, το οποίο υποχωρεί προς χάριν του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, στην έννοια του οποίου εμπίπτει η προστασία του περιβάλλοντος, υπογραμμίζοντας την άρρηκτη σχέση μεταξύ των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.Α τόνισε ότι η ημερίδα σκοπό έχει να αναδείξει ζητήματα που σχετίζονται με την εφαρμογή του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και ιδιαίτερα την αποτύπωση και αξιολόγηση της εκτιμητικής διαδικασίας, που ακολουθείται για την καταβολή της αποζημίωσης στους θιγόμενους ιδιοκτήτες, καθώς και τις δυσκολίες που προκύπτουν κατά την εφαρμογή του θεσμού από την Ελληνική Διοίκηση, με ιδιαίτερη μνεία στις περιπτώσεις που αφορούν στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Ο **κ. Γιάννης Μιχαήλ** έκανε μια σύντομη παρουσίαση της εξέλιξης της έννοιας της ιδιοκτησίας και του θεσμού της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στο νεότερο ελληνικό κράτος. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά του στο πρώτο πολε-

οδομικό σχέδιο των Αθηνών, που εξαιτίας της έλλειψης χρημάτων στα δημόσια ταμεία για την καταβολή αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες και την έντονη αντίδραση που υπήρξε από τους θιγόμενους, η πολιτεία αναγκάστηκε να προβεί σε άμεση τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου.

Ο κ. Μιχαήλ επισήμανε ότι μόλις μετά τη μεταπολίτευση άρχισε να τίθεται σοβαρά το ζήτημα της εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας και μάλιστα με αφορμή τη θεσμοθέτηση της φορολογίας αυτής. Λαμβάνοντας υπόψη, τη βραδεία εξέλιξη του θεσμού της εκτιμητικής διαδικασίας στη χώρα μας σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη καθώς και την ανάγκη για ύπαρξη διαφάνειας των κριτηρίων που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, ο κ. Μιχαήλ τόνισε ότι η διεξαγωγή της ημερίδας είναι εξέχουσας σημασίας.

Ο Πρόεδρος του ΕΛ.Ι.Ε., **κ. Χαράλαμπος Χαραλαμπίδης**, Ορκωτός Εκτιμητής, παρουσίασε τους γενικούς κανόνες και τα κριτήρια που ακολουθούνται κατά την εκτιμητική διαδικασία, αναλύοντας τις σχετικές οικονομικές και μαθηματικές μεθόδους, αναφερόμενος μάλιστα όχι μόνον στις περιπτώσεις στέρησης της ιδιοκτησίας αλλά και στις περιπτώσεις περιορισμού αυτής, διευρύνοντας το αντικείμενο της ημερίδας.

Ο κ. Χαραλαμπίδης χρησιμοποίησε ως παράδειγμα μελέτης τα ιστορικά και διατηρητέα κτίρια, τα οποία ενσωματώνουν στοιχεία καλλιτεχνικής, ιστορικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αναφερόμενος στη διαδικασία κήρυξής τους, στη διαδικασία εκτίμησης της αξίας τους, σε συνδυασμό με την επίτευξη της βέλτιστης χρήσης τους.

Ο **κ. Βασίλης Δωροβίνης**, Δικηγόρος και Πολιτικός

Επιστήμονας, ανέδειξε την πολιτικοκοινωνική διάσταση του θέματος επισημαίνοντας ότι η ύπαρξη διαφοροποιήσεων κατά την εκτιμητική διαδικασία και η έλλειψη νομικών κριτηρίων για την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας, οδηγούν σε έντονες ανισότητες μεταξύ των ιδιοκτητών.

Ο κ. Δωροβίνης χαρακτήρισε ουσιαστικά ανύπαρκτη την κρατούσα εθνική πολιτική για την προστασία του αρχιτεκτονικού πλούτου της χώρας, στην έννοια του οποίου εμπίπτουν και τα διατηρητέα κτίρια επισημαίνοντας ότι δεν απαλλοτριώνονται σχεδόν ποτέ, υπογραμμίζοντας ιδιαίτερα ότι η αποτελεσματική προστασία τους, εμποδίζεται από το υψηλό κόστος συντήρησής τους, που είναι δυσανάλογο προς την αξία τους και αποτρεπτικό τόσο για το κράτος όσο και τους ιδιοκτήτες.

Τέλος, ο κ. Δωροβίνης αναφέρθηκε στο ζήτημα της εκτίμησης της οικονομικής αξίας των διατηρητέων, επισημαίνοντας την ανάγκη δημιουργίας ενιαίου συστήματος προστασίας και αξιολόγησης με κοινούς κανόνες και κοινή διοικητική δομή προστασίας.

Ο κ. **Δημήτρης Λάμπρου**, Τοπογράφος Μηχανικός και τώως Γενικός Διευθυντής της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου αναφέρθηκε στο νομικό καθεστώς του αιγιαλού και της παραλίας και περιέγραψε τη διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών τους επισημαίνοντας τη σημασία της εν λόγω διαδικασίας. Ο κ. Λάμπρου αναφέρθηκε επίσης στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που εμπίπτουν εν όλω ή εν μέρει στην παραλία και στον λεγόμενο «παλαιό» αιγιαλό, τονίζοντας ότι η αξία του αιγιαλού και της παραλίας, συνδέεται κατά κύριο λόγο με τη διαχείρισή τους καθώς δεν αποτελούν αντικείμενο αγοραπωλησίας, ενώ επιτρέπεται κατά

την κείμενη νομοθεσία η παραχώρηση περιορισμένων δικαιωμάτων επ' αυτών.

Ο κ. Λάμπρου τόνισε ιδιαίτερα τη διαχειριστική αξία του αιγιαλού και της παραλίας μνημονεύοντας τα προβλήματα που συνδέονται με την περιβαλλοντική και αναπτυξιακή σημασία των παράκτιων ζωνών και αναγνωρίζοντας τις υφιστάμενες περιβαλλοντικές πιέσεις κάλεσε για την εξεύρεση ισορροπιών στο πλαίσιο της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης.

Ο **κ. Κωνσταντίνος Κατερινόπουλος**, Δικηγόρος και Οικονομολόγος, αναφέρθηκε στην αξιολόγηση των μεθόδων που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, μέσα από τη νομολογία των δικαστηρίων.

Ο κ. Κατερινόπουλος με την εισήγησή του εστίασε, μεταξύ άλλων, στη σημασία της καταβολής της πραγματικής «αξίας» του ακινήτου που απαλλοτριώνεται καθώς επίσης και της «πλήρους» αποζημίωσης. Ιδιαίτερη μνεία έκανε στα μη αποζημιούμενα περιουσιακά δικαιώματα και συγκεκριμένα στην άυλη αξία μιας επιχείρησης και στη ζημία από την παύση αυτής, ασκώντας κριτική σε σχετικές αποφάσεις του Αρείου Πάγου.

Τέλος, ο κ. Κατερινόπουλος αναφέρθηκε στην αναγκαιότητα στάθμισης του δημοσίου συμφέροντος και του θιγόμενου περιουσιακού δικαιώματος καθώς επίσης και στις προϋποθέσεις ανάκλησης της απαλλοτρίωσης.

Μετά την ολοκλήρωση των εισηγήσεων και της συζήτησης που ακολούθησε, η **κ. Ιωάννα Κουφάκη**, Δικηγόρος και υπεύθυνη της Επιτροπής Περιβάλλοντος του Δ.Σ.Α, παρουσίασε συνοπτικά τα συμπεράσματα της ημερίδας, μεταξύ των οποίων είναι τα εξής:

1) Η πολυπλοκότητα των κριτηρίων της εκτιμητικής διαδικασίας και η έλλειψη διαφάνειας της εφαρμογής τους, οδηγεί σε σημαντικές διαφοροποιήσεις κατά τον καθορισμό της αξίας των ακινήτων, με αποτέλεσμα να δημιουργείται στους πολίτες-ιδιοκτήτες ένα αίσθημα διακριτικής μεταχείρισης. Η εν λόγω διακριτική μεταχείριση καθίσταται εντονότερη εξαιτίας της έλλειψης νομικών κριτηρίων για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, επιδεκτικών δικαστικού ελέγχου.

2) Οι μηχανισμοί που έχουν αναπτυχθεί για την προστασία του αρχιτεκτονικού πλούτου της χώρας, στον οποίο εμπίπτουν τα διατηρητέα κτίρια, δεν έχουν αποδειχθεί επαρκείς για την αποτελεσματική προστασία τους, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται τόσο από το μεγάλο αριθμό αποχαρακτηρισμών των εν λόγω κτιρίων όσο και από το υπέρμετρο οικονομικό κόστος για τη συντήρηση και ανάδειξή τους.

3) Η αξία των ακινήτων που γειτνιάζουν με αιγιαλούς και παραλίες βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τη διαχειριστική αξία των εν λόγω κοινόχρηστων πραγμάτων, τα οποία αποτελούν αντικείμενο οικονομικής συναλλαγής, μεταξύ Δημοσίου και ιδιωτών. Η εν λόγω διαχειριστική αξία συνίσταται στην παραχώρηση απλής χρήσης και στην παραχώρηση απλής χρήσης για εκτέλεση έργων και εξακολουθεί να είναι συνυφασμένη με την οικονομική εκμετάλλευσή τους, γεγονός το οποίο «αιτιολογεί» ότι η διαχείρισή τους εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών.

4) Όταν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας θίγουν τον πυρήνα του δικαιώματος, η αποζημίωση που καταβάλλεται θα πρέπει να ανταποκρίνεται στην πραγματική

7

«αξία» του ακινήτου και να είναι «πλήρης», ενώ θα πρέπει να καταλαμβάνει και τα άυλα περιουσιακά δικαιώματα, τα οποία θίγονται επίσης, όπως στην περίπτωση της παύσης λειτουργίας μιας επιχείρησης εξαιτίας της απαλλοτρίωσης του ακινήτου στο οποίο αυτή εδρεύει.

Ακολουθούν τα πλήρη κείμενα των χαιρετισμών και των εισηγήσεων που παρουσιάστηκαν στην ημερίδα.

«Διαφοροποιήσεις εκτιμητικής διαδικασίας και η εκτίμηση ιστορικών και διατηρητέων κτιρίων»

Χαράλαμπου Χαραλαμπόπουλου,
Ορκωτού Εκτιμητή, Προέδρου ΕΛ.Ι.Ε

1. ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η εκτίμηση δεν είναι μια επεξεργασία μέσω των μαθηματικών (Millington). Είναι κάτι περισσότερο και πιθανότατα το μεγαλύτερο τμήμα της διαδικασίας αποτίμησης εξαρτάται από τη ικανότητα του εκτιμητή να διατυπώνει απόψεις. Πρέπει να μπορεί να μελετά μια μεγάλη σειρά δεδομένων ή γεγονότων και να προσπαθεί να ... δει το μέλλον.

2. ΕΝΑΣ ΟΡΙΣΜΟΣ

Εκτίμηση είναι η τέχνη ή η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα και χαρακτηριστικά του αντικειμένου, σε συνδυασμό με όλους τους οικονομικούς συντελεστές της αγοράς καθώς και με εναλλακτικές μορφές επενδύσεων.

3. ΜΕΡΙΚΕΣ ΑΙΤΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Εκτίμηση για υποθήκη: Forced sale value, εκτίμηση για πώληση, κατά την οποία ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη όλους τους ενδεχόμενους αγοραστές για το είδος του ακινήτου και όλες τις ανταγωνιστικές ιδιοκτησίες της αγοράς, εκτίμηση για ασφαλιστικούς σκοπούς, όπου εκτιμάται η οικοδομή χωρίς το οικόπεδο, εκτίμηση για λογιστικές καταστάσεις και

IAS, εκτίμηση για απαλλοτριώσεις και εκτίμηση για τιτλοποίηση (securitization).

4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ IVS Ή ΤΑ EVS

Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης που χρησιμοποιούνται είναι: α) η συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων, β) η μέθοδος εισοδήματος ή μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή μέθοδος της προσόδου (income approach), γ) η μέθοδος κόστους (cost approach) ή μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης - (DRC - Depreciated Replacement Cost), δ) η υπολειμματική μέθοδος (Residual approach) και η μέθοδος αντιπαροχής (Greek method).

5. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ

Τα ιστορικά και διατηρητέα ακίνητα (Ι.Δ.Α.) είναι κτίρια τα οποία ενσωματώνουν στοιχεία καλλιτεχνικής, ιστορικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς σε κάθε χώρα. Τα ακίνητα αυτά είναι χαρακτηρισμένα με αποφάσεις που έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Σε κάποιες περιπτώσεις, ολόκληρες περιοχές, έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέες (πχ. διατηρητέοι οικισμοί).

6. ΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ

Η κήρυξη των διατηρητέων γίνεται σύμφωνα με το Ν. 1577/1985, όπως ισχύει σήμερα και μπορεί να αφορά σε: α) οικισμούς ή τμήματα πόλεων ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, φυσικούς σχηματισμούς, ζώνες προστασίας παραδοσιακών συνόλων και περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και γίνεται με Π.Δ. που εκδίδεται με πρόταση του

ΥΠΕΧΩΔΕ, β) κτίρια, τμήματα κτιρίων, συγκροτήματα κτιρίων, μεμονωμένα στοιχεία (π.χ. αυλές, κήποι, πόρτες, πηγάδια, κρήνες λιθόστρωτα, δένδρα κ.λ.π.) με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ, γ) ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης ή χρήσης σε όμορα ακίνητα διατηρητέων με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ.

7. ΜΝΗΜΕΙΑ

Η κήρυξη των μνημείων γίνεται από τον Υπουργό Πολιτισμού σύμφωνα με το Ν. 3028/2002 και αφορά πολιτιστικά αγαθά μεταγενέστερα του 1830 που έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική, κοινωνική, εθνολογική, λαογραφική, τεχνική, βιομηχανική ή εν γένει ιστορική, καλλιτεχνική ή επιστημονική σημασία. Η διατύπωση είναι ευρύτατη και μπορεί να αφορά κτίρια, οικόπεδα και οποιαδήποτε ανθρώπινη ή φυσική κατασκευή.

8. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

Το κράτος, οι Δήμοι, οι τράπεζες, καθώς και επιχειρήσεις ή και ιδιώτες, παίζουν ένα σημαντικό ρόλο στην συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων, αλλά και στη μόρφωση του κοινού, σχετικά με τα ακίνητα αυτά.

Αρκετές φορές, ένα ιστορικό κτίριο μπορεί να μην εμπεριέχει ιδιαίτερα στοιχεία αρχιτεκτονικής και καλλιτεχνικής αξίας, ενώ δεν αποκλείεται κάτι τέτοιο και σε διατηρητέα κτίρια.

Τα ιστορικά κτίρια είναι συνήθως ακίνητα εκτός αγοράς διότι μόνον κατά την πρώτη φορά αγοράζονται από Κρατικούς κυρίως φορείς.

9. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ Ι.Δ.Α.

Η εκτίμηση των Ι.Δ.Α. απαιτεί να λαμβάνονται υπόψη μια σειρά από παραμέτρους που συνδέονται με τη σπουδαιότητα των ακινήτων αυτών, όπως η δυνατότητα ή μη αλλαγής χρήσης, η δυνατότητα δανεισμού, οι δυνατότητες εξάντλησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. κλπ.

Τα κόστη ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και ενίσχυσης των ιδιοκτησιών αυτών, μπορεί να επηρεάσουν αποφασιστικά την αξία τους. Η ανεύρεση της βέλτιστης χρήσης (Highest and best use) του κάθε ακινήτου, είναι ένα στοιχείο που πρέπει πάντα να συνεκτιμάται, σε συνδυασμό με τη νομοθεσία.

10. Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκτίμηση απαιτούνται κάποιες ειδικές σκέψεις που σχετίζονται με τα υλικά και τους τρόπους δόμησης των παλαιών κατασκευών, με τη σημερινή λειτουργικότητα των κτιρίων σε σχέση με τα σύγχρονα κτίρια, με τις ωφέλιμες επιφάνειες, με τη μεθοδολογία ανακαίνισης και του εκσυγχρονισμού, καθώς και με τις νομικές δεσμεύσεις του ακινήτου.

10.1 Συγκριτική μέθοδος: Σε σχέση με τα κανονικά κτίρια, ορισμένοι παράγοντες παίζουν τελείως διαφορετικό ρόλο, όπως η παλαιότητα και η κατάσταση, η αντοχή του παλαιού κτιρίου, η αντισεισμικότητά του, οι δεσμεύσεις αλλαγής χρήσης, δυνατότητα εξάντλησης του Σ.Δ. (...)

Ειδικά για την παλαιότητα, μπορεί να έχουμε το αντίθετο φαινόμενο από αυτό που συμβαίνει στα κανονικά κτίρια.

10.2 Η μέθοδος της προσόδου: Εξετάζεται ποια είναι η βέλτιστη χρήση του ακινήτου, το κόστος ανακαίνισης και/ή

αλλαγής χρήσης του ακινήτου.

Λαμβάνονται υπόψη οι χρόνοι λήψης των ειδικών αδειών που απαιτούνται και οι χρόνοι εκτέλεσης των εργασιών, οι οποίοι συνήθως είναι πιο μεγάλοι από αντίστοιχα καινούργια κτίρια.

Εξετάζεται επίσης το σενάριο ενοικίασης των χώρων του ακινήτου ενώ λαμβάνονται υπόψη τα μεγαλύτερα κόσθη συντήρησης του ακινήτου.

10.3 Η μέθοδος DRC: Αυτή η μέθοδος δεν αντικατοπτρίζει την εικόνα της αγοράς γι' αυτό και δεν είναι αυτή που κατά κανόνα προτιμάται. Παρέχει όμως πολλά στοιχεία ελέγχου των άλλων μεθοδολογιών.

Πολλές φορές είναι δύσκολο να εκτιμηθούν τα κόσθη δόμησης ιστορικού κτιρίου. Σε άλλες χώρες, εξετάζεται πάντως το κόστος αναπαραγωγής ενός 'αντιγράφου' του κτιρίου. Σε κάποιες περιπτώσεις διατηρείται η όψη του κτιρίου και γίνεται πλήρης ανακατασκευή του εσωτερικού του, οπότε εξετάζεται η DRC όπου συνδυάζεται το κόστος ανακίνησης της όψης και ανακατασκευής του εσωτερικού.

Οι δυσκολίες της μεθόδου DRC σχετίζονται με τις παλιές μεθόδους δόμησης και τα παλιά υλικά, που πολλές φορές δεν είναι σήμερα διαθέσιμα, γι' αυτό σε κάποιες περιπτώσεις δεν είναι δυνατή η δυνατότητα αναπαραγωγής παλαιών ακινήτων.

Όταν υπάρχει ενεργός αγορά παλαιών διατηρητέων κτιρίων, το καλύτερο είναι να λαμβάνονται υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία, που αναφέρονται τόσο σε τιμές πώλησης, όσο και σε τιμές ενοικίασης.

11. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατά τη διαδικασία εκτίμησης εξετάζεται το ΦΕΚ χαρακτηρισμού του κτιρίου και όλες οι λεπτομέρειες που αυτό καθορίζει. Υπάρχει ενδεχόμενο να καθορίζεται ότι είναι διατηρητέα μόνο η όψη ή ολόκληρο το κτίριο ή να μη επιτρέπεται αλλαγή χρήσης ή ενδέχεται να είναι διατηρητέο το κτίριο και ο περιβάλλων αυτό χώρος. Προσθέτως, εξετάζεται αν δύναται να εξαντληθεί ο Σ.Δ και σε ποιο επίπεδο (στάθμη) συμβαίνει αυτό ή μήπως έχουμε περίπτωση μεταφοράς υπολοίπου του Σ.Δ. Πραγματοποιείται αυτοψία στο ακίνητο και ελέγχονται όσο πιο λεπτομερειακά γίνεται τόσο η στατική - αντισεισμική του επάρκεια, όσο και η κατάστασή του. Μελετάται επίσης το θέμα των δαπανών που απαιτούνται ώστε το κτίριο να ανακαινισθεί και εκσυγχρονισθεί, ώστε να αποκτήσει τη βέλτιστη χρήση, με βάση όλα τα δεδομένα και τις νομικές δεσμεύσεις. Συλλέγονται με συστηματική έρευνα της αγοράς, στοιχεία για τις τιμές πώλησης και ενοικίασης διατηρητέων, πλήρως ανακαινισμένων ομοειδών χρήσεων ακινήτων και υπολογίζεται η αντικειμενική αξία του τυχόν μεταφερόμενου Σ.Δ.

12. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ (residual approach)

Κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου, γίνεται δεκτό ότι το παλαιό κτίριο ανακαινίζεται και εκσυγχρονίζεται ώστε να αποκτήσει τη βέλτιστη χρήση του. Ένα τέτοιο κτίριο διατίθεται στην αγορά με τιμές πώλησης ή και ενδεχομένως ενοικίασης, όπως αυτές προκύπτουν από μια συστηματική έρευνα και ανάλυση. Αντίστοιχα, για την ανακαίνιση του κτιρίου, δαπανώνται κεφάλαια τόσο για το κατασκευαστικό κό-

στος όσο και για μελέτες, μικρό βραχυπρόθεσμο δανεισμό, απρόβλεπτα κλπ., όπως αυτά προκύπτουν από μια προσεκτική και τεκμηριωμένη μελέτη που λαμβάνει υπόψη όλες τις παραμέτρους για το κόστος αυτό που ανταποκρίνεται στην ηλικία, την κατάσταση, το μέγεθος των παρεμβάσεων και ενισχύσεων του κτιρίου.

Επιπλέον αφαιρείται και ένα εύλογο μικτό επιχειρηματικό κέρδος, οπότε ως υπόλοιπο, προκύπτει η αξία του παλαιού διατηρητέου, που αποτελεί και το ζητούμενο.

Εφόσον υπάρχει συντελεστής δόμησης που δεν εξαντλείται στο οικόπεδο και πρέπει να μεταφερθεί, συνυπολογίζεται και ένα κατάλληλο ποσόν για το λόγο αυτό, ενώ συνεξετάζεται και το κόστος έκδοσης ενός τίτλου Μ.Σ.Δ.

13. ΑΞΙΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟΥ

Η αξία του ανακαίνισμένου αποτιμάται με συγκριτικά στοιχεία από αγοραπωλησίες ή από ενοικιάσεις ομοειδών ακινήτων στην ίδια περιοχή. Η πραγματικότητα έχει δείξει ότι, διατηρητέα κτίρια που ανακαίνιζονται με σεβασμό στην αρχιτεκτονική τους και τα άλλα χαρακτηριστικά τους, επιτυγχάνουν τιμές έως και 20% ανώτερες των αντίστοιχων καινούργιων.

Τούτο δεν είναι προφανές ότι ισχύει για ιστορικά κτίρια απλής κατασκευής. Εξ άλλου, συνήθως, τα ιστορικά κτίρια είναι εκτός αγοράς.

14. ΚΟΣΤΟΣ ΡΙΖΙΚΗΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ

Το κόστος ποικίλει διότι συναρτάται άμεσα με την παλαιότητα, την κατάσταση, το Σ.Δ., τη βέλτιστη χρήση, σε συνδυασμό με το ΦΕΚ χαρακτηρισμού, την αντοχή του κτιρίου

κλπ.

Για λόγους περιορισμού του ρίσκου, πρέπει να μελετάται σοβαρά το θέμα των απαραίτητων ενισχύσεων, ώστε να μη κτίζουμε... στην άμμο. Σε μια τέτοια περίπτωση όπου διατηρείται, μόνο η πρόσοψη και ανακατασκευάζεται το εσωτερικό, εξ αρχής, το κόστος μπορεί να ξεπερνά έως και 35% εκείνο της ανέγερσης νέου κτιρίου. Ειδικά δε περιπτώσεις που κατασκευάζονται νέα υπόγεια, έχουμε κατακόρυφη άνοδο αυτού του κόστους.

14.1 Τα όρια κόστους και απρόβλεπτα. Το τελικό κόστος του έργου πρέπει να δικαιολογείται για την περιοχή και τη θέση του ακινήτου γιατί στα ακίνητα, πολύ συχνά, οι πρόσθετες δαπάνες, δεν είναι δεδομένο ότι θα έχουν και το ανάλογο οικονομικό αντίκρισμα.

Τα απρόβλεπτα στη φάση της μελέτης πρέπει να ορίζονται αρκετά ψηλά διότι πολλές φορές υπάρχουν ... απρόοπτα.

14.2 Αναθεωρήσεις δεδομένων. Πρώτη δουλειά στο εργοτάξιο είναι οι καθαιρέσεις, προκειμένου να διαπιστωθεί η πραγματική κατάσταση του κτιρίου και να αποφασισθεί ο τρόπος αντιμετώπισής της. Συγκεκριμένα μπορεί να χρειασθεί διαφορετική στήριξη από την προβλεπόμενη, τοίχοι τους οποίους θεωρούσαμε καλούς να μας προδώσουν, ξύλινα δοκάρια που φαινομενικά ήταν άψογα να αποδειχθεί ότι έχουν υποστεί την φθορά του χρόνου.

15. Ο ΤΥΧΩΝ ΜΕΤΑΦΕΡΟΜΕΝΟΣ Σ.Δ.

Υπολογίζεται η αντικειμενική αξία του μεταφερόμενου από το ακίνητο Σ.Δ. και ένα ποσοστό αυτής της αξίας, το οποίο κυμαίνεται κάθε φορά ανάλογα με τη γενικότερη κα-

τάσταση που υπάρχει στη σχετική νομοθεσία μεταφοράς Σ.Δ. Οι μεταβιβάσεις γινόντουσαν σε ποσοστά περί το 70% της αντικειμενικής αξίας.

Επισημαίνεται τέλος ότι δεν πρέπει να αγνοούνται τα κόστη έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ και οι σχετικοί φόροι ενώ δεν θα πρέπει να υπάρχει σύγχυση με την αξία του οικοπέδου που απαιτείται να έχει κάποιος για να οικοδομήσει τα Μ2 που μεταφέρονται. Είναι κάτι το διαφορετικό και συναρτάται πάντοτε με την **προέλευση** αυτών των μεταφερόμενων Μ2.

«Οικονομική Εκτίμηση για διατηρητέα κτίρια»

Βασίλη Δωροβίνη,

Δικηγόρου - Πολιτικού Επιστήμονα

Στα πλαίσια μιας ουσιαστικά ανύπαρκτης κρατικής - εθνικής πολιτικής για τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό πλούτο της χώρας μας, εννοώ πολιτικής ενιαίας, συνεκτικής και, ιδίως, με συνέπεια, επικρατεί η άποψη ότι η αξία αυτής της κληρονομιάς μας είναι μόνον αισθητική ή (και) ιστορική, και κατά τα λοιπά ακαθόριστη. Εξαίρεση έχει δημιουργηθεί μόνο για τα κινητά αντικείμενα (βλ. ά. 47 του αρχαιολογικού νόμου 3028/2002), όπου έχει καταστρωθεί μηχανισμός για την εκτίμηση της οικονομικής αξίας τους.

Συναφής προς αυτά είναι η αντίληψη ότι το κόστος συντήρησης των διατηρητέων κτιρίων, υπολογιζόμενο εργολαβικά και μόνο, θεωρείται υπέρογκο, δυσανάλογο προς την «αφηρημένη» αξία τους και, τελικά, αποτρεπτικό, είτε αυτά ανήκουν στο κράτος είτε σε ιδιώτες.

Με βάση αυτή την αντίληψη έχει σχηματισθεί ένα πελατειακό σύστημα κράτους - πολιτικών διαμεσολαβητών - ιδιωτών, που εγγίζει πλέον τα όρια του παραλογισμού: από το ένα μέρος γίνονται «διευκολύνσεις» ιδιωτών, με κύρια εργασία τους αποχαρκτηρισμούς κτιρίων (ιδίως από το ΥΠΠΟ) ή τη θέσπιση «ειδικών ρυθμίσεων» (ιδίως από το τέως ΥΠΕΧΩΔΕ), ενώ από το άλλο μέρος διαιωνίζονται εκκρεμότητες, όσον αφορά την καταβολή αποζημιώσεων σε ιδιοκτήτες είτε λόγω απαλλοτριώσεων, είτε για ενίσχυσή τους προς επισκευή, αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατη-

ρητέων κτιρίων. Θεσμοί, όπως του ά.32, παρ.4 του Οικιστικού Νόμου 1337/1983 ή του ά. 48 του αρχαιολογικού νόμου, παραμένουν δίχως εφαρμογή. Το μεν ΥΠΕΧΩΔΕ προώθησε, το 1988, το προεδρικό διάταγμα εφαρμογής του ά. 32, παρ. 4 του ν.1337/83, όμως δεν το εφάρμοσε ποτέ ούτε και φρόντισε ή ενθάρρυνε την εφαρμογή του, ενώ το ΥΠΠΟ ουδέποτε εξέδωσε τα προεδρικά διατάγματα που προβλέπονται από το ίδιο άρθρο του ν.1337/83 και από το ά. 48 του αρχαιολογικού νόμου. Έτσι, εργαλεία και ευκαιρίες για δημιουργία μηχανισμών οικονομικής εκτίμησης διατηρητέων παραμένουν ανενεργά.

Μήπως, όμως, το υφιστάμενο, αν και ασυστηματοποίητο και ιδίως, εν πολλοίς άγνωστο πλέγμα ενίσχυσης ιδιοκτητών διατηρητέων θα μπορούσε να υπολογιστεί ως αφετηρία για μεθόδευση οικονομικών εκτιμήσεων; Αναφέρομαι στον θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δομήσεως, ο οποίος παραμένει και αυτός ανενεργός μετά από ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ και κυρίως, στην ουσιαστική ανυπαρξία πραγματικής οργάνωσης ζωνών μεταφοράς Σ.Δ. Ακόμα, στην αρκετά ασυνάρτητη πρόβλεψη φορολογικών νόμων για μειωμένο συντελεστή φορολόγησης διατηρητέων κτιρίων, στις ειδικές δανειοδοτήσεις για επισκευές τους (με χαρακτήρα αρκετά τοκογλυφικό), στις επιδοτήσεις των δύο αναπτυξιακών νόμων (1262/82 και 1892/90), οι οποίες, όπως ανακοινώθηκε προ ημερών, πρόκειται να μειωθούν «δραστικά», όπως και σε κάποιες ευνοϊκές διατάξεις του ΓΟΚ.

Αν θελήσουμε να εξετάσουμε εγγύτερα το ποιές «παράμετροι» υφίστανται σήμερα για μια προσέγγιση οικονομικής εκτίμησης για διατηρητέα κτίρια, ας ξεκινήσουμε με τα

νομολογιακά δεδομένα. Υπάρχει μια παλαιότερη απόφαση του Αρείου Πάγου (η 3/1996), σύμφωνα με την οποία προκειμένου να απαλλοτριωθεί μνημείο (και εννοείται, κατά μείζονα λόγο προκειμένου περί απαλλοτρίωσης διατηρητέου), λαμβάνεται υπόψη η.....αγοραία αξία των ομόρων ακινήτων. Πρόκειται για απόφαση ισοπεδωτική της ιδιαίτερης αξίας των διατηρητέων κτιρίων και των μνημείων, πράγμα που θα μπορούσε να προκαλέσει προσφυγή στο Δικαστήριο των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Στρασβούργου. Πιο πρόσφατη απόφαση του Αρείου Πάγου (1479/2005), ναι μεν δέχεται ως κριτήριο την αξία ομόρων κτιρίων, όμως αναφέρεται και στην ιδιαίτερη αρχιτεκτονική και πολιτιστική αξία των διατηρητέων και στο ότι η τιμή μονάδας για την απαλλοτρίωσή τους υπολογίσθηκε «με βάση το είδος, την κατάσταση, την παλαιότητα των κτισμάτων, την αρχιτεκτονική ή πολιτιστική ή ιστορική αξία τους ή τεχνολογική παράδοση και βιομηχανική κληρονομιά». Αλλά και από τη διατύπωση αυτή δεν αναφάνεται διόλου ποιά μέθοδο και ποιά κριτήρια εφάρμοσε το πρωτόδικο δικαστήριο, ώστε να υπολογίσει την αξία του προς απαλλοτρίωση διατηρητέου κτιρίου και να καθορίσει την τιμή μονάδας.

Καταφεύγοντας στην ισχύουσα νομοθεσία, η οποία θα μπορούσε, να διευκολύνει τον καθορισμό κριτηρίων για την οικονομική αξιολόγηση διατηρητέων κτιρίων, θεωρώ ότι θα μπορούσαμε να αναφερθούμε στο ά.4, παρ. 3 του προεδρικού διατάγματος της 15-4-1988, σε εφαρμογή του ά.32, παρ.4 του ν.1337/83. Θέλοντας να υπολογίσει την δαπάνη επισκευής ή ανακατασκευής στατικών στοιχείων διατηρητέου κτιρίου, ανατρέχει η σχετική διάταξη στη μη πραγματοποιήση επαρκών προσόδων από αυτό και την

εκμετάλλευσή του ή στην αδυναμία οικονομικής εκμετάλλευσής του (δηλαδή, ως κριτήριο χρησιμοποιεί τη σχέση δαπάνης επισκευών και προσόδου του ακινήτου).

Εφαρμόζοντας αναλογικό κριτήριο, θα μπορούσαμε να αναφερθούμε, επίσης, στη διάταξη περί αποζημιώσεων του ά. 22, παρ.1 του νόμου 1650/86 για το περιβάλλον, όπου προκειμένου περί φυσικών εκτάσεων λαμβάνεται υπόψη, προς αποζημίωση του ιδιοκτήτη τους και το κριτήριο της υφιστάμενης χρήσης μιας ιδιωτικής έκτασης (σχετική είναι η απόφαση 3135/2002 ΣτΕ).

Νομίζω ότι είναι προφανές πως οι υφιστάμενες νομοθετικές και νομολογιακές προσεγγίσεις είναι ατελείς, ανεπαρκείς και πάντως, δεν συνιστούν σύστημα ή μέθοδο υπολογισμού μιας οικονομικής εκτίμησης των διατηρητέων κτιρίων. Γι' αυτό είναι αναγκαίο να εμπλουτισθεί η σχετική προβληματική, έστω και αν οι απαλλοτριώσεις διατηρητέων κτιρίων είναι μάλλον σπάνιες. Θεωρούμε, λοιπόν, ότι είναι αναγκαία μία άλλη προσέγγιση της αξίας των διατηρητέων κτιρίων και για τον σκοπό αυτό θα χρησιμοποιήσω μία πολύ αξιόλογη έκθεση της γαλλόφωνης κοινότητας του Βελγίου και του κράτους του Λουξεμβούργου, η οποία είχε κατατεθεί στο Συμβούλιο της Ευρώπης, ενόψει της υπογραφής της Σύμβασης της Γρανάδας (1985), για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (από την Ελλάδα κυρώθηκε επτά χρόνια αργότερα, κατά τα καθ' ημάς «ειωθότα», με τον νόμο 2039/1992).

Μελετώντας αυτή την έκθεση, καταρχήν, διαπιστώνουμε ότι, την εποχή εκείνη, η κατάσταση σε πολλά άλλα ευρωπαϊκά κράτη, ως προς το γενικότερο θέμα της αντιμετώπισης των διατηρητέων κτιρίων, δεν ήταν καθόλου «ιδα-

νική» (πριν τριάντα, περίπου, χρόνια). Σε εμάς, όμως, παραμένει έκτοτε η ίδια.

Ας δούμε πάντως, τα πράγματα εγγύτερα. Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν στοιχείο της συνολικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Συνιστούν πλούτο για κάθε χώρα, για την ποιότητα της ζωής, για τον καθολικό πολιτισμό της, για τη διάσωση της ιστορικής μνήμης, αλλά και για την οικονομία της. Πρόκειται για πλούτο αναντικατάστατο και μη ανανεώσιμο. Γίνονται οικονομικές επενδύσεις για τη συντήρηση και την ανάδειξή τους, αλλά και για τον χώρο που τα περιβάλλει. Οι επενδύσεις αυτές, αν και έχουν συχνά χαρακτήρα εφήμερο, αν θεωρηθούν με κριτήρια πολιτικά, τελικά δεν αντιστοιχούν στην αξία που ενσωματώνει κάθε διατηρητέο και στην υπηρεσία που προσφέρει στην ανθρώπινη κοινότητα. Είναι προφανές ότι με τα δεδομένα αυτά, το διατηρητέο κτίριο προσφέρει πλεονεκτήματα, τα οποία θα πρέπει να επισημανθούν ειδικότερα, ώστε να γίνει ορθότερη αποτίμηση της οικονομικής αξίας τους.

Κατά συνέπεια, η συντήρηση και στο άλλο άκρο, η απαλλοτρίωση διατηρητέων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη, πέρα από τα κόστη εργολαβικού τύπου, τα οφέλη οικονομικού χαρακτήρα που αυτό ενσωματώνει. Και τα ενσωματώνει τόσο με την αρχική κατασκευή του και την αισθητική ή (και) ιστορική αξία του, όσο και με όσα επενδύονται, έχουν επενδυθεί ή πρέπει να επενδυθούν για τη συντήρηση και την τυχόν αποκατάστασή του. Τούτο περιλαμβάνει όλες τις αξίες των σχετικών εργασιών, την απασχόληση ειδικών αρχιτεκτόνων και τεχνιτών, την αξία των ειδικών υλικών, τους ενσωματωμένους σε αυτά φόρους, μάλιστα σε περιόδους οικονομικής κρίσης όπως η παρούσα.

Έχει υπολογισθεί, ειδικότερα ως προς την ειδικευμένη απασχόληση για συντήρηση ή επισκευή διατηρητέων κτιρίων, ότι η απόδοση είναι σαφώς ανώτερη από εκείνη του μέσου όρου κατασκευής, επισκευής ή συντήρησης σημερινών κτιρίων της «σειράς». Συγκεκριμένα, πρόκειται όχι μόνο για απευθείας απασχόληση ειδικευμένου προσωπικού, αλλά και για ευνοϊκές επιπτώσεις σε άλλους τομείς, για την αυξημένη ποιότητα, ακόμα και στην προσωπική ανάπτυξη των συμμετεχόντων στις εργασίες.

Θα πρέπει, επίσης, να ληφθεί υπόψη η ενσωματωμένη σε κάθε διατηρητέο κτίριο αξία τόσο της ποιοτικής βελτίωσης μιας γειτονιάς, μιας πόλης, αλλά και ενός ευρύτερου ανθρωπογενούς συνόλου, όσο και ειδικά, μάλιστα για την Ελλάδα, η ενσωματωμένη αξία τουριστικής προβολής και ανάδειξης.

Συνοπτικά, θα πρέπει να συνυπολογίζονται, προκειμένου περί διατηρητέων κτιρίων, οι ενσωματωμένες αξίες:

- της ποιότητας της ζωής και της διατήρησης της υλικής υπόστασης της ιστορίας και του αρχιτεκτονικού ύφους σε κάθε οικισμό,
- της συμβολής στην ενεργοποίηση του τουριστικού ενδιαφέροντος,
- της συμβολής στην ενεργοποίηση, διατήρηση και απασχόληση προσωπικού με υψηλή τεχνική ειδικευση,
- των φόρων από ειδικευμένες εργασίες και προϊόντα.

Όμως όλα αυτά δεν μπορούν να συνυπολογισθούν με μεμονωμένες λογιστικές κατασκευές και σχήματα, έστω ενταγμένες σε κάποια νέα άρθρα νομοθετικών κειμένων. Σε μια χώρα όπου το φυσικό περιβάλλον και η ιστορική αρχι-

τεκτονική κληρονομιά αποτελούν τον πραγματικό, δυνάμει και δυναμικό κινητήρα ανάπτυξης, είναι πια απαραίτητη η δημιουργία ενός ενιαίου, συνεκτικού και συνεπούς συστήματος προστασίας, με κοινούς κανόνες, κοινή διοικητική δομή, που αυτή (και όχι άλλες, της δήθεν αποκέντρωσης-ξεφορτώματος αρμοδιοτήτων, διαφόρων «βαθμών») θα είναι ορθολογικά αποκεντρωμένη.

«Αιγιαλός & Παραλία: Η «αξία» και τα προβλήματα της προστασίας, διαχείρισης και αξιοποίησης ενός φυσικού πόρου ιδιαίτερης κοινωνικής, περιβαλλοντικής και αναπτυξιακής σημασίας»

Δημήτρη Λάμπρου

Αγρονόμου, Τοπογράφου Μηχανικού

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Ελλάδα χώρα που περιβάλλεται κατά το μέγιστο μέρος της από θάλασσα, με την πολυσχιδή ακτογραμμή τόσο του ηπειρωτικού όσο και του νησιωτικού της τοπίου, ζει και εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ακτές της.

Από αρχαιοτάτων χρόνων είχε γίνει αυτό αντιληπτό και για το λόγο αυτό οι Έλληνες ανέκαθεν προσπάθησαν τόσο να διαφυλάξουν τον πολύτιμο αυτό φυσικό πόρο όσο και να διασφαλίσουν την δυνατότητα να τον χαίρονται όλοι.

Κατά παράδοση αρχικά, αλλά και θεσμικά μεταγενέστερα, το τμήμα της ξηράς, που γειτνιάζει άμεσα με το υγρό στοιχείο και το περιβάλλει, φρόντισαν να χαρακτηριστεί ως πράγμα που εξυπηρετεί την κοινή χρήση (*in usu Publico* κατά το Βυζαντινωμαϊκό δίκαιο).

Το τμήμα αυτό (Αιγιαλός) διαπλατυνόμενο με παρακείμενη λωρίδα γης, την παραλία και ενισχυμένο με ευρύτερες παράκτιες εκτάσεις του παλαιού αιγιαλού αποτελεί μεγάλης περιβαλλοντικής, κοινωνικής, αναπτυξιακής και στρατηγικής σημασίας παράκτια ζώνη.

Η Ελλάδα, αν τηρήσουμε τις αναλογίες, είναι η χώρα με

το πιο εκτεταμένο παραλιακό και νησιωτικό τοπίο που το περισσότερο περιβάλλει τις ακτές και αποτελεί με αυτές ενιαία ενότητα. Με μήκος ακτών 18.000 χιλιόμετρα περίπου, από τα οποία τα 6.000 αντιστοιχούν στα 3.053 νησιά, η Ελλάδα παρουσιάζει μετά τη Νορβηγία τη μεγαλύτερη αναλογία μήκους ακτών ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο γης στην Ευρώπη (136μ. ανά τετραγωνικό χλμ.). Το ανάπλυγμα αυτό αντιστοιχεί σε 5,5 φορές του μήκους των Γαλλικών ακτών ή στα 7/10 του συνολικού αναπλύγματος των ακτών της Αφρικανικής ηπείρου.

Αν θεωρήσουμε ως μέσο βάθος της χερσαίας περιοχής που επηρεάζεται άμεσα από τις ακτές, το βάθος των 6-8 χλμ. τότε, από στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, προκύπτουν τα εξής για τη ζώνη αυτή.

Η πυκνότητα του πληθυσμού είναι διπλάσια από το σύνολο της χώρας.

Συγκεντρώνονται στη ζώνη αυτή το 40% των δήμων και Κοινοτήτων που ανήκουν διοικητικά σε 44 από τους 54 νομούς.

Η ζώνη αυτή καλύπτει το 34% της συνολικής έκτασης της χώρας.

Ιστορικοί, οικονομικοί και κοινωνικοί παράγοντες οδήγησαν σε μία έντονη συγκέντρωση δραστηριοτήτων στη ζώνη αυτή με καταστροφικές συχνά επιπτώσεις στο περιβάλλον. Τα μεταπολεμικά κυρίως χρόνια η ανάπτυξη στην ακτή πήρε στρεβλό δρόμο, συσσωρεύθηκαν και οξύνθηκαν τα προβλήματά της και αποτράπηκε κάθε μακροπρόθεσμη και κοινωνικά ωφέλιμη ανάπτυξη.

Από τις δραστηριότητες που συσσωρεύθηκαν στις ακτές επικράτησαν τελικά εκείνες που είχαν μεγαλύτερη

αποδοτικότητα σε χρήμα ή εντατικότητα στη χρήση του χώρου και μάλιστα με βραχυπρόθεσμα κριτήρια και κύρια δραστηριότητες που έχουν σχέση με την εξυπηρέτηση του τουρισμού.

Η ανάπτυξη στις ζώνες αυτές είχε ως βασικά χαρακτηριστικά την, χωρίς σχέδιο και δημιουργία κατάλληλων υποδομών, ανεξέλεγκτη παρέμβαση και την «αξιοποίηση» των ακτών με επιχωματώσεις, με κτίσματα κυριολεκτικά πάνω στη θάλασσα, με παραθαλάσσια οδικά έργα και γενικά με κάθε είδους βίαιη επέμβαση και με τρόπους που αντιστρατεύονται τη φύση.

Έτσι σιγά-σιγά οι ζώνες αυτές, ακολουθώντας ένα λαθεμένο αναπτυξιακό πρότυπο, οδηγήθηκαν στο δρόμο μιας εξαρτημένης υπανάπτυξης στον κοινωνικό, οικονομικό και πολιτιστικό τομέα.

Ο βασικός νόμος με τον οποίο γίνεται σήμερα ο καθορισμός, η προστασία, η διαχείριση και η αξιοποίηση της παράκτιας αυτής της δημόσιας γης είναι ο Ν2971/2001.

Βασικός φορέας καθορισμού, προστασίας και διαχείρισης της ζώνης αυτής είναι το Υπουργείο Οικονομικών.

2. ΟΡΙΣΜΟΙ - ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ - ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ:

2.1 Ορισμός αιγιαλού

Ο ορισμός του αιγιαλού έχει την προέλευσή του στο Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο. Πρώτη νομική διατύπωση του αιγιαλού έγινε με το άρθρο 15 του από 21.6.1837 νόμου «Περί διακρίσεως κτημάτων» που αναφέρει τα εξής:

Άρθρον 15

«Αι οδοί και αγυαί, αι διατηρούνεναί μ' έξοδα του δημόσιου Ταμείου, οι δυνάμενοι να καταστηθώσι πλευστοί ποταμοί με τας όχθας των, οι αιγιαλοί, οι λιμένες, οι όρμοι (rades) και εν γένει όλα τα μέρη της Επικράτειας, όσα δεν δύνανται να γενώσιν ιδιοκτησία ιδιωτική, θεωρούνται ως κτήματα δημόσια.

Όχθαι και αιγιαλοί, είναι η περιστοιχούσα την θάλασσαν ή τους ποταμούς γη, καθ' όσον μέρος βρέχεται από τας μεγίστας, πλην συνήθεις αναβάσεις των υδάτων αλλ' όχι και από τας εκτάκτους πλημμύρας».

Ο νόμος αυτός καταργήθηκε με το άρθρο 49 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα. Μέχρι την έκδοση του Α.Ν. 2344/1940, δεν υπήρχε επίσημος Νομικός ορισμός του αιγιαλού, πλην όμως με την απόφαση 103/1956 του Εφετείου του Αιγαίου γίνεται δεκτό ότι για το διάστημα από της καταργήσεως του νόμου του 1837 μέχρι το 1940 ισχύει ο ίδιος ορισμός του αιγιαλού δηλ. από της συστάσεως του Ελληνικού κράτους μπορούμε να πούμε ότι ο αιγιαλός ορίζεται όπως είναι διατυπωμένος στο άρθρο 1 του Α.Ν. 2344/1940.

Ο Αστικός Κώδικας δεν δίνει ορισμό του Αιγιαλού. Σε δύο μόνο άρθρα του 967 και 968, αφ' ενός καταλέγει τον Αιγιαλό μεταξύ των κοινοχρήστων πραγμάτων και αφ' ετέρου ορίζει τα περί κυριότητος επί του Αιγιαλού.

Επομένως μπορεί να θεωρηθεί ότι ο Α.Κ. σιωπηρά υιοθετεί τον παραπάνω ορισμό.

Σήμερα μετά την αντικατάσταση του Α.Ν. 2344/1940 από το Ν. 2971/2001 ο ορισμός του αιγιαλού δίδεται στο άρθρο 1 του νόμου αυτού:

«Αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της».

2.2 Ορισμός παραλίας, παλαιού αιγιαλού όχθης παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης.

Σύμφωνα πάντα με το άρθρο 1 του Ν. 2971/2001:

- Παραλία είναι η ζώνη που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.
- «Παλιός αιγιαλός» είναι η ζώνη της ξηράς που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.
- «Όχθη» των μεγάλων λιμνών και των πλευσίμων ποταμών είναι η χερσαία ζώνη, που περιτοιχίζει αυτούς και βρέχεται από τις μεγαλύτερες αλλά συνήθεις αναβάσεις των υδάτων τους.
- «Παρόχθια ζώνη» των μεγάλων λιμνών και των πλευσίμων ποταμών είναι η με τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παραγράφου 2 προστιθέμενη στην όχθη ζώνη ξηράς, που καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από το προς την ξηρά όριο της όχθης.
- «Παλαιά όχθη των μεγάλων λιμνών και των

πλευσίμων ποταμών είναι η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της οριογραμμής της όχθης των μεγάλων λιμνών και πλευσίμων ποταμών»

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 2 του ίδιου νόμου:

Ο αιγιαλός η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα που ανήκουν στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται.

Ο Παλαιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα.

2.3 Επισημάνσεις

Από την πιο πάνω διάταξη αλλά και από όλη την ερμηνευτική νομολογία προκύπτει και τονίζεται με έμφαση ότι ο αιγιαλός δημιουργείται από τη φύση, και όχι από τη βούληση της πολιτείας, είναι ζώνη βρεχόμενη από τα μέγιστα κύματα που είναι όμως συνήθη (αυτά δηλαδή που επαναλαμβάνονται περιοδικά).

Ιδιοκτησιακά ο αιγιαλός είναι Δημόσιο κτήμα της κατηγορίας μάλιστα των κοινοχρήστων και εκτός συναλλαγής - με την έννοια ότι δεν μπορεί να εκποιηθεί και μόνον περιορισμένα δικαιώματα χρήσης μπορούν να παραχωρηθούν.

Μετά τον καθορισμό του και αν ακόμη αναγνωριστούν ιδιωτικά δικαιώματα σε αυτόν τα δικαιώματα αυτά είναι ενοχικά. Οι ιδιώτες δηλ. που προβάλλουν δικαιώματα έχουν το δικαίωμα μόνον της αποζημίωσης και όχι της απόδοσης των ακινήτων τους.

Όσον αφορά στην παραλία αναγνωρίζονται ιδιωτικά δικαιώματα και για την υλοποίηση και την ισχύ της είναι απα-

ραίτητο να κινηθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης. Μετά όμως την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής η παραλία περιέχεται στην ιδιοκτησία του Δημοσίου και αποκτά κοινόχρηστο χαρακτήρα.

Τέλος ο παλαιός αιγιαλός μετά τον καθορισμό του καταγράφεται ως Δημόσιο κτήμα θεωρούμενος κατά τεκμήριο ιδιοκτησία του δημοσίου. Μπορούν όμως υπό προϋποθέσεις να αναγνωριστούν στον παλαιό αιγιαλό ιδιωτικά δικαιώματα και μάλιστα εμπράγματα αφού ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και δεν έχει κοινόχρηστο χαρακτήρα.

2.4 Διαδικασία καθορισμού

Συνοπτικά, χωρίς να προχωρήσουμε σε λεπτομέρειες, είναι απαραίτητο να περιγράψουμε τη διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών του αιγιαλού και της παραλίας όπως προβλέπεται από το άρθρο 3 του Ν. 2971/2001.

1. Συντάσσεται κατάλληλο τοπογραφικό διάγραμμα από δημόσια υπηρεσία ή ιδιώτη διπλωματούχο μηχανικό (στη δεύτερη περίπτωση ελέγχεται το διάγραμμα για την ακρίβειά του από την Κτηματική Υπηρεσία.
2. Καθορίζονται οι οριογραμμές επί του διαγράμματος από την αρμόδια επιτροπή καθορισμού.
3. Αποστέλλεται στο Γενικό Επιτελείο Ναυτικού για σύμφωνη γνώμη του.
4. Εκδίδεται απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Επισημαίνουμε ιδιαίτερα την διάταξη του άρθρου 5, παρ.9 του Ν. 2971/2001 με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού και

παραλίας εφόσον η αρμόδια Επιτροπή διαπιστώσει σφάλμα κατά τον αρχικό καθορισμό.

3. Τι σημαίνουν τα πιο πάνω για την «αξία» των χώρων αυτών.

3.1 Όσον αφορά στον αιγιαλό

Είναι προφανής η «αξία» του ως πολύτιμου φυσικού πλουτοπαραγωγικού πόρου με πολυδιάστατη σημασία περιβαλλοντική, κοινωνική, αναπτυξιακή, στρατηγική.

Με την έννοια αυτή την εισπράττει άμεσα ο πολίτης αφού είναι ανεμπόδιστη και χωρίς αντάλλαγμα η πρόσβαση στον αιγιαλό για αναψυχή ή άλλη χρήση. Σε μία ζώνη ιδιαίτερης ομορφιάς και οικολογικού ενδιαφέροντος.

Και βέβαια η οικονομική αξία του δεν αμφισβητείται λόγω των έργων που επιτρέπεται να γίνουν σε αυτόν για εξυπηρέτηση εμπορικών σκοπών, για εξυπηρέτηση παράκτιων επιχειρήσεων, (Βιομηχανικών, λατομικών κ.α.), συγκοινωνιακών (εμπορικά λιμάνια κ.λ.π.) και τουριστικών (Μαρίνες, τουριστικά καταφύγια κ.λ.π.)

Η σημασία του για την άμυνα είναι αυτονόητη.

Μεταφράζεται η αξία αυτή σε χρήμα;

Ως αντικείμενο αγοροπωλησίας πρακτικά δεν έχει καμία αξία αφού δεν πουλιέται ούτε αγοράζεται όπως προαναφέρθηκε.

Αξία βέβαια έχει ως αντικείμενο διαχείρισης αφού επιτρέπεται η παραχώρηση περιορισμένων δικαιωμάτων σ' αυτόν.

Τα δικαιώματα αυτά προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία με την απαραίτητη πάντοτε προϋπόθεση ότι δεν

αναιρείται η κοινή χρήση.

3.2 Όσον αφορά στην παραλία

α) Μέχρι την απαλλοτριώσή της.

Η αγοραία αξία ακινήτου που, ολόκληρο ή τμήμα του, εμπίπτει στην παραλία είναι αυτή που θα προέκυπτε από μια κλασική μελέτη εκτίμησης του συγκεκριμένου ακινήτου χωρίς το βάρος αυτό.

Βέβαια η αξία αυτή αφορά μόνο στο ποσό της αποζημίωσης που θα προσδιοριστεί κατά την απαλλοτριωτική διαδικασία.

Δεν αφορά προφανώς στην πραγματική αξία στην ελεύθερη αγορά αφού αυτή εξαρτάται από τις επιπτώσεις του καθορισμού στο απομένον ακίνητο μετά την απαλλοτρίωση (αποκτά υπεραξία; απαξιώνεται; και πόσο).

β) Μετά την απαλλοτριώσή της.

Ισχύουν όσα και για τον αιγιαλό αφού η παραλία περιέρχεται στο Δημόσιο και έχει πλέον κοινόχρηστο χαρακτήρα.

3.3 Όσον αφορά στον παλαιό αιγιαλό

Σημειώνεται ότι όπως προαναφέρθηκε παλαιός αιγιαλός σημαίνει ακίνητο που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου αλλά και ακίνητο που μετά τον καθορισμό ενδεχόμενα να αναγνωριστεί ως ιδιοκτησία ιδιώτη. Σε καμιά περίπτωση δεν ανήκει στα κοινόχρηστα πράγματα.

Κατά συνέπεια η αξία των ακινήτων που χαρακτηρίζονται ως παλαιός αιγιαλός εκτιμάται όπως και κάθε άλλου ακινήτου εντός ή εκτός σχεδίου, άρτιου ή μη, οικοδομήσιμου ή όχι κ.λ.π. με βάση τις συνθήκες της αγοράς.

3.4 Η Διαχειριστική αξία αιγιαλού και παραλίας.

Η διαχειριστική αξία του αιγιαλού και της παραλίας έγκειται κυρίως στη δυνατότητα που δίνει η νομοθεσία για παραχώρηση περιορισμένων δικαιωμάτων στους χώρους αυτούς και ειδικότερα:

- α) Στην παραχώρηση απλής χρήσης &
- β) Στην παραχώρηση απλής χρήσης για εκτέλεση έργων.

3.4.1 Παραχώρηση απλής χρήσης.

Αυτή γίνεται κατά κανόνα με δημοπρασία οπότε στην περίπτωση αυτή το τίμημα διαμορφώνεται ανάλογα με το ενδιαφέρον της ζήτησης που υπάρχει για τη συγκεκριμένη χρήση.

Απλή χρήση σύμφωνα με το άρθρο 13, παρ. 1, του Ν. 2971/2001 είναι «κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινοχρήστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους». Ειδικότερα απλή χρήση μπορεί να παραχωρείται «για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού (όπως εκμίσθωση θαλασσίων μέσων αναψυχής, καθισμάτων, ομπρελών, λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου κ.λ.π.)».

Κατ' εξαίρεση της γενικής αρχής για παραχώρηση της απλής χρήσης του αιγιαλού και παραλίας με δημοπρασία, η παρ. 4 του άρθρου 13 του ίδιου νόμου προβλέπει τα εξής:

«4. Είναι δυνατή η παραχώρηση με τη διαδικασία και τους όρους που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1, χωρίς δημοπρασία της απλής χρήσης αιγιαλού

για ένα χρόνο σε αυτούς που έχουν όμορες ξενοδοχειακές εν γένει επιχειρήσεις, κάμπινγκ ή κέντρα αναψυχής, για τους σκοπούς που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου προς εξυπηρέτηση του κοινού. Το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν ανακηρυχθεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (Τ.Δ.Κ.), ως και των κτισμάτων ή εν γένει των εγκαταστάσεων που υφίστανται επ' αυτών, καθορίζεται με απόφαση του φορέα που ασκεί την διοίκηση και διαχείριση των Τ.Δ.Κ. , κατά τη διέπουσα αυτόν νομοθεσία. Το αντάλλαγμα, το οποίο δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας πλην των Τ.Δ.Κ. σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που καταβάλλεται στο Δημόσιο, υπολογίζεται από τον πολλαπλασιασμό του ενός δευτέρου (1/2) της τιμής δίκλινου δωματίου μετά λουτρού, χωρίς λοιπές επιβαρύνσεις, όπως η τιμή αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση επί τον αριθμό των κλινών αυτής. Σε περίπτωση που το προκύπτει κατά το ανωτέρω αντάλλαγμα τελεί σε δυσαναλογία προς το μίσθωμα που προκύπτει βάσει των μισθωτικών συνθηκών της περιοχής ή προς το καθοριζόμενο βάσει του άρθρου 22 του Ν. 2238/1994 (Φ.Ε.Κ.151 Α), καταβάλλεται στο Δημόσιο το αντάλλαγμα του εδαφίου αυτού. Δυσαναλογία μεταξύ πρώτου και δεύτερου τρόπου υπολογισμού του ανταλλάγματος θεωρείται ότι υπάρχει όπου η μεταξύ τους απόκλιση είναι τουλάχιστον πενήντα εκατοστά (50/100)».

Σχετικά σημειώνουμε ότι η διάταξη για τον υπολογισμό του ανταλλάγματος για τη χρήση από ξενοδοχειακές μονά-

δες συχνά οδηγεί σε αντιφάσεις και σε παραλογισμούς. Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του αιγιαλού και της παραλίας ως συντελεστής απόδοσης λαμβάνεται από το Δημόσιο το ποσοστό 4%.

3.4.2 Παραχώρηση απλής χρήσης για την εκτέλεση έργων.

Με το άρθρο 14, του 2971/2001 προβλέπεται η παραχώρηση απλής χρήσης για εκτέλεση έργων με καταβολή ανταλλάγματος. Ειδικότερα με τις παραγράφους 1,3,4 και 6 του άρθρου αυτού προβλέπονται τα εξής:

«1. Η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλασσίου χώρου, ή του πυθμένα, για την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν εμπορικούς, βιομηχανικούς συγκοινωνιακούς, λιμενικούς ή άλλου είδους σκοπούς, που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία που προβλέπει η επόμενη παράγραφος. Η παραχώρηση μπορεί να περιλαμβάνει και απλή χρήση αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών των έργων αυτών. Η διαδικασία αυτή απαιτείται και για τα έργα του Δημοσίου στους παραπάνω χώρους.

3. Επιτρέπεται κατά την διαδικασία των παραγράφων 1 και 2 η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, θάλασσας ή πυθμένα και: α) για σκοπούς κοινωφελείς ή αναβάθμισης του περιβάλλοντος εφόσον τα έργα εκτελούνται από το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. ή επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, β) για ναυταθλητικά έργα βάσει μελετών, που έχουν εγκριθεί από τη Γ.Γ.Α., ή για έργα εξυπηρετήσεως

υδατοκαλλιεργειών, δ) για ερευνητικούς σκοπούς και ε) για προσαμμωτικά έργα ή έργα ανάπτυξης από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. ή από ξενοδοχειακές τουριστικές μονάδες στο χώρο που βρίσκεται μπροστά από αυτές.

4. Στα έργα που μπορούν να εκτελεστούν για την επιδίωξη των σκοπών των παραγράφων 1,3 και 6 περιλαμβάνονται και η τοποθέτηση υποθαλάσσιων αγωγών και καλωδίων εν γένει, ναυδέτων, πλωτών προβλητών και εξεδρών και η πόντιση τεχνητών υφάλων.

6. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορικής Ναυτιλίας που εκδίδεται μετά από πρόταση του υπουργού Εθνικής Οικονομίας μετά από γνώμη της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων, στην οποία μετέχει ειδικώς για την περίπτωση αυτή και αντιπρόσωπος του προτείνοντος Υπουργείου, επιτρέπεται η χωρίς δημοπρασία, απευθείας, παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού και παραλίας, θάλασσας ή πυθμένα και του υπεδάφους του σ' αυτούς που έχουν ιδρύσει ή έχουν την πρόθεση να ιδρύσουν, σε ιδιωτικούς χώρους, επί των οποίων έχουν κυριότητα ή δικαίωμα χρήσης με ενοχική σχέση, εμπορικές επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται χύδην φορτία, εργοστάσια ή άλλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ή υδατοκαλλιεργητικές, αλιευτικές επιχειρήσεις ή σε αυτούς που εκμεταλλεύονται μεταλλεία ή λατομεία, για να κατασκευάσουν προβλήτες ή άλλα έργα, προοριζόμενα να εξυπηρετούν τις παραπάνω επιχειρήσεις τους ή τις επιχειρήσεις τρίτων που έχουν ως σκοπό τη διακίνηση, φόρτωση και εκφόρτωση φορτίων κάθε είδους στο χώρο της προβλήτας. Αυτοί που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο καταβάλ-

λουν αποζημίωση, που καθορίζεται ανά πενταετία κατά τη διαδικασία του άρθρου 5 του Ν. 5895/1993 (Φ.Ε.Κ. 335 Α΄) με πρωτόκολλο, το οποίο συντάσσεται από τριμελή επιτροπή που αποτελείται από δυο υπαλλήλους του Υπουργείου Οικονομικών: α) τον Προϊστάμενο του τμήματος Αιγιαλού και Παραλίας της Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας και β) τον Προϊστάμενο του τμήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού φορολογητέας Αξίας Ακινήτων της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και από δημόσιο υπάλληλο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, που ορίζεται από τον οικείο Υπουργό. Η χρησιμοποίηση των έργων και των εγκαταστάσεων γενικά από τρίτους υπόκειται σε αντάλλαγμα, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εμπορικής Ναυτιλίας και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο. Αν δεν αποδοθεί, εκδίδεται, μετά από γνώμη του αρμόδιου Λιμεναρχείου, απόφαση του Προϊσταμένου της ως άνω Κτηματικής Υπηρεσίας αμέσως εκτελεστή, με την οποία επιβάλλεται σε βάρος του καθυστερούχοντος παραχωρησιούχου, εκτός από το μη αποδοθέν αντάλλαγμα, και πρόστιμο ίσο με το τριπλάσιο του ανταλλάγματος που δεν αποδόθηκε».

Θα πρέπει βέβαια να σημειώσουμε με έμφαση ότι για κάθε παραχώρηση χρήσης ισχύουν αυστηρά όσα αναφέρονται στο άρθρο 15, του Ν. 2971/2001. Και συγκεκριμένα τα εξής:

«Ά ρ θ ρ ο 15

Γενικές ρυθμίσεις για τις παραχωρήσεις

1. Οι παραχωρήσεις αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παράχθιας ζώνης υπόκεινται πάντοτε σε μονομερή ανάκληση από το Δημόσιο για λόγους δημοσίου συμφέροντος, εθνικής

άμυνας, συγκοινωνιακούς, δημόσιας τάξης και ασφάλειας ή δημόσιας υγείας και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος.

2. Στις πράξεις παραχώρησης μπορούν να τίθενται οποιοιδήποτε όροι ή περιορισμοί, ιδίως για λόγους ασφάλειας, δημόσιας ανάγκης ή εθνικής άμυνας, προστασίας αρχαίων, όπως όροι για κατασκευή κεκλιμένων επιπέδων ή άλλων έργων προς εξυπηρέτηση αναγκών των ενόπλων δυνάμεων.

3. Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση και την εκτέλεση έργων πρέπει να εξασφαλίζει και να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας.

4. Απαγορεύεται η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης ή ασφάλειας ή προστασίας αρχαίων.

5. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 6 του άρθρου 14 και άλλων ειδικών διατάξεων ο παραχωρησιούχος δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει ολικά ή μερικά τα δικαιώματά του σε άλλον ή να συνάψει οποιαδήποτε σχέση γι αυτό, με χωρίς αντάλλαγμα, που να αφορά την έκταση, που παραχωρήθηκε ή τις εγκαταστάσεις και γενικά τα έργα πάνω σ' αυτή, χωρίς έγκριση του Υπουργού Οικονομικών, σε περίπτωση δε που ο παραχωρησιούχος είναι Ο.Τ.Α. και του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης. Η απαγόρευση αυτή δεν καταλαμβάνει την μετα-

βίβαση δικαιώματος Ο.Τ.Α. σε αμιγή επιχείρηση του ίδιου Ο.Τ.Α. Η παράβαση της διάταξης του προηγούμενου εδαφίου συνεπάγεται αυτοδικαίως την ανάκληση της παραχώρησης. Για την αυτοδίκαιη αυτή έκπτωση από την παραχώρηση εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, η οποία κοινοποιείται στον παραχωρησιούχο. Με την ίδια απόφαση διατάσσεται διοικητικώς και η κατάληψη από το Δημόσιο των έργων που κατασκευάστηκαν.

6. Η πράξη παραχώρησης δεν υποκαθιστά τις τυχόν απαιτούμενες από άλλες διατάξεις (πολεοδομικές κ.λ.π.) άδειες».

Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι όταν πρόκειται για κατασκευή τουριστικών λιμένων το καθεστώς της παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας, η διαδικασία καθορισμού και ο καθορισμός του ανταλλάγματος προσδιορίζεται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο το Ν. 2160/93.

Τέλος θα σημειώσουμε και το αυτονόητο ότι δηλ. **ανεξάρτητα από τη μισθωτική αξία του αιγιαλού και της παραλίας η δυνατότητα αξιοποίησής τους και η δυνατότητα παραχώρησης της απλής χρήσης του, προνομιακά μάλιστα, σε όμορα ακίνητα επηρεάζει την αγοραία αξία αυτών.**

Ομοίως η δυνατότητα παραχώρησης κατά κυριότητα του παλαιού αιγιαλού, σύμφωνα με τις διατάξεις περί δημοσίων κτημάτων, προνομιακά σε όμορα ακίνητα για παρόμοιους με τους πιο πάνω σκοπούς, επηρεάζει την αγοραία αξία των ακινήτων αυτών.

3.4.3 Η σημασία του καθορισμού του αιγιαλού και της παραλίας για τις αξίες των παράκτιων ακινήτων

Προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης

του αιγιαλού, που αναπτύχθηκε προηγούμενα, είναι να έχουν καθοριστεί οι οριογραμμές του αιγιαλού και της παραλίας στο υπό παραχώρηση τμήμα.

Αυτονόητη λοιπόν είναι η σημασία του καθορισμού για τις αξίες των παρακείμενων ακινήτων.

Η σημασία όμως αυτή για τις αξίες των παρακείμενων και όχι μόνον αυτών αλλά και των άλλων παράκτιων ακινήτων δεν περιορίζεται μόνο στην περίπτωση της απλής χρήσης. Είναι εξίσου μεγάλη αφού είναι προϋπόθεση προκειμένου:

α) να γίνει οποιαδήποτε έγκριση ή επέκταση σχεδίου πόλης

β) να εκποιηθεί ή να παραχωρηθεί δημόσιο κτήμα.

γ) να εκτελεστούν λιμενικά, βιομηχανικά, τουριστικά και συγκοινωνιακά έργα.

δ) να εκδοθεί άδεια για οικοδομικές εργασίες «εφόσον οι πράξεις αυτές αναφέρονται σε ακίνητα που απέχουν μέχρι 100 μ. από την ακτογραμμή, (άρθρο 8, παρ.1, Ν. 2971/2001)».

Ο καθορισμός βέβαια είναι απαραίτητος και για πολλούς άλλους λόγους, όπως:

α) για την καλλίτερη αξιοποίηση των παράκτιων ακινήτων αφού ο καθορισμός ρυθμίζει την απόστασή τους από την ακτογραμμή.

β) για τη διασφάλιση της αρτιότητας και της οικοδομικότητας.

γ) για την κατοχύρωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων (παλαιός αιγιαλός)

Συμπερασματικά ο καθορισμός του αιγιαλού επηρεάζει τις αξίες όλων των ακινήτων σε ικανό βάθος από τη ακτο-

γραμμή και με την έννοια αυτή ο καθορισμός αποτελεί βασικό έργο υποδομής. Ο καθορισμός αυξάνει και βελτιώνει την προσιτότητα της παράκτιας ζώνης με αποτέλεσμα η ζώνη αυτή να γίνεται ελκυστικότερη για επενδύσεις και άλλες δραστηριότητες.

Μια σημαντική τελευταία επισημάνση που οφείλουμε είναι ότι ο αιγιαλός είναι εκτός του συστήματος του προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, ο παλαιός αιγιαλός εντός ενώ η παραλία είναι εντός πριν τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και εκτός μετά.

4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΑΝΤΙΦΑΣΕΙΣ, ΣΥΜΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΟΙ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΣΚΟΠΩΝ

Για την εκπλήρωση των πιο πάνω σκοπών είναι φανερό ότι θα πρέπει να ικανοποιηθούν ανάγκες που, εκ πρώτης όψεως, φαίνεται ότι είναι αντιφατικές. Θα πρέπει δηλαδή να ικανοποιηθεί η ανάγκη για την προστασία των χώρων αυτών και τη διαφύλαξη της κοινωνικής και περιβαλλοντικής τους αξίας και συγχρόνως η ανάγκη για ορθολογική διαχείριση και αξιοποίησή τους για αναπτυξιακούς σκοπούς (Εμπορικούς, Συγκοινωνιακούς, Τουριστικούς) προς όφελος της Εθνικής Οικονομίας.

Στα πλαίσια αυτά θα πρέπει να γίνει προσπάθεια ώστε να ευρεθούν λύσεις που ισόρροπα θα ικανοποιήσουν τις πιο πάνω ανάγκες.

Η ισορροπία αυτή προκειμένου να είναι ασφαλής απαιτεί κατάλληλο σχεδιασμό με υπευθυνότητα και αναγκαίους συμβιβασμούς.

Η προσπάθεια αυτή, σε πολλές περιπτώσεις, έρχεται σε σύγκρουση με τις (επιτρεπόμενες από τη σχετική νομοθεσία), παρεμβάσεις για την αξιοποίηση των χώρων αυτών. Υπάρχει, φαινομενικά τουλάχιστον, αντίφαση στην ανάγκη για προώθηση αναπτυξιακών πρωτοβουλιών στην παράκτια ζώνη και στην ανάγκη της περιβαλλοντικής προστασίας της. Είναι δύο ανάγκες όμως που πρέπει να συμβιβαστούν έτσι ώστε η ανάπτυξη να γίνεται με σεβασμό προς το περιβάλλον και όχι μόνον. Οι όποιες αναπτυξιακές πρωτοβουλίες θα πρέπει να διευρύνουν και να κατοχυρώνουν ακόμη περισσότερο τη περιβαλλοντική προστασία. Αντίστροφα, τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος δεν θα πρέπει να είναι ακραία (διάβαζε ανεφάρμοστα) και θα πρέπει να μην παρεμποδίζουν ορθολογικές πρωτοβουλίες και εφαρμογές εξελιγμένων τεχνικών.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από όλα όσα πιο πάνω αναπτύχθηκαν είναι προφανές ότι ο καθορισμός των οριογραμμών του αιγιαλού και της παραλίας είναι ένα έργο υποδομής με το οποίο αυξάνονται οι δυνατότητες αξιοποίησης των παράκτιων ακινήτων και ως εκ τούτου το επενδυτικό ενδιαφέρον γι' αυτά.

Αποτέλεσμα είναι η αύξηση και η βελτίωση της προσιτότητας, η ανάπτυξη δραστηριοτήτων και η προσέλευση του κοινού στην παράκτια ζώνη.

Συνακόλουθα είναι η αύξηση της αποδοτικότητας των παράκτιων ακινήτων, η εντατικοποίηση της χρήσης τους και η περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Η ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης επηρεάζει την ενδοχώρα (θετικά και αρνητικά).

Προκύπτουν θέσεις εργασίας και οικονομικά οφέλη για τους ΟΤΑ.

Παρατηρείται παράλληλα συσσώρευση πληθυσμού και εγκατάλειψη καλλιεργειών και άλλων δραστηριοτήτων με την αποκλειστική, σχεδόν, στροφή σε δραστηριότητες που έχουν σχέση με τον τουρισμό.

Επόμενο είναι να δημιουργούνται διλήμματα για τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα αυτά. Για τον τρόπο με τον οποίο θα ικανοποιηθεί η ανάγκη για την ανάπτυξη των ακτών και η ανάγκη για την περιβαλλοντική προστασία τους.

Η λύση του προβλήματος προϋποθέτει σοβαρό σχεδιασμό στα πλαίσια των Γενικών Χωροταξικών Σχεδίων των Νομών που θα δρομολογεί την ανάπτυξη της παράκτιας ζώνης προς όφελος του κοινωνικού συνόλου και της Εθνικής Οικονομίας στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας και αναλογικότητας. Ο σχεδιασμός αυτός πρέπει να προκύψει μετά από ανοικτό διάλογο με όλους τους αρμόδιους φορείς (επιστημονικούς, επαγγελματικούς, ΟΤΑ κλπ) που θα πρέπει να γίνει καλόπιστα, χωρίς προκαταλήψεις και λαϊκισμούς ώστε να προκύψει τελικά ένα σχέδιο προστασίας, διαχείρισης και ανάπτυξης της παράκτιας ζώνης και του ιδιαίτερα ευαίσθητου τμήματός της, του αιγιαλού και της παραλίας, όπως ταιριάζει σε ένα σύγχρονο και ευνομούμενο κράτος.

«Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση και η ανάκλησή της»

Κωνσταντίνου Κατερινόπουλου

Δικηγόρου - Οικονομολόγου

1. ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το θέμα είναι, στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης πώς καθορίζεται η αξία των ακινήτων και όχι μόνο αυτών αλλά και των λοιπών δικαιωμάτων που απαλλοτριώνονται.

Ας ξεκινήσουμε από το Σύνταγμα, το οποίο προβλέπει ότι κανείς 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 κατόπιν αποζημίωσης που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριωμένο, οπότε τίθεται το ζήτημα ποια είναι αυτή η αξία. Ο νομοθέτης με το άρθρο 13 του Κώδικα περί Απαλλοτριώσεων ορίζει ότι για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου λαμβάνονται υπόψη ιδίως η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα και προσέξτε, η οποία προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία αλλά και από τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, τα οποία συντάχθηκαν κατά τον χρόνο κήρυξης της απαλλοτρίωσης καθώς και η πρόσδοδος του απαλλοτριωμένου που είναι και το ενδιαφέρον. Αυτό, διότι η συντριπτική πλειοψηφία των συμβολαίων γίνονται στην αντικειμενική αξία, οπότε το κριτήριο που αναφέρεται σε αυτά έχει μικρή συμβολή.

Όμως θα πρέπει για να ερμηνεύσουμε τη σχετική διά-

ταξη του νόμου να δούμε τι εννοεί το Σύνταγμα με την έννοια της αξίας διότι και ο νόμος λέει ιδίως, δεν περιορίζεται μόνο στα κριτήρια που αναφέρει και αλίμονο αν περιοριζόταν.

Έχουμε πολλές αξίες. Είναι η **αγοραία αξία**, η οποία ανταποκρίνεται στη βέλτιστη χρήση του ακινήτου που μπορεί να γίνει. Είναι η **τρέχουσα αξία** που είναι η τιμή που γίνεται μια αγοραπωλησία και όπου εκεί οι παράγοντες της βελτιστοποίησης μπορεί να επιτευχθούν ίσως όμως και αυτό να μη γίνει, διότι για να έχουμε τη βέλτιστη χρήση, θα πρέπει πωλητής και αγοραστής στη φυσιολογική λειτουργία της αγοράς να ενεργούν χωρίς πιέσεις, χωρίς εκατέρωθεν χρονικούς ή άλλους περιορισμούς και χωρίς ειδικά κριτήρια και η προσφορά και η ζήτηση να είναι σχετικώς μεγάλη, κάτι το οποίο δεν συμβαίνει πάντοτε.

Είναι η **εύλογη αξία** του ακινήτου η οποία αναφέρεται στο ποσό με το οποίο γίνονται οι ανταλλαγές, σε κανονικές και πραγματικές συνθήκες και η οποία θα υπολείπεται της αγοραίας αξίας αν η χρήση που μπορεί να επιτευχθεί για διάφορους λόγους δεν ανταποκρίνεται στη βέλτιστη χρήση. Είναι η **πραγματική αξία** αυτή στην οποία έγινε τελικά μια συναλλαγή, επίσης η αντικειμενική αξία που ορίζεται διοικητικά από το Υπουργείο.

Τέλος, είναι η **υπολειμματική αξία**, η οποία αναφέρεται στα διεθνή λογιστικά πρότυπα στον Κωδικό 16 και αφορά ένα καθαρό ποσό ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, και κυρίως των ακινήτων, στο τέλος μιας ωφέλιμης περιόδου αφού αφαιρεθούν κάποια εκτιμώμενα έξοδα διάθεσης. Αυτή χρησιμοποιείται κυρίως σε απαλλοτριώσεις ειδικών κτιρίων, βιομηχανικών που χρησιμοποιούνται σε

εμπορικές χρήσεις ή που ο προορισμός τους είναι αυτός.

2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Θα κάνω μια πολύ σύντομη αναφορά στις μεθόδους εκτίμησης, περιοριζόμενος σε εκείνες που χρησιμοποιούνται για την απαλλοτρίωση. Υπάρχει η **συγκριτική μέθοδος**, η οποία είναι δύο ειδών. Στη μία λαμβάνεις στοιχεία από παρόμοιες αγοραπωλησίες και ή κάνουμε αναγωγές με βάσεις ορισμένες παραμετροποιήσεις, (θέα, όροφος κλπ) στην άλλη λαμβάνεις στατιστικά δείγματα και θα ήταν η πιο μαθηματικά σωστή για μια εκτιμητική εταιρεία. Στα δικαστήρια χρησιμοποιείται η συγκριτική με την απλή μέθοδο της αναγωγής και όχι με την άλλη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, γιατί θα απαιτούνταν να κάνει κάποιος μια πλήρη τεχνική έκθεση και να την προσκομίσει στο Δικαστήριο. Αυτή ονομάζεται μέθοδος της γραμμικής παλινδρόμησης, όπου λαμβάνεις πάρα πολλά στατιστικά στοιχεία από την γύρω του ακινήτου περιοχή κρατούμε όλες τις παραμέτρους σταθερές στα περισσότερα από αυτά και μετά ψάχνουμε μόνο την παράμετρο της εξαρτημένης μεταβλητής που θα καθορίσει και την τελική αξία. Δεν επεκτείνομαι σε αυτό διότι είναι τεχνικό ζήτημα.

Υπάρχει η **μέθοδος κόστους αντικατάστασης**, που είναι πολύ ειδική μέθοδος και δεν χρησιμοποιείται στον υπολογισμό της ούτε από τα δικαστήρια. Χρησιμοποιείται κυρίως η υπολειμματική μέθοδος υπό την έννοια της υποκατηγορίας της, που είναι η **μέθοδος της αντιπαροχής**, ιδίως στα εντός σχεδίου ακίνητα. Τέλος έχουμε τη **μέθοδο της κεφαλαιοποίησης** που περιλαμβάνει το εισόδημα και την πρόσοδο, που προβλέπει και ο νόμος.

Υπάρχουν και άλλες μέθοδοι εκτίμησης, που ανέφεραν και οι συνάδελφοι, όπως αυτή της κτηματαγοράς-η οποία έχει σημασία στα δικαστήρια. Διότι στα δικαστήρια η τιμή τελικά πως καθορίζεται; Γίνεται μια τεχνική έκθεση και εξετάζονται μάρτυρες. Ο μάρτυρας, θα πει για τα συγκριτικά στοιχεία, θα πει όμως και για μια έρευνα κτηματαγοράς, τι λένε οι μεσίτες, οι συμβολαιογράφοι για την συγκεκριμένη περιοχή, κάποια ειδικά γραφεία, οπότε λαμβάνονται και αυτά υπόψη από το Δικαστήριο. Επειδή δεν υπάρχουν πάντοτε συγκριτικά στοιχεία τα οποία είναι δύσκολο να βρεθούν, γιατί τα συμβόλαια γίνονται στην αντικειμενική και εξαιτίας αυτής της ιδιαιτερότητας έχει αναπτυχθεί η λεγόμενη **μέθοδος της κτηματαγοράς** και κυρίως η μέθοδος της αντιπαροχής για τα εντός σχεδίου, η οποία στην ουσία, κάνει ένα υπολογισμό της υπεραξίας της γης αν ανεγερθεί κάποιο κτίριο σε αυτή. Εδώ πέρα πρέπει κανείς να λάβει πολλά πράγματα υπόψη του, είναι το επιτόκιο, ο χρόνος κατασκευής, η αξία μετά την ολοκλήρωση αλλά και η αρχική αξία. Με έναν μαθηματικό τύπο βγαίνει το τελικό αποτέλεσμα, δεν θα επεκταθώ γιατί είναι τεχνικά ζητήματα.

Αυτές κυρίως τις δυο μεθόδους χρησιμοποιούν τα δικαστήρια: τη συγκριτική μέθοδο που έχει και στοιχεία κτηματαγοράς μέσω τεχνικών εκθέσεων και μαρτύρων και τη μέθοδο της αντιπαροχής, όπου προσκομίζεται κάποια τεχνική έκθεση και σε συνδυασμό με μαρτυρικές καταθέσεις για την αντιπαροχή στην περιοχή, για το ποιες είναι οι τελικές αξίες, ποια είναι τα κόστη κατασκευής, προκύπτει ποια θα ήταν η αρχική αξία του ακινήτου τη στιγμή που απαλλοτριώνεται γιατί συνήθως στις απαλλοτριώσεις, μιλάμε για αδόμητη γη. Κάποιες φορές και να υπάρχουν μερικά κτίρια

μπορεί να είναι ερειπωμένα, οπότε δεν λαμβάνονται υπόψη, ή αν πρόκειται για απαλλοτριώσεις ειδικών κτιρίων χρησιμοποιούμε άλλες μεθόδους που αναφέρθηκαν και δεν θα επεκταθώ.

3. ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΗΡΥΞΗ & ΕΝΟΨΕΙ ΤΗΣ ΚΗΡΥΞΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Υπάρχει και ένα άλλο κρίσιμο ζήτημα. Δεν λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε μεταβολή έχει προκαλέσει στην αξία του ακινήτου η κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Θα αναφερθώ σε μια απόφαση του Εφετείου Λάρισας, είναι η 61/2003 η οποία, ενώ προσκομίστηκαν στοιχεία υπολογισμού της αξίας με τη μέθοδο της αντιπαροχής και της αξίας γειτονικών ακινήτων, κρίθηκε ότι αυτά αφορούσαν τη διαμόρφωση των αξιών μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης που αφορούσε διάνοιξη δρόμου λόγω ένταξης στο σχέδιο, οπότε δεν τα έλαβε υπόψη του το δικαστήριο. Αυτό το απαγορεύει το Σύνταγμα και δεν επεκτείνομαι. Ωστόσο, όταν κάποιος έχει ένα ακίνητο που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης και γίνεται ένας δρόμος ή ότι άλλο, οπωσδήποτε υπάρχει μια προσδόκιμη αξία από αυτήν καθαυτή την μέλλουσα ένταξη πριν γίνει ακριβώς διότι τα συγκεκριμένα ακίνητα είναι ήδη πριν την απαλλοτρίωση όμορα με τα εντός σχεδίου, θα έπρεπε η συγκεκριμένη απαγόρευση να ερμηνεύεται πολύ στενά και να μην απορρίπτονται όπως στη συγκεκριμένη περίπτωση συλλήβδην όλα τα στοιχεία τα οποία είχαν προσκομιστεί και γενικά να είναι πιο ευρύ το πνεύμα με το οποίο γίνεται η ερμηνεία των στοιχείων για τις αξίες των ακινήτων.

Νομίζω ότι θα έπρεπε, ως αξία των ακινήτων που λαμ-

βάνεται υπόψη για τον καθορισμό της αποζημίωσης να τείνει να είναι πάντοτε η αγοραία αξία. Να λαμβάνονται υπόψη όλα αυτά τα στοιχεία, αλλά μέσα από την αναφορά που κάνει και ο νόμος **στην πρόσοδο που προσδοκά να έχει κάποιος από το ακίνητο αυτό, θα πρέπει να οδηγούμαστε τελικά, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, προς την αγοραία αξία.**

Αυτό διότι ανεξάρτητα από αν θα μπορούσε ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης να πετύχει την αγοραία αξία σε μια αγοραπωλησία δεν πρέπει να ξεχνούμε ότι πρόκειται για αφαίρεση ιδιοκτησίας με αναγκαστική πράξη δημοσίου δικαίου και όχι για πώληση όπου θα μπορούσε να πει κανείς ότι ο πωλητής ήθελε να το πουλήσει για προσωπικούς λόγους, γιατί είχε ανάγκη τα χρήματα ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο και έτσι υποχώρησε στη τελική τιμή. Ο καθ' ου η απαλλοτρίωση δεν είναι πωλητής, δεν έχει επιλέξει να πουλήσει το ακίνητο για το λόγο αυτό η αξία που κρίνουν τα δικαστήρια (πρέπει) να τείνει πάντοτε προς την αγοραία αξία και αυτή να αποτελεί το μέτρο αποζημίωσης. Διότι εδώ έχουμε την προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και δεν μπορούμε να μπαίνουμε σε συσχετισμούς άλλους, οι οποίοι θα κοντρολάρουν ή θα συμπιέζουν την αξία αυτή προς τα κάτω.

4. ΜΗ ΑΠΟΖΗΜΙΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Υπάρχουν δυο, τρία θέματα στα οποία θα ήθελα να αναφερθώ γιατί είναι τα μη αποζημιούμενα, περιουσιακά δικαιώματα, που σχετίζονται όμως με την απαλλοτρίωση. Το ένα αφορά το θέμα των εκτός σχεδίου ακινήτων. Εδώ έχει νομολογηθεί ότι εφόσον ο προορισμός των εκτός σχε-

δίου ακινήτων δεν είναι η δόμηση, η όποια αποζημίωση θα πρέπει να περιορίζεται μόνο στην αξία που αφορά την κατά προορισμό χρήση του. Αν πρόκειται, για παράδειγμα, για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο εκτός σχεδίου, όπου όμως επιτρέπεται η αγροτική εκμετάλλευση, τα Δικαστήρια θεωρούν ότι καλώς δεν καταβάλλεται καμία αποζημίωση, διότι, αφενός, δεν κηρύσσεται απαλλοτρίωση, αφετέρου, η στέριξη της δυνατότητας δόμησης δεν ενδιαφέρει αφού ο προορισμός των εκτός σχεδίου ακινήτων δεν είναι η δόμηση αλλά η αγροτική ή δασοπονική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση κλπ. Αυτή ήταν η περίπτωση στο Λαγανά και το Μαραθωνήσι στη Ζάκυνθο, όπου τελικά το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο επιδίκασε αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, διότι υπάρχει το εξής ζήτημα, καλώς να μην είναι η δόμηση ο προορισμός των εκτός σχεδίου ακινήτων, υπάρχει όμως σοβαρότατο πλήγμα στην αρχή της ισότητας, διότι εφόσον επιτρέπεται η εκτός σχεδίου δόμηση, ο παραδίπλα που έχει εκτός σχεδίου ακίνητο θα μπορέσει να χτίσει. Ο ιδιοκτήτης όμως, όπου υπάρχουν κάποιοι λόγοι που δεν του επιτρέπεται να κτίσει π.χ. η ωοτοκία της χελώνας ή οι αρχαιότητες πώς θα αποκλειστεί από αυτό το δικαίωμα χωρίς να αποζημιωθεί; Άλλο το ζήτημα αν καταργηθεί παντελώς η εκτός σχεδίου δόμηση. Δεν μπαίνω σε αυτή τη συζήτηση, αλλά στο μέτρο που ισχύει, η μη καταβολή αποζημίωσης παραβιάζει το περιουσιακό δικαίωμα του θιγόμενου σύμφωνα με την αρχή της ισότητας και γι' αυτό καλώς επιδίκασε το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Αποζημίωση στους ιδιοκτήτες της περίπτωσης εκείνης.

Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου ήδη με την απόφαση 8/1999 αλλά και με την 7/2006 έκρινε ότι δεν αποζημιώνεται

η άυλη οικονομική αξία της επιχειρήσεως που είναι εγκατεστημένη στο ακίνητο αλλά μόνο η πρόσδοδος σε σχέση με την ασκούμενη επιχειρηματική δραστηριότητα. Έτσι, με αυτό τον τρόπο πολλά οικονομικά στοιχεία που σχετίζονται με το ακίνητο μένουν χωρίς αποζημίωση, όπως η πελατεία και η φήμη της επιχείρησης αυτής ή τα προσδοκώμενα κέρδη, προσμετράται μόνο η πρόσδοδος από αυτά οπότε έχουμε μια διαδικασία εκτίμησης του ακινήτου με τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης, η οποία μαζί και με τις άλλες οδηγεί στον υπολογισμό της αξίας. Μάλιστα ήταν πολύ αυστηρές οι αποφάσεις αυτές, αφού ο ενδιαφερόμενος επικαλείτο ότι στην περιοχή που βρισκόταν, είχε μια ορισμένη διοικητική άδεια με μεταβατικό καθεστώς που δεν επέτρεπε την έκδοση νέων αδειών και άρα θα έπρεπε να μετακομίσει σε τελείως διαφορετική περιοχή οπότε θα έχανε πλήρως την πελατεία του και δεν είχε συμφέρον σε κάτι τέτοιο. Παρόλα αυτά και σ' αυτή την περίπτωση δεν αποζημιώθηκε ούτε το άυλο αγαθό της αξίας της διοικητικής άδειας λειτουργίας επιχείρησης, η οποία άδεια καταργήθηκε με την απαλλοτρίωση του ακινήτου. Το σκεπτικό σε αυτές τις αποφάσεις είναι ότι: «Στην πλήρη αποζημίωση δεν περιλαμβάνεται κάθε ζημία που αποτελεί άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης, έστω και αν αυτή δεν συνδέεται άμεσα με την αξία του απαλλοτριωμένου, αλλά αντίθετα έχει μια έμμεση σχέση με το ακίνητο και ως εκ τούτου είναι ξεχωριστό αντικείμενο και θα έπρεπε να αποζημιώνεται και αυτό για να μην υπάρχει ανατροπή της εύλογης και δίκαιης ισορροπίας μεταξύ, αφενός, του δημοσίου συμφέροντος και, αφετέρου, του δικαιώματος προστασίας της περιουσίας του προσώπου».

5. ΚΡΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ

Προσωπική μου άποψη: Αυτή η τοποθέτηση του Αρείου Πάγου αν τη δούμε από τη σκοπιά της θεωρίας των δικαιωμάτων είναι λαθεμένη. Θέτει σε στάθμιση το δημόσιο συμφέρον με το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας και αναζητά μια εύλογη και δίκαιη ισορροπία του δημοσίου συμφέροντος με το δικαίωμα προστασίας της περιουσίας αυτού του προσώπου. Μα αυτή η στάθμιση δημοσίου συμφέροντος-ιδιοκτησιακού δικαιώματος έχει ήδη προηγηθεί γιατί είναι απαραίτητη για να είναι επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα η απαλλοτρίωση. Αν δεν θα είχε προηγηθεί αυτό, δεν θα ήταν νόμιμη η απαλλοτρίωση και θα μπορούσε να ακυρωθεί στα Διοικητικά Δικαστήρια, με τον ισχυρισμό ότι δεν υπάρχει σκοπός δημοσίου συμφέροντος τέτοιας έντασης που να επιβάλλει να γίνει η απαλλοτρίωση. Αυτό το ζήτημα λοιπόν έχει ήδη συνεκτιμηθεί. Δεν μπορούμε να εκτιμούμε εκ νέου στην ίδια απαλλοτρίωση το δημόσιο συμφέρον για να μειώνουμε την πλήρη αποζημίωση. Το έχουμε εκτιμήσει ήδη πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης που σημαίνει ότι από τη στιγμή που υπάρχει δημόσιο συμφέρον υπάρχει απαλλοτρίωση. Δεν μπορούμε να λέμε εκ νέου ότι υπάρχει δημόσιο συμφέρον το οποίο θα σταθμίσουμε, για να έχουμε δίκαιη και εύλογη ισορροπία μεταξύ αυτού και της αποζημίωσης.

Επιπλέον εδώ τίθεται ένα ζήτημα του τι θα μετρήσουμε σε αυτή την στάθμιση. **Γενικότερα, όταν βάζουμε σε στάθμιση ένα ατομικό δικαίωμα με το δημόσιο συμφέρον αυτό είναι, κατά τη γνώμη μου προβληματικό.** Βάζουμε στη ζυγαριά δυο πράγματα τα οποία δεν είναι όμοια και αυτό αφορά σχεδόν όλο το ευρωπαϊκό δίκαιο. Στις ΗΠΑ

βλέπουν διαφορετικά τα πράγματα. Όταν μιλάμε για στάθμιση πρέπει να μιλάμε για δυο ίδια πράγματα. Τι σταθμίζουμε εδώ; Συμφέροντα, αρχές, δικαιώματα; Και ποιο είναι το κοινό μέτρο αυτής της στάθμισης; Πώς μπορούμε να ανάγουμε το ατομικό δικαίωμα της προστασίας της ιδιοκτησίας σε ένα απλό συμφέρον για να το σταθμίσουμε με το δημόσιο συμφέρον; Αν μιλάμε ότι όλα τα δικαιώματα θα τα ανάγουμε σε συμφέροντα, ώστε να τα σταθμίζουμε πάντα με το δημόσιο συμφέρον τότε παύει και η ανάγκη της συνταγματικής θεμελίωσης των ατομικών δικαιωμάτων, ως απλά συμφέροντα προστατεύονται επαρκώς και από το αστικό δίκαιο ή την ποινική δικονομία. Πιστεύω ότι όλα τα θεμελιώδη δικαιώματα έχουν προτεραιότητα απέναντι σε κάθε άλλη θεώρηση και δεν πρέπει να κάνουμε ανόμοιες συγκρίσεις οι οποίες υποκρύπτουν ένα ωφελιμιστικού τύπου ποσοτικό κριτήριο, στο οποίο καταλήγουν, αφενός, τα δικαιώματα, αφετέρου, διάφορες κατά καιρούς αόριστες έννοιες περί γενικού ή δημοσίου συμφέροντος και με αυτόν τον τρόπο να φαλκιδεύεται η πλήρης προστασία.

6. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Κλείνω αυτήν την παρένθεση στην κριτική της νομολογίας και περνώ στο πώς γίνεται ο καθορισμός της προσωρινής και οριστικής τιμής. Στην προσωρινή τιμή δεν λαμβάνονται υπόψη ένορκες, ούτε πραγματογνωμοσύνη αλλά ελεύθερη εκτίμηση. Αν παρέλθει έτος από τον καθορισμό της προσωρινής μέχρι τον καθορισμό της οριστικής, λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος καθορισμού της οριστικής. Υπάρχει δυνατότητα να γίνει συμβιβαστική εκτίμηση της αποζημίωσης αλλά ισχύει μόνο αν αυτός που συμβιβάστηκε

αναγνωριστεί και δικαιούχος της αποζημίωσης. Υπάρχει δυνατότητα και εδώ έχει σημασία η εκτιμητική μέθοδος και από το Σύνταγμα και από το νόμο να καταβάλλεται αποζημίωση σε είδος με κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Δεν εφαρμόζεται ποτέ διότι πολύ δύσκολα μπορεί να βρεθεί κάποιο ακίνητο του δημοσίου ή του υπέρ ου η απαλλοτρίωση που μπορεί να είναι ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κλπ, που να έχουν ακίνητο και να μπορούν να το ανταλλάξουν αυτό ή το εμπράγματο δικαίωμα επί αυτού και να μπορεί να γίνει και η εκτίμηση των αξιών εκατέρωθεν, έτσι ώστε να μη ζημιώνεται κανένα μέρος.

7. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

Θα αναφερθώ σε δύο θέματα και θα περάσω στην ανάκληση. Στο νόμο 3028/2002, αν υπάρχει κάπου αρχαιολογικός χώρος, επιτρέπεται να γίνει απαλλοτρίωση μόνο εάν η ειδική αποζημίωση που δικαιούται αυτός για τον χώρο που δεν επιτρέπεται η δόμηση, είναι μεγαλύτερη από αυτή που θα ελάμβανε εάν απαλλοτριώνονταν ολόκληρο το ακίνητο, οπότε αν κριθεί αυτό, προχωρεί η απαλλοτρίωση και δεν χορηγείται άδεια δόμησης.

Μια άλλη περίπτωση για τα διατηρητέα Υπήρξε απόφαση του Α.Π. η 1479/2005 που δεν δέχθηκε την ιδιαίτερη αξία κτισμάτων με πολιτιστική αξία -πρόκειται για απαλλοτρίωση μουσειακού χώρου (ήταν κτίριο-μουσείο) -και περιορίστηκε ο Άρειος Πάγος μόνο στην πρόσοδο που είχε το ακίνητο λόγω της θέσης του. Δεν ελήφθη υπόψη η ειδική αξία του κτιρίου, που ήταν διατηρητέο και με ειδική χρήση.

8. ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Έχουμε δύο είδη ανάκλησης.

Καταρχήν της μη συντελεσμένης, όπου χρειάζονται 4 έτη αν δεν ζητηθεί ο δικαστικός προσδιορισμός και 18 μήνες αν καθοριστεί και δεν καταβληθεί η αποζημίωση, εδώ δεν τίθεται ζήτημα επιστροφής αποζημίωσης, διότι δεν έχει ληφθεί, σε αντίθεση με τη συντελεσμένη που επιστρέφεται η ληφθείσα αποζημίωση.

Στην περίπτωση της ανάκλησης της συντελεσμένης απαλλοτρίωσης το ποσό που θα επιστραφεί το προβλέπει ο ίδιος ο νόμος. Λέει λοιπόν ότι θα γίνει με τιμαριθμική αναπροσαρμογή της αποζημίωσης που είχε εισπραχθεί. Αυτό οδηγεί σε ένα τεράστιο ποσό, έτσι σε απαλλοτριώσεις του 1970-1971 που ανακαλούνται σήμερα φθάνει να είναι 60, 70, 80 φορές πάνω το ποσό που είχε λάβει ο ιδιοκτήτης. Για να καταλάβετε το μέγεθος, αν γινόταν έντοκος υπολογισμός και μάλιστα με επιτόκιο υπερημερίας το ποσό θα ήταν στο 1/5 αυτού που προκύπτει με τιμαριθμική αναπροσαρμογή.

Αυτό έχει να κάνει με το γεγονός ότι υπάρχει ένα τεκμήριο εδώ του νόμου που λέει ότι τότε ήταν αυτή η αξία άρα και σήμερα είναι αυτή που ορίζει ο πληθωρισμός -διότι και το ακίνητο είναι ένα αγαθό όπως όλα τα άλλα- και ο δείκτης του πληθωρισμού μας δείχνει πόσο αυξήθηκε η αξία όλων των αγαθών στην οικονομία άρα και των ακινήτων. Έχει κριθεί στην περίπτωση αυτή ότι ο χρόνος υπολογισμού που θα γίνει η μετατροπή αυτή είναι ο χρόνος που συντελέστηκε η ακυρωθείσα άρνηση, εφόσον η ανάκληση γίνεται σε συμμόρφωση με ακυρωτική απόφαση. Αν υπάρχουν μεταβολές στο ακίνητο τότε το Εφετείο καθορίζει το μέγεθος της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί σε εκείνον που δικαι-

ούται από την μεταβολή ανάλογα τον καθ' ου ή τον υπέρ ου η απαλλοτρίωση.

Επισημαίνεται επίσης το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να ζητήσει αποζημίωση στην περίπτωση της ανάκλησης. Αν είναι μη συντελεσμένη η απαλλοτρίωση μπορεί να ζητηθεί αποζημίωση για διαφυγόντα κέρδη για την περίοδο από την εκδήλωση της άρνησης ανάκλησης μέχρι την έκδοση της ανακλητικής απόφασης. Έχουμε ήδη δύο αποφάσεις στη Θεσσαλονίκη μία του Πρωτοδικείου η 2935/2006 και μια του Εφετείου η 91/2008 που επιδικάζουν η μία μισθώματα από τα διαμερίσματα που θα είχε ο ιδιοκτήτης αν είχε δώσει αντιπαροχή το ακίνητο και στην άλλη περίπτωση τους τόκους από την πώληση των διαμερισμάτων, από το χρονικό διάστημα που ακυρώθηκε η άρνηση της διοίκησης να επιστρέψει το ακίνητο μέχρι την ημερομηνία που έγινε η αγωγή. Γνώμη μου είναι ότι τέτοια αποζημίωση μπορεί να ζητηθεί και στη συντελεσμένη απαλλοτρίωση, υπό ορισμένες διαφορετικές προϋποθέσεις, αν και δεν υπάρχει ακόμη σχετική νομολογία. Στις παραπάνω περιπτώσεις έχουμε μια παράνομη πράξη της διοίκησης που ακυρώθηκε δικαστικά, διαγνώστηκε αυτό και στη βάση αυτή μπορούμε να κάνουμε αγωγή.

Υπάρχει βέβαια και ζημία, η οποία δεν προέρχεται από παράνομη πράξη αλλά από τη νόμιμη πράξη της κήρυξης ή από άλλες νόμιμες πράξεις, στέρξης της χρήσης και της κάρπωσης το ακινήτου, όπως είναι στη μη συντελεσμένη η περίοδος όπου το ακίνητο ήταν δεσμευμένο για ένα χρονικό διάστημα που κρίνεται εύλογο και, καταρχήν, δεν δικαιούται ο ιδιοκτήτης να υποβάλλει αίτηση ανάκλησης. Γι' αυτό το διάστημα δεν χορηγείται αποζημίωση παρότι έχει

στερηθεί την ιδιοκτησία του. Έτσι εδώ έχουμε δέσμευση της ιδιοκτησίας από νόμιμη πράξη, οπότε δεν μπορεί καταρχήν να ασκηθεί αγωγή, όπως στις προηγούμενες περιπτώσεις.

Η θεωρία δέχεται ότι μπορεί να γίνει αγωγή που να στηρίζεται στο άρθρο 4 του Συντάγματος περί ισότητας, διότι το βάρος αυτό στο ακίνητο επιβλήθηκε για χάρη του κοινωνικού συνόλου. Θα πρέπει λοιπόν και τη ζημία να την επωμιστεί το κοινωνικό σύνολο. Υπάρχει μία τέτοια δικαστική απόφαση, νομίζω στη Γαλλία και υπήρχε και μειοψηφία της Προέδρου σε απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών από το 1999 που δέχθηκε ότι και σε νόμιμες πράξεις της διοίκησης [όπως είναι και οι πολεοδομικές δεσμεύσεις] μπορεί να γίνει αγωγή, όχι λόγω παράνομης πράξης της διοίκησης, αλλά στηριζόμενη στην αρχή της ισότητας.

Ευχαριστώ πολύ.

ΑΘΗΝΑ 2009



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΑΘΗΝΩΝ