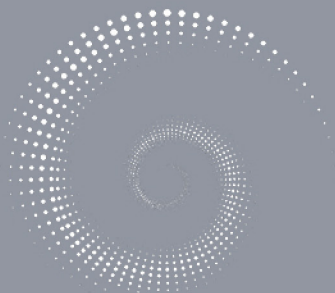


ΣΥΝΤΑΓΜΑ

Ερμηνεία κατ' άρθρο

Άρθρο 17

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ



Ηλεκτρονική έκδοση

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ

ΣΠ. ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΣ, Ξ. ΚΟΝΤΙΑΔΗΣ, Γ. ΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ

Ιούλιος 2023



ΚΕΝΤΡΟ
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ
ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΥ
ΔΙΚΑΙΟΥ

ΕΡΕΥΝΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΜΗΣ ΤΥΠΟΥ

ΣΥΝΤΑΓΜΑ
WATCH.GR

Άρθρο 17

1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.

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

3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

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

Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

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

Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως.

Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

5. Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.

6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.

7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αθανασοπούλου Χ., Άρθρο 17, στο συλλογικό έργο: Φ. Σπυρόπουλος/Ξ. Κοντιάδης/Χ. Ανθόπουλος/Γ. Γεραπετρίτης (επιμ.), *Σύνταγμα. Κατ' άρθρον ερμηνεία*, 2017· Αλιβιζάτος Ν., *Η δημόσια ωφέλεια στην αναγκαστική απαλλοτρίωση*, ΕΔΔΔ 1993· Βενιζέλος Ε., *Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων*, 1990· Idem, *Το Αναθεωρητικό Κεκτημένο*, 2002· Βογιατζής Π., *Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία και οι διαδικαστικές υποχρεώσεις του κράτους*, ΕΔΔΑ *Vontas and Others v. Greece*, Συνήγορος 2009· Γεραπετρίτης Γ., *Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος*, ΔτΑ 10/2001· Γέροντας Απ., *Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*, 2003· Idem, *Η προστασία της περιουσίας κατά τη νομολογία του ΕΔΔΑ*, ΝοΒ 2009· Idem, *Το δικαίωμα ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Κατ' άρθρο ερμηνεία του ν. 2882/2001*, 2023· Δαγτόγλου Π., *Δημόσιο συμφέρον και Σύνταγμα*, ΤοΣ 1986· Idem, *Ατομικά Δικαιώματα*, τ. Β΄, 1991· Δελλής Γ., «Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας», σε: *Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας*, 2004· Δρόσος Γ., *Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση: Προστασία της ιδιοκτησίας και Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου*, 1997· Κασσιμάτης Γ., *Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας*, 1972· Idem, *Η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας και η διεύρυνση αυτής*, ΕΔΔΔ 1974· Κοντιάδης Ξ., *Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001*, 2002· Locke J., *Second Treatise of Government*, 1960· MacPherson C.B., *The Political Theory of Possessive Individualism Hobbes to Locke*, 1960· Μάνεσης Α., «Αυτοδικαίαν ανάκληση αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», σε: Idem, *Συνταγματική θεωρία και πράξη*, 1980· Παπακωνσταντίνου Απ., *Το άρθρο 24 του Συντάγματος ως πεδίο νομικο-πολιτικής έντασης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας*, Νόμος και Φύση 1997· Idem, *Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης*, Επιθεώρησις Διοικητικού Δικαίου και Δημοσίου Δικαίου 2002· Idem, *Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: Μεταξύ νομικής δογματικής και σύγχρονων αναγκών*, ΤοΣ 2002· Idem, «Η συνταγματική αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης των νησιωτικών περιοχών», στο συλλογικό έργο: Γ. Τσάλας (επιμ.), *Αειφορία και Περιβάλλον. Ο νησιωτικός χώρος στον 21^ο αιώνα*, 2005· Idem, *Οικολογικός συνταγματισμός και βιώσιμη ανάπτυξη: Το παράδειγμα των νησιωτικών περιοχών*, Επιθεώρησις Δημοσίου Δικαίου και Διοικητικού Δικαίου 3/2005· Idem, *Δικαστικός ακτιβισμός και Σύνταγμα. Το παράδειγμα της περιβαλλοντικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2006· Idem, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου κατά το Σύνταγμα του 1975/1986/2001*, 2006· Idem, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η προστασία της ιδιοκτησίας μετά την αναθεώρηση του 2001», στο συλλογικό έργο: Ξ. Κοντιάδης (επιμ.), *Πέντε χρόνια μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001*, τ. Α΄, 2006· Idem, *Αειφορία και βιώσιμη ανάπτυξη ως συνταγματικές αρχές: Ερμηνευτικές, κανονιστικές και νομολογιακές πτυχές του περιβαλλοντικού Συντάγματος*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2007· Idem, *Μεταρρύθμιση της κοινωνικής ασφάλισης και προστασία της περιουσίας*, ΕΔΚΑ 2008· Idem, *Το περιβαλλοντικό Σύνταγμα: Σύγχρονες πτυχές*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2011· Παραράς Π., *Σύνταγμα και ΕΣΔΑ*, 2001· Ρόζος Ν. (επιμ.),

Αναγκαστική απαλλοτρίωση. Περιορισμοί της ιδιοκτησίας, 2019· Ρώτης Ν., «Η συνταγματική κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος», σε: *Τμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας*, τ. Ι, 1979· *Idem*, *Άνοιγμα της νομολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος*, 1984· *Idem*, *Επισκόπηση της αναφερομένης στο περιβάλλον νομολογίας του ΣτΕ των ετών 1984 έως και 1993*, 1995· Σαρίπολος Ν.Ν., *Σύστημα του Συνταγματικού Δικαίου της Ελλάδος*, τ. Γ΄, 1923· Σαρμάς Ι., *Κράτος και Δικαιοσύνη*, τ. Ι, *Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου*, 2003· Τασόπουλος Γ., «Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ», στο συλλογικό έργο: Ι. Σαρμάς/Ξ. Κοντιάδης/Χ. Ανθόπουλος, *ΕΣΔΑ. Κατ' άρθρο ερμηνεία*, 2021· Τομαράς Δ., *Η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Νομοθετικό πλαίσιο και ερμηνευτική προσέγγιση*, 2018· Τσάτσος Θ., *Η συνταγματική προστασία των ατομικών περιουσιακών δικαιωμάτων*, 1928· Τσάτσος Δ., *Συνταγματικό Δίκαιο*, τ. Γ΄, *Θεμελιώδη Δικαιώματα*, 1998· Τσιρωνάς Αθ., «Η προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας και περιουσίας», σε: Βλαχόπουλος Σπ. (επιμ.), *Θεμελιώδη Δικαιώματα*, 2017· Φιλίππου Δ./Ροϊλός Α., *Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης*, 1998· Χορομίδης Κ., *Η αναθεώρηση του Συντάγματος (άρθρα 90, 94, 95, 110 και 17)* Αρμ. 2001· *Idem*, *Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις*, τ. Β΄, 2004· *Idem*, *Ζητήματα προστασίας της ιδιοκτησίας και αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά το Σύνταγμα, την ΕΣΔΑ και το Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο*, 2007· Χρυσόγονος Κ., *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*, εκδ. Β΄, 2002· Χρυσόγονος Κ./Βλαχόπουλος Σπ., *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*, 2017.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΟΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	5
II. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥΣ	7
1. Κανονιστικό περιεχόμενο	7
2. Η ρύθμιση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.....	18
3. Νομοθετική εξειδίκευση.....	35
4. Νομολογιακές εφαρμογές.....	36
A. Ως προς το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 Σ.....	36
B. Ως προς τη σχέση ιδιοκτησίας – περιβάλλοντος	40
Γ. Ως προς την αναγκαστική απαλλοτρίωση	53
III. ΣΥΝΟΨΗ	60

I. ΟΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται στον κατάλογο των κλασικών ατομικών δικαιωμάτων που αποτέλεσαν τον ιστορικό, κανονιστικό, ιδεολογικό και φιλοσοφικό πυρήνα όλων των φιλελεύθερων Συνταγμάτων. Η συστηματική θεωρητική επεξεργασία του εκκινεί ήδη από τον δέκατο έβδομο αιώνα και εντοπίζεται ιδίως στο έργο του Locke, ο οποίος το ανέδειξε ως θεμελιακό στοιχείο της φιλελεύθερης φυσικοδικαικής παράδοσης¹. Η συμπερίληψή του στο σύνολο των μεγάλων συνταγματικών κειμένων του 18^{ου} αιώνα (Διακήρυξη της Βιργινίας του 1776, γαλλική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789, γαλλικό Σύνταγμα του 1791) καθώς και των φιλελεύθερων Συνταγμάτων του 19^{ου} και του 20^{ου} αιώνα αποτέλεσε έτσι το αυτονόητο επακόλουθο της ιδεολογικής και φιλοσοφικής αυτής προεργασίας, την οποία άλλωστε αποτυπώνουν. Η συνταγματική κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αποτελεί ένα από τα χαρακτηριστικότερα στοιχεία που διακρίνουν τα Συντάγματα των αστικών δημοκρατιών του 20^{ου} αιώνα από τα συνταγματικά κείμενα των κομμουνιστικών κρατών.

Τα ελληνικά συνταγματικά κείμενα, πιστά στην παράδοση του φιλελεύθερου συνταγματισμού, κατοχυρώνουν διαχρονικά το δικαίωμα, επιφυλάσσοντας μάλιστα υψηλό επίπεδο προστασίας του. Είναι χαρακτηριστικό ότι ήδη το Σύνταγμα της Επιδαύρου του 1822 ορίζει στην παράγραφο ζ΄ του Τμήματος Β΄ ότι «*Η ιδιοκτησία, τιμή και ασφάλεια εκάστου των Ελλήνων, είναι υπό την προστασίαν των νόμων*», ενώ όμοια διατύπωση περιλαμβάνεται στο Σύνταγμα του Άστρους του 1823. Ακόμη στο Σύνταγμα της Τροιζήνος του 1827 προβλέπεται (άρθρο 12) ότι «*Η ζωή, η τιμή και τα κτήματα εκάστου, εντός της Επικρατείας ευρισκομένου, είναι υπό την προστασίαν των νόμων*». Είναι εξάλλου αξιοσημείωτη η ιδιαίτερα ιδεολογικά φορτισμένη διατύπωση του («ηγεμονικού») Συντάγματος του 1832, στο άρθρο 28 του οποίου ορίζεται: «*Όλοι οι*

¹ Βλ. αντί άλλων, C.B. MacPherson, *The Political Theory of Possessive Individualism Hobbes to Locke*, 1960, κεφ. V. Οι σημαντικότερες σκέψεις του Locke για την ιδιοκτησία περιλαμβάνονται στη Δεύτερη Πραγματεία περί Κυβερνήσεως (*Second Treatise of Government*) και ειδικότερα στο κεφάλαιο V («Περί Ιδιοκτησίας»). Βλ. το έργο σε ελληνική μετάφραση από τον Π. Κιτρομηλίδη, 1990, σελ. 103 επ. Ο Locke εκκινεί από την παραδοχή ότι «*ο,τιδήποτε αποσπά ο άνθρωπος από τη φυσική του κατάσταση αναμειγνύοντας με αυτά τον μόχθο του και συνδέοντάς το έτσι με κάτι δικό του, το καθιστά με την ενέργεια αυτή ιδιοκτησία του*» (ό.π., σελ. 104). Περαιτέρω, κατά τον Locke «*εκεί όπου υπάρχει κυβερνητική εξουσία οι νόμοι ρυθμίζουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και η κατοχή γης καθορίζεται με θετικούς θεμελιώδεις διακανονισμούς*» (ibidem, σελ. 120).

Έλληνες έχουν το δικαίωμα ν' απακτώσι μέρος των υλικών και ηθικών αγαθών, οίον κτήματα και χρήματα και παιδείαν, και ν' απολαύωσι μετ' ασφαλείας τους καρπούς των πόνων των...», ενώ το άρθρο 32 προβλέπει: «Ο νόμος ασφαλίζει και υπερασπίζει την προσωπικήν ελευθερίαν, την ζωήν, την τιμήν, και την ιδιοκτησίαν εκάστου ευρισκομένου εντός της Επικρατείας», το δε άρθρο 33 ορίζει: «Κανενός ιδιοκτησία δεν δημεύεται». Περαιτέρω, στο άρθρο 12 του Συντάγματος του 1844 περιλαμβάνεται διάταξη με διατύπωση που αποτελεί τη βασική πηγή έμπνευσης των Συνταγμάτων μας έως και σήμερα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 12: «Ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας του ειμή δια δημόσιον ανάγκην, προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο Νόμος διατάσση, πάντοτε δε προηγουμένης αποζημιώσεως». Αντίστοιχη διατύπωση περιλαμβάνουν τα μεταγενέστερα συνταγματικά κείμενα του 1864 (άρθρο 17), του 1911 (άρθρο 17), του 1925 (άρθρο 19), του 1927 (άρθρο 19) και του 1952 (άρθρο 17), στο οποίο περιλήφθηκε και ερμηνευτική δήλωση κατά την οποία: «Εν τω όρω "ιδιοκτησία" νοείται και η κινητή». Ανάλογου περιεχομένου διατάξεις περιλήφθηκαν επίσης στα συνταγματικά κείμενα της δικτατορίας των ετών 1968 και 1973 (άρθρο 21).

- 3 Το Σύνταγμα του 1975, το οποίο εντάσσεται, πριν και πάνω απ' όλα, στο ιστορικό κύμα του φιλελεύθερου συνταγματισμού, δεν θα μπορούσε να αποτελέσει ασφαλώς εξαίρεση. Με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 17 κατοχυρώνει κατά τρόπο πλήρη το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, διακηρύσσοντας μάλιστα ότι αυτή «τελεί υπό την προστασία του Κράτους». Ταυτόχρονα, χαράσσει τα απώτατα όρια στην άσκηση του δικαιώματος, ορίζοντας ότι αυτό δεν μπορεί να ασκείται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Περαιτέρω, με τις λοιπές (έξι) παραγράφους του ιδίου άρθρου καθορίζονται, με ασυνήθιστα για συνταγματικό κείμενο λεπτομέρεια, τα ζητήματα που αφορούν την αναγκαστική απαλλοτρίωση και, προεχόντως, τις εγγυήσεις που απολαμβάνει ο ιδιοκτήτης όταν απαλλοτριώνεται αναγκαστικά η ιδιοκτησία του. Συνολικά θεωρούμενο το άρθρο 17 Σ. διασφαλίζει, τόσο κανονιστικά όσο και σημειολογικά, ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο προστασίας του δικαιώματος, το οποίο θα πρέπει, ωστόσο, να προσεγγίζεται συνδυαστικά με τις λοιπές συνταγματικές διατάξεις, όπως ιδίως εκείνες που αφορούν τα κοινωνικά δικαιώματα και την περιβαλλοντική προστασία, οι οποίες μπορεί να αποτελέσουν την κανονιστική βάση για την οριοθέτηση ή τον περιορισμό, υπό συγκεκριμένους όρους, του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

II. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥΣ

1. Κανονιστικό περιεχόμενο των διατάξεων

Κατά τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 17 Σ. «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους». Η πανηγυρική αυτή διατύπωση εγκλείει, σημειολογικά, σημαντικό ιδεολογικό, πολιτικό και φιλοσοφικό δυναμικό. Η κατοχύρωση του δικαιώματος μέσω της υπαγωγής του στην «προστασία του Κράτους» έχει ως σκοπό την αποσαφήνιση, με τρόπο που δεν καταλείπει αμφιβολίες, του θεμελιώδους οικονομικού καθεστώτος στη χώρα μας, το οποίο βασίζεται ακριβώς στην προστασία της ιδιοκτησίας. Πρόκειται για αναφορά που υποδηλώνει την πλήρη, αδιαπραγμάτευτη και προέχουσα πρόσδεση του Συντάγματος στο ιστορικό κύμα του φιλελεύθερου συνταγματισμού και, συνακόλουθα, στις αξιακές παραδόσεις της φιλελεύθερης σκέψης που οδήγησαν στη διαμόρφωση της σύγχρονης αστικής δημοκρατίας. 4

Είναι χαρακτηριστικό ότι το συνταγματικό μας κείμενο θέτει «υπό την προστασία του Κράτους» ελάχιστα θεμελιώδη δικαιώματα, τα οποία διαθέτουν, κατά την αποφασιστική επιλογή του συνταγματικού νομοθέτη, ιδιαίτερη σημασία. Ειδικότερα, η «προστασία της αξίας του ανθρώπου» τίθεται ως «πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας» (άρθρο 2 παρ. 1), ενώ παράλληλα «υπό την προστασία του Κράτους» τελούν, εκτός από την ιδιοκτησία, η οικογένεια, ο γάμος, η μητρότητα και η παιδική ηλικία (άρθρο 21 παρ. 1), η εργασία (άρθρο 22 παρ. 1) και το περιβάλλον (άρθρο 24 Σ.). Επιπλέον, διακηρύσσεται η «προστασία των θεμελιωδών και απαραγράπτων δικαιωμάτων του ανθρώπου από την Πολιτεία» (άρθρο 25 παρ. 2). Οι λεπτές αποχρώσεις στη διατύπωση των αντίστοιχων διατάξεων διατηρούν τη δική τους ερμηνευτική και, άρα, κανονιστική σημασία. Έτσι, η πανηγυρική διατύπωση του άρθρου 17 παρ. 1 Σ. εμπεριέχει ισχυρές συμβολικές συμπαραδηλώσεις, τις οποίες ο ερμηνευτής δεν μπορεί να αγνοήσει. 5

Δεν χωρεί αμφιβολία ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αποτελεί, κατ' εξοχήν μάλιστα, ατομικό δικαίωμα, με βάση την παραδοσιακή τυπολογία των θεμελιωδών δικαιωμάτων². Εμπεριέχει δηλαδή αξιώσεις του φορέα του για αποχή του κράτους από ενέργειες που θα μπορούσαν να το θέσουν σε διακινδύνευση. Ωστόσο, στο κανονιστικό περιεχόμενο του δικαιώματος φαίνεται να θεμελιώνεται, επιπλέον, αξίωση του φορέα του για θετική δράση του κράτους, με σκοπό την προστασία της ιδιοκτησίας. Η 6

² Βλ. αντί άλλων Δ. Τσάτσο, *Συνταγματικό Δίκαιο*, τ. Γ΄, *Θεμελιώδη Δικαιώματα*, 1998, σελ. 192 επ.

διατύπωση του άρθρου 17 παρ. 1 Σ. ευνοεί άλλωστε μια τέτοια προσέγγιση. Το κράτος δεν εγγυάται εν προκειμένω αποκλειστικώς έναν χώρο ελευθερίας του ατόμου, αλλά επιπλέον οφείλει να «προστατεύει» την ιδιοκτησία, λαμβάνοντας προς τούτο θετικά μέτρα. Η θέσπιση κανόνων και η λήψη μέτρων που αποβλέπουν στην προστασία της ιδιοκτησίας από επιβουλές τρίτων και στην ανεμπόδιστη απόλαυση των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτήν αποτελούν όψεις της εν λόγω εγγυητικής και προστατευτικής λειτουργίας του κράτους³.

- 7 Πέραν της πανηγυρικής διατύπωσης με την οποία το Σύνταγμα κατοχυρώνει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, στην ίδια διάταξη (άρθρο 17 παρ. 1) προσδιορίζονται τα απώτατα όρια στην άσκσή του. Ειδικότερα, προβλέπεται ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία «δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Το Σύνταγμα δεν αρκείται στην περίπτωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στη γενική ρήτρα του άρθρου 25 παρ. 3 Σ. («*Η καταχρηστική άσκηση δικαιώματος δεν επιτρέπεται*»), αλλά περιλαμβάνει την ανωτέρω ειδική αναφορά με σκοπό να διευκρινιστούν επαρκέστερα τα όρια στην άσκηση του δικαιώματος σε σχέση με το γενικό συμφέρον. Το δικαίωμα δεν θεωρείται συνεπώς ως απόλυτο, αφού δεν μπορεί να ασκείται σε βάρος του «γενικού συμφέροντος». Ο περιορισμός αυτός είναι εν πολλοίς αυτονόητος και αφορά το σύνολο των δικαιωμάτων, κρίθηκε όμως αναγκαία η ρητή συμπερίληψή του προς πληρέστερη αποσαφήνιση των κανονιστικών ορίων του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Πρόκειται έτσι για ρήτρα η οποία, αν και διαθέτει περισσότερο συμβολικό περιεχόμενο, λειτουργεί ως ερμηνευτικός μηχανισμός εξισορρόπησης στη σχέση ανάμεσα στην ιδιοκτησία και το γενικό συμφέρον, η οποία συχνά είναι, εκ των πραγμάτων, συγκρουσιακή. Η έννοια του «γενικού συμφέροντος», η οποία χρησιμοποιείται και στη διάταξη του άρθρου 106 παρ. 1 Σ.⁴, ταυτίζεται εν προκειμένω, ως προς το περιεχόμενό της, με τις αντίστοιχες έννοιες του «γενικότερου δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος», που επικαλείται συχνά η νομολογία των δικαστηρίων στο πλαίσιο ιδίως του ελέγχου της συνταγματικότητας περιορισμών που τίθενται σε θεμελιώδη δικαιώματα.

³ Πρβλ. εν προκειμένω και τις γενικές ρήτρες του άρθρου 25 παρ. 1 Σ., οι οποίες αφορούν το σύνολο των θεμελιωδών δικαιωμάτων. Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου κατά το Σύνταγμα του 1975/1986/2001*, 2006, ιδίως σελ. 189 επ., 913 επ., 1.265 επ.

⁴ «*Για την εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και την προστασία του γενικού συμφέροντος το Κράτος προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα στη Χώρα, επιδιώκοντας να εξασφαλίσει την οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας...*».

Η ανωτέρω ρήτρα του άρθρου 17 παρ. 1 Σ., με την οποία διευθετείται η σχέση ιδιοκτησίας-γενικού συμφέροντος, δεν εξικνείται ωστόσο έως του σημείου να καταστήσει το ατομικό δικαίωμα «κοινωνικό λειτούργημα»⁵. Σε αντίθεση με άλλα συνταγματικά κείμενα, όπως ο Θεμελιώδης Νόμος της Βόννης του 1949 που προβλέπει (άρθρο 14 παρ. 2) ότι «*Η ιδιοκτησία συνεπάγεται υποχρεώσεις. Η χρήση της πρέπει να υπηρετεί ταυτόχρονα την κοινή ωφέλεια*», το Σύνταγμά μας υιοθετεί διατύπωση που εναρμονίζεται περισσότερο με τη φιλελεύθερη παράδοση και δεν καταλείπει περιθώρια για αλλοίωση της κανονιστικής λειτουργίας του δικαιώματος. Το γεγονός αυτό ενισχύει το κανονιστικό περιεχόμενο του δικαιώματος και αποκλείει το ενδεχόμενο μειζόνων ερμηνευτικών παρεξηγήσεων, που θα απέβαιναν σε συστατική ερμηνεία και, τελικώς, σε ουσιώδη αλλοίωση των διατάξεων του άρθρου 17 Σ.

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας επιβάλλεται πάντως να προσεγγίζεται, όπως συμβαίνει άλλωστε με το σύνολο των θεμελιωδών δικαιωμάτων, στο συνολικότερο ερμηνευτικό πλαίσιο που διαμορφώνει για τα δικαιώματα αυτά το δεύτερο Μέρος του Συντάγματος (άρθρα 4-25), ιδιαίτερα δε οι γενικές ερμηνευτικές ρήτρες που περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 25 Σ.⁶ Επιπλέον, το πλήρες κανονιστικό περιεχόμενο του άρθρου 17 Σ. αναδεικνύεται μέσω της συστηματικής ερμηνείας του με τις λοιπές διατάξεις του ίδιου Μέρους του συνταγματικού κειμένου («*Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*»), προεχόντως δε εκείνες που κατοχυρώνουν την αρχή της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1) και την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας (άρθρο 5 παρ. 1), αλλά και εκείνες που θάλπουν έτερα συνταγματικά αγαθά τα οποία μπορεί να λειτουργούν, υπό όρους, ανταγωνιστικά ή ακόμη συγκρουσιακά με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα προσφέρει εν προκειμένω η κατοχυρωμένη στο άρθρο 24 Σ. προστασία του φυσικού, του οικιστικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η εν λόγω προστασία μπορεί να δικαιολογήσει περιορισμούς και μάλιστα δραστικούς στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Πρόκειται επί της ουσίας για όψη του δημοσίου συμφέροντος, που μπορεί να δικαιολογήσει τέτοιους περιορισμούς⁷, υπό την αυτονόητη

⁵ Έτσι και ο Απ. Γέροντας, *Το δικαίωμα ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Κατ' άρθρο ερμηνεία του ν. 2882/2001*, 2023, σελ. 7.

⁶ Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου*, ό.π.

⁷ Κατά τη συναφή πάγια νομολογία του Δ.Ε.Ε., «*το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αποτελεί γενική αρχή του δικαίου της Ένωσης, χωρίς ωστόσο να είναι απόλυτο, πρέπει δε να νοείται σε σχέση προς την κοινωνική του λειτουργία. Επομένως, μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί στην άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι οι περιορισμοί αυτοί ανταποκρίνονται πράγματι προς*

πάντως προϋπόθεση ότι τηρείται η αρχή της αναλογικότητας⁸ και δεν πλήσσεται ο πυρήνας του δικαιώματος⁹.

- 10 Δεν πρέπει να παραβλέπεται άλλωστε ότι το Σύνταγμα του 1975 εισάγει για πρώτη φορά στο συνταγματικό μας σύστημα την αρχή του κοινωνικού κράτους, κατοχυρώνοντας σειρά κοινωνικών δικαιωμάτων, κοινωνικών ρητρών και κοινωνικών αγαθών που επιτρέπουν τον περιορισμό της ατομικής ελευθερίας. Οι ρήτρες που περιλαμβάνονται στο άρθρο 25 Σ. και διατρέχουν ερμηνευτικά το σύνολο των διατάξεων που κατοχυρώνουν θεμελιώδη δικαιώματα, αποτελούν χαρακτηριστικές εκδηλώσεις αυτής ακριβώς της δραστηκής μεταβολής στο περιεχόμενο του συνταγματικού κειμένου. Την εξέλιξη αυτή αποτυπώνει, συνοψίζει και νοηματοδοτεί ερμηνευτικά η σύνθετη αρχή του κοινωνικού κράτους δικαίου, στο κανονιστικό πλαίσιο της οποίας διενεργούνται και επιλύονται οι δικαιοκές σταθμίσεις μεταξύ των εκάστοτε διακυβευόμενων αγαθών¹⁰. Η συμπερίληψη των εν λόγω «κοινωνικών» χαρακτηριστικών στο συνταγματικό μας κείμενο (κοινωνικά δικαιώματα, κοινωνικές ρήτρες και κοινωνικοί περιορισμοί) το

σκοπούς γενικού συμφέροντος στους οποίους αποβλέπει η Ένωση και δεν συνιστούν, σε σχέση με τον επιδιωκόμενο σκοπό, δυσανάλογη και ανεπίτρεπτη παρέμβαση που να θίγει την ίδια την υπόσταση των ανωτέρω αναγνωρισμένων δικαιωμάτων» (Δ.Ε.Ε. απόφαση της 9^{ης} Μαρτίου 2010, C-379/08 και C-380/08, σκ. 80-81. Πρβλ. αποφάσεις της 13^{ης} Δεκεμβρίου 1979, 44/79, *Hauer*, Συλλογή τόμος 1979/II, σ. 749, σκ. 23, της 11^{ης} Ιουλίου 1989, 265/87, *Schröder HS Kraftfutter*, Συλλογή 1989, σ. 2237, σκ. 15, της 29^{ης} Απριλίου 1999, C-293/97, *Standley κ.λπ.*, Συλλογή 1999, σ. I-2603, σκέψη 54, καθώς και της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 2008, C-402/05 P και C-415/05 P, *Kadi και Al Barakaat International Foundation κατά Συμβουλίου και Επιτροπής*, Συλλογή 2008, σ. I-6351, σκ. 355). Κατά την ίδια νομολογία: «*Όσον αφορά τους σκοπούς γενικού συμφέροντος που προαναφέρθηκαν, από πάγια νομολογία προκύπτει ότι η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί έναν από αυτούς τους σκοπούς»* (Δ.Ε.Ε. απόφαση της 9^{ης} Μαρτίου 2010, C-379/08 και C-380/08, σκ. 81. Πρβλ. αποφάσεις της 7^{ης} Φεβρουαρίου 1985, 240/83, *ADBHU*, Συλλογή 1985, σ. 531, σκέψη 13· της 20^{ης} Σεπτεμβρίου 1988, 302/86, *Επιτροπή κατά Δανίας*, Συλλογή 1988, σ. 4607, σκέψη 8, και της 2ας Απριλίου 1998, C-213/96, *Outokumpu*, Συλλογή 1998, σ. I-1777, σκέψη 32).

⁸ Τη λογική αυτή συμπυκνώνει η πρόσφατη ΣτΕ 795/2022. Σύμφωνα με αυτή, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 παρ. 1 Σ. και 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ, «*εάν συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος, είναι επιτρεπτή η θέσπιση από τον νομοθέτη ρυθμίσεων, οι οποίες έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση της περιουσίας που καταρχίν προστατεύεται από τις εν λόγω διατάξεις, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές είναι πρόσφορες για την εξυπηρέτηση του επιδιωκόμενου δημόσιου σκοπού και συμβατές με την αρχή της αναλογικότητας».*

⁹ Βλ. Γ. Κασσιμάτη, *Η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας και η διεύρυνση αυτής*, ΕΔΔΔ 1974, σελ. 208 επ.

¹⁰ Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου*, ό.π., ιδίως σελ. 58 επ. 1.085 επ.

εντάσσουν στο ιστορικό κύμα του κοινωνικού συνταγματισμού, το οποίο δεν έρχεται να αμφισβητήσει ή, πολύ περισσότερο, να αντικαταστήσει τον φιλελεύθερο συνταγματισμό, αλλά, αντιθέτως, να εμπλουτίσει δια της κανονιστικής επεκτάσεως το συνολικό συνταγματικό μας σύστημα¹¹.

Οι εν λόγω εξελίξεις που συντελούνται στο συνταγματικό κείμενο με την εισροή σε αυτό των εν λόγω «κοινωνικών στοιχείων» δεν αφήνουν ασφαλώς ανεπηρέαστο το κανονιστικό περιεχόμενο του κράτους δικαίου και των ατομικών δικαιωμάτων, προεχόντως δε εκείνων που συγκροτούν τον ιστορικό και φιλοσοφικό πυρήνα του φιλελεύθερου συνταγματισμού, όπως είναι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Στο πλαίσιο αυτό, το δημόσιο ή κοινωνικό συμφέρον μπορεί να δικαιολογήσει περισσότερο δραστικούς περιορισμούς στην ιδιοκτησία προς όφελος κοινωνικών αγαθών που θάλπονται από το Σύνταγμα, όπως είναι, πρωτίστως, η περιβαλλοντική προστασία. Επομένως, η συμπερίληψη του κοινωνικού κράτους στο Σύνταγμα λειτουργεί, κατ' αρχήν, συστατικά στην παρεχόμενη από το ίδιο (άρθρο 17) προστασία της ιδιοκτησίας, χωρίς τούτο να εξικνείται ασφαλώς έως την αναίρεση του περιεχομένου της. Οι προϋποθέσεις που επιτρέπουν έναν τέτοιο περιορισμό εξακολουθούν να είναι αυστηρές, οριοθετώντας αντίστοιχα τη σχετική ευχέρεια του κοινού νομοθέτη και της κανονιστικής δρώσας Διοίκησης. Η συντέλεση των δικαιικών σταθμίσεων μεταξύ των διακυβευόμενων συμφερόντων και η συγκεκριμενοποίηση των ορίων των εκάστοτε επιβαλλόμενων περιορισμών στην ιδιοκτησία διευκολύνονται, όπως θα αναφερθεί κατωτέρω, από τη συναφή νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΑΔ), η οποία αποτελεί συχνά πηγή έμπνευσης κατά την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 17 Σ.

Ζήτημα γεννάται εν προκειμένω εάν στην έννοια της «ιδιοκτησίας» του άρθρου 17 παρ. 1 Σ. περιλαμβάνονται, εκτός από τα εμπράγματα, τα ενοχικά δικαιώματα. Η συζήτηση στη θεωρία δεν είναι καινούργια. Αντιθέτως ανατρέχει ήδη στη δεκαετία του 1920¹². Σημαντικό μέρος της θεωρίας υποστηρίζει την άποψη ότι ενόψει των σύγχρονων

¹¹ Κατά τον Δ. Τσάτσο, *Συνταγματικό Δίκαιο*, ό.π., σελ. 88: «*Τα σύγχρονα Συντάγματα δεν παρουσιάζονται, στον τομέα των θεμελιωδών δικαιωμάτων, ως υλοποίηση μιας συγκεκριμένης ιδεολογίας. Αντίθετα, περικλείουν τόσο φιλελεύθερα όσο και κοινωνικά στοιχεία που άλλοτε αλληλοσυμπληρώνονται και άλλοτε αντιφάσκουν*».

¹² Βλ. Ν.Ν. Σαρίπολο, *Σύστημα του Συνταγματικού Δικαίου της Ελλάδος*, τ. Γ', 1923, σελ. 235 επ., όπου ο συγγραφέας υιοθετεί την άποψη ότι η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας καταλαμβάνει μόνον τα εμπράγματα και όχι τα ενοχικά δικαιώματα.

κοινωνικο-οικονομικών δεδομένων επιβάλλεται να θεωρηθεί ότι στην έννοια της ιδιοκτησίας περιλαμβάνονται τα ενοχικά δικαιώματα. Συνέπεια τούτου είναι η έννοια της ιδιοκτησίας να ταυτίζεται με την «περιουσία»¹³. Μια τέτοια «διασταλτική» ερμηνεία του άρθρου 17 Σ. δεν θα μπορούσε ωστόσο να γίνει δεκτή¹⁴, αφού δεν εναρμονίζεται ούτε με τη γραμματική, αλλά ούτε και με την ιστορική¹⁵, την τεολογική και τη συστηματική ερμηνεία της διατάξεως. Πράγματι, ο συντακτικός νομοθέτης επέλεξε συνειδητά τον όρο «ιδιοκτησία» αντί του όρου «περιουσία», σε αντίθεση λ.χ. με το Πρώτο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ, το άρθρο 1 του οποίου αναφέρεται στην περιουσία ("possessions")¹⁶.

¹³ Βλ., μεταξύ άλλων, Απ. Γέροντα, *Το δικαίωμα ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση*, ό.π., σελ. 15 επ. · Π. Δαγτόγλου, *Ατομικά Δικαιώματα*, τ. Β΄, 1991, σελ. 901 επ. · Γ. Δρόσο, *Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση*, 1997, σελ. 105 επ. · Κ. Χρυσόγονο, *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*, εκδ. Β΄, 2002, σελ. 346 επ.

¹⁴ Βλ. Ε. Βενιζέλο, *Το Αναθεωρητικό Κεκτημένο*, 2002, σελ. 174 · Απ. Παπακωνσταντίνου, *Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο: Μεταξύ νομικής δογματικής και σύγχρονων αναγκών*, ΤοΣ 2002, σελ. 411 επ. · Idem, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η προστασία της ιδιοκτησίας μετά την αναθεώρηση του 2001», στο συλλογικό έργο: Ξ. Κοντιάδης (επιμ.), *Πέντε χρόνια μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001*, τ. Α΄, 2006, σελ. 419.

¹⁵ Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά την αναθεώρηση του 2001 συζητήθηκε στην αναθεωρητική Βουλή το εν λόγω ζήτημα, εκλήφθηκε δε ως δεδομένο ότι το άρθρο 17 Σ. αφορά την ιδιοκτησία με την έννοια της κυριότητας, που συμπληρώνεται από τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα, και όχι τα ενοχικά δικαιώματα. Βλ. εισήγηση του Εισηγητή της πλειοψηφίας σε: *Πρακτικά των συνεδριάσεων και Έκθεση*, σελ. 620, και εισήγηση Α. Λοβέρδου, *ibidem*, σελ. 105-106, καθώς και σε: *Πρακτικά Βουλής της 24.01.2001*, σελ. 4068-4069.

¹⁶ «*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions...*». Συναφώς, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΔΑΔ) έχει κρίνει: «*Η έννοια της "περιουσίας" ισχύει αυτοτελώς, δεν περιορίζεται δηλαδή στην κυριότητα ενσωμάτων περιουσιακών στοιχείων, και ανεξάρτητα από τους τυπικούς νομικούς χαρακτηρισμούς του εσωτερικού δικαίου: Ορισμένα άλλα δικαιώματα και συμφέροντα, τα οποία συνιστούν περιουσιακά στοιχεία, δύνανται να θεωρηθούν ως "περιουσιακά δικαιώματα" και, επομένως, ως "περιουσία" για τους σκοπούς της διατάξεως αυτής*» (απόφαση της 19^{ης} Ιουνίου 2008, υπόθεση *Ιχτιγιάρογλου κατά Ελλάδος*, παρ. 49). Ακόμη, το ΕΔΑΔ έχει κρίνει: «*Η έννοια της "περιουσίας" μπορεί να καλύψει τόσο την "υφιστάμενη περιουσία" όσο και τις περιουσιακές αξίες, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων, δυνάμει των οποίων ένας προσφεύγων μπορεί να υποστηρίξει ότι έχει τουλάχιστον μία "θεμιτή προσδοκία" να αποκτήσει την πραγματική απόλαυση ενός δικαιώματος κυριότητας*» (απόφαση της 25^{ης} Ιουνίου 2009, υπόθεση *Γιαννής κατά Ελλάδος*). Επίσης, σύμφωνα με το ΕΔΑΔ: «*Σε ορισμένες περιπτώσεις, η "έννομη προσδοκία" αποκτήσεως περιουσιακής αξίας δύνανται, επίσης, να τυγχάνει της προστασίας του άρθρου 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου. Έτσι, όταν το περιουσιακό συμφέρον αφορά απαίτηση, δυνάμει να θεωρήσουμε ότι ο ενδιαφερόμενος διαθέτει έννομη προσδοκία εάν ένα τέτοιο συμφέρον θεμελιώνεται επαρκώς στο εσωτερικό δίκαιο, π.χ. όταν επιβεβαιώνεται από*

Από τη συστηματική ερμηνεία και τη νομοτεχνική κατάσταση των επιμέρους διατάξεων του άρθρου 17 Σ. προκύπτει ευθέως ότι η έννοια της ιδιοκτησίας αναφέρεται εν προκειμένω στα εμπράγματα δικαιώματα. Η κοινωνικο-οικονομική εξέλιξη και η εν γένει «επίδραση της πραγματικότητας» στην ερμηνεία των συνταγματικών διατάξεων δεν μπορεί να εξικνεΐται έως τη «διορθωτική» ή ακόμη «διασταλτική» ερμηνεία τους, εφόσον αυτή εξομοιώνεται επί της ουσίας με την πρώτη, άγει δηλαδή σε επί της ουσίας «διόρθωση» του εννοιολογικού περιεχομένου του συνταγματικού κειμένου. Δεν πρέπει να παραβλέπεται άλλωστε ότι η περιουσία, στην οποία περιλαμβάνονται τα ενοχικά δικαιώματα προστατεύεται επαρκώς σε υπερνομοθετικό επίπεδο αφενός μεν από έτερες συνταγματικές διατάξεις (ιδίως άρθρα 5 παρ. 1 Σ. και 106 παρ. 2-5), όσο και από το άρθρο 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ.

Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τη διατύπωση του άρθρου 17 παρ. 1 και 2 Σ., φορέας 13

*μία εμπεριστατωμένη νομολογία των δικαστηρίων (Anheuser-Busch Inc. κατά Πορτογαλίας [GC], αριθ. προσφυγής 73049/01, παρ. 65)» (απόφαση της 19^{ης} Ιουνίου 2008, υπόθεση Ιχτιγιάρογλου κατά Ελλάδος, παρ. 51). Τέλος, σύμφωνα με τη νομολογία του ΕΔΑΔ «έννομη προσδοκία αποκτήσεως περιουσιακής αξίας δύναται να τυγχάνει της προστασίας του άρθρου 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου. Έτσι, όταν το περιουσιακό συμφέρον αφορά απαίτηση, δυνάμεθα να θεωρήσουμε ότι ο ενδιαφερόμενος διαθέτει έννομη προσδοκία εάν ένα τέτοιο συμφέρον θεμελιώνεται επαρκώς στο εσωτερικό δίκαιο...» (απόφαση ΕΔΑΔ της 19^{ης} Ιουνίου 2008, Ιχτιγιάρογλου κατά Ελλάδος, σκ. 51). Συναφώς έχει κριθεί ότι «η έννοια της "περιουσίας" μπορεί να καλύψει τόσο την "υφιστάμενη περιουσία" όσο και τις περιουσιακές αξίες, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων δυνάμει των οποίων ένας προσφεύγων μπορεί να υποστηρίξει ότι έχει τουλάχιστον μια "θεμιτή προσδοκία" να αποκτήσει την πραγματική απόλαυση ενός περιουσιακού δικαιώματος» (ΕΔΑΔ απόφαση της 25^{ης} Ιουνίου 2009, Γιαννήλος κατά Ελλάδος) (ειδικώς για την εφαρμογή των ως άνω κανόνων της ΕΣΔΑ στο πεδίο των ασφαλιστικών παροχών βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, *Μεταρρύθμιση της κοινωνικής ασφάλισης και προστασία της περιουσίας*, ΕΔΚΑ 2008, σελ. 450 επ. Πρβλ. Idem, *Η προστασία των περιουσιακών ενοχικών δικαιωμάτων σε υπερνομοθετικό επίπεδο*, ό.π., σελ. 411 επ.). Επομένως, στην έννοια της περιουσίας, η οποία έχει αυτόνομο περιεχόμενο, ανεξάρτητο από την τυπική κατάταξη των επιμέρους περιουσιακών δικαιωμάτων στο εσωτερικό δίκαιο, περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα αλλά και όλα τα δικαιώματα «περιουσιακής φύσεως», καθώς και τα κεκτημένα «οικονομικά συμφέροντα». Καλύπτονται, κατ' αυτόν τον τρόπο, και τα ενοχικής φύσης περιουσιακά δικαιώματα και, ειδικότερα, οι απαιτήσεις που απορρέουν από έννομες σχέσεις του δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, είτε αναγνωρισμένες με δικαστική ή διαιτητική απόφαση, είτε απλώς γεννημένες κατά το εθνικό δίκαιο, εφόσον υπάρχει νόμιμη προσδοκία, με βάση ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις, ότι μπορεί να ικανοποιηθούν δικαστικώς, εφόσον, δηλαδή, υφίσταται σχετικώς μια επαρκής νομική βάση στο εσωτερικό δίκαιο του συμβαλλόμενου κράτους, προϋπόθεση που συντρέχει, ιδίως, όταν η απαίτηση θεμελιώνεται σε νομοθετική ή κανονιστική διάταξη ή σε νομολογία των δικαιοδοτικών οργάνων του συμβαλλόμενου κράτους.*

του δικαιώματος είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως ιθαγενείας. Πράγματι, η γενική και πανηγυρική διατύπωση της διατάξεως της παραγράφου 2 («Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του...») δεν καταλείπει ερμηνευτικά περιθώρια όσον αφορά τη συμπερίληψη των αλλοδαπών. Η επιλογή της διατύπωσης αυτής αποβλέπει ακριβώς στην αποσαφήνιση του φορέα του δικαιώματος και, συνακόλουθα, στην αποφυγή συσταλτικών ερμηνειών που θα νόθευαν το προστατευτικό πλαίσιο της ιδιοκτησίας που κατοχυρώνει το άρθρο 17. Πρόκειται επί της ουσίας για διατύπωση με συμβολικό περιεχόμενο που επιβεβαιώνει τον απόλυτο ως προς τον φορέα του χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

- 14 Το πλήρες κανονιστικό περιεχόμενο των διατάξεων του άρθρου 17 Σ. προκύπτει από τον ερμηνευτικό συσχετισμό τους με υπερνομοθετικής ισχύος διατάξεις που κατοχυρώνουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Οι διατάξεις αυτές κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικές προεχόντως διότι αντανακλούν και αποτυπώνουν βασικές όψεις του κοινού ευρωπαϊκού συνταγματικού πολιτισμού, αναπόσπαστο μέρος του οποίου αποτελούν οι κανόνες του Συντάγματός μας.
- 15 Πρόκειται αφενός για το άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΧΘΔΕΕ) και, αφετέρου, για το προαναφερόμενο άρθρο 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ. Ειδικότερα, το άρθρο 17 του Χάρτη ορίζει: «1. Κάθε πρόσωπο δικαιούται να είναι κύριος των νομίμως κτηθέντων αγαθών του, να τα χρησιμοποιεί, να τα διαθέτει και να τα κληροδοτεί. Κανείς δεν μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της. Η χρήση των αγαθών μπορεί να υπόκειται σε περιορισμούς από το νόμο, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο προς το γενικό συμφέρον. 2. Η διανοητική ιδιοκτησία προστατεύεται».
- 16 Περαιτέρω, το άρθρο 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ προβλέπει: «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέση εν ισχύϊ Νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίους προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων».
- 17 Οι ανωτέρω διατάξεις συμπληρώνουν το κανονιστικό πλαίσιο προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας στη χώρα μας, οριοθετώντας έτι περαιτέρω την ευχέρεια του

νομοθέτη να θέτει περιορισμούς στην άσκησή του. Το μείζον συγκριτικό πλεονέκτημα των ανωτέρω διατάξεων αποτελεί το γεγονός ότι αυτές ερμηνεύονται και εφαρμόζονται από Δικαστήρια που είναι προεχόντως αρμόδια για την τήρησή τους (ΔΕΕ και ΕΔΑΔ). Ήδη έχει διαμορφωθεί πολύ σημαντική και εκτεταμένη νομολογιακή παρακαταθήκη του ΕΔΑΔ για το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Οι εν λόγω κανόνες με υπερνομοθετική ισχύ αποτελούν, με το περιεχόμενο που τους προσδίδει η νομολογία των ανωτέρω Δικαστηρίων, πηγές έμπνευσης για τον εφαρμοστή του Συντάγματός μας και, κυρίως, τον εθνικό δικαστή.

Ειδικώς η νομολογία του ΕΔΑΔ¹⁷ διαδραματίζει εξαιρετικώς σημαντικό ρόλο στην ερμηνεία και στην εφαρμογή του άρθρου 17 Σ., ενώ σε πολλές περιπτώσεις ο κοινός νομοθέτης προβαίνει σε τροποποιήσεις του συναφούς νομοθετικού πλαισίου προκειμένου να εναρμονιστεί με τη συνεχώς εξελισσόμενη νομολογία του. Εξάλλου, δεν είναι σπάνιες οι περιπτώσεις μεταβολής, για τον ίδιο λόγο, της νομολογίας των εθνικών δικαστηρίων. Σημειώνεται ότι η νομολογία του ΕΔΑΔ παρίσταται, τουλάχιστον κατά κανόνα, περισσότερο προστατευτική για το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, διαφυλάσσοντας κατά τον τρόπο αυτό υψηλότερο επίπεδο προστασίας του.

Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΕΔΑΔ η διάταξη του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ 19 περιέχει τρεις χωριστούς κανόνες: *«Ο πρώτος κανόνας, ο οποίος διατυπώνεται στο πρώτο εδάφιο της πρώτης παραγράφου, είναι γενικής φύσεως και θεσπίζει την αρχή της ειρηνικής απόλαυσης της περιουσίας. Ο δεύτερος κανόνας, ο οποίος περιέχεται στο δεύτερο εδάφιο της πρώτης παραγράφου, καλύπτει τη στέρηση της ιδιοκτησίας, την οποία υπάγει σε ορισμένους περιορισμούς. Ο τρίτος κανόνας, ο οποίος διατυπώνεται στη δεύτερη παράγραφο, αναγνωρίζει ότι τα συμβαλλόμενα κράτη έχουν το δικαίωμα, μεταξύ άλλων, να ρυθμίζουν τη χρήση της περιουσίας κατά το γενικό συμφέρον. Ο δεύτερος και ο τρίτος κανόνας, οι οποίοι αφορούν ειδικές περιπτώσεις επέμβασης στο*

¹⁷ Για τη νομολογία του ΕΔΑΔ που αφορά το δικαίωμα της ιδιοκτησίας βλ. ενδεικτικά Π. Βογιατζή, *Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία και οι διαδικαστικές υποχρεώσεις του κράτους, ΕΔΔΑ Vontas and Others v. Greece*, Συνήγορος 2009, σελ. 34-35· Α. Γέροντα, *Η προστασία της περιουσίας κατά τη νομολογία του ΕΔΑΔ*, ΝοΒ 2009, σελ. 1884 επ.· Γ. Δρόσο, *Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση*, ό.π.· Ι. Σαρμά, *Κράτος και Δικαιοσύνη*, τ. Ι, *Η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου*, 2003, σελ. 225 επ.· Γ. Τασόπουλο, «Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ», στο συλλογικό έργο: Ι. Σαρμάς/Ξ. Κοντιάδης/Χ. Ανθόπουλος, *ΕΣΔΑ. Κατ' άρθρο ερμηνεία*, 2021, σελ. 1041 επ.· Κ. Χορομίδη, *Ζητήματα προστασίας της ιδιοκτησίας και αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά το Σύνταγμα, την ΕΣΔΑ και το Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο*, 2007.

δικαίωμα ειρηνικής απόλαυσης της περιουσίας, πρέπει να ερμηνεύονται υπό το φως της γενικής αρχής που διατυπώνεται στον πρώτο κανόνα» (βλ. ενδεικτικά *Ιατρίδης κατά Ελλάδος* [GC], προσφυγή υπ' αριθ. 31107/96, παρ. 55, ECHR 1999-II, και *Immobiliare Saffi κατά Ιταλίας* [GC], προσφυγή υπ' αριθ. 22774/93, παρ. 44, ECHR 1999-V). Πράγματι, «οι κανόνες αυτοί δεν είναι “διακριτοί” υπό την έννοια ότι δεν είναι ασύνδετοι. Ο δεύτερος και ο τρίτος κανόνας, που αναφέρονται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις παρέμβασης στο δικαίωμα ειρηνικής απόλαυσης ιδιοκτησίας, θα πρέπει να ερμηνευθούν υπό το φως της γενικής αρχής που καθορίζεται στον πρώτο κανόνα» (απόφαση της 8^{ης} Νοεμβρίου 2018, Υπόθεση *Μαλλιακού και λοιπών κατά Ελλάδος*).

- 20 Το ΕΔΑΔ έχει υιοθετήσει γενικούς ερμηνευτικούς κανόνες που διέπουν τους ορισμούς του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου. Ειδικότερα, στην απόφαση *Spörrong και Lonnrath* της 23ης Σεπτεμβρίου 1983 (Α, αρ. 52, παρ. 69) κρίνεται ότι για τους σκοπούς της εν λόγω διάταξης, «το Δικαστήριο πρέπει να προσδιορίσει αν υπάρχει μία εύλογη ισορροπία (*fair balance*) ανάμεσα στις απαιτήσεις του γενικού συμφέροντος της κοινωνίας και στις απαιτήσεις της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων των ιδιωτών... Η αναζήτηση αυτής της ισορροπίας ενυπάρχει στο σύνολο της Σύμβασης και αντανακλάται επίσης στη δομή του άρθρου 1». Όπως αποφαινεται, εξάλλου, το Δικαστήριο στην ανωτέρω απόφαση, «η αναζήτηση αυτής της ισορροπίας ενυπάρχει στο σύνολο της Σύμβασης και αντανακλάται επίσης στη διάρθρωση του άρθρου 1». Η κρίση αυτή αποτελεί πάγια νομολογία του Δικαστηρίου (βλ. τις αποφάσεις *Στραν και Στρατής Ανδρεάδης κατά Ελλάδας*, *Prötsch κατά Αυστρίας* της 15ης Νοεμβρίου 1996, *Mellacher κ.ά. κατά Αυστρίας* της 19ης Δεκεμβρίου 1989, *National and Provincial Bulding Society κ.ά. κατά Η.Β.* της 23ης Οκτωβρίου 1997 κ.ά.). Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται εξάλλου στην απόφαση *Spörrong και Lonnrath*, παρόλο που τα συμβαλλόμενα κράτη έχουν ευρύ περιθώριο εκτίμησης κατά την επιβολή περιορισμών στην περιουσία, «ωστόσο, το Δικαστήριο δεν μπορεί να παραλείψει να ασκήσει την εξουσία ελέγχου που διαθέτει και οφείλει να προσδιορίσει αν η απαιτούμενη ισορροπία διατηρήθηκε κατά τρόπο που να εναρμονίζεται με το δικαίωμα των προσφευγόντων σε “σεβασμό της περιουσίας” τους κατά την έννοια του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1».
- 21 Σύμφωνα ακόμη με τη συναφή νομολογία του ΕΔΑΔ «το μέτρο επέμβασης στο δικαίωμα του σεβασμού της περιουσίας πρέπει να εξισορροπεί κατά τρόπο δίκαιο την εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος και την επιτακτική ανάγκη για προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων του Ανθρώπου. Με σκοπό να εκτιμηθεί, εάν το επίδικο μέτρο

σέβεται τη δίκαιη εξισορρόπηση που απαιτείται και, ειδικά, εάν επεβλήθη ή όχι ένα δυσανάλογο μέτρο, πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι παράμετροι που προβλέπονται από το εσωτερικό δίκαιο...» (απόφαση Πλατάκος κατά Ελλάδος της 11^{ης} Ιανουαρίου 2001, σκ. 55).

Ακόμη, κατά την κρίση του ΕΔΑΔ: «*Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου Νο. 1 πρέπει να ερμηνεύεται υπό το φως της αρχής που περιλαμβάνεται στο πρώτο εδάφιο του άρθρου (βλ. μεταξύ άλλων, James and Others v. the United Kingdom, 21.2.1986, §37, Series A no.98, Broniowski v. Poland [GC], vo.31443/96, §134, ECHR 2004-V, και Brosset-Triboulet and Others v. France [GC], vo.34078/02, §80, 29.3.2010). Κατά συνέπεια, ένας νόμος που παρεμβαίνει στο δικαίωμα ειρηνικής απόλαυσης αγαθών πρέπει να επιτυγχάνει "δίκαιη ισορροπία" μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινωνίας και των απαιτήσεων της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ατόμου. Η αναζήτηση αυτής της ισορροπίας αντανακλάται στη δομή του άρθρου 1 ως συνόλου και, συνεπώς, και στη δεύτερη παράγραφο αυτού: πρέπει να υπάρχει εύλογη σχέση αναλογικότητας μεταξύ των μέσων που χρησιμοποιούνται και του σκοπού που επιδιώκεται. Για να προσδιοριστεί κατά πόσον εκπληρώνεται αυτή η απαίτηση, το Δικαστήριο αναγνωρίζει ότι το κράτος διαθέτει ευρύ περιθώριο εκτίμησης ως προς την επιλογή των μέσων εφαρμογής και ως προς τη διαπίστωση του κατά πόσον οι συνέπειες της εφαρμογής δικαιολογούνται με βάση το γενικό συμφέρον για το σκοπό της επίτευξης του αντικειμένου του εν λόγω νόμου (βλ. Chassagnou and Others v. France [GC], vo.25088/94 και 2 άλλα, §75, ECHR 1999-III, Schneider v. Luxembourg, vo.2113/04, §45, 10.7.2007, και Depalle v. France [GC], vo.34044/02, §83, ECHR 2010)» (απόφαση της 8^{ης} Νοεμβρίου 2018, Υπόθεση Μαλλιακού και λοιπών κατά Ελλάδος).*

Ειδικώς δε όσον αφορά την αναγκαστική απαλλοτρίωση, το ΕΔΑΔ σε πρόσφατες αποφάσεις του συμπυκνώνει τη συνολικότερη αντίληψή του για το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Χαρακτηριστική είναι από την άποψη αυτή η απόφασή του της 28^{ης} Ιανουαρίου 2021, *ALFA GLASS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΩΝ κατά Ελλάδος*, σύμφωνα με την οποία: «*Τα πράγματα ενός ιδιώτη αποτελούν το αντικείμενο μιας απαλλοτρίωσης, πρέπει να υπάρχει μία διαδικασία που να εξασφαλίζει μία συνολική αξιολόγηση των συνεπειών της απαλλοτρίωσης, η οποία περιλαμβάνει τη χορήγηση μιας αποζημίωσης σε σχέση με την αξία του πράγματος το οποίο απαλλοτριώθηκε, τον προσδιορισμό των δικαιούχων του δικαιώματος για αποζημίωση και οποιοδήποτε άλλο ζήτημα σχετικό με την απαλλοτρίωση, συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων της διαδικασίας.*

Το Δικαστήριο υπογράμμισε επίσης, στην απόφαση Μπίμπη κατά Ελλάδας (αριθ. 15643/10, 13 Νοεμβρίου 2014), ότι η διαδικασία η οποία καλείται να εξασφαλίζει, με την έννοια της απόφασης Azas, τη συνολική αξιολόγηση των συνεπειών της απαλλοτρίωσης δεν θα μπορούσε να περιοριστεί στην αναγνώριση των δικαιούχων του δικαιώματος για αποζημίωση, στον προσδιορισμό της ειδικής αποζημίωσης, στην αξιολόγηση της ύπαρξης ενός οφέλους αντλούμενου από τον κύριο και στον καθορισμό των δικαστικών εξόδων. Αυτή πρέπει να περιλαμβάνει άλλα ζητήματα, όπως, για παράδειγμα, εκείνα τα οποία σχετίζονται με την τυχόν αναπροσαρμογή της αποζημίωσης. Στην συνέχεια, στην απόφαση Κουτσοκώστας κατά Ελλάδας (αριθ. 64732/12, 13 Ιουνίου 2019), το Δικαστήριο έκρινε ότι η άρνηση της εξέτασης της καταψηφιστικής αγωγής των προσφευγόντων η οποία είχε εισαχθεί ενώπιον του δικαστηρίου που επρόκειτο να αποφανθεί επί του ύψους της οριστικής αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης είχαν προσβάλει τις αρχές της οικονομίας και της ταχύτητας της δίκης καθώς και την αρχή της ενιαίας διαδικασίας η οποία καθιερώνεται από την πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση Azas. Τέλος, στην απόφαση Μουστακίδης κατά Ελλάδας (αριθ. 58999/13, 3 Οκτωβρίου 2019), το Δικαστήριο έκρινε ότι ορισμένα αιτήματα του προσφεύγοντος (με τα οποία ζητήθηκε η εξέταση του ζητήματος της υποτιθέμενης ωφέλειας που αντλείται από αυτήν εξαιτίας της υλοποίησης των εργασιών και ο καθορισμός μιας αποζημίωσης για το τμήμα που θεωρήθηκε αυτό-αποζημιούμενο, η αναγνώριση ότι, λόγω της απαλλοτρίωσης και της φύσης του έργου, η μη απαλλοτριωθείσα ιδιοκτησία είχε απαξιωθεί και έπρεπε ως εκ τούτου να αποζημιωθεί, και η επιδίκαση σε αυτήν ορισμένων ποσών για τα έξοδα της μεταφοράς της επιχείρησής της και για την απώλεια ευκαιριών λόγω της διακοπής της λειτουργίας της επιχείρησης) συνιστούσαν συναφή ζητήματα σχετικά με την απαλλοτρίωση και θα έπρεπε να αποτελέσουν το αντικείμενο μιας εξέτασης εκ μέρους των πολιτικών δικαστηρίων κατά τον καθορισμό της αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης. Εν προκειμένω, το Δικαστήριο θεωρεί ότι το ζήτημα του κατά πόσον ο κύριος μιας απαλλοτριούμενης έκτασης αντλεί μία ωφέλεια από την υλοποίηση των εργασιών, γεγονός το οποίο θα δικαιολογούσε, σύμφωνα με τους όρους του νόμου 653/1977, το να μην αποζημιωθεί ένα τμήμα της έκτασης αυτής, συνιστά αναμφίβολα ένα συναφές ζήτημα σχετικό με την απαλλοτρίωση...».

2. Η ρύθμιση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

- 24 Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αποτελεί ίσως το σημαντικότερο και χαρακτηριστικότερο πεδίο της εγγενώς ανταγωνιστικής σχέσης ανάμεσα στην ατομική ελευθερία και το δημόσιο συμφέρον. Στο πεδίο αυτό δοκιμάζονται με τον πλέον από τρόπο τα όρια

της ελευθερίας του ατόμου, το οποίο δεν νοείται απλώς και μόνον στην ατομική του υπόσταση, αλλά και στην κοινωνική του διάσταση, ήτοι «ως μέλος του κοινωνικού συνόλου» (άρθρο 25 παρ. 1 Σ.). Καθίστανται έτσι περισσότερο διακριτές εν προκειμένω οι ενίοτε ανταγωνιστικές ή ακόμη συγκρουσιακές σχέσεις που αναπτύσσονται, εκ των πραγμάτων, ανάμεσα στο άτομο και την κοινωνία, στην ατομική ελευθερία και το κοινωνικό συμφέρον. Την πολιτική και κανονιστική αυτή ένταση τροφοδοτεί εδώ το γεγονός ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται στον κατάλογο των κλασικών φιλελεύθερων δικαιωμάτων, εντάσσεται δε στον ιστορικό, ιδεολογικό και φιλοσοφικό πυρήνα του συνταγματικού φιλελευθερισμού. Πρόκειται συνεπώς για μια βαθύτερη πολιτικού χαρακτήρα σύγκρουση που δοκιμάζει συχνά την ιστορική συνύπαρξη του φιλελεύθερου με τον κοινωνικό συνταγματισμό, τις εγγενείς αντιφάσεις της οποίας καλείται να επιλύσει ο εφαρμοστής του Συντάγματος ανατρέχοντας σε συμπεριληπτικές αρχές, όπως είναι ιδίως η αρχή του κοινωνικού κράτους δικαίου.

Η ιδιοκτησία μπορεί, όπως σημειώθηκε, να υποστεί περιορισμούς, εφόσον τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος, είτε για την εξυπηρέτηση αποχρώντων λόγων δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος, οι οποίοι προκύπτουν, κατά κανόνα, από την αρχή του κοινωνικού κράτους, όπως είναι η προστασία του περιβάλλοντος. Ο περιορισμός της ιδιοκτησίας μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να φτάνει έως και τον πυρήνα του δικαιώματος, δηλαδή να επιφέρει τη στέρησή της. Αναγκαίες προϋποθέσεις στην περίπτωση αυτή είναι, ωστόσο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 17, αφενός η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας που τη δικαιολογεί και, αφετέρου, η καταβολή «πλήρους αποζημίωσης».

Οι διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 2-6 αναφέρονται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας. Πρόκειται ασφαλώς, ενόψει των συνεπειών της, για τη σημαντικότερη όψη των περιορισμών που μπορεί να επιβληθούν στην ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή, ο περιορισμός πλήττει τον πυρήνα του δικαιώματος, αφού επιφέρει την οριστική στέρησή της από τον ιδιοκτήτη. Αποτελεί ωστόσο έναν συνταγματικά θεμιτό περιορισμό, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που κατά τρόπο ρητό, άμεσο και ευθύ θέτει το ίδιο το συνταγματικό κείμενο, με σημαντικότερη όλων την καταβολή «πλήρους αποζημίωσης». Το Σύνταγμα διευθετεί εν προκειμένω απευθείας τη σχέση έντασης ανάμεσα στο δημόσιο συμφέρον και το ατομικό δικαίωμα στην ιδιοκτησία, αναγνωρίζοντας μεν το προβάδισμα στο πρώτο («δημόσια ωφέλεια»), τυποποιώντας όμως συγχρόνως αυξημένες εγγυήσεις για τον ιδιοκτήτη, έτσι

ώστε να μην ανατρέπεται η δίκαιη ισορροπία, όπως αυτή νοείται στο πλαίσιο της ευρύτερης αρχής του κοινωνικού κράτους δικαίου. Ο συνταγματικός νομοθέτης κατοχυρώνει στην περίπτωση αυτή και σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει με τα λοιπά ατομικά δικαιώματα, κατά τρόπο εξαιρετικά λεπτομερειακό, συγκεκριμένες εγγυήσεις υπέρ της ιδιοκτησίας. Τούτο δικαιολογείται όχι μόνον ενόψει της ιστορικής και ιδεολογικής φόρτισης που διαθέτει το εν λόγω δικαίωμα και της εν γένει λειτουργίας του στο συνταγματικό μας σύστημα, αλλά, κυρίως, λόγω των εξαιρετικά σημαντικών συνεπειών που έχει η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως για τον φορέα του. Για τον λόγο αυτό, οι διατάξεις των παραγράφων 2-7 του άρθρου 17 επιβάλλεται να ερμηνεύονται υπό το πρίσμα των ορισμών της παραγράφου 1 του ίδιου άρθρου, έτσι ώστε να διαφυλάσσεται πληρέστερα ο πυρήνας του δικαιώματος και να μην ανατρέπεται η δίκαιη ισορροπία που εγγυάται το Σύνταγμα.

- 27 Πρέπει να γίνει περαιτέρω δεκτό ότι η καταβολή αποζημίωσης αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση προκειμένου να θεωρηθεί ως συνταγματικά θεμιτός κάθε δραστικός περιορισμός που επιβάλλεται σε αυτήν για αποχρώντες λόγους δημοσίου συμφέροντος και άγει επί της ουσίας σε αποστέρηση από τα ουσιωδέστερα δικαιώματα που απορρέουν από την ίδια (*de facto* απαλλοτρίωση). Στις περιπτώσεις αυτές, η αποζημίωση σε χρήμα ή σε είδος, αποτελεί, όπως και στην αναγκαστική απαλλοτρίωση, το αναγκαίο αντιστάθμισμα για τον δραστικό περιορισμό της ιδιοκτησίας. Μόνον έτσι μπορεί να θεωρηθεί ότι αποκαθίσταται η δίκαιη ισορροπία που εγγυάται το άρθρο 17 Σ. ανάμεσα στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, από τη μια πλευρά, και της ανάγκης προστασίας της ιδιοκτησίας, από την άλλη.
- 28 Όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 Σ. ως αναγκαστική απαλλοτρίωση νοείται η (οριστική) αφαίρεση της ιδιοκτησίας για λόγους δημοσίας ωφέλειας, που συντελείται με την έκδοση διοικητικής πράξης και κατόπιν πλήρους αποζημίωσης του ιδιοκτήτη. Με την απαλλοτρίωση η απόκτηση της κυριότητας συντελείται έτσι με πρωτότυπο και όχι παράγωγο τρόπο¹⁸.
- 29 Η δημόσια ωφέλεια, την οποία εξυπηρετεί η απαλλοτρίωση, επιβάλλεται, κατά ρητή συνταγματική πρόβλεψη, να προκύπτει από τον νόμο και να αποδεικνύεται «*με τον προσήκοντα τρόπο*». Η δημόσια ωφέλεια ορίζεται επομένως από το ίδιο το κράτος, ενώ η διοικητική πράξη με την οποία κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς και επαρκώς ως προς τη συνδρομή του στοιχείου

¹⁸ Βλ. Κ. Χρυσόγονο, *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*, ό.π., σελ. 363.

αυτού. Κατά τον προσδιορισμό της δημόσιας ωφέλειας ο κοινός νομοθέτης και η Διοίκηση διαθέτουν ευρύτερα περιθώρια διακριτικής ευχέρειας. Ωστόσο, δεν μπορεί ο προσδιορισμός της να υπερβαίνει τα όρια που προκύπτουν ιδίως από τα δεδομένα της κοινής πείρας. Η ωφέλεια επιβάλλεται, σε κάθε περίπτωση, να είναι «δημόσια», να αφορά δηλαδή το δημόσιο συμφέρον. Το στενά νοούμενο ιδιωτικό συμφέρον δεν μπορεί έτσι, κατ' αρχήν, να δικαιολογήσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, εκτός από τις περιπτώσεις όπου αυτό συνιστά ταυτόχρονα και δημόσια ωφέλεια, όπως συμβαίνει για παράδειγμα στην περίπτωση μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία ή την περιφερειακή ανάπτυξη ιδιωτικών έργων και εγκαταστάσεων. Η δημόσια ωφέλεια πρέπει να είναι συγκεκριμένη και να προκύπτει από ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία, που να επιτρέπουν αφενός τον δικαστικό έλεγχο της αιτιολογίας της πράξεως κηρύξεως απαλλοτριώσεως και αφετέρου την επιβαλλόμενη δικαιοκή στάθμιση μεταξύ της επικαλούμενης δημόσιας ωφέλειας, από τη μια πλευρά, και των συνεπειών που επάγεται για τον ιδιοκτήτη η αφαίρεση της ιδιοκτησίας του, από την άλλη. Η εν λόγω στάθμιση συντελείται στο πλαίσιο της αρχής της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 Σ.) και με βάση τα κριτήρια εφαρμογής της.

Η σημαντικότερη συνταγματική εγγύηση υπέρ της ιδιοκτησίας είναι ασφαλώς η προ- 30
γούμενη καταβολή «πλήρους αποζημίωσης». Η χρήση της έννοιας «πλήρης», η οποία υιοθετήθηκε για πρώτη φορά στο Σύνταγμα του 1927 (άρθρο 19) και εν συνεχεία στα Συντάγματα του 1952 και του 1975, απαντάται σε ελάχιστα ευρωπαϊκά συνταγματικά κείμενα (βλ. άρθρα 11 του Συντάγματος του Βελγίου, 73 παρ. 1 του Συντάγματος της Δανίας, 13 του Συντάγματος της Ουγγαρίας και 12 του Συντάγματος της Φιλανδίας), ενώ στη συντριπτική πλειονότητα των ευρωπαϊκών Συνταγμάτων γίνεται λόγος για «δίκαιη» (άρθρα 41 παρ. 4 του Συντάγματος της Αλβανίας, 17 παρ. 5 του Συντάγματος της Βουλγαρίας, 17 της γαλλικής Διακήρυξης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη του 1789, 69 του Συντάγματος της Γιουγκοσλαβίας, 16 του Συντάγματος του Λουξεμβούργου, 45 του Συντάγματος του Μαυροβουνίου, 21 του Συντάγματος της Πολωνίας, 30 του Συντάγματος της Βόρειας Μακεδονίας, 41 παρ. 3 του Συντάγματος της Ρουμανίας), «ίση προς την αγοραία αξία» (άρθρα 50 του Συντάγματος της Κροατίας και 63 του Συντάγματος της Σερβίας) ή «εύλογη» αποζημίωση (άρθρο 20 παρ. 4 του Συντάγματος της Σλοβακίας), είτε απλώς για αποζημίωση χωρίς επιθετικό προσδιορισμό (άρθρα 42 του Συντάγματος της Ιταλίας, 165 του Συντάγματος της Ολλανδίας, 69 του Συντάγματος της Σλοβενίας και 11 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων και

Θεμελιωδών Ελευθεριών της Τσεχίας)¹⁹. Εφόσον ως «πλήρης αποζημίωση» μπορεί να νοηθεί εκείνη με την οποία ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωμένου θα μπορούσε να το αντικαταστήσει με άλλο ισάξιο²⁰, καθίσταται σαφές ότι η ακολουθούμενη από τη Διοίκηση και από τα Δικαστήρια πρακτική απέχει πολύ από την ως άνω συνταγματική επιταγή της «πλήρους» αποζημίωσης, δεδομένου ότι ο προσδιορισμός από αυτά της αξίας του απαλλοτριωμένου υπολείπεται κατά κανόνα της πραγματικής αξίας του.

- 31 Κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 17 η αποζημίωση πρέπει να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά τον χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ενώ αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά τον χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Περαιτέρω, με την αναθεώρηση του 2001 προστέθηκε στην ίδια παράγραφο νέα διάταξη (εδάφιο γ΄), σύμφωνα με την οποία: «*Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό*». Επομένως, σε αντίθεση με ό,τι ίσχυε προ της αναθεώρησης του 2001²¹, κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου στην περίπτωση που η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, είναι εκείνος της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό.
- 32 Η εν λόγω πρόβλεψη εναρμονίζεται επαρκέστερα με τη συναφή νομολογία του ΕΔΑΔ²², εισάγοντας μια επιπλέον δικαιοκρατική εγγύηση του δικαιώματος, αφού επιβάλλει τον

¹⁹ Ibidem, σελ. 368-369· Απ. Παπακωνσταντίνου, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», ό.π., σελ. 395.

²⁰ Βλ. Θ. Τσάτσο, *Η συνταγματική προστασία των ατομικών περιουσιακών δικαιωμάτων*, 1928, σελ. 57.

²¹ Άρθρο 13 παρ. 1 ν.δ/τος 797/1971, κατά το οποίο «η αποζημίωσις καθορίζεται συμφώνως προς την πραγματικήν αξίαν του απαλλοτριωμένου κατά τον χρόνο δημοσιεύσεως της αποφάσεως κηρύξεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως». Την ανωτέρω διάταξη εφάρμοζε παγίως το ανώτατο πολιτικό δικαστήριο της χώρας. Βλ. ενδεικτικά Α.Π. 522/1996, ΕλλΔνη 1997, σελ. 73. Κατά τον Κ. Χρυσόγονο, *Ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα*, ό.π., σελ. 370, η ανωτέρω νομοθετική διάταξη ήταν ευθέως αντισυνταγματική και πριν την αναθεώρηση του 2001.

²² Βλ. ιδίως τις αποφάσεις της 16^{ης} Ιανουαρίου 2003, *Καραγιάννης κατά Ελλάδος και Νάστου κατά Ελλάδος*, καθώς και τις αποφάσεις της 2ας Ιουλίου 2002, *Motais de Narbonne κατά Γαλλίας*, της 7^{ης} Μαΐου 2002, *Burdon κατά Ρωσίας*, της 11^{ης} Απριλίου 2002, *Χατζητάκης κατά Ελλάδος*, της 17^{ης} Ιανουαρίου 2002, *Τσικρικάκης κατά Ελλάδος*, της 1^{ης} Μαρτίου 2001, *Μάλαμα κατά Ελλάδος*, της 9^{ης} Ιουλίου 1997, *Akkus κατά Τουρκίας*, της 21^{ης} Φεβρουαρίου 1997, *Guillemen κατά Γαλλίας* κ.ά.

υπολογισμό του ύψους της αποζημίωσης πλησιέστερα προς την πραγματική αξία του ακινήτου²³, όταν ο οριστικός υπολογισμός πραγματοποιείται σε χρόνο σημαντικά μεταγενέστερο από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό²⁴. Επιλύεται επίσης το ερμηνευτικό ζήτημα που είχε ανακύψει αναφορικά με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 Σ. στη νομολογία του ανωτάτου πολιτικού δικαστηρίου της χώρας²⁵.

Περαιτέρω, ιδιαίτερα σημαντική κρίνεται η προσθήκη με την αναθεώρηση του 2001 στην παράγραφο 2 του άρθρου 17 της διάταξης, σύμφωνα με την οποία: «*Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης*». Με την εν λόγω διάταξη τυποποιείται, απευθείας στο Σύνταγμα, υποχρέωση ειδικής αιτιολογίας την οποία επιβάλλεται να περιλαμβάνει η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης²⁶. Έτσι, η νομιμότητα εκδόσεως της τελευταίας εξαρτάται από την τήρηση της εν λόγω προϋποθέσεως. Η αιτιολογία επιβάλλεται να περιλαμβάνει συγκεκριμένες αναφορές για την εγγραφή των αντίστοιχων κονδυλίων στον προϋπολογισμό του φορέα που είναι υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης²⁷. Ο κατά προσέγγιση προσδιορισμός της σχετικής δαπάνης δεν μπορεί να υπολείπεται, κατά την ορθότερη άποψη, της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και, εφόσον, δεν υφίσταται σύστημα αντικειμενικού

²³ Ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του απαλλοτριούμενου που προβλέπει η αναθεωρημένη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 Σ. ενέχει ωστόσο κινδύνους για τον ιδιοκτήτη, αφού είναι δυνατόν κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της συζήτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό έως τη συζήτηση για τον οριστικό να επέλθει μείωση της αξίας του. Για τα ζητήματα που τίθενται στην περίπτωση αυτή βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», ό.π., σελ. 390-393.

²⁴ Πρβλ. Ε. Βενιζέλο, *Το Αναθεωρητικό Κεκτημένο*, ό.π., σελ. 176 · Γ. Γεραπετρίτη, *Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος*, ΔτΑ 10/2001, σελ. 407 · Απ. Γέροντα, *Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση*, 2003, σελ. 44-45 · Ξ. Κοντιάδη, *Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001*, 2002, σελ. 434-436 · Κ. Χορομίδη, *Η αναθεώρηση του Συντάγματος* (άρθρα 90, 94, 95, 110 και 17) Αρμ. 2001, σελ. 35.

²⁵ Κατά τη νομολογία του Α.Π. κρίσιμος είναι σε κάθε περίπτωση ο χρόνος της πρώτης συζήτησης για τον προσδιορισμό της προσωρινής ή της οριστικής (εφόσον ζητηθεί απευθείας) αποζημίωσης, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενεστέρως επανακαθορισμός της. Βλ. Α.Π. Ολομ. 1109/1981, ΝοΒ 1982, σελ. 238. Αντίθετη ήταν ωστόσο η προγενέστερη νομολογία του Δικαστηρίου, κατά την οποία ο καθορισμός της αξίας του απαλλοτριούμενου πρέπει να συντελείται σε χρόνο που βρίσκεται πλησιέστερα στον χρόνο καταβολής της αποζημίωσης. Βλ. Α.Π. 1255/1978, ΝοΒ 1979, σελ. 930, Α.Π. 239/1978, ΝοΒ 1979, σελ. 1303, Α.Π. 505/1975, ΝοΒ 1975, σελ. 1251, Α.Π. 1035/1974, ΝοΒ 1976, σελ. 382 επ., Α.Π. 285/1967, ΝοΒ 1967, σελ. 1049 κ.ά.

²⁶ Η διάταξη δεν φαίνεται να καταλαμβάνει πάντως τις ρυμοτομικές απαλλοτρίώσεις. Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», ό.π., σελ. 400-402. Πρβλ. ΣτΕ 3117/2004, 2900/2004, 2289/2004, 2261/2004 κ.ά.

²⁷ Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», ό.π., σελ. 396 επ.

προσδιορισμού, ενός ευλόγου κατά της περιστάσεις ποσού. Είναι σαφές ότι εάν αναγνωριζόταν εν προκειμένω ευρύτερη διακριτική ευχέρεια στη Διοίκηση θα συνέτρεχε σοβαρός κίνδυνος καταστρατηγήσεως της εν λόγω ρύθμισης και των επιδιωκόμενων με αυτήν σκοπών. Βασικός σκοπός της διάταξης ήταν ο δραστικός περιορισμός των μη συντελεσθέντων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων λόγω ελλείψεως της αναγκαίας δαπάνης αποζημίωσης²⁸, γεγονός που επιφέρει, εκτός από αδικαιολόγητη βλάβη των νομίμων συμφερόντων του ιδιοκτήτη, απαξίωση της διοικητικής δράσης.

- 34 Ιδιαίτερα σημαντική κρίνεται ακόμη η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 17, η οποία περιλήφθηκε, ομοίως, με την αναθεώρηση του 2001 και αφορά τη δυνατότητα καταβολής της αποζημίωσης σε είδος. Ειδικότερα, προβλέπεται: «*Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου*».
- 35 Αποσαφηνίζεται με την ανωτέρω διάταξη η δυνατότητα καταβολής στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου εναλλακτικών, πλην της χρηματικής, μορφών αποζημίωσης σε είδος (*in natura*)²⁹. Η διάταξη αναφέρει ενδεικτικώς («ιδίως») τις μορφές της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου (ανταλλαγή) ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Η παραχώρηση μπορεί να αφορά εμπράγματο ή, ακόμη, ενοχικό δικαίωμα επί έτερου ακινήτου. Μπορεί ακόμη να συνίσταται σε χορήγηση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης³⁰.

²⁸ Για το εν λόγω (διαχρονικό) φαινόμενο βλ. Α. Μάνεση, «Αυτοδίκαιη ανάκληση αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», σε: *Idem, Συνταγματική θεωρία και πράξη*, 1980, σελ. 730 επ. Πρβλ. ΣτΕ 2715/2022, 562/2021, 906/2000, ΕΔΔΔ 2001, σελ. 445, με παρατηρήσεις Απ. Παπακωνσταντίνου, ΣτΕ 2386/1994, 3131/1993, 3192/1974, 1420/1955, 1902/1953 κ.ά. Κατά τη νομολογία του ΕΔΑΔ, η υπέρμετρη καθυστέρηση για τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης παραβιάζει το άρθρο 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ. Βλ. ιδίως αποφάσεις της 9^{ης} Ιουλίου 1997, *Akkus κατά Τουρκίας* και της 21^{ης} Φεβρουαρίου 1997, *Guillemen κατά Γαλλίας*.

²⁹ Τη δυνατότητα της αποζημίωσης σε είδος προβλέπουν και άλλα ευρωπαϊκά Συντάγματα (ενδεικτικά, άρθρο 14 παρ. 3 του Θ. Ν. της Βόννης, 69 του Συντάγματος της Σλοβενίας και 165 του Συντάγματος της Ολλανδίας).

³⁰ Όπως προκύπτει από τις προπαρασκευαστικές εργασίες της αναθεώρησης του 2001, βασικός λόγος για τη συμπερίληψη της διάταξης ήταν η αναβίωση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο οποίος είχε εν πολλοίς απενεργοποιηθεί κατόπιν εκδόσεως αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, που έκρινε συναφείς με τον θεσμό διατάξεις ως αντισυνταγματικές (βλ. ιδίως ΣτΕ Ολομ. 1071-3/1994 και 6070/1996). Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, «Ο θεσμός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης», ό.π., σελ. 409.

Αναγκαία προϋπόθεση για την αποζημίωση σε είδος αποτελεί, σε κάθε περίπτωση, 36 η συναίνεση του δικαιούχου, ο οποίος διατηρεί τη διακριτική ευχέρεια να αρνηθεί την εναλλακτική αυτή μορφή αποζημιώσεως σε είδος. Κατά την ορθότερη άποψη, ο δικαιούχος της αποζημιώσεως δύναται να προτείνει έτερο τρόπο αποζημίωσης σε είδος από εκείνον που προτείνει ο φορέας της απαλλοτριώσεως. Δεν αποκλείεται επίσης από την ως άνω διάταξη η δυνατότητα του δικαιούχου να προτείνει ο ίδιος στον φορέα της απαλλοτριώσεως την καταβολή της αποζημιώσεώς του σε είδος, αντί της χρηματικής. Η αποζημίωση σε είδος επιβάλλεται, σε κάθε περίπτωση, να υπολογίζεται σε αξία που να την καθιστά «πλήρη» κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 2 Σ.

Είναι σαφές ότι με τη διάταξη αυτή διευκολύνεται η συντέλεση αναγκαστικών 37 απαλλοτριώσεων, οι οποίες είτε δεν έχουν συντελεστεί, είτε δεν έχουν κηρυχθεί, αν και αναγκαίες, λόγω έλλειψης των αναγκαίων οικονομικών πόρων. Επιπλέον, με την καταβολή της αποζημιώσεως σε είδος περιορίζεται η άμεση επιβάρυνση των προϋπολογισμών των φορέων της απαλλοτριώσεως, οι οποίοι είναι υπόχρεοι για την καταβολή της.

Περαιτέρω, με την παράγραφο 3 του άρθρου αποσαφηνίζεται ότι: «*Η ενδεχόμενη μετα- 38 βολή της αξίας του απαλλοτριουμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτριώσεως, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη*». Αποσυνδέεται έτσι ο καθορισμός της αποζημίωσης από την τυχόν μεταβολή της αξίας του απαλλοτριουμένου ακινήτου που επέρχεται εξαιτίας, αυτής καθ' εαυτής, της απαλλοτριώσεως και του σκοπού που επιδιώκεται με αυτήν. Δεν θα θεωρούνταν άλλωστε δίκαιος ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου με βάση τη –μεγαλύτερη ή μικρότερη– αξία που αυτό προσλαμβάνει εξαιτίας της απαλλοτριώσεως.

Με την αναθεώρηση του 2001 ρυθμίστηκε εκ νέου το δικονομικό πλαίσιο της ανα- 39 γκαστικής απαλλοτριώσεως. Ειδικότερα, σε αντίθεση με την προϊσχύουσα ρύθμιση που προέβλεπε ότι «*η αποζημίωση ορίζεται πάντοτε από τα πολιτικά δικαστήρια*», με την εν λόγω αναθεώρηση υιοθετήθηκε γενική διατύπωση, σύμφωνα με την οποία: «*Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια*». Σημειώνεται ότι ο καθορισμός της αποζημίωσης, αν και περιέχει ορισμένα στοιχεία που προσιδιάζουν στις ιδιωτικές διαφορές, εντούτοις γεννά, κατά την ορθότερη άποψη, διοικητική διαφορά ουσίας, ενόψει ιδίως του εξουσιαστικού, μονομερούς και αναγκαστικού χαρακτήρα της απαλλοτριώσεως.

Με την ανωτέρω μεταβολή καταλείπεται πλέον στον κοινό νομοθέτη η ευχέρεια να 40

υπαγάγει τις σχετικές διαφορές στα διοικητικά (όπου εκ της δικονομικής φύσεώς τους ανήκουν) ή στα πολιτικά δικαστήρια, όπως γίνεται επί σειρά δεκαετιών. Τη δυνατότητα αυτή την παρέχει η διάταξη του άρθρου 94 Σ., η οποία θεσπίζει ευχέρεια του κοινού νομοθέτη να υπαγάγει «κατηγορίες διοικητικών διαφορών ουσίας στα πολιτικά δικαστήρια». Περαιτέρω, με την αναθεώρηση του 2001 περιλήφθηκε στο άρθρο 117 παρ. 7 Σ. ειδική μεταβατική διάταξη για το θέμα, σύμφωνα με την οποία: «*Η ισχύς της αναθεωρημένης διάταξης του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 17 αρχίζει με τη θέση σε ισχύ του σχετικού εκτελεστικού νόμου και πάντως από 01.01.2002*». Η μεταφορά των εν λόγω διαφορών στα τακτικά διοικητικά δικαστήρια, όπου κατ' αρχήν ανήκουν σύμφωνα με τις διακρίσεις των διαφορών που προβλέπονται στο άρθρο 94 παρ. 1 Σ., ουδέποτε συνετελέσθη έως σήμερα. Αντιθέτως, με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία εκδόθηκε εσπευσμένα λόγω της πίεσης του χρόνου που προκάλεσε η ως άνω μεταβατική διάταξη, και κυρώθηκε με τον ν. 2990/2002, διατηρήθηκε η υπαγωγή των διαφορών αυτών στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων.

- 41 Περαιτέρω, στην παράγραφο 4 του άρθρου 17 προβλέπεται η δυνατότητα προσωρινού δικαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, ο οποίος μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξή της ανάλογη εγγύηση.
- 42 Εξάλλου, με την αναθεώρηση του 2001, περιλήφθηκε επιφύλαξη υπέρ του νόμου, ο οποίος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Αναγνωρίζεται έτσι η δυνατότητα νομοθετικής εγκαθίδρυσης ενιαίας δικαιοδοσίας προκειμένου να αντιμετωπισθεί η πολυδιάσπασση των δικαστικών αρμοδιοτήτων σε θέματα απαλλοτριώσεων. Είναι χαρακτηριστικό ότι, έως σήμερα, αρμόδια δικαστήρια για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης είναι τα πολιτικά δικαστήρια, για την προσβολή των πράξεων κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως είναι το Συμβούλιο της Επικρατείας, για τις αγωγές αποζημίωσης προκειμένου για παράνομη κήρυξη απαλλοτριώσεως είναι τα διοικητικά πρωτοδικεία, ενώ η ανάκληση των συντελεσμένων και των μη συντελεσμένων απαλλοτριώσεων ανήκει επίσης στα διοικητικά δικαστήρια. Η εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας θα επέλυε τα προβλήματα που ανακύπτουν από

την εν λόγω πολυδιάσπαση και θα οδηγούσε σε εξορθολογισμό και σε επιτάχυνση της σχετικής διαδικασίας³¹.

Το Σύνταγμα τυποποιεί μια από τις σημαντικότερες εγγυήσεις του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, η οποία αφορά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης μόνον αφού προηγηθεί η αποζημίωση. Σύμφωνα με την παράγραφο 4 εδ. στ΄ του άρθρου 17: «*Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη*». Η διάταξη αυτή, η οποία επαναλαμβάνεται αυτούσια σε όλα τα συνταγματικά μας κείμενα, αρχής γενομένης από το Σύνταγμα του 1911³², αποτυπώνει κατά τρόπο απτό τη διαχρονική βούληση του συνταγματικού νομοθέτη να διασφαλίσει υψηλό επίπεδο προστασίας στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, επιβεβαιώνοντας κατά τον τρόπο αυτό την ιδιαίτερη θέση στο συνολικότερο συνταγματικό μας σύστημα. Όπως προκύπτει από την ανωτέρω διάταξη δεν νοείται συντέλεση της απαλλοτρίωσης πριν την καταβολή της αποζημίωσης, νοουμένης εν προκειμένω της «πλήρους» (κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 2 εδ. α΄ Σ.) αποζημίωσης, που καθορίζουν τα δικαστήρια. Ο κανόνας αυτός θα μπορούσε πάντως να συναχθεί από τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 17, η οποία θέτει ρητά, όπως σημειώθηκε, ως προϋπόθεση για τη στέρηση της ιδιοκτησίας να έχει «*προηγηθεί πλήρης αποζημίωση*». Η

³¹ Αξίζει να επισημανθεί η ιδιαίτερη βαρύτητα που αποδίδει το ΕΔΑΔ στην αποτελεσματικότητα του δικονομικού πλαισίου για την προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Όπως έχει κρίνει συναφώς, «*μέσα στα πλαίσια του Άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου Νο 1 το Δικαστήριο έκρινε ότι τα Κράτη έχουν θετική υποχρέωση να παρέχουν δικαστικές διαδικασίες οι οποίες προσφέρουν τις αναγκαίες δικονομικές εγγυήσεις και επομένως παρέχουν την δυνατότητα στα εσωτερικά δικαστήρια να εκδικάζουν δίκαια και αποτελεσματικά οποιεσδήποτε υποθέσεις που αφορούν περιουσιακά θέματα (βλέπε, κατ' αναλογία, *Sovtransanto Holding* κατά Ουκρανίας, Νο 48553/99, παράγραφος 96, ΕΣΔΑ 2002-VII, *Bistronic* κατά Κροατίας Νο 25774/05, παράγραφος 33, 31 Μαΐου 2007). Τούτο σημαίνει συγκεκριμένα ότι το Άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου Νο 1 υπονοεί ότι η οποιαδήποτε παρέμβαση στον σεβασμό της ιδιοκτησίας (ειρηνική απόλαυση της ιδιοκτησίας) πρέπει να συνοδεύεται από δικονομικές εγγυήσεις που παρέχουν στο συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο εύλογη ευκαιρία υποβολής της υπόθεσής του στις αρμόδιες αρχές προς τον σκοπό της αποτελεσματικής προσβολής των μέτρων τα οποία προκαλούν παρέμβαση στα δικαιώματα που αποτελούν αντικείμενο εγγύησης από την παρούσα διάταξη (βλέπε *Capital Bank AD* κατά Βουλγαρίας Νο 49429/99, παράγραφος 134, ΕΣΔΑ 2005-XII). Κατά την εξακρίβωση του εάν ο ανωτέρω όρος έχει πληρωθεί, πρέπει να ληφθεί μία ολοκληρωμένη άποψη περί των εφαρμοστέων δικαστικών και διοικητικών διαδικασιών (βλέπε *Jokela* κατά Φινλανδίας, Νο 28856/95, παράγραφος 45, ΕΣΔΑ 2002-IV)» (απόφαση της 5^{ης} Φεβρουαρίου 2009, Βοντάς και λοιποί κατά Ελλάδος).*

³² Σημειώνεται ότι τόσο στο Σύνταγμα της Τροιζήνας του 1827, όσο και στα συνταγματικά κείμενα του 1844 και του 1864 περιλαμβάνεται ρητά η προϋπόθεση της «*προηγούμενης αποζημίωσης*».

ως άνω ειδικότερη και λεπτομερέστερη αναφορά στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου εξειδικεύει και ενισχύει περαιτέρω τον εν λόγω κανόνα, επιλύοντας κάθε ερμηνευτική αμφιβολία που θα μπορούσε να ανακύψει.

- 44 Εξαίρεση στον ανωτέρω κανόνα περιλήφθηκε για πρώτη φορά με την αναθεώρηση του 2001. Σύμφωνα με τη διάταξη που προστέθηκε: *«Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει».*
- 45 Η εξαίρεση αυτή αποβλέπει στην προστασία του δημόσιου συμφέροντος, χωρίς να ανατρέπει πάντως τη δίκαιη ισορροπία που εγγυάται το συνολικό κανονιστικό σύστημα που συγκροτεί το άρθρο 17. Πράγματι, η παρέκκλιση από τον κανόνα προϋποθέτει την τήρηση –και μάλιστα σωρευτικά– των κάτωθι προϋποθέσεων: α) Να πρόκειται για *«έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας»*. Είναι σαφές ότι εν προκειμένω δεν αρκεί να συντρέχει η προϋπόθεση της *«δημόσιας ωφέλειας»*, την οποία θέτει η παράγραφος 2 του άρθρου 17 για το σύνολο των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αλλά είναι αναγκαίο η απαλλοτρίωση να αφορά ειδικώς και συγκεκριμένως έργα που έχουν ευρύτερη σημασία για την οικονομία της χώρας. Η συνδρομή του στοιχείου αυτού επιβάλλεται να αποδεικνύεται με τον προσήκοντα τρόπο, γεγονός που καθιστά έτι αυστηρότερες τις προϋποθέσεις επάρκειας της αιτιολογίας της πράξεως κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, β) να υποβληθεί στο δικαστήριο της αποζημίωσης σχετική -τεκμηριωμένη- αίτηση του φορέα υπέρ του οποίου συντελείται η απαλλοτρίωση, γ) να προηγηθεί η έκδοση δικαστικής αποφάσεως από το δικαστήριο της αποζημίωσης, που να κάνει δεκτό το αίτημα. Το δικαστήριο εκφέρει εν προκειμένω ειδική κρίση περί της συνδρομής ή μη της ανωτέρω (υπό α΄) προϋποθέσεως, η οποία (κρίση) πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς και να βασίζεται στα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως και στα δεδομένα της κοινής πείρας. Το δικαστήριο κατά τον σχηματισμό της σχετικής κρίσης του προβαίνει επί της ουσίας σε στάθμιση μεταξύ των διακυβευόμενων αγαθών (δημόσιο συμφέρον από τη μια πλευρά και δικαίωμα ιδιοκτησίας, από την άλλη). Κρίσιμο εν προκειμένω στοιχείο αποτελεί, αναμφίβολα, η ιδιαίτερη σημασία του έργου για την οικονομία της χώρας, αλλά και ο επείγων χαρακτήρας της ενάρξεως

των εργασιών. Από τις ανωτέρω διατάξεις και ενόψει των συνεπειών της αποφάσεως, προκύπτει ότι το δικαστήριο οφείλει να διασφαλίζει, σε κάθε περίπτωση, τη δυνατότητα του ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου να εκφέρει τους ισχυρισμούς του επί του αιτήματος και να τους λαμβάνει υπόψη του και δ) να καταβληθεί «εύλογο τμήμα της αποζημίωσης» και να παρέχεται «πλήρης εγγύηση υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης». Αρμόδιο για τον καθορισμό του «ευλόγου τμήματος» της αποζημίωσης και των «εγγυήσεων» υπέρ του δικαιούχου είναι το δικαστήριο της αποζημίωσης, το οποίο αιτιολογεί ειδικώς τη σχετική του απόφαση, με βάση τα στοιχεία που επικαλούνται οι διάδικοι. Εφόσον συντρέχουν (σωρευτικώς) οι ανωτέρω προϋποθέσεις είναι δυνατή η κατάληψη του απαλλοτριουμένου και η πραγματοποίηση εργασιών πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης. Καθίσταται σαφές ότι οι ως άνω διατάξεις που προβλέπουν εξαίρεση από τον κανόνα της προηγούμενης πλήρους αποζημίωσης επιβάλλεται να ερμηνεύονται, ενόψει του εξαιρετικού χαρακτήρα τους, στενά. Τοιούτρόπως, δεν μπορεί να δικαιολογήσουν εξαίρεση από τον ανωτέρω κανόνα περιπτώσεις στις οποίες το έργο δεν αφορά την οικονομία της χώρας αλλά έτερες όψεις του δημοσίου συμφέροντος. Εξάλλου, σε περίπτωση συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 18 παρ. 3 Σ. (ανάγκες ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία) είναι δυνατή, υπό τους όρους του εν λόγω άρθρου, η επίταξη του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές, αντιθέτως, δεν δικαιολογείται κατάληψη του ακινήτου με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, χωρίς προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης.

Περαιτέρω, έτερη εγγύηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας τίθεται από την παράγραφο 4 του άρθρου 17, η οποία προβλέπει ότι: *«Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως»*. Τίθενται έτσι απώτατα χρονικά όρια εντός των οποίων επιβάλλεται, επί ποινή αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσης, να καταβάλλεται η αποζημίωση στον δικαιούχο της. Το χρονικό διάστημα των 18 μηνών θεωρήθηκε εν προκειμένω από τον συντακτικό νομοθέτη ως εύλογο για την καταβολή της αποζημίωσης. Εξάλλου, το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 αποσαφηνίζει, κατά τρόπο μη επιδεχόμενο αμφιβολιών, ότι: *«Η αποζημίωση*

δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος». Η εν λόγω ρύθμιση εναρμονίζεται με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της αποζημίωσης ως μορφής αντισταθμίσεως για τη στέρηση της ιδιοκτησίας που υφίσταται ο δικαιούχος και όχι ως είδος κέρδους ή εισοδήματος για τον ίδιο. Άλλωστε, η αποζημίωση δεν θα νοούνταν ως «πλήρης», όπως επιβάλλει η παράγραφος 2 του άρθρου 17, αφού θα αφαιρούνταν από αυτήν τα ποσά που θα αντιστοιχούσαν σε φόρους, κρατήσεις ή τέλη.

- 47 Περαιτέρω, στην παράγραφο 5 του άρθρου 17 περιλαμβάνεται επιφύλαξη υπέρ του νόμου για τη ρύθμιση ζητημάτων που αφορούν την αποζημίωση των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενων ακινήτων για την τυχόν πρόσοδο που απώλεσαν έως τον χρόνο καταβολής της αποζημίωσης. Ειδικότερα, η εν λόγω διάταξη προβλέπει: «*Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης*». Πρόθεση του συντακτικού νομοθέτη ήταν εν προκειμένω να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή αντιστάθμιση του βάρους που υφίσταται ο ιδιοκτήτης από τη στέρηση της ιδιοκτησίας του λόγω αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Προβλέπεται έτσι η ρύθμιση από τον νόμο των ανωτέρω περιπτώσεων, κατά τρόπο ώστε να αποκαθίσταται η τυχόν πρόσθετη ζημία που υφίσταται ο ιδιοκτήτης από την απώλεια προσόδου λόγω της απαλλοτρίωσης κατά το διάστημα από την κήρυξη αυτής έως τον χρόνο καταβολής της αποζημίωσης. Ως «πρόσοδος» κατά την έννοια της διατάξης αυτής, «*θεωρείται η προερχόμενη από τη φύση και τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του απαλλοτριούμενου ακινήτου ως εκ του είδους, της θέσεως, της μορφής και του προορισμού του σε σχέση με τη συγκεκριμένη περιοχή, στην οποία βρίσκεται*»³³. Πρόκειται για τη μόνη περίπτωση που το άρθρο 17 Σ. φαίνεται να προστατεύει «ενοχικό» (πρόσοδος) και όχι εμπράγματο δικαίωμα και, μάλιστα, επί της ουσίας, δικαίωμα νομίμου προσδοκίας περιουσιακής φύσεως. Εκείνο που προέχει ωστόσο είναι η προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ενώ η ως άνω πρόβλεψη για την «πρόσοδο» αποτελεί απλώς παρακολούθημα της εν λόγω προστασίας.
- 48 Από την επιτακτική διατύπωση της διατάξεως («*Νόμος ορίζει*») προκύπτει, κατά την ορθότερη άποψη, υποχρέωση του κοινού νομοθέτη να προβλέψει τις περιπτώσεις,

³³ Βλ. Α.Π. Ολομ. 2/2022. Ο εν λόγω ορισμός της προσόδου από το ανώτατο πολιτικό δικαστήριο της χώρας αναφέρεται εν προκειμένω στην έννοια της «προσόδου» που χρησιμοποιείται στη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. α' και β' του ν. 2882/2001, ως κριτήριο για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Ουδείς όμως λόγος θα δικαιολογούσε εν προκειμένω τη διαφοροποίηση της έννοιας της «προσόδου», όπως αυτή χρησιμοποιείται στη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 5 Σ.

τις προϋποθέσεις και τους ειδικότερους όρους για την «υποχρεωτική ικανοποίηση των δικαιούχων» στις περιπτώσεις αυτές. Είναι δυνατή η θεμελίωση αξιώσεων αποζημίωσης των δικαιούχων για την απωλεσθείσα εκ μέρους τους πρόσοδο, την οποία μπορεί να διεκδικήσουν με αγωγή ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων³⁴. Νομικό έρεισμα της αγωγής προσφέρει εν προκειμένω η ίδια η ως άνω διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 17 Σ.

Περαιτέρω, με την παράγραφο 6 του άρθρου 17 αναγνωρίζεται ρητώς η δυνατότητα 49 απαλλοτρίωσης ευρύτερων ζωνών, πέραν των αναγκαίων εκτάσεων, σε περιπτώσεις έργων κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για τη χώρα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη διάταξη: *«Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί»*.

Η ανωτέρω διάταξη εισάγει εξαίρεση στην κανόνα που απορρέει από τις διατάξεις 50 των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 17 Σ., σύμφωνα με τον οποίο η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επιβάλλεται να είναι, όπως άλλωστε όλοι οι περιορισμοί των ατομικών δικαιωμάτων, σύμφωνη με την αρχή της αναλογικότητας, να κρίνεται δηλαδή αυτή αναγκαία και να τελεί σε σχέση αναλογίας με τον σκοπό που επιδιώκεται. Στο πλαίσιο του εν λόγω κανόνα, η κήρυξη απαλλοτρίωσης ενός ακινήτου επιβάλλεται να εξικνείται στο αναγκαίο μέτρο για την εξυπηρέτηση του σκοπού δημόσιας ωφέλειας που εξυπηρετεί.

Προϋποθέσεις για την εφαρμογή της ως άνω εξαιρέσεως που προβλέπεται στην παρά- 51 γραφο 6 του άρθρου 17 είναι: α) Να πρόκειται για «*έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας*», β) να συντελείται η απαλλοτρίωση αποκλειστικώς υπέρ του Δημοσίου και γ) να προβλέπονται στον νόμο οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι όροι μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης. Η εν λόγω διάταξη πρέπει, ως εισάγουσα εξαίρεση από τον ως άνω κανόνα και ως περιορίζουσα το ατομικό δικαίωμα, να ερμηνεύεται στενά. Κατά μείζονα δε λόγο επιβάλλεται να ερμηνεύονται στενά οι όροι και οι προϋποθέσεις που προβλέπει ο νόμος για μια τέτοια απαλλοτρίωση, η οποία συντελείται

³⁴ Βλ. άρθρο 25 του ν. 2882/2001.

«πέραν του αναγκαίου μέτρου». Καθίσταται πάντως σαφές ότι ο δικαστικός έλεγχος με βάση την αρχή της αναλογικότητας δεν καταργείται με την ανωτέρω συνταγματική πρόβλεψη, δεδομένου ότι η ευχέρεια της Διοίκησης να χωρεί σε απαλλοτρίωση «*ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων*» δεν είναι εν προκειμένω απεριόριστη, αλλά υπόκειται, αν και υπό διαφορετικούς όρους, στους γενικούς περιορισμούς των περιορισμών που επιβάλλονται στα ατομικά δικαιώματα, προεχόντως δε στην αρχή της αναλογικότητας. Σε κάθε περίπτωση, ο σχετικός δικαστικός έλεγχος της συνταγματικότητας επιβάλλεται να συντελείται με γνώμονα τον επιδιωκόμενο από τον συντακτικό νομοθέτη σκοπό της συγκεκριμένης διάταξης. Σκοπός ο οποίος συνίσταται μεν στη διεύρυνση της ευχέρειας της Διοίκησης κατά την επιλογή των προς απαλλοτρίωση ακινήτων, δεν εξικνείται ωστόσο έως την ολοσχερή καταστράτηγηση των εγγυήσεων του άρθρου 17 Σ.

- 52 Περαιτέρω, η ακροτελεύτια διάταξη του άρθρου 17 περιλαμβάνει ειδική ρύθμιση για τη δυνατότητα διάνοιξης υπόγειων σπηράγγων, χωρίς αποζημίωση των ιδιοκτητών. Ειδικότερα, η εν λόγω διάταξη ορίζει: «*Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημόσιων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβιάζεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου*».
- 53 Η διάταξη εισάγει επί της ουσίας απόκλιση από τον κανόνα της αποζημίωσης των θιγομένων ιδιοκτητών. Τούτο μπορεί να δικαιολογηθεί για λόγους δημοσίου συμφέροντος, δεδομένου ότι, κατά τα δεδομένα της κοινής πείρας, η διάνοιξη των υπογείων σπηράγγων δεν επιφέρει, κατ' αρχήν, δραστικό περιορισμό στην ιδιοκτησία. Αναγκαίες προϋποθέσεις για την εφαρμογή της ρύθμισης και, συνακόλουθα, τη μη καταβολή αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες είναι οι κάτωθι: α) Να υπάρχει ρητή πρόβλεψη της δυνατότητας και των προϋποθέσεων εφαρμογής της στον νόμο, β) να πρόκειται για έργα «*με προφανή κοινή ωφέλεια*», η οποία να αφορά το Δημόσιο ή έτερο ν.π.δ.δ. ή οργανισμό κοινής ωφέλειας ή δημόσια επιχείρηση, γ) η διάνοιξη των σπηράγγων να γίνεται μόνον στο «*επιβαλλόμενο βάθος*» και δ) να μην παραβιάζεται η συνήθης εκμετάλλευση του υπερκείμενου ακινήτου.
- 54 Η επίλυση των διαφορών που προκύπτουν από την τυχόν αμφισβήτηση εκ μέρους του ιδιοκτήτη της συνδρομής των όρων αυτών ανήκει στη δικαιοδοσία των διοικητι-

κών δικαστηρίων, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για απαλλοτρίωση ακινήτου αλλά για επιβολή περιορισμών σε αυτό χάριν του δημοσίου συμφέροντος. Ο ιδιοκτήτης δύναται να ασκήσει αγωγή ενώπιον των αρμοδίων διοικητικών δικαστηρίων επιδιώκοντας την αποκατάσταση της βλάβης που υφίσταται από τη διάνοιξη των σηράγγων, εφόσον δεν συντρέχουν –και δη σωρευτικά– οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις που ρητά προβλέπει το Σύνταγμα. Νομικό έρεισμα των αγωγικών αξιώσεων αποτελούν εν προκειμένω απευθείας οι διατάξεις του άρθρου 17 Σ., και του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 105-106 ΕισΝΑΚ, κατά περίπτωση.

Αξίζει να σημειωθεί τέλος ότι με τις –μεταβατικές– διατάξεις του άρθρου 117 Σ. 55 προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, με την παράγραφο 2 προβλέπεται: *«Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 17, η νομοθετική ρύθμιση και διάλυση αγροληψιών και άλλων εδαφικών βαρών που υφίστανται ακόμη, η εξαγορά από εμφυτευτές της ψιλής κυριότητας εμφυτευτικών κτημάτων, καθώς και η κατάργηση και ρύθμιση ιδιόρρυθμων εμπράγματων σχέσεων»*. Πρόκειται για ρυθμίσεις όλως ειδικών ζητημάτων, οι οποίες ελάχιστη πρακτική σημασία διαθέτουν σήμερα.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 117: *«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών ή δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου επιτρέπεται μόνο υπέρ του Δημοσίου σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17, για λόγους δημόσιας ωφέλειας· διατηρείται πάντως η μορφή τους αμετάβλητη ως δασική»*. Πρόκειται για διάταξη που αποβλέπει στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, αφού επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωσή τους μόνον υπέρ του Δημοσίου, επιβάλλει δε τη διατήρηση της μορφής τους ως δασικών³⁵. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές των απαλλοτριωθέντων από το Δημόσιο δασών και δασικών εκτάσεων δεν μπορεί να εφαρμοστεί η ρύθμιση του εδαφίου ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 24 Σ., η οποία παρέχει, όλως εξαιρετικώς, την –κατ' αρχήν– δυνατότητα μεταβολής του προορισμού τους *«αν προέχει για την*

³⁵ Όπως έχει κριθεί με την Α.Π. Ολομ. 2/2022, από τη διάταξη του άρθρου 117 παρ. 4 *«συνάγεται ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις που ανήκουν και σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, υπάγονται ως φυσικά αγαθά και ανεξάρτητα από την ειδικότερη ονομασία τους ή τη θέση τους σε σχέση με οικιστικές περιοχές, σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς για να διατηρηθεί η μορφή και η κατά τον προορισμό τους χρήση με σκοπό τη διαφύλαξη της οικολογικής ισορροπίας (ΣτΕ (Ολομ.) 666/2021, ΣτΕ (Ολομ.) 667/2021)»*.

Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον».

- 57 Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών και δασικών εκτάσεων δεν εκφεύγει των εγγυήσεων που προβλέπει για τον ιδιοκτήτη τους το άρθρο 17 Σ. Τούτο προκύπτει ευθέως από την ανωτέρω διάταξη του άρθρου 117 παρ. 4 Σ., η οποία ορίζει ρητώς ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση των εκτάσεων αυτών συντελείται «*σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17, για λόγους δημόσιας ωφέλειας*». Συνεπώς, όλες οι ουσιαστικές και δικονομικές εγγυήσεις του δικαιώματος της ιδιοκτησίας ισχύουν και εφαρμόζονται πλήρως και στην περίπτωση αυτή. Ωστόσο, προκύπτουν επιμέρους ζητήματα όσον αφορά κυρίως τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης των δασών και των δασικών εκτάσεων που απαλλοτριώνονται. Τα ζητήματα αυτά επιχειρεί να αντιμετωπίσει η νομολογία του ανώτατου πολιτικού δικαστηρίου της χώρας³⁶.

³⁶ Όπως έχει κριθεί συναφώς με την Α.Π. Ολομ. 2/2022, «*όταν αιτία για τον προσδιορισμό της αξίας δάσους ή δασικής εκτάσεως είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, όπως προβλέπεται από τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 117 του Συντάγματος του 1975, οι διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 1 του ν. 998/1979 «περί προστασίας δασών-δασικών εκτάσεων» και 13 παρ. 1 του ν. 2882/2001 (Κ.Α.Α.Α.), είναι από κοινού εφαρμοστέες, ως διατάξεις ουσιαστικές, που περιέχουν γενικά κριτήρια προσδιορισμού της αποζημίωσης, η πρώτη όμως ως ειδική και η δεύτερη ως γενική διάταξη, εις τρόπον ώστε να παρέχεται στο Δικαστήριο η δυνατότητα να προσδιορίζει ελευθέρως την, κατά το Σύνταγμα, πλήρη αποζημίωση, λαμβανομένου όμως υπόψη ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις της χώρας που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου υπάγονται, ως φυσικά αγαθά και οικοσυστήματα σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό τη διατήρηση της κατά προορισμό χρήσης τους και τη διαφύλαξη της φυσικής και βιολογικής ισορροπίας. Έτσι, οι ανωτέρω διατάξεις, σε κάθε περίπτωση εφαρμογής τους, δεν είναι δυνατόν να περιορίζουν τη δυνατότητα του Δικαστή να προσδιορίσει ελεύθερα την πλήρη κατά το Σύνταγμα αποζημίωση. Επομένως, ο υπολογισμός της αξίας απαλλοτριωθείσας δασικής εκτάσεως θα γίνει με βάση τα οριζόμενα, από την ειδική ως άνω διάταξη του άρθρου 6 παρ.1 του ν. 998/1979 «περί προστασίας δασών-δασικών εκτάσεων», κριτήρια της θέσεως, της μορφής, της συστάσεως, καθώς και της τυχόν αποδόσεως της δασικής εκτάσεως σε δασικά προϊόντα, λαμβανομένου υπόψη ότι υπάρχει περιορισμός προς πλήρη οικονομική εκμετάλλευση διότι δεν μπορεί αυτή ούτε να καλλιεργηθεί, ούτε να οικοδομηθεί και γενικά να αλλάξει μορφή, ακριβώς λόγω της ειδικής προστασίας των δασικών εκτάσεων οι οποίες, ως φυσικό κεφάλαιο και κατ'εξοχήν περιβαλλοντικό αγαθό, τελούν σε προστατευτικό καθεστώς, δηλαδή είναι μικρότερης αξίας από τα υπόλοιπα ακίνητα που προορίζονται για καλλιέργεια και οικοδομική χρήση. Ειδικότερα δε, καθόσον αφορά τον τρόπο προσδιορισμού της τιμής μονάδος αποζημίωσης δασικών εκτάσεων, με αυτοφυή φυτικά επικείμενα, οι ιδιοκτήτες των οποίων δεν έχουν υποβληθεί σε δαπάνες για την καλλιέργεια και εκμετάλλευσή τους και η μόνη εξ αυτών ωφέλεια προέρχεται εκ της παραγωγικής λειτουργίας τους εκ της ξυλεύσεως αυτών, πάντα μετά από άδεια της αρμοδίας δασικής αρχής (άρθρο 50 του π.δ/τος 19-11-1928 σε συνδ. με τα άρθρα 62 και 141 του ν.δ/τος 86/1989 «δασικός κώδικας»), ή εκ δικαιωμάτων βοσκής (άρθρ. 6 του ν. 4351/2015), η οριστική τιμή μονάδος αποζημίωσης καθορίζεται,*

3. Νομοθετική εξειδίκευση

Οι διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 2-6 Σ. εξειδικεύονται από τον ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων)³⁷, όπως οι διατάξεις του έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν έως σήμερα. Ειδικότερα, με το άρθρο 3 του νόμου, θεσπίζονται οι προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, στις οποίες περιλαμβάνεται η τήρηση των διαδικασιών για την περιβαλλοντική αδειοδότηση του έργου ή της δραστηριότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4014/2011, εφόσον το έργο για το οποίο θα κηρυχθεί απαλλοτρίωση περιλαμβάνεται μεταξύ των αναφερομένων στις διατάξεις αυτές. Ακόμη, με τα άρθρα 4 και 5 καθορίζονται το περιεχόμενο, το αντικείμενο και οι συνέπειες της απαλλοτρίωσης, ενώ στο άρθρο 7 προβλέπονται οι τρόποι συντέλεσής της.

Περαιτέρω, με το άρθρο 7Α καθορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για να επιτραπεί η, προβλεπόμενη με την αναθεώρηση του 2001, δυνατότητα πραγματοποίησης εργασιών στο απαλλοτριούμενο πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης. Ειδικότερα, απαιτείται η κήρυξη της απαλλοτριώσεως με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και, εν συνεχεία, η έκδοση επ' αυτού «ειδικής απόφασης του Εφετείου, που δικάζει σε μονομελή σύνθεση», κατόπιν «ειδικής αίτησης... που υποβάλλεται αμελλητί και κατ' απόλυτη προτεραιότητα από τον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης, είτε αυτοτελώς είτε μαζί με την αίτηση για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης...». Το Εφετείο, παρέχοντας την άδεια, υποχρεώνει συγχρόνως τον βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, πριν από την κατάληψη του ακινήτου, εύλογο τμήμα της αποζημίωσης, που δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 70% της κατά το οικείο σύστημα προσδιοριζόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, άλλως της εκτιμώμενης αποζημίωσης που έχει το ακίνητο κατά την ημέρα κατάθεσης της αίτησης. Κατά της αποφάσεως του Εφετείου δεν χωρεί ένδικο μέσο.

Περαιτέρω, το άρθρο 8 ρυθμίζει τα ζητήματα που αφορούν την παρακατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ενώ το άρθρο 9 προβλέπει τη μεταγραφή και τις συνέπειες της συντελέσεως της απαλλοτριώσεως. Εξάλλου,

ενιαίως ανά τετραγωνικό μέτρο για το έδαφος και τα επ' αυτού αυτοφυή φυτικά επικείμενα». Πρβλ. και Α.Π. 1434/2022.

³⁷ Για τις διατάξεις αυτές βλ. ιδίως Απ. Γέροντα, *Το δικαίωμα ιδιοκτησίας και η αναγκαστική απαλλοτρίωση*, ό.π.· Δ. Φιλίππου/Α. Ροϊλό, *Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης*, 1998· Δ. Τομαρά, *Η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Νομοθετικό πλαίσιο και ερμηνευτική προσέγγιση*, 2018· Ι. Χορομίδη, *Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις*, τ. Β΄, 2004.

σύμφωνα με το άρθρο 10 η αξίωση για την είσπραξη της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά παραγράφεται μετά την παρέλευση επταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, ενώ σε περίπτωση που η οριστική αποζημίωση καθορισθεί μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η αξίωση για την είσπραξη της τυχόν διαφοράς μεταξύ οριστικής και προσωρινής αποζημίωσης παραγράφεται μετά την παρέλευση πενταετίας από τη δημοσίευση της απόφασης που καθορίζει την οριστική τιμή. Η ως άνω παραγραφή διακόπτεται με την ενέργεια πράξεων του δικαιούχου της αποζημίωσης που αποβλέπουν: α) Στη δικαστική ή διοικητική αναγνώριση, β) στην είσπραξη μέρους ή του συνόλου της αποζημίωσης και γ) στον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

- 61 Ιδιαίτερα σημαντικές κρίνονται εξάλλου οι διατάξεις του άρθρου 11 που αφορούν την ανάκληση και την άρση της μη συντελεσμένης απαλλοτρίωσης, όπως επίσης και οι διατάξεις του άρθρου 12 που αφορούν την ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης. Τέλος, το άρθρο 15 προβλέπει τη διαδικασία εκτίμησης της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου, τα άρθρα 18-20 τη διαδικασία (προσωρινού και οριστικού) προσδιορισμού της αποζημίωσης, ενώ το άρθρο 25 προβλέπει την προβλεπόμενη από το άρθρο 17 παρ. 5 Σ. αποζημίωση για την τυχόν απωλεσθείσα από τον ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου «πρόσοδο».

4. Νομολογιακές εφαρμογές

[Α. Ως προς το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 Σ.](#)

- 62 Η νομολογία των ανωτάτων δικαστηρίων της χώρας αποφεύγει, σε γενικές γραμμές, να κρίνει κατά τρόπο ευθύ εάν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 Σ. περιλαμβάνονται και τα ενοχικά (περιουσιακά) δικαιώματα. Σε αντίθεση με την προγενέστερη νομολογία του ανωτάτου διοικητικού δικαστηρίου της χώρας, στην οποία περιλαμβάνονταν ευθείες κρίσεις περί εξαντλήσεως του πεδίου εφαρμογής του αποκλειστικώς στα εμπράγματα δικαιώματα, στην πιο πρόσφατη νομολογία του φαίνεται να αφήνονται ανοικτά όλα τα ερμηνευτικά ενδεχόμενα. Το ζήτημα μικρή πρακτική σημασία έχει, αφού τα ενοχικά δικαιώματα προστατεύονται, όπως σημειώθηκε, επαρκώς από έτερες διατάξεις με υπερνομοθετική ισχύ (ιδίως άρθρα 5 παρ. 1 Σ. και 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ), με συνέπεια η αναγωγή στο άρθρο 17 Σ. να καθίσταται γι' αυτά εν πολλοίς περιττή. Οι δικαστικές αποφάσεις που κρίνουν το ζήτημα είναι εξαιρετικώς περιορισμένες. Χαρακτηριστική είναι εν προκειμένω η ΣτΕ Ολομ. 238/2015, η οποία αφορά τον υποχρεωτικό περιο-

ρισμό των (ενοχικών) απαιτήσεων που εκπηγάζουν από τα ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου. Σύμφωνα με την απόφαση, «τα ομόλογα και οι λοιποί τίτλοι, ενσώματοι ή άυλοι, δεν έχουν στις συναλλαγές περιουσιακή αξία ως πράγματα καθ' εαυτά. Λόγω, όμως, της περιουσιακής σημασίας των ενοχικών δικαιωμάτων, τα οποία κατά την οικεία νομοθεσία είναι συνδεδεμένα με κτήση τίτλων και συνίστανται σε χρηματικές απαιτήσεις οι οποίες, όταν καταστούν ληξιπρόθεσμες, γεννούν αξίωση που μπορεί να ικανοποιηθεί και δικαστικώς (ΑΠ 541/2011), ο ιδιοκτήτης τίτλων απολαύει συνταγματικής προστασίας, κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος («η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους»), εν όψει και του άρθρου 5 παρ. 1 αυτού. Η ακύρωση τίτλων, ωστόσο, δεν είναι απαλλοτρίωση κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος, ώστε να εξαρτάται η νομιμότητα της στέρησης της ιδιοκτησίας από την καταβολή προηγούμενης, δικαστικώς προσδιοριζόμενης, πλήρους αποζημίωσης. Διότι η παρ. 2 αφορά μόνο σε εμπράγματα δικαιώματα, όπως συνάγεται από τη διατύπωση αυτής (η οποία αναφέρεται και σε παραχώρηση δικαιωμάτων «επί άλλου ακινήτου», αλλά και επομένων παραγράφων του ίδιου άρθρου (βλ. αναφορά στην «κατάληψη» του απαλλοτριουμένου, κατά την παρ. 4 ή στην απώλεια προσόδων του απαλλοτριουμένου «ακινήτου» κατά την παρ. 5). Εξ άλλου, σύμφωνα με τα άρθρα 5 παρ. 1, 17 παρ. 1 και 25 παρ. 1 του Συντάγματος, σε περίπτωση συνδρομής σοβαρού λόγου δημοσίου συμφέροντος είναι επιτρεπτός ο περιορισμός των πάσης φύσεως ενοχικών δικαιωμάτων, εάν υπό τις δεδομένες συνθήκες κρίνεται αναγκαίος και πρόσφορος για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και συμβατός με την αρχή της αναλογικότητας. Εν όψει, επομένως, των ανωτέρω είναι απορριπτός ως αβάσιμος ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως, κατά το μέρος που αναφέρεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος». Το Δικαστήριο φαίνεται στην περίπτωση αυτή να δέχεται ότι τα ενοχικά δικαιώματα προστατεύονται («εν όψει και του άρθρου 5 παρ. 1 Σ.») από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17, όχι όμως και από τις λοιπές παραγράφους του ίδιου άρθρου, που αφορούν αποκλειστικώς τα εμπράγματα δικαιώματα.

Αντιθέτως, σε προγενέστερες αποφάσεις του ανώτατου διοικητικού δικαστηρίου της χώρας, η μη συμπερίληψη των ενοχικών δικαιωμάτων στο προστατευτικό πλαίσιο του άρθρου 17 θεωρείται περίπου αυτονόητη. Για παράδειγμα, με την ΣτΕ 1882/2003 κρίθηκε ότι «ούτε η ανάκληση αδείας ραδιοφωνικού ή τηλεοπτικού σταθμού για έκλειψη ή γιά παράβαση των νομίμων όρων λειτουργίας του, ούτε πολύ περισσότερο η θέση προθεσμίας για την πλήρωση των προσκαίρως εκλιπόντων ή παραβιασθέντων νομίμων όρων λειτουργίας του, ώστε να μη χωρήσει εξ αυτού του λόγου ανάκληση της αδείας

αυτής, και η επιβολή συνάμα για το λόγο αυτό προστίμου στην κάτοχο της αδείας αυτής ανώνυμη εταιρεία, ενέχουν ανεπίτρεπτη προσβολή ιδιοκτησιακού δικαιώματος, ώστε να αντιβαίνουν στο άρθρο 1 του από 20.3.1952 πρώτου προσθέτου πρωτοκόλλου της από 4.11.1950 Ευρωπαϊκής Συμβάσεως για την προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών, που από κοινού με εκείνη κυρώθηκε με το Ν.Δ/μα 53/1974 (ΦΕΚ Α' 256) (και βεβαίως δεν αντιβαίνουν, όπως αβασίμως προβάλλεται, στο άρθρο 17 του Συντάγματος, αντικείμενο προστασίας του οποίου αποτελούν, κατά πάγια νομολογία, τα εμπράγματα δικαιώματα».

- 64 Χαρακτηριστική είναι επίσης η ΣτΕ 2705/1991, με την οποία κρίθηκε ότι «το άρθρο 17 του Συντάγματος αναγνωρίζει και προστατεύει το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου τούτου, η αναγκαστική αφαίρεση της ιδιοκτησίας από την ιδιωτική κτήση δεν μπορεί να γίνει παρά μόνο με την συνδρομή των εγγυήσεων και των προϋποθέσεων που τάσσονται σ' αυτό. Έτσι, για την στέρηση της ατομικής ιδιοκτησίας απαιτείται η συνδρομή λόγων δημόσιας ωφέλειας, που έχουν καθορισθεί από το νομοθέτη και η προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημιώσεως, που ορίζεται πάντοτε από τα πολιτικά δικαστήρια. Ο νομοθέτης (κοινός ή κανονιστικός) είναι ελεύθερος να καθορίσει το περιεχόμενο της ιδιοκτησίας, δηλ. την έκταση των εξουσιών που απορρέουν από το δικαίωμα αυτό, δεν μπορεί όμως κατά τη θέσπιση όρων και περιορισμών να υπερβεί ένα όριο, πέραν του οποίου πλήττεται ο πυρήνας δικαιώματος έτσι ώστε στην ουσία να αδρανοποιείται. Η ως άνω συνταγματική προστασία κατά την έννοια και το σκοπό της πιο πάνω συνταγματικής διατάξεως παρέχεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή στα δικαιώματα εκείνα που παρέχουν άμεση και απόλυτη εξουσία σε ενσώματα πράγματα, κινητά ή ακίνητα, σύμφωνα με τους ειδικότερους ορισμούς του κοινού νομοθέτη και όχι στα ενοχικά δικαιώματα».
- 65 Ιδιαίτερα σημαντική από την άποψη αυτή κρίνεται, ακόμη, η ΣτΕ Ολομ. 1093/1987, σύμφωνα με την οποία «η κρατική παρέμβασις εις την διοίκησιν επιχειρήσεων υπαγομένων εις τον ν. 1386/83, συνεπάγεται πράγματι, προκειμένου περί ανωνύμου εταιρίας, αντίστοιχον περιορισμόν των δικαιωμάτων των μετόχων. Εξ αυτού, όμως, δεν έπεται ότι αντίκειται εις το άρθρον 17 του Συντάγματος, ως αβασίμως υποστηρίζεται με την κρινομένην αίτησιν. Διότι, κατά την παγίαν νομολογίαν του Δικαστηρίου τούτου, το άρθρον τούτο κατοχυρώνει μόνον εμπράγματα δικαιώματα, τοιούτον δε δικαίωμα, προκειμένου περί μετοχής, είναι μόνο το επί του χαρτίου αυτής ως κινητής αξίας δικαίωμα και όχι το εκ της μετοχής δικαίωμα του μετόχου προς συμμετοχήν, μεταξύ άλλων, και εις την λήψιν

αποφάσεως δια την ανάδειξιν της διοικήσεως της εταιρίας, το οποίον είναι ενοχικόν υπό ευρείαν έννοιαν και ως εκ τούτου δεν προστατεύεται έναντι του κοινού νομοθέτου». Αξίζει να σημειωθεί ότι στις ανωτέρω αποφάσεις (ΣτΕ 2705/1991 και 1093/1987 Ολομ.) περιλαμβάνεται –ισχνή– μειωσιμότητα άποψη, κατά την οποία το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 εκτείνεται και στα ενοχικά δικαιώματα «ενόψει της σημασίας και της σπουδαιότητας των δικαιωμάτων αυτών στη σύγχρονη οικονομική ζωή», καθώς και της «ουσιώδους μεταβολής των οικονομικών δεδομένων».

Στην πλέον πρόσφατη νομολογία του το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας 66 αποφεύγει να επιλύσει κατά τρόπο ευθύ και σαφή το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 Σ., περιλαμβάνοντας υπαινικτικές απλώς αναφορές επί του ζητήματος. Χαρακτηριστική είναι εν προκειμένω η ΣτΕ Ολομ. 182/2023, με την οποία κρίθηκε η συνταγματικότητα του επανυπολογισμού των συντάξεων των «παλαιών» (προ του ν. 4387/2016) συνταξιούχων κατά τρόπο δυσμενέστερο σε σχέση με αυτόν που προβλέπεται για τον υπολογισμό των συντάξεων των «νέων» συνταξιούχων. Σύμφωνα με την απόφαση, «οι προσφεύγοντες-ενάγοντες δεν είχαν κεκτημένο δικαίωμα για επανυπολογισμό των κύριων συντάξεών τους βάσει του μέσου όρου των αποδοχών του ασφαλιστικού τους βίου, δεδομένου ότι, κατά τα ανωτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 1 Π.Π.Π. προστατεύεται το δικαίωμα προς λήψη ασφαλιστικών παροχών, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις που τάσσονται κάθε φορά από το εθνικό δίκαιο και όχι το δικαίωμα σε σύνταξη ορισμένου ποσού, ούτε η προσδοκία για τη χορήγηση μελλοντικών αυξήσεων στις ήδη καταβαλλόμενες παροχές βάσει νέου συστήματος συνταξιοδότησης (ΣτΕ 2200/2010 Ολομ., 2126/2019, 1374/2019, 719/2016, 1494/2010 κ.ά.). Ενόψει των ανωτέρω εκτεθέντων δεν τίθεται ζήτημα παραβίασης ούτε του άρθρου 17 του Συντάγματος, ούτε του άρθρου 1 του Π.Π.Π.». Το Δικαστήριο επικεντρώνει ιδίως τη μείζονα σκέψη του στη διάταξη του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ, στο οποίο κατοχυρώνεται το (ευρύτερο) δικαίωμα στην περιουσία, ενώ τις επικαλούμενες από τους προσφεύγοντες-ενάγοντες διατάξεις του άρθρου 17 τις διαλαμβάνει μάλλον ως «συμπληρωματικές» του πρώτου. Η διατύπωση αυτή του δικανικού συλλογισμού φανερώνει πιθανόν την αμνηχανία του Δικαστηρίου απέναντι στο εν λόγω ερμηνευτικό ζήτημα, η οποία εκπηγάει από την εγγενή δυσχέρεια που αντιμετωπίζει η όποια ερμηνευτική απόπειρα επεκτατικής ερμηνείας των υπόψη διατάξεων και μάλιστα καθ' υπέρβαση της γραμματικής, ιστορικής και συστηματικής ερμηνείας τους.

B. Ως προς τη σχέση ιδιοκτησίας-περιβάλλοντος

- 67 Όπως είναι γνωστό, το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας διαμόρφωσε, ιδίως από τη δεκαετία του 1990, πλούσια νομολογιακή παρακαταθήκη για την κατοχυρωμένη στο άρθρο 24 Σ. προστασία του περιβάλλοντος και μάλιστα και στις τρεις όψεις του: Το φυσικό, το οικιστικό και το πολιτιστικό περιβάλλον. Δεν θα ήταν υπερβολή να θεωρηθεί ότι η διαμορφωθείσα αυτή νομολογία εξάντλησε στα χρόνια που ακολούθησαν το συνολικό κανονιστικό δυναμικό του άρθρου 24 Σ., υιοθετώντας μάλιστα συχνά ερμηνευτικές επιλογές που καθιστούν την περιβαλλοντική προστασία υπερέχουσα αξία σε σχέση με έτερα διακυβευόμενα συνταγματικά αγαθά, όπως η ιδιοκτησία, η οικονομική ελευθερία και η οικονομική ανάπτυξη³⁸. Σταδιακώς, το Συμβούλιο της Επικρατείας θεμελίωσε και εφάρμοσε με συστηματική συνέπεια την απορρέουσα από τα άρθρα 24 και 106 παρ. 1 Σ. αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης, αναδεικνύοντας ως υπερέχουσα την περιβαλλοντική διάστασή της³⁹.
- 68 Η συμπερίληψη της περιβαλλοντικής προστασίας στο συνταγματικό κείμενο προσέ-

³⁸ Βλ. Απ. Παπακωνσταντίνου, *Το άρθρο 24 του Συντάγματος ως πεδίο νομικο-πολιτικής έντασης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας*, Νόμος και Φύση 1997, σελ. 573 επ.

³⁹ Για την εξέλιξη της περιβαλλοντικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας Βλ. Ε. Βενιζέλο, *Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων*, 1990, σελ. 83 επ. · Β. Ρώτη, *Άνοιγμα της νομολογίας για την προστασία του περιβάλλοντος*, 1984 · Idem, *Επισκόπηση της αναφερομένης στο περιβάλλον νομολογίας του ΣτΕ των ετών 1984 έως και 1993*, 1995 · Idem, «Η συνταγματική κατοχύρωση της προστασίας του περιβάλλοντος», σε: *Τιμητικός Τόμος του Συμβουλίου της Επικρατείας*, τ. Ι, 1979, σελ. 121 επ., ιδίως σελ. 137 επ. · Α. Γιωτοπούλου-Μαραγκοπούλου, «Η προστασία του περιβάλλοντος: Διεθνείς και ελληνικές εξελίξεις», σε: *Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας*, ό.π., σελ. 1015 επ. · Γ. Δελλή, «Από το καρνάγιο της Πύλου στο ορυχείο της Κασσάνδρας. Η «βιώσιμη ανάπτυξη», μεταξύ δικαιοπλασίας του δικαστή και μυθοπλασίας της θεωρίας», σε: *Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας*, 2004, σελ. 1058 επ. · Απ. Παπακωνσταντίνου, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου*, ό.π., σελ. 1163 επ. · Idem, *Το περιβαλλοντικό Σύνταγμα: Σύγχρονες πτυχές*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2011, σελ. 436 επ. · Idem, *Αειφορία και βιώσιμη ανάπτυξη ως συνταγματικές αρχές: Ερμηνευτικές, κανονιστικές και νομολογιακές πτυχές του περιβαλλοντικού Συντάγματος*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2007, σελ. 536 επ. · Idem, «Η συνταγματική αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης των νησιωτικών περιοχών», στο συλλογικό έργο: Γ. Τσάλτας (επιμ.), *Αειφορία και Περιβάλλον. Ο νησιωτικός χώρος στον 21^ο αιώνα*, 2005, σελ. 157 επ. · Idem, *Οικολογικός συνταγματισμός και βιώσιμη ανάπτυξη: Το παράδειγμα των νησιωτικών περιοχών*, Επιθεώρησης Δημοσίου Δικαίου και Διοικητικού Δικαίου 3/2005, σελ. 465 επ. · Idem, *Δικαστικός ακτιβισμός και Σύνταγμα. Το παράδειγμα της περιβαλλοντικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας*, Περιβάλλον και Δίκαιο 2006, σελ. 222 επ. · Idem, *Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης*, Επιθεώρησης Διοικητικού Δικαίου και Δημοσίου Δικαίου 2002, σελ. 580 επ. · Idem, *Το άρθρο 24 του Συντάγματος ως πεδίο νομικο-πολιτικής έντασης*, ό.π., σελ. 573 επ.

λαβε τη μορφή του ορίου στο κανονιστικό περιεχόμενο της οικονομικής ελευθερίας, της οικονομικής πρωτοβουλίας και της ιδιοκτησίας, ως ειδικότερη επί της ουσίας, όψη των κοινωνικών περιορισμών τους. Πράγματι, από μια οπτική, η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί έναν πρόσθετο «κοινωνικό» περιορισμό των εν λόγω –κλασσικών– δικαιωμάτων, αφού ο στόχος της προστασίας και διατηρήσεως των περιβαλλοντικών αγαθών δεν αποτελεί τίποτε περισσότερο από ένα ακόμη κοινωνικό ή δημόσιο συμφέρον⁴⁰ που θάλπεται από το Σύνταγμα και οριοθετεί την άσκηση των ατομικών δικαιωμάτων⁴¹. Ωστόσο, η νομολογιακή επεξεργασία και η πρακτική εφαρμογή της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης της προσέδωσαν ευρύτερο περιεχόμενο, καθιστώντας την μια από τις βασικότερες αρχές του συνταγματικού μας συστήματος. Η ενδεικτική παράθεση ορισμένων εκ των σημαντικότερων αποφάσεων του Δικαστηρίου για τη σχέση ανάμεσα στην περιβαλλοντική προστασία και το δικαίωμα στην ιδιοκτησία επιβεβαιώνει του λόγου το αληθές. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η ΣτΕ 1527/1981 (επτ.)⁴², με την οποία κρίθηκε η συνταγματικότητα π.δ/τος του έτους 1980 περί χαρακτηρισμού περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου ως οικιστικής. Το Δικαστήριο κρίνει εν προκειμένω ευθέως ότι οι διατάξεις του άρθρου 24 Σ. «κασιχύουν, ως εκ της φύσεών των, των προστατευτικών της ιδιοκτησίας διατάξεων του άρθρου 17 του Συντάγματος». Με έρεισμα τη σκέψη αυτή έκρινε ότι η υποχρεωτική εισφορά των ιδιοκτησιών που βρίσκεται σε οικιστική περιοχή σε γη και σε χρήμα είναι συνταγματικώς θεμιτή. Δεν προκύπτουν ωστόσο από το σκεπτικό της αποφάσεως οι ειδικότεροι λόγοι που θεμελιώνουν την ανωτέρω σκέψη περί της «φύσεως» των διατάξεων του άρθρου 24 Σ., που τις καθιστούν (κανονιστικά) υπερέχουσες σε σχέση με τις –κατά τα λοιπά ισοδύναμες ως προς την τυπική ισχύ τους– διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 5 και 17 Σ. Πρόκειται επί της ουσίας για το πρώτο από δείγμα δικαστικού ακτιβισμού, τον οποίο επρόκειτο το Δικαστήριο να επιδείξει τις επόμενες δεκαετίες. Είναι πάντως σαφές ότι εάν υιοθετούνταν στην πληρότητά της η ανωτέρω κρίση περί «κατίσχυσης» των διατάξεων του άρθρου 24 Σ. επί των διατάξεων του άρθρου 17 Σ. δεν θα απαιτούνταν σταθμίσεις μεταξύ των διακυβευόμενων συνταγματικών αγαθών. Κατά την ορθότερη

69

⁴⁰ Για μια γενικότερη πρόσληψη της έννοιας του δημοσίου συμφέροντος βλ. ιδίως Π. Δαγτόγλου, *Δημόσιο συμφέρον και Σύνταγμα*, ΤοΣ 1986, σελ. 425 επ.

⁴¹ Πρβλ. Β. Μποτόπουλο, *Περιβάλλον και Δίκαιο*, Αρμενόπουλος 1993, σελ. 594 επ., Α. Γιωτοπούλου-Μαραγκοπούλου, *Η προστασία του περιβάλλοντος*, ό.π., σελ. 1016-1017· Απ. Παπακωνσταντίνου, *Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου*, ό.π., σελ. 1163 επ.

⁴² ΝοΒ 1982, σελ. 111.

άποψη, το Δικαστήριο με την ανωτέρω διατύπωση της σκέψης του δεν κυριολεκτεί. Αποδίδει απλώς μια –πρωτόλεια και ανεπεξέργαστη ακόμη– αντίληψη περί της υπεροχής της περιβαλλοντικής προστασίας στο πεδίο των δικαιοκίνων σταθμίσεων. Συνιστά συνεπώς εκδήλωση της –διάχυτης κατά την περίοδο αυτή– αμηχανίας του δικαστή ως προς τις ερμηνευτικές και κανονιστικές συνεπαγωγές των καινοφανών, ως προς τη λειτουργία τους, ορισμών του άρθρου 24 Σ.

- 70 Ενδιαφέρον παρουσιάζει επίσης η ΣτΕ 1364/1981, η οποία αποτελεί μια από τις πρώτες ιστορικά αποφάσεις που ερμηνεύει και εφαρμόζει κατά τρόπο ολοκληρωμένο τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 Σ. που αφορούν την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το σκεπτικό της απόφασης, «*εκ της διατάξεως του άρθρου 1 του Ν. 1469/50, αυτοτελώς εφαρμοζομένης, δέσμευσις οικοδομημάτων χαρακτηριζομένων ως έργων τέχνης συνιστά γενικόν νόμιμον περιορισμόν της ιδιοκτησίας μη αντικείμενον εις το άρθρον 17 του Συντάγματος, εφ' όσον δι' αυτού δεν εξαφανίζεται ή δεν καθίσταται αδρανής η ιδιοκτησία κατά τον προορισμόν της (Σ.Ε. 387/80)...*».
- 71 Χαρακτηριστική για τον τρόπο πρόσληψης εκ μέρους του Δικαστηρίου των διατάξεων του άρθρου 24 Σ. και τη σχέση τους με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 Σ.) είναι ακόμη η ΣτΕ 1743/1985. Με αυτήν κρίθηκε συγκεκριμένα ότι με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 Σ. «*καθιερούται ειδικώς, το πρώτον, ηυξημένη κρατική προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των μνημείων και στοιχείων αυτού, δια της καθιέρωσης υποχρεώσεων του Κράτους όπως λαμβάνη ειδικά νομοθετικά μέτρα εξασφαλίζοντα την διηνεκή προστασίαν αυτών, προς διατήρησιν της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομίας. Οι κατ' εφαρμογήν των μέτρων τούτων επιβαλλόμενοι περιορισμοί εις την άσκησιν των εκ της ιδιοκτησίας απορρεόντων δικαιωμάτων και ευχερειών δύνανται να υπερβούν τα όρια μέχρι των οποίων είναι θεμιτή, κατά το άρθρον 17 του ίδιου Συντάγματος, η ρυθμιστική επέμβασις του Νομοθέτου ή της κανονιστικώς δρώσης Διοικήσεως, κατά τον εκάστοτε καθορισμόν του περιεχομένου της ιδιοκτησίας, αρκεί να μη καταλήγουν εις εκμηδένισιν ταύτης. Εν όψει της φύσεως και της εκτάσεως των περιορισμών τούτων ο Συντακτικός νομοθέτης προέβλεψε την καταβολήν αποζημιώσεως εις τους πληττομένους εξ αυτών ιδιοκτήτας, ο τρόπος και το είδος της οποίας θέλουν καθορισθή υπό του κοινού Νομοθέτου και κατά τρόπον διάφορον ακόμη του προβλεπομένου εις τα άρθρον 17 του Συντάγματος τούτου...*». Όριο έτσι της ευχέρειας του νομοθέτη κατά τη θέσπιση των εν λόγω περιορισμών δεν νοείται πλέον η «*αδράνεια*» της ιδιοκτησίας

«κατά τον προορισμό της», αλλά, επέκεινα αυτής, η «εκμηδένισή της». Στις περιπτώσεις αυτές προβλέπεται απευθείας από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παρ. 6), ως αναγκαίο αντιστάθμισμα, η αποζημίωση των ιδιοκτητών.

Την ίδια περίπου περίοδο δημοσιεύεται η ΣτΕ Ολομ. 1029/1985, με την οποία κρίθηκε **72** ότι η προβλεπόμενη απαγόρευση στη Ζ.Ο.Ε. της Αττικής κατάτμησης της γης κάτω από το όριο των είκοσι στρεμμάτων είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει εν προκειμένω το σκεπτικό της αποφάσεως, σύμφωνα με την οποία η εν λόγω απαγόρευση «αφορά περιοχές που δεν έχουν ήδη αστικό χαρακτήρα και δεν οδηγεί σε εκμηδένιση, ουσιαστικά, της ιδιοκτησίας ώστε να προσκρούει στο άρθρο 17 του Συντάγματος. Αντίθετα το μέτρο είναι σύμφωνο με τη νέα συνταγματική διάταξη (παρ. 1 άρθρ. 17 του Συντάγματος) που ορίζοντας ότι τα δικαιώματα που πηγάζουν από την ιδιοκτησία δεν επιτρέπεται να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος, προσδίδει και κοινωνική λειτουργία στο περιεχόμενο του δικαιώματος της κυριότητας. Είναι μέτρο που έχει τον χαρακτήρα νόμιμου περιορισμού της κυριότητας, είναι δηλαδή γενικής φύσεως και επιβάλλεται βάσει νόμου και με κριτήρια αντικειμενικά που αποβλέπουν στο γενικότερο κοινωνικό συμφέρον, όπως είναι ιδίως η προστασία του περιβάλλοντος, για την οποία ρητώς μεριμνά το ίδιο το Σύνταγμα, ορίζοντας, στο άρθρο 24 παρ. 1, ότι η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Επομένως, ο λόγος ακυρώσεως που προβάλλει ότι το πιο πάνω μέτρο αποτελεί συνταγματικώς ανεπίτρεπτο περιορισμό της κυριότητας πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος». Το Δικαστήριο συνδυάζει εν προκειμένω ερμηνευτικά τη γενική ρήτρα που περιλαμβάνεται στο άρθρο 17 παρ. 1 Σ. σύμφωνα με την οποία τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία «δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος» με την κατοχυρωμένη στο άρθρο 24 παρ. 1 Σ. περιβαλλοντική προστασία, την οποία προσλαμβάνει όχι στην πλήρη κανονιστική της αυτοτέλεια, αλλά ως ειδικότερη όψη του «γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος», το οποίο συνιστά, κατά την ως άνω ρήτρα του άρθρου 17 παρ. 1 Σ., όριο της ασκήσεως των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία. Νοείται συνεπώς εν προκειμένω η προστασία του περιβάλλοντος ως «κοινωνικός περιορισμός» της ιδιοκτησίας.

Ακόμη, κατά τη ΣτΕ Ολομ. 3146/1986 οι περιορισμοί που τίθενται στην ιδιοκτησία χάριν **73** της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος «δύνανται να έχουν καταρχήν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 Συντάγματος, δημιουργούν δε υποχρέωση αποζημίωσης του θιγομένου ιδιοκτήτη κατά

την παράγραφο 6 άρθρ. 24 Συντάγματος, όταν δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Και να μεν προβλέπεται από την τελευταία συνταγματική διάταξη η έκδοση ειδικού νόμου, ο οποίος θα καθορίσει, μεταξύ άλλων, τον τρόπο και το είδος της αποζημιώσεως που δύναται να είναι και διάφορος από τη ρύθμιση του άρθρ. 17 Συντάγματος...». Καταλήγει έτσι το Δικαστήριο στην κρίση ότι «υπό την ερμηνεία αυτή είναι συνταγματικοί οι περιορισμοί του άρθρου 50 του κωδ. νόμου 5351 «περί αρχαιοτήτων», και όταν εξικνούνται μέχρι παντελούς απαγορεύσεως ανοικοδομήσεως ακινήτου εντός σχεδίου πόλεως εφόσον ο ιδιοκτήτης έχει οπωσδήποτε σε κάθε περίπτωση την ευχέρεια να αξιώσει αποζημίωση ερειδομένη αποκλειστικώς και ευθέως στο άρθρο 24 παρ. 6 Συντάγματος». Τοιουτρόπως, η εξισορρόπηση της περιβαλλοντικής προστασίας με το δικαίωμα στην ιδιοκτησία επιτυγχάνεται με την καταβολή αποζημιώσεως στον ιδιοκτήτη όταν οι σχετικοί περιορισμοί είναι ουσιαστικοί σε σχέση με τον προορισμό του ακινήτου.

- 74 Ενδιαφέρον παρουσιάζει εν προκειμένω και η ΣτΕ Ολομ. 695/1986, με την οποία το Δικαστήριο υιοθετεί, ήδη από το πρώιμο αυτό στάδιο εξέλιξης της συναφούς νομολογίας του, αυστηρή αντίληψη για τη σχέση φυσικού περιβάλλοντος-ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, με αυτήν κρίθηκε ότι οι περιορισμοί δομήσεως που προβλέφθηκαν για την περιοχή του κόλπου Λαγανά της Ζακύνθου με σκοπό την προστασία της θαλάσσιας χελώνας «CARETTA-CARETTA» δεν παραβιάζουν το δικαίωμα στην ιδιοκτησία, εφόσον η εν λόγω ρύθμιση «αφορά εις περιοχάς εκτός σχεδίου πόλεων, αι οποίαι, ως εκ της φύσεώς των, έχουν ως προορισμό την αγροτικήν κ.λπ. εκμετάλλευσιν και όχι την αστικήν (οικοδομικήν) τσιαύτην». Τοιουτρόπως, «οι επίμαχοι όροι, επιβληθέντες ως οιονεί ασφαλιστικόν μέτρον χάριν προδήλου δημοσίου συμφέροντος, ως είναι ο έλεγχος της πολεοδομικής αναπτύξεως της περιοχής και κυρίως την προστασίαν του φυσικού περιβάλλοντος δεν δύναται να θεωρηθούν ότι συνιστούν υπέρμετρον βάρος της ιδιοκτησίας της αιτούσης, μη ανεκτόν υπό του άρθρου 17 του Συντάγματος». Είναι εν προκειμένω προφανής η προτεραιότητα που αναγνωρίζει το Δικαστήριο στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος έναντι της ιδιοκτησίας, δεδομένου μάλιστα ότι με βάση τις ανωτέρω κρίσεις η αξίωση του ιδιοκτήτη του ακινήτου που υφίσταται δραστικούς περιορισμούς για αποζημίωση τίθεται υπό την αίρεση του προορισμού του, ενώ παράλληλα τίθεται ως αμάχητο τεκμήριο περί μη ουσιαστικής επιβαρύνσεως του ο χαρακτήρας του ως εκτός σχεδίου ακινήτου. Η κρίση αυτή του Συμβουλίου της Επικρατείας οδήγησε, για πρώτη φορά σε τέτοιο βαθμό, σε ένταση με το Ευρωπαϊκό

Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΑΔ), ειδικώς όσον αφορά το πεδίο εξισορρόπησης του διπόλου ιδιοκτησία-περιβαλλοντική προστασία. Συγκεκριμένα, με την απόφαση του ΕΔΑΔ της 06.12.2007 (Z.A.N.T.E. Μαραθονήσι κατά Ελλάδος), κρίθηκε ότι η χώρα μας παραβίασε στην περίπτωση αυτή τους ορισμούς του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ, με το οποίο κατοχυρώνεται το δικαίωμα στην περιουσία. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την κρίση του Δικαστηρίου: «*Η εξομοίωση όλων των εκτός σχεδίου ακινήτων με έκταση η οποία έχει ως προορισμό τη γεωργική, πτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση, καθώς και την αναψυχή του κοινού, εισάγει αμάχητο τεκμήριο, το οποίο παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες του κάθε εκτός σχεδίου ακινήτου. Ειδικότερα, η αναφορά στον "προορισμό" ενός ακινήτου, όρο per se ασαφή και αόριστο, δεν επιτρέπει στον εθνικό δικαστή να λάβει υπόψη το δίκαιο το οποίο, ενδεχομένως, διείπε in concreto την εκμετάλλευση του ακινήτου πριν από τη θέσπιση του επίμαχου περιορισμού. Στις περιπτώσεις που η κείμενη νομοθεσία επιτρέπει μόνο την αγροτική εκμετάλλευση, τότε πράγματι ο "προορισμός" του ακινήτου είναι η αγροτική εκμετάλλευση. Όμως, στις περιπτώσεις όπου το οικείο δίκαιο προβλέπει ρητώς το οικοδομήσιμο του ακινήτου, ο εθνικός δικαστής δεν δύναται να παραγνωρίζει το γεγονός αυτό επικαλούμενος απλώς τον "προορισμό" κάθε εκτός σχεδίου ακινήτου»⁴³.*

Η σχέση έντασης ανάμεσα στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας και την προστασία του περιβάλλοντος αποτυπώνεται εξάλλου και στην πλέον πρόσφατη νομολογία του Δικαστηρίου, στην οποία συμπυκνώνεται η σύγχρονη οπτική του όσον αφορά τη διευθέτηση της σχέσεως αυτής. Χαρακτηριστική είναι εν προκειμένω η πρόσφατη ΣτΕ Ολομ. 176/2023, κατά την οποία, «*από το συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1 και 2 και 17 του Συντάγματος συνάγεται θεμελιώδης, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσομένων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού και, συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους (ΣΕ 3135/2002, 3396-97/2010, 2035/2011 Ολομ., 665/2018 7μ. κ.ά.). Στην πρώτη κατηγορία περιοχών, που προορίζονται προς δόμηση, αυτή επιτρέπεται*

75

⁴³ Βλ. σχετικά τις παρατηρήσεις επί της αποφάσεως αυτής του ΕΔΑΔ της Λ. Κιουσοπούλου, ΘΠΔΔ 2008, σελ. 219-221. Για μια γενικότερη θεώρηση των ζητημάτων αυτών βλ. ιδίως Γ. Δρόσο, *Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση*, ό.π.

με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δομήσεως που το συνοδεύουν. Στην δεύτερη κατηγορία περιοχών, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από τη φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργάνωσης, να εξασφαλισθεί η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυνάμενη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαιτέρως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣΕ 2657/2007, 3504/2010, 1671/2014, 2136-37/2016, 665/2018 7μ. κ.ά.), ούτε να οδηγούν σε εξομοίωση των εκτός σχεδίου περιοχών με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών περιοχές ή στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (ΣΕ 2063, 962, 665/2018 7μ., 3526/2017, 2136-37/2016 7μ., 1856/2016 κ.ά.), όπως δια της κατατιμήσεως ενιαίου γηπέδου σε μικρότερα όταν με αυτήν καθίσταται δυνατή, κατά τις παρομαρτούσες συνθήκες, η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησης του (ΣΕ 2657/2007 7μ.). Οι ανωτέρω αρχές είναι εφαρμοστέες και στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), οι οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) [άρθρο 183 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ' 580)] και σε αρμονία με τα άρθρα 24 παρ. 2 και 43 παρ. 2 του Συντάγματος, θεσπίζονται με προεδρικό διάταγμα, αποτελούν προσωρινό υποκατάστατο της αξιούμενης από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παρ. 2) ορθολογικής χωροταξίας μεγάλης κλίμακας, εθνικής και περιφερειακής, και αποβλέπουν στον οικιστικό έλεγχο των περιστατικών εκτός σχεδίου περιοχών αφ' ενός προς πρόληψη της περαιτέρω επιδείνωσης των προβλημάτων τους και προστασία του περιβάλλοντος αυτών και αφ' ετέρου προς παρεμπόδιση της δημιουργίας δεδομένων και πραγματικών καταστάσεων που θα είχαν ως συνέπεια να δυσχεραίνεται ο μελλοντικός σχεδιασμός της περιοχής (ΣΕ 2604/2005, 2974/2010 7μ., 3527/2017 κ.ά.). Εξ άλλου, εν όψει του χαρακτήρα των περιλαμβανομένων στη Ζ.Ο.Ε. περιοχών ως αποτελουμένων από ακίνητα εκτός σχεδίου, τα οποία δεν προορίζονται κατ' αρχήν προς δόμηση, οι καθοριζόμενοι με την Ζ.Ο.Ε. όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεως δύνανται να εξικνούνται και μέχρις ολοσχερούς απαγόρευσης της δομήσεως σε περιοχές όπου η ανάγκη διαφύλαξης του ιδιαίτερου χαρακτήρα τους το επιβάλλει. Εφ' όσον δε τα μέτρα αυτά αφ' ενός θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και τεκμηριώνονται από τα στοιχεία

του φακέλου και αφ' ετέρου δεν εξαφανίζονται ούτε καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της, δεν προσκρούουν στο άρθρο 17 του Συντάγματος ούτε στο άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.δ. 53/1974 [(Α` 256), ΣΕ 3848, 3849/2005 7μ., 4294/2015, 3527/2017, 3526/2017 7μ. κ.ά.]».

76 Η αποζημίωση συνιστά, κατά τη –διαχρονική– νομολογία του ανωτάτου δικαστηρίου της χώρας αναγκαίο αντισταθμιστικό μέτρο σε περιπτώσεις όπου οι περιορισμοί που επιβάλλονται για λόγους που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος οδηγούν σε ουσιώδη στέρηση της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της. Ειδικότερα, σύμφωνα με την εν λόγω νομολογία, «κατά την έννοια των συνταγματικών διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17, της παραγράφου 1 του άρθρου 24 και του άρθρου 25, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, όπως η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου, που περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται κυριαρχικώς, είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα. Προκειμένου δε να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφυλάξεως του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τα ανωτέρω, ενόψει και του κοινωνικού χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, επιτρέπεται η λήψη μέτρων συνισταμένων τόσο στη μεταβολή του προορισμού των ακινήτων, όσο και στον περιορισμό του φάσματος των δυνατών χρήσεών τους ή της έντασης της εκμεταλλεύσεως αυτών. Τα μέτρα αυτά πρέπει να θεσπίζονται με σεβασμό προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή να είναι πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου και να μην υπερβαίνουν το αναγκαίο προς τούτο μέτρο, πλην δεν απαγορεύεται να έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσεως ακινήτου κατά τον προορισμό του. Στην τελευταία αυτή περίπτωση γεννάται αξίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη να του καταβληθεί αποζημίωση ανάλογα με την έκταση, την ένταση και τη χρονική διάρκεια της ανωτέρω στερήσεως» (βλ. ΣτΕ 1833/2017 επταμ., 2601-2603/2005 επταμ., 4571/2005 επταμ., 4536/2005 επταμ., 3067/2001 επταμ., 2929/2011, 2343/2009, 3360/2005 κ.ά.). Συναφώς έχει κριθεί ότι «η θεμιτή επιδίωξη της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος με επιβολή περιορισμών στη χρήση των ακινήτων δεν απαλλάσσει το Κράτος από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον θιγόμενο ιδιοκτήτη, το ακίνητο του οποίου κατά τον χρόνο κτήσης του δεν υπέκειτο στους περιορισμούς αυτούς, για την ουσιώδη και υπερβαίνουσα το εκάστοτε προσήκον μέτρο στέρηση ορισμένων από τις νόμιμες χρήσεις που προβλέπονταν για το ακίνητο αυτό πριν

από την επιβολή των περιορισμών (πρβλ. ΕΔΔΑ 6.12.2007 ZANTE - Μαραθονήσι ΑΕ κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 48 επ., 21.2.2008 Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 42 επ., 3.5.2011 Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Στεγάσεως Υπαλλήλων Τραπεζής της Ελλάδος κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 48 επ., 19.7.2011 Βάρφης κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 29 επ., ΣτΕ 70/2017, 2310/2016, 2128/2014, 4926/2013, 2707/2009)» (ΣτΕ 1833/2017 επ.). Χαρακτηριστική είναι επίσης, ως προς το ζήτημα αυτό, η ΣτΕ Ολομ. 689/2019 (δημ. σε ΕΔΔΔ 2019, σελ. 298, με σημείωμα Απ. Παπακωνσταντίνου). Σύμφωνα με το σκεπτικό της, με τις διατάξεις του ν. 1650/1986, προκειμένου να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του φυσικού περιβάλλοντος επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, να χαρακτηρίζονται εκτάσεις ως περιοχές προστασίας της φύσης, Εθνικά πάρκα ή ζώνες προστασίας αυτών και να επιβάλλονται, αφού τηρηθεί η αρχή της αναλογικότητας, προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα που συνεπάγονται την απαγόρευση της ανάπτυξης ορισμένων δραστηριοτήτων σε αυτές ή τη χρήση τους για ορισμένο σκοπό. Εξάλλου, εάν το επιβαλλόμενο μέτρο έχει ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, η οποία υπερβαίνει το εύλογο όριο ανοχής και αλληλεγγύης που δικαιούται να αξιώνει το κράτος από τους πολίτες και απολήγει σε θυσία ολίγων, κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1650/1986 ερμηνευόμενης ενόψει της κατοχυρωμένης στο άρθρο 25 παρ. 4 του Συντάγματος αρχής της αναλογικότητας, του κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος κοινωνικού χαρακτήρα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, του άρθρου 1 παρ. 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Σύμβασης της Ρώμης και την αρχή της ισότητας των πολιτών στα δημόσια βάρη, η αποζημίωση του ιδιοκτήτη δεν ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, αλλά γεννάται αξίωσή του έναντι του Δημοσίου προς αποζημίωση, η οποία θεμελιώνεται ευθέως στη διάταξη αυτή (άρθρο 22 παρ. 1), ανάλογα με την έκταση, την ένταση και τη χρονική διάρκεια της ζημίας. Η αποζημίωση αυτή αντιστοιχεί στην κατά προορισμό χρήση του ακινήτου, όπως προβλέπεται από το χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει στη περιοχή (βλ. ΣτΕ 4283/2013 επταμ., 3899/2014 κ.ά., πρβ. ΣτΕ 3146/1986 Ολομ., 3067/2001 επταμ., 3419/2011 επταμ.)».

- 77 Ακόμη, κατά την πλέον πρόσφατη συναφή νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας: «Από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 24 προς τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, με τις οποίες προστατεύεται η ιδιοκτησία, προκύπτει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως είναι η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου ο προορισμός αυτός περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπών

χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις, είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από την κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση. Τα ακίνητα διαχωρίζονται, ανάλογα με τον προορισμό τους, σε ευρισκόμενα εντός και εκτός οικιστικών περιοχών. Οι οικιστικές περιοχές καθορίζονται βάσει της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, τα δε εντός αυτών ακίνητα προορίζονται να δομηθούν σύμφωνα με τους ισχύοντες σε κάθε περιοχή κανόνες. Τα εκτός οικιστικών περιοχών ακίνητα, εφόσον δεν προστατεύονται πληρέστερα, όπως τα δάση ή οι αρχαιολογικοί χώροι, προορίζονται, κατ' αρχήν, για γεωργική ή άλλη σχετική εκμετάλλευση, είναι δε δυνατόν να δομηθούν, εφόσον τούτο επιτρέπεται από το νόμο, υπό αυστηρότερες προϋποθέσεις σε σχέση με τις προϋποθέσεις δόμησης εντός των οικιστικών περιοχών (ΣτΕ 1113/2022, 2428- 2431/2016, 1478/2016, 3431/2015, 2034-2036/2011). Το δε τελευταίο αυτό στοιχείο επηρεάζει μειωτικά την αξία τους (ΣτΕ 1113/2022, 2428-2431/2016, 2165/2013, 1478/2016, 3431/2015)» (ΣτΕ 338/2023). Κατά την ίδια νομολογία, από τις διατάξεις του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ προκύπτει ότι «σε κάθε περίπτωση επέμβασης στην περιουσία ενός προσώπου πρέπει να εξασφαλίζεται δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος του κοινωνικού συνόλου και των απαιτήσεων για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων του προσώπου. Για τη στάθμιση αυτή λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων κριτηρίων, και η αναγνώριση δικαιώματος αποζημίωσης του θιγομένου (Ε.Δ.Δ.Α. απόφασης της 23ης.9.1982 κατά, ΣτΕ 1113/2022, 2034-2036/2011). Ενόψει των ανωτέρω, η θεμιτή επιδίωξη της προστασίας των δασών δεν απαλλάσσει το Κράτος από την ευθύνη του να παρέχει επαρκή προστασία στους καλόπιστους νομείς και κυρίους περιουσίας με αναγνώριση δικαιώματος αποζημίωσής τους (Ε.Δ.Δ.Α., απόφαση της 13ης.7.2006, ... κατά, ΣτΕ 1113/2022, 3111/2008). Ως καλόπιστοι δε νοούνται εκείνοι, οι οποίοι με πράξεις των οργάνων της Διοίκησης είχαν αποκτήσει εύλογη προσδοκία αξιοποίησης της περιουσίας τους και, με την επέμβαση του Κράτους, δεν κατέστη δυνατή η αξιοποίηση αυτή (ΣτΕ 1113/2022, πρβλ. και Ε.Δ.Δ.Α., απόφαση της 13ης.7.2006, κατά ...)» (ibidem).

Περαιτέρω, ο περιορισμός της ιδιοκτησίας, είναι επιτρεπτός προκειμένου να διαφυλάσσεται το περιβάλλον, το οποίο ταυτίζεται επί της ουσίας με το (υπέρτερο) δημόσιο συμφέρον, αρκεί ο περιορισμός να θεσπίζεται με αντικειμενικά κριτήρια και να εναρμονίζεται με την αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 Σ.), πρέπει δηλαδή να είναι αναγκαίος και πρόσφορος για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού δημοσίου συμφέροντος και να μην παρίσταται ως δυσανάλογος σε σχέση προς αυτόν. Ωστόσο,

78

εφόσον ο εν λόγω περιορισμός έχει ως αποτέλεσμα τη «μη αναμενόμενη ουσιώδη στέρηση» της περιουσίας, γεννάται, υπό συγκεκριμένους όρους αξίωση των θυγομένων προς αποζημίωση «με την προϋπόθεση ότι το επιβαλλόμενο βάρος υπερβαίνει το εύλογο όριο ανοχής και αλληλεγγύης, το οποίο δικαιούται να αξιώνει το Κράτος από το σύνολο των πολιτών ή ορισμένη μερίδα τους, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 4 του Συντάγματος, και εν όψει του κατά το άρθρο 17 παρ. 1 αυτού κοινωνικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας, μεταβάλλεται δηλαδή σε θυσία ελαχίστων κατά παράβαση του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος» (ΣτΕ 629/2022)⁴⁴.

- 79 Αντιστοίχως, υποχρέωση αποζημιώσεως του ιδιοκτήτη συντρέχει και σε περίπτωση ουσιώδους περιορισμού της ιδιοκτησίας του χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 1 και 6 Σ.) (βλ. ΣτΕ 441/2023, 2588/2020, 2587/2020,

⁴⁴ Η αποζημίωση μπορεί να είναι, εκτός από χρηματική, σε είδος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα συνιστά εν προκειμένω ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), ο οποίος αποβλέπει στην πρακτική εναρμόνιση μεταξύ συνταγματικά θαλαπομένων συμφερόντων, ήτοι της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 Σ.), από τη μια πλευρά και της περιβαλλοντικής προστασίας (άρθρο 24 Σ.), από την άλλη, ιδίως υπό την εκδοχή της προστασίας του οικιστικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρα 24 παρ. 2 και 6 Σ.). Η δυνατότητα της Μ.Σ.Δ. αποτελεί αντισταθμιστικό μέτρο, με το οποίο επιχειρείται να εξισορροπηθούν τα υπόψη συγκρούσιμα συμφέροντα. Συγκεκριμένα, η αξίωση για αποζημίωση του ιδιοκτήτη, η οποία αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση προκειμένου να θεωρηθεί συνταγματικά θεμιτός ο περιορισμός της ιδιοκτησίας που επιβάλλεται χάριν της προστασίας του οικιστικού (ρυμοτομούμενα ακίνητα) ή του πολιτιστικού περιβάλλοντος (διατηρητέα), προσλαμβάνει εν προκειμένω τη μορφή της νομικής δυνατότητας για μεταφορά συντελεστή δόμησης από το ακίνητο που βαρύνεται με περιορισμούς σε έτερο ακίνητο, ώστε να διαφυλαχθεί η δίκαιη ισορροπία που επιβάλλεται τόσο από το Σύνταγμα (άρθρα 17 και 24 Σ.), όσο και από την ΕΣΔΑ (άρθρο 1 ΠΠ), ανάμεσα στο δημόσιο συμφέρον που εξυπηρετεί ο περιορισμός και στην ανάγκη προστασίας του δικαιώματος στην ιδιοκτησία. Ο θεσμός αυτός δεν ευτύχησε έως σήμερα στη χώρα μας. Οι νομοθετικές διατάξεις που ίσχυαν κατά περιόδους (ν. 880/1979, 2300/1995 και 3044/2002) κρίθηκαν, για διάφορους λόγους αντισυνταγματικές (βλ. ΣτΕ Ολομ. 1071-3/1994, 6070/1996, 2366/2007, ΣτΕ 2435/2017). Τούτο δε, παρά το γεγονός ότι με την αναθεώρηση του Συντάγματος του έτους 2001 περιλήφθηκε ειδική αναφορά στη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 εδ. ε' Σ., σύμφωνα με την οποία: «Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου». Πρόσφατες απόπειρες του κοινού νομοθέτη για ολοκληρωμένη ρύθμιση της Μ.Σ.Δ. (ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4759/2020) δεν έχουν αποδώσει έως σήμερα. Λόγω μάλιστα αυτής της αβελτηρίας του κοινού νομοθέτη οι ιδιοκτήτες ονομαστικών τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί με βάση τις προγενέστερες νομοθετικές ρυθμίσεις εξακολουθούν να τελούν υπό καθεστώς ιδιότυπης ομηρείας αφού οι τίτλοι αυτοί εξακολουθούν επί δεκαετίες να παραμένουν ανενεργοί.

2707, - 08/2018, 2688/2018 7μ., 1691/2017 7μ., 1833/2017 7μ., 2310/2016, 4151/2011 7μ., 3419/2011 7μ., 323/2009, 1998/2007, 1920/2007, 1606/2007, 3009/2006, 3000/2005, 3146/1986 Ολ. κ.ά.). Χαρακτηριστική είναι η πρόσφατη ΣτΕ 441/2023, η οποία συμπεκνώνει τη σύγχρονη αντίληψη του Δικαστηρίου για τα εν λόγω ζητήματα. Σύμφωνα με αυτήν, «με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, όπως ισχύει μετά την αναθεώρηση του έτους 2001, καθιερώνεται η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει αφενός μεν τη διατήρηση στο διηνεκές των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων, αφετέρου δε τη δυνατότητα επιβολής γενικών περιορισμών ή ιδιαίτερων μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοίωσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος τα μνημεία χώρου. Οι περιορισμοί αυτοί, που ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος και μπορούν, καταρχήν, να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, δημιουργούν υποχρέωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, όταν δεσμεύουν ουσιαδώς την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Και ναι μεν προβλέπεται από την τελευταία συνταγματική διάταξη η έκδοση ειδικού νόμου, ο οποίος θα καθορίσει, μεταξύ άλλων, τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης, που μπορεί να διαφέρει από τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Συντάγματος, αλλά, και όταν δεν υπάρχει σχετική νομοθετική ρύθμιση, γεννάται ευθεία από το Σύνταγμα υποχρέωση της Διοίκησης να εξασφαλίζει διηνεκώς την προστασία του μνημείου και, παραλλήλως, να αποζημιώνει τον πληττόμενο ιδιοκτήτη. Πράγματι, το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος καθορίζει τόσο την ανάγκη της χωρίς χρονικούς περιορισμούς προστασίας του εννόμου αγαθού του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όσο και την αποζημίωση ως αντιστάθμισμα της επερχόμενης βλάβης στον ιδιοκτήτη, καταλείποντας στον κοινό νομοθέτη την ευχέρεια να προσδιορίσει τη διοικητική διαδικασία καθορισμού της αποζημίωσης, υπό τον έλεγχο του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, καθώς και το είδος της αποζημίωσης, ως χρηματικής ή άλλης μορφής (ΣτΕ 487/2020, 2707/2018, Ολομ. 3146/1986 κ.ά.). Εξάλλου, σύμφωνα με τις προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, μόνο το γεγονός ότι το δεσμευόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως δεν δημιουργεί, σε σχέση με την αναγνώριση αξίωσης

προς αποζημίωση, αμάχητο τεκμήριο ότι η κατά προορισμό χρήση του περιορίζεται στην αγροτική, κτηνοτροφική ή δασοπονική εκμετάλλευση. Δεν αποκλείεται δε και στην περίπτωση αυτή, εφόσον η οικιστική εκμετάλλευση του ακινήτου ήταν επιτρεπτή κατά τους όρους του νομοθετικού καθεστώτος που εγκύρωσ ίσχυε στην περιοχή πριν από την επιβολή απαγορεύσεων δόμησης για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, να ανακύπτει υπό τις ιδιαίτερες περιστάσεις που συντρέχουν σε συγκεκριμένη υπόθεση, υποχρέωση προς αποζημίωση λόγω των απαγορεύσεων αυτών (ΣτΕ 1772/2020, 1407/2020, 2708/2018, 3764/2015, 4926/2013, 3419/2011 7μ., βλ. και απόφαση ΕΔΔΑ της 11ης.12.2008 κατά Ελλάδος και όης.12.2007 κατά Ελλάδος)».

- 80 Ειδική περίπτωση αποτελούν, τέλος, οι ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις οι οποίες επιβάλλονται χάριν του οικιστικού περιβάλλοντος, αποτελούν ωστόσο βάρη της ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μη συντέλεσης αυτών για διάστημα που υπερβαίνει τον εύλογο χρόνο. Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ανωτάτου διοικητικού δικαστηρίου της χώρας, οι εν λόγω αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, «εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς τη συνταγματική προστασία της. Εξάλλου, ο εν λόγω εύλογος χρόνος διατηρήσεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, χωρίς συντέλεσή της, που αποτελεί στοιχείο του συνταγματικού κανόνα, εξαρτάται από τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε συγκεκριμένη υπόθεση, δηλαδή από πραγματικά δεδομένα, όπως είναι το χρονικό διάστημα που παρήλθε από την επιβολή της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, οι ενέργειες στις οποίες έχει τυχόν προβεί η Διοίκηση και από τις οποίες μπορεί να συναχθεί πρόθεσή της για τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως, και οι τυχόν ενέργειες των ιδιοκτητών (ΣτΕ 4181/2014). Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για την άρση απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή άλλου ρυμοτομικού βάρους είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση (ΣτΕ 1452/2016, 948/2016, 1161/2015, 250/2015, βλ. ΣτΕ 2276/2014, 392/2014,

4792/2013, 4858/2012, 293/2012 κ.ά.)» (ΣτΕ Ολομ. 704/2020. Πρβλ. ΣτΕ 1773/2017, 600/2014, 2640/2013, 1477/2012, 2676/2010).

Γ. Ως προς την αναγκαστική απαλλοτρίωση

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον τρόπο που προσλαμβάνεται από τα ανώτατα δικαστήρια της χώρας το δικαίωμα της ιδιοκτησίας παρουσιάζει η νομολογία του Αρείου Πάγου επί ζητημάτων που αφορούν τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις. Κύριο χαρακτηριστικό της είναι η ερμηνευτική προσέγγιση της νομοθεσίας (ιδίως ν. 2882/2001) υπό το πρίσμα των διατάξεων του άρθρου 17 Σ. αλλά και του άρθρου 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ. Βασικές πτυχές της νομολογίας αυτής συμπυκνώνονται στην πρόσφατη Α.Π. 108/2023. Σύμφωνα με το σκεπτικό της: «Από τις διατάξεις των άρθρων 17 του Συντάγματος και 13 του ν. 2882/2001 προκύπτουν τα εξής: α) Κρίσιμος χρόνος, κατά τον οποίο σκοπείται η πραγματική αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως, ώστε αυτή να είναι πλήρης κατά τη συνταγματική επιταγή, σε περίπτωση που έχει προηγηθεί αίτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημιώσεως είναι ο χρόνος της συζητήσεως ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό, αν όμως η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημιώσεως διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημιώσεως λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο συζητήσεως για τον οριστικό προσδιορισμό. β) Προς εύρεση της αξίας αυτής δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή (αύξηση ή υποτίμηση) της αξίας του απαλλοτριούμενου που επήλθε μετά τη δημοσίευση της πράξεως της απαλλοτριώσεως και εξαιτίας μόνον αυτής, ούτε από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτριώσεως και μόνο εξαιτίας αυτής. γ) Ως κριτήριο για τη διάγνωση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριούμενου λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων, ιδίως η αξία που έχουν κατά τον ως άνω κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και η πρόσσδος του απαλλοτριούμενου, τα κριτήρια όμως αυτά είναι ενδεικτικά και όχι αποκλειστικά, για το δικαστήριο, το οποίο μπορεί να τη στηρίξει κατάλληλα. Η δε σχετική για το πρόσφορο ή μη του συγκριτικού στοιχείου, κρίση του δικαστηρίου ανάγεται στην εκτίμηση πραγμάτων και ως εκ τούτου δεν υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου (ΑΠ 1550/2021, ΑΠ 320/2019, ΑΠ 261/2018, ΑΠ56/2018, ΑΠ635/2017). δ) Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου κατά το χρόνο συζητήσεως της αιτήσεως για τον προσωρινό προσδιορισμό

81

ή κατά το χρόνο συζητήσεως για τον οριστικό προσδιορισμό, στην περίπτωση που η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, ως τέτοια δε αποζημίωση νοείται εκείνη, το ποσό της οποίας επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να αντικαταστήσει το πράγμα που απαλλοτριώθηκε με άλλο ισάξιο. (ΟΛΑΠ 5/2002, ΟΛΑΠ 13/2000, ΑΠ 1041/2021). Επίσης, κατά το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 15 του ν. 2882/2001, που προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 76 του ν.4146/2013 και εφαρμόζεται και στις κηρυχθείσες απαλλοτριώσεις για τις οποίες δεν έχει συζητηθεί η αίτηση καθορισμού προσωρινής οριστικής αποζημίωσης «Το δικαστήριο υποχρεούται να αιτιολογεί ειδικά την τυχόν απόκλιση της προσδιοριζόμενης από το ίδιο αξίας του ακινήτου τόσο από την προκύπτουσα κατά το αντικειμενικό σύστημα αξία του όσο και από την προκύπτουσα από την έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος ή του ανεξάρτητου εκτιμητή της παρούσας παραγράφου». Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι η αντικειμενική αξία του απαλλοτριούμενου ακινήτου καθώς και η έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής (ή του ανεξάρτητου εκτιμητή) εφόσον καταρτίσθηκε, συνεκτιμάται με τα υπόλοιπα στοιχεία που προαναφέρθηκαν, ακόμη κι αν η αναγραφόμενη αξία είναι κατώτερη ή ανώτερη της αντικειμενικής αξίας, η οποία δεν δεσμεύει υποχρεωτικά τη δικαστική κρίση για την πραγματική αξία του απαλλοτριούμενου (ΑΠ 1138/2021, ΑΠ 125/2021, ΑΠ 635/2017, ΑΠ 1021/2015), αλλά σε περίπτωση κατά την οποία το Δικαστήριο αποκλίνει από την αντικειμενική αξία αυτού ή από την τιμή της αρμόδιας επιτροπής, τότε πρέπει να αιτιολογεί την κρίση του σε σχέση με τους παράγοντες που το οδήγησαν στην εκτίμηση της ανώτερης ή της κατώτερης αξίας (ΑΠ 883/2019, ΑΠ 1053/2017, ΑΠ 1305/2015)».

- 82 Από την ίδια ερμηνευτική αφετηρία (σύμφωνη με τα άρθρα 17 Σ. και 1 ΠΠ ΕΣΔΑ του ν. 2882/2001) εκκινεί εξάλλου το Δικαστήριο προκειμένου να εξειδικεύσει τα ειδικότερα κριτήρια υπολογισμού της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων. Συγκεκριμένα, όπως κρίνει με πρόσφατη νομολογία του, «από τις διατάξεις αυτές συνάγεται, ότι για τον υπολογισμό της αξίας των απαλλοτριωμένων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία αυτών κατά το χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό στο Εφετείο, αν η συζήτηση αυτή διεξαχθεί μετά από ένα έτος από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και ότι τα δικαστήρια, κατά τον καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης ακινήτου, που εμπίπτει στο ισχύον σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη και την αντικειμενική αξία αυτού, καθώς και των ομόρων και ομοειδών προς αυτό ακινήτων, κατά τον κρίσιμο χρόνο, ως ασφαλές

και αντικειμενικό μέτρο κρίσης για την εξεύρεση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου, η οποία πάντως σε καμιά περίπτωση δεν δεσμεύει τη δικαστική κρίση για την πραγματική αξία του. Κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. α` και β` του ν. 2882/2001 τα διαγραφόμενα από αυτήν κριτήρια δεν είναι αποκλειστικά και υποχρεωτικά για το δικαστήριο για τη διάγνωση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωμένου, κατά τον κρίσιμο χρόνο, έτσι ώστε να θεωρείται, ότι παραβιάζεται στην περίπτωση που το δικαστήριο δεν τα λάβει υπόψη του ή θα λάβει υπόψη άλλα τέτοια. Το δικαστήριο μπορεί να στηρίζει την κρίση του για την πραγματική αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου, ενόψει της χρησιμοποιούμενης στην παραπάνω διάταξη λέξης «ιδίως», σε κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο, αφού το αξιολογήσει κατάλληλα. Μεταξύ των κριτηρίων, τα οποία μπορεί να λάβει υπόψη του το δικαστήριο είναι και οι υπάρχουσες, κατά τον ανωτέρω χρόνο, οικονομικές και νομισματικές συνθήκες, χωρίς να είναι υποχρεωμένο να τις αναλύει διεξοδικά, όταν αυτές είναι πασίγνωστες και οι οποίες λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως και χωρίς απόδειξη (άρθρο 336 παρ. 1 του ΚΠολΔ). Ωστόσο, μετά την προσθήκη της παρ. 6 του άρθρου 15 του ν. 2882/2001, με την παρ. 8 του άρθρου 76 του ν. 4146/2013, τα δικαστήρια κατά τον καθορισμό της τιμής μονάδας αποζημιώσεως ακινήτου, που εμπίπτει στο ισχύον σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη και την αντικειμενική αξία αυτού, καθώς και την αξία σύμφωνα με την έκθεση της Επιτροπής Προεκτιμήσεως, κατά τον κρίσιμο χρόνο, ως ασφαλές και αντικειμενικό μέτρο κρίσης για την εξεύρεση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου. Και ναι μεν η αντικειμενική αξία, καθώς και η έκθεση της Επιτροπής Προεκτιμήσεως δεν δεσμεύουν την δικαστική κρίση για την πραγματική αξία του ακινήτου, πλην όμως, αν το Δικαστήριο αποκλίνει από αυτήν ή από την τιμή της αρμόδιας Επιτροπής, τότε θα πρέπει να αιτιολογεί ειδικά με την κρίση του τους παράγοντες που το οδήγησαν στην εκτίμηση της ανώτερης αυτής πραγματικής αξίας» (Α.Π. 170/2022).

Ειδική περίπτωση όσον αφορά τον τρόπο υπολογισμού της αξίας του ακινήτου που απαλλοτριώνεται αποτελούν τα ακίνητα, τα οποία βαρύνονται με δραστικούς περιορισμούς, επιβαλλόμενους χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Χαρακτηριστικές είναι εν προκειμένω οι κρίσεις που περιλαμβάνονται για το ζήτημα αυτό στην Α.Π. 174/2022. Σύμφωνα με αυτήν, από τις διατάξεις του άρθρου 17 Σ., 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ και του ν. 2882/2001 «συνάγεται ότι τα δικαστήρια, κατά τον καθορισμό της τιμής μονάδας αποζημιώσεως ακινήτου, που εμπίπτει στο ισχύον σύστημα αντικει-

83

μενικού προσδιορισμού της αξίας του, υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη και την αντικειμενική αξία αυτού, καθώς και των ομόρων και ομοειδών προς αυτό ακινήτων, κατά τον κρίσιμο χρόνο, ως ασφαλές και αντικειμενικό μέτρο κρίσεως για την εξεύρεση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου, η οποία πάντως σε καμιά περίπτωση δεν δεσμεύει την δικαστική κρίση για την πραγματική αξία του. Κατά την έννοια της προαναφερόμενης διατάξεως του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. α' και β' του ν. 2882/2001, τα διαγραφόμενα κριτήρια δεν είναι αποκλειστικά και υποχρεωτικά για το δικαστήριο για την διάγνωση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριωμένου, κατά τον κρίσιμο χρόνο, έτσι ώστε να θεωρείται ότι παραβιάζεται στην περίπτωση που το δικαστήριο δεν τα λάβει υπόψη του ή θα λάβει υπόψη άλλα τέτοια. Το δικαστήριο μπορεί να στηρίζει την κρίση του για την πραγματική αξία του απαλλοτριουμένου ακινήτου, ενόψει της χρησιμοποιούμενης στην παραπάνω διάταξη λέξεως «ιδίως», σε κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο, αφού το αξιολογήσει κατάλληλα. Η σχετική για το πρόσφορο ή όχι του συγκριτικού στοιχείου κρίση του δικαστηρίου ανάγεται στην εκτίμηση πραγμάτων και ως εκ τούτου δεν υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 561 παρ. 1 του ΚΠολΔ (ΑΠ 751/2018, ΑΠ 635/2017). Επίσης, κατά το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 15 του ίδιου νόμου 2882/2001, που προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 76 του ν. 4146/2013 (ΦΕΚ Α`90/18.4.2013) και εφαρμόζεται και στις κηρυχθείσες απαλλοτριώσεις για τις οποίες δεν έχει συζητηθεί η αίτηση καθορισμού προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης (άρθρο 76 παρ. 8 του ν. 4146/2013) «Το δικαστήριο υποχρεούται να αιτιολογεί ειδικά την τυχόν απόκλιση της προσδιοριζομένης από το ίδιο αξίας του ακινήτου τόσο από την προκύπτουσα κατά το αντικειμενικό σύστημα αξία του, όσο και από την προκύπτουσα από την έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος ή του ανεξάρτητου εκτιμητή της παρούσας παραγράφου». Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι, η έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής (ή του ανεξάρτητου εκτιμητή), εφόσον καταρτίστηκε, συνεκτιμάται μαζί με τα υπόλοιπα στοιχεία που προαναφέρθηκαν, ακόμη και αν η αναγραφόμενη αξία είναι κατώτερη ή ανώτερη της αντικειμενικής αξίας, η οποία δεν δεσμεύει υποχρεωτικά την δικαστική κρίση για την πραγματική αξία του απαλλοτριωμένου, πλην όμως αν το Δικαστήριο αποκλίνει από την αντικειμενική αξία ή από την τιμή της αρμόδιας Επιτροπής ή του ανεξάρτητου εκτιμητή, τότε θα πρέπει να αιτιολογεί ειδικά τους παράγοντες που το οδήγησαν στην εκτίμηση της ανώτερης αυτής πραγματικής αξίας (ΑΠ 125/2021, ΑΠ 872/2020, ΑΠ 645/2020, ΑΠ 759/2020). Τέλος, σε περίπτωση

αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ακινήτου, που βαρύνθηκε με περιορισμούς σχετικούς, κατά τη διάταξη του άρθρου 24 παρ.1 εδ. α΄ και β΄ του Συντάγματος 1975 (2001) και το Ν. 3028/2002 «Προστασία Αρχαιοτήτων-Πολιτιστικής Κληρονομιάς», με τη προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (μνημεία, παραδοσιακές περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακά στοιχεία), η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης, όπως ορίζεται στο άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος, για τη διάγνωση δε της πραγματικής αξίας του απαλλοτριούμενου κατά τον κρίσιμο χρόνο, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ.1-2 του Ν. 2882/2001(Κ.Α.Α.Α.), θα συγκριθεί αυτό με όμορα ομοειδή ακίνητα που δεν βαρύνονται με τέτοιους περιορισμούς, ή αν βαρύνονται, θα εκτιμηθούν αυτά σαν ελεύθερα, αφού παρακολουθούνται από ισόποση αξίωση αποζημιώσεως για τον περιορισμό που θα βαρύνει (Ολ. ΑΠ 3/1996, ΑΠ 153/2012, ΑΠ 1898/1999)».

84
 Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει εξάλλου η νομολογία του ανώτατου πολιτικού δικαστηρίου της χώρας όσον αφορά την ερμηνεία της διατάξεως του άρθρου 13 παρ. 4 του ν. 2882/2001 που ρυθμίζει την αποζημίωση του εναπομένου τμήματος του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Κατά την τελευταία, «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 απομένουτος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την απόκτηση του απαλλοτριούμενου τμήματος».

85
 Το Δικαστήριο εκκινεί εν προκειμένω από τη σύμφωνη με το άρθρο 1 ΠΠ ερμηνεία της ανωτέρω ρυθμίσεως, δεδομένου ότι με την ανωτέρω υπερνομοθετικής ισχύος διάταξη «προστατεύονται και τα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα του προσώπου, όπως και το δικαίωμα αποζημιώσεως για την προσγενόμενη ζημία, στην περιουσία του. Έλλειψη δε σεβασμού της περιουσίας στην περίπτωση αυτή υπάρχει, όταν η συνεπεία του λόγου της αποζημιώσεως μείωση της περιουσιακής δυναμικότητας του προσώπου δεν αποκαθίσταται πλήρως». Με έρεισμα την ερμηνευτική αυτή προσέγγιση το Δικαστήριο καταλήγει στην κρίση ότι «σε περίπτωση που, λόγω απαλλοτριώσεως μέρους

του ακινήτου, το απομένον τμήμα αυτού, που εξακολουθεί να αποτελεί στοιχείο περιουσίας του ιδιοκτήτου - υφίσταται σημαντική υποτίμηση της αξίας του ή καθίσταται άχρηστο για τη χρήση που προορίζεται, το αναγνωριζόμενο από την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 13 παρ. 4 του ν. 2882/2001 δικαίωμα αποζημιώσεως ικανοποιείται πλήρως και εντεύθεν διασφαλίζεται ο σεβασμός στην περιουσία του ιδιοκτήτου όταν η αποζημίωση καλύπτει όχι μόνο την εκ της απομειώσεως και μόνον της εκτάσεως του όλου ακινήτου ζημίαν, αλλά και εκείνη που επήλθε από την εκτέλεση του έργου, για το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση του μέρους του ακινήτου. Διότι άλλως κατά την τελευταία αυτή ζημία το παραμένον στον ιδιοκτήτη μέρος του ακινήτου, και, επομένως, η περιουσία του, θα παρέμενε χωρίς αποκατάσταση. Ανεξαρτήτως δε του ότι το περιεχόμενο αυτό της αποζημιώσεως είναι απότοκο της εφαρμογής της άνω υπερνομοθετικής ισχύος διατάξεως του άρθρου 1 του πρώτου προσθέτου πρωτοκόλλου της Συμβάσεως της Ρώμης, είναι αδιάφορη στην περίπτωση αυτή η διάταξη της περ. 2 του άρθρου 13 του ν.δ. 797/1971, που ορίζει ότι «δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της αξίας του απαλλοτριωμένου η επαύξηση ή μείωση της αξίας λόγω εκτελέσεως του έργου» (ήδη παρ. 2 άρθρου 13 ν. 2882/2001 κατά την οποία ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη). Και τούτο διότι η διάταξη αυτή αφορά την αύξηση ή μείωση του απαλλοτριουμένου μέρους, που το κατά το Σύνταγμα πλήρης της αξίας του κρίνεται κατά το χρόνο της απαλλοτριώσεως και όχι μετά την εκτέλεση του έργου. Ενώ αντιθέτως η αποζημίωση για την υποτίμηση κατά την παρ. 4 του άρθρου 13 αφορά το απομένον στον ιδιοκτήτη μέρος, που εξακολουθεί να αποτελεί περιουσία του και μετά την εκτέλεση του έργου, δι' ο η απαλλοτρίωση. (Ολ. ΑΠ 31/2005 ΑΠ 783/2011 ΝΟΜΟΣ)» (Α.Π. 95/2022).

- 86 Συναφώς, έχει κριθεί ότι από την προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 4 του ν. 2882/2001 «συνδυαζόμενη με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος και 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, συνάγεται ότι, για να είναι πλήρης η αποζημίωση, η οποία οφείλεται ως αντάλλαγμα για την στέρηση της ιδιοκτησίας, πρέπει να περιλαμβάνει, όχι μόνο την αξία του απαλλοτριούμενου τμήματος του ακινήτου, αλλά και την ζημία, την οποία υφίσταται ο ιδιοκτήτης, επειδή το τμήμα που του απομένει μετά την απαλλοτρίωση, γίνεται άχρηστο ή μειώνεται σημαντικά η αξία του. Στην περίπτωση αυτή, κατά την οποία το τμήμα που απομένει υφίσταται σημαντική μείωση της αξίας του ή καθίσταται άχρηστο, ο ιδιοκτήτης του

δικαιούται να ζητήσει τον καθορισμό και την παροχή ιδιαίτερης αποζημιώσεως, είτε κατά την δίκη του προσωρινού καθορισμού, είτε κατ' αυτήν του οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως, για το τμήμα που απαλλοτριώθηκε» (Α.Π. 553/2022). Περαιτέρω, κατά την ίδια κρίση, από τις διατάξεις του ν. 2882/2001 συνάγονται τα εξής: «1) Για να είναι πλήρης η αποζημίωση, η οποία οφείλεται ως αντάλλαγμα για τη στέρηση της ιδιοκτησίας, πρέπει να περιλαμβάνει, όχι μόνο την αξία του απαλλοτριουμένου τμήματος του ακινήτου, αλλά και τη ζημία που υφίσταται ο ιδιοκτήτης γιατί το τμήμα, που του απομένει μετά την απαλλοτρίωση, γίνεται άχρηστο ή μειώνεται η αξία του. 2) Στην περίπτωση αυτή (μειώσεως αξίας), ο ιδιοκτήτης της δικαιούται να ζητήσει τον καθορισμό και την παροχή ιδιαίτερης αποζημιώσεως. 3) Αν ο ιδιοκτήτης δεν ζήτησε τον καθορισμό και την παροχή ιδιαίτερης αποζημιώσεως κατά τη δίκη του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημιώσεως, που οφείλεται για το τμήμα που απαλλοτριώθηκε, μπορεί να ζητήσει τον καθορισμό αυτής απευθείας από το Εφετείο, είτε με την αίτηση, με την οποία ζητεί τον οριστικό καθορισμό τιμής μονάδας αποζημιώσεως για το απαλλοτριωθέν τμήμα, είτε με ιδιαίτερη αίτηση, η οποία πρέπει να υποβληθεί σε τέτοιο χρόνο, ώστε να είναι δυνατός ο ενιαίος καθορισμός της ιδιαίτερης αποζημιώσεως για το απαλλοτριωθέν και για το τμήμα που απέμεινε, με την ίδια απόφαση και 4) Ο καθορισμός της ιδιαίτερης αποζημιώσεως μπορεί να επιδιωχθεί και με αίτηση απ' ευθείας στο Εφετείο και μετά την πάροδο της εξάμηνης προθεσμίας –όταν δεν έχει επιδοθεί η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, η οποία καθόρισε την προσωρινή τιμή μονάδας αποζημιώσεως, για το τμήμα που απαλλοτριώθηκε– εφόσον δεν υπήρχε αίτημα καθορισμού και για το τμήμα που απέμεινε μετά την απαλλοτρίωση, και ως εκ τούτου αυτό (αίτημα καθορισμού τιμής μονάδας για το εναπομείναν) δεν αποτέλεσε αντικείμενο της δίκης εκείνης (Α.Π. 522/2007, πρβλ. και ΑΠ 501/2020, που αφορά αίτημα καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας για επικείμενα). Τούτο, άλλωστε, συνάγεται και από την προεκτεθείσα διάταξη της παρ. 4 του ως άνω άρθρου 20 του ν. 2882/2001, σύμφωνα με την οποία η παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας για την άσκηση της αιτήσεως οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως έχει ως συνέπεια να καθίσταται οριστική η αποζημίωση που προσδιορίστηκε προσωρινά, πράγμα βέβαια, που προϋποθέτει, κατά λογική αναγκαιότητα, ότι έχει προσδιορισθεί προσωρινή αποζημίωση, προϋπόθεση όμως που δεν συντρέχει όταν δεν έχει υποβληθεί καν σχετικό αίτημα. Εξ άλλου, οι προθεσμίες του άρθρου 20 παρ. 2 του ν. 2882/2001 είναι αποσβεστικές, με την έννοια του άρθρου

279 του Α.Κ., και λαμβάνονται υπόψη από το Δικαστήριο και αυτεπαγγέλτως, κατά την διάταξη του άρθρου 280 του Α.Κ. (ΑΠ 501/2020, Α.Π. 61/2008, Α.Π. 597/2000)» (Α.Π. 553/2022).

III. ΣΥΝΟΨΗ

- 87** Το Σύνταγμα του 1975, συνεπές στον φιλελεύθερο χαρακτήρα του αλλά και στη συνταγματική μας παράδοση, κατοχυρώνει υψηλό επίπεδο προστασίας του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Κατά το άρθρο 17 η ιδιοκτησία τίθεται υπό την προστασία του κράτους, ενώ η στέρησή της δεν είναι επιτρεπτή, παρά μόνον υπό αυστηρές προϋποθέσεις που εγγράφονται εξαντλητικώς στο ίδιο το συνταγματικό κείμενο και αφορούν ιδίως τη συνδρομή δημόσιας ωφέλειας και την πλήρη αποζημίωση. Απώτατο όριο στην άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την ιδιοκτησία είναι το γενικό συμφέρον, σε βάρος του οποίου δεν μπορεί αυτή να συντελείται. Περαιτέρω, λοιποί περιορισμοί στο ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι δυνατόν να επιβάλλονται μόνον εφόσον συντρέχουν αποχρώντες λόγοι δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος και υπό τον όρο της τηρήσεως της αρχής της αναλογικότητας.
- 88** Ο απόλυτος σεβασμός στο δικαίωμα επιβεβαιώνεται από τις εγγυήσεις που το ίδιο το συνταγματικό κείμενο θεσπίζει κατά τρόπο λεπτομερειακό προκειμένου για την αναγκαστική απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας, η οποία νοείται εν προκειμένω ως η έσχατη και επαχθέστερη μορφή περιορισμού της, αφού επιφέρει την οριστική στέρησή της από τον ιδιοκτήτη της.
- 89** Η νομολογία των δικαστηρίων μας, εμπνεόμενη από τη νομολογία του ΕΔΑΔ για το άρθρο 1 ΠΠ της ΕΣΔΑ, εναρμονίζεται πλήρως με τον επιδιωκόμενο από το Σύνταγμα σκοπό διασφάλισης υψηλού επιπέδου προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Ακόμη και στις περιπτώσεις σύγκρουσης με την προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 24 Σ.), στην οποία (προστασία) αναγνωρίζεται, σε κάποιον βαθμό, προτεραιότητα, η νομολογία διαφυλάσσει επαρκώς τη δίκαιη ισορροπία που εγγυάται το Σύνταγμα μεταξύ του δημοσίου συμφέροντος και της ανάγκης προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Συνακόλουθα, διασφαλίζει τον –προέχοντα– φιλελεύθερο και δικαιοκρατικό χαρακτήρα του πολιτεύματός μας και τον ιστορικό και νοηματικό πυρήνα της αστικής Δημοκρατίας μας.