



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στα πλαίσια του νόμου 2882/2001 (ΦΕΚ 17/Τ.Α'/6.2.2001), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει έως σήμερα, προβλέπεται η δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του νόμου αυτού για τη διενέργεια έργων κοινής ωφέλειας και δημοσίου συμφέροντος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, όπου βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, μετά από υπολογισμό και εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωτέου ακινήτου, προσδιορισμό της αποζημίωσης των δικαιούχων και κατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

➤ **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΚΗΡΥΞΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

- Κτηματολογικό διάγραμμα για την απαλλοτριούμενη έκταση
- Κτηματολογικός πίνακας με τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες και το εμβαδό κάθε ιδιοκτησίας
- Τήρηση των διαδικασιών χωροθέτησης του έργου
- Γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας, αν η απαλλοτριούμενη έκταση είναι αγροτική ή δασική αντίστοιχα



- Ανακοίνωση της υπηρεσίας που προτείνει την απαλλοτρίωση, που δημοσιεύεται σε ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης ή της πρωτεύουσας του νομού, όπου βρίσκεται η απαλλοτριωτέα έκταση, με την οποία καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη ακινήτων κατάλληλων για το σκοπό της απαλλοτρίωσης και στην οποία προσδιορίζονται ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και η απαλλοτριωτέα έκταση.

➤ **ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ**

- Σύνταξη των πινάκων παρακατάθεσης της αποζημίωσης, σύμφωνα με τους κτηματολογικούς πίνακες και έπειτα από καθορισμό της τιμής μονάδας
- Καταβολή των αποζημιώσεων υπέρ των δικαιούχων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή του αληθινού δικαιούχου, αν υπόχρεο αποζημίωσης είναι το Δημόσιο
- Δημοσίευση της γνωστοποίησης της παρακατάθεσης των αποζημιώσεων στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

➤ **ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

- Καταχώρηση προς μεταγραφή της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης στα βιβλία του αρμοδίου Κτηματολογίου
- Παράδοση του ακινήτου στο φορέα που κήρυξε την απαλλοτρίωση από κάθε νομέα ή κάτοχο του ακινήτου εντός δέκα ημερών από την έγγραφη πρόσκληση αυτού
- Μετατροπή κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος επί του ακινήτου οποιουδήποτε τρίτου σε ενοχική αξίωση επί της παρακατατεθείσας αποζημίωσης.

➤ **ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ**

Η αξίωση για την είσπραξη της αποζημίωσης παραγράφεται μετά δεκαετία από την κατάληψη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε.

➤ **ΑΝΑΚΛΗΣΗ- ΑΡΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

- Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής που την κήρυξε ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, αν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως.
- Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως αν δεν συντελεστεί μέσα σε 18 μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης.



- Απαλλοτρίωση που έχει συντελεστεί και κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. μπορεί να ανακληθεί εφόσον η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού, που χαρακτηρίζεται ως δημοσίας ωφέλειας από το νόμο, και αποδέχεται ο καθ'ού η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης.

➤ **ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ.**

- Η εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριουμένου ακινήτου γίνεται από Επιτροπή που αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας, έναν υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. και έναν εμπειρογνώμονα με βασικά κριτήρια την αξία των παρακειμένων και ομοειδών ακινήτων και την πρόσοδο του απαλλοτριουμένου.
- Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης των δικαιούχων γίνεται ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου βάσει του προσδιορισμού της τιμής μονάδας αποζημίωσης από το Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο (προσωρινός προσδιορισμός) ή του Εφετείου, σε περίπτωση εφέσεως κατά της προαναφερόμενης απόφασης ή απευθείας αιτήσεως σε αυτό, εφόσον δεν εκκρεμεί αίτηση για προσωρινό προσδιορισμό (οριστικός προσδιορισμός).
- Σε εγγυοδοσία μπορεί να υποχρεώσει το δικαιούχο το δικαστήριο σε κάθε στάση της δίκης καθορισμού αποζημίωσης για την περίπτωση προσδιορισμού ως οριστικής αποζημίωσης, τιμής μονάδας μικρότερης εκείνης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

➤ **ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ**

- Μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων, που κοινοποιείται στον προϊστάμενο της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, μπορεί να ζητηθεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε, η αναγνώριση των δικαιούχων αποζημίωσης με βάση κάθε στοιχείο που προσκομίζουν οι διάδικοι.
- Ο προϊστάμενος της Κτηματικής Υπηρεσίας υποχρεούται να υποβάλλει στο δικαστήριο έγγραφη βεβαίωση περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της αίτησης σε αυτόν.
- Η απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine