

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 150/2014

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Τμήμα Δ')

Συνεδρίαση της 29-4- 2014

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Ανδρέας Φυτράκης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Χρυσάφουλα Αυγερινού, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Στέφανος Δέτσης, Βασιλική Δούσκα, Νίκη Μαριόλη, Δήμητρα Κεφάλια, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Αθηνά Αλεφάντη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Αθηνά Αλεφάντη, Νομική Σύμβουλος του Κράτους.

Ερώτημα : Αρ. πρωτ. 780/13-3-2014 έγγραφο του Πράσινου Ταμείου
Ν.Π.Δ.Δ.



Περίληψη Ερωτήματος :

1. Εάν η χρηματοδότηση απόκτησης με αγορά κοινόχρηστου χώρου ή/ και χώρου που έχει χαρακτηριστεί ως κοινωφελής ανήκει στις αρμοδιότητες και τους σκοπούς του Πράσινου Ταμείου;
2. Εάν αποτελεί η αγορά από Δήμο ακινήτου, που ρυμοτομείται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή για κοινωφελή χρήση, τρόπο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης;
3. Εάν για την αγορά από Δήμο ακινήτου, το οποίο ρυμοτομείται από το σχέδιο πόλεως για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή χώρου για κοινωφελή χρήση, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη πράξης, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης ως μέσου για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων του οικείου Δήμου και των παρόδων ιδιοκτητών;
4. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης στο τρίτο ερώτημα, πώς εκπληρούται στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από Δήμο, το οποίο έχει ρυμοτομηθεί από το οικείο σχέδιο πόλης για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή χώρου για κοινωφελή χρήση, η συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 3 για συμμετοχή των τυχόν ωφελούμενων-υπόχρεων προς καταβολή αποζημίωσης ιδιοκτητών στα βάρη της πολεοδομησης;

Επί του ως άνω ερωτήματος, το οποίο υποβλήθηκε νόμιμα από τον Πρόεδρο του Πράσινου Ταμείου Ν.Π.Δ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 περ. γ' του άρθρου 6 Ν.3086/2002, της παρ. 6 του άρθρου 19 του Ν.Δ. 1262/1972 και των παρ. 1 του άρθρου 4 και παρ. 3 του άρθρου 10 του Ν.3889/2010, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδότησε ως εξής:

Ι. Ιστορικό

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και εκτίθεται στο υποβληθέν ερώτημα «σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 3889/2010, το Πράσινο

μπορεί να χρηματοδοτεί προγράμματα που καταρτίζονται από οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης,Κατ' εξουσιοδότηση της παραπάνω διάταξης εκδόθηκε η υπ' αριθμ.2299/15.12.2011 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ Β' 2835), με την οποία εγκρίθηκε πιλοτικό χρηματοδοτικό πρόγραμμα με αντικείμενο «Απόκτηση και διαμόρφωση ελευθέρων χώρων στις πόλεις» από τους πόρους του ν. 3843/2010 (Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου) με προϋπολογιζόμενη δαπάνη για την τριετία 2011-2014, ποσού 97.120.294,70 €..... Προϋπόθεση για την οριστικοποίηση των δικαιούχων του προγράμματος ήταν η ύπαρξη των εξής ιδίως στοιχείων:α. Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, στο οποίο οι προς απαλλοτρίωση χώροι προβλέπονται ρητώς ως Κοινόχρηστοι Χώροι. β. Πράξη Αναλογισμού γι' αυτούς τους Κοινόχρηστους Χώρους. γ. Απόφαση κύρωσης της Πράξης Αναλογισμού από το Νομάρχη ή τον Περιφερειάρχη...». Η απόφαση αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε ως προς τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις οριστικοποίησης του προγράμματος.

«...Με την υπ' αριθμ. 410/13.02.2013 (ενν. απόφαση) του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίθηκε Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα του Πράσινου Ταμείου με τίτλο «Απόκτηση και διαμόρφωση ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων και Διατηρητέων Κτιρίων στις πόλεις 2013» και έγκριση διάθεσης πίστωσης έτους 2013, προϋπολογιζόμενης δαπάνης για το έτος 2013, ποσού 12.070.000 Ευρώ.....Με την ως άνω Υπουργική Απόφαση οι Άξονες Προτεραιότητας του προγράμματος ορίσθηκαν ως εξής: Άξονας Προτεραιότητας 1: Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Άξονας Προτεραιότητας 2: Αγορά Κοινοχρήστων Χώρων κατά τις ισχύουσες διατάξεις..... Δυνητικοί δικαιούχοι του Προγράμματος είναι οι Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού.....

Κατόπιν αυτού, με την υπ' αριθμ. 44.8.3/26.02.2013 Απόφαση του ΔΣ του Πράσινου Ταμείου εγκρίθηκε ο από Φεβρουάριο 2013 Οδηγός του Χρηματοδοτικού Προγράμματος, στον οποίο προβλέπονται ως προϋποθέσεις για την ένταξη των δικαιούχων στον Άξονα Προτεραιότητας 2 τα εξής:

α. Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, στο οποίο οι προς απαλλοτρίβωσις χώροι προβλέπονται ρητώς ως Κοινόχρηστοι Χώροι πρασίνου (κήποι, κ.λπ.) ή πλατείες. Εφόσον πρόκειται για ακίνητα εκτός σχεδίου, γίνονται πρέπει να προβλέπεται η διατήρησή τους ως αδόμητα, ελεύθερα ή και ως χώροι πρασίνου, κατά τις διατάξεις της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.

β. Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου τεκμηριωμένη για την αναγκαιότητα αγοράς του συγκεκριμένου κοινοχρήστου χώρου κατά τις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (ν. 3463/2006) ή απόφαση απευθείας εξαγοράς (άρθρο 2 ν. 2882/2001).

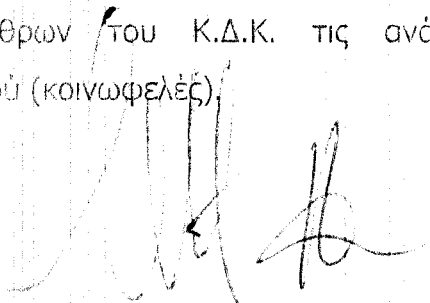
γ. Έκθεση εκτίμησης του συγκεκριμένου Κοινόχρηστου Χώρου

δ. Έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας

ε. Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του συγκεκριμένου Κοινόχρηστου Χώρου,

στ. Απόφαση ανάληψης δέσμευσης και αποδεδειγμένη εξόφληση του τιμήματος της αγοράς που υπερβαίνει την αντικειμενική αξία

Κατά την επεξεργασία των φακέλων, η Επιτροπή Αξιολόγησης που ορίσθηκε για τον συγκεκριμένο άξονα (βλ. σχετικώς το υπ' αριθμ. πρωτ. 5259/19.12.2013 έγγραφο της Επιτροπής), εξέφρασε προς τη Διοίκηση του Πράσινου Ταμείου την άποψη ότι το άρθρο 191 ΚΔΚ (ενν. Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων) δεν δύναται να τύχει εφαρμογής στις περιπτώσεις που διαχειρίζεται το παραπάνω χρηματοδοτικό πρόγραμμα του Πράσινου Ταμείου, αφού κατά τη ρητή του διατύπωση αφορά σε περιπτώσεις απευθείας αγοράς από τον Δήμο ιδιωτικού ακινήτου, το οποίο κρίνεται ως « το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού» δηλ. αφορά περιπτώσεις που το προς αγορά ιδιωτικό ακίνητο δεν προβλέπεται ως κοινόχρηστος χώρος από τον διενεργηθέντα πολεοδομικό σχεδιασμό, καλύπτει όμως κατά την πλήρως αιτιολογημένη κρίση του Δημοτικού Συμβουλίου και σύμφωνα με την διαδικασία των προαναφερομένων άρθρων του Κ.Δ.Κ. τις ανάγκες εκπλήρωσης δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού (κοινωφελές).



Επίσης εκφράσθηκε η άποψη ότι το άρθρο 2 παρ. 1 του Κ.Α.Α.Α. (ν. 2001) προβλέπει την υποχρέωση των αρμοδίων προς κήρυξη της απαλλοτρίωσης οργάνων της διατύπωσης δημόσιας πρόσκλησης για την εξαγορά ιδιωτικών ακινήτων προ της έκδοσης πράξης χαρακτηρισμού τους ως απαλλοτριούμενων.

Ωστόσο, κατά τη συζήτηση του θέματος στη συνεδρίαση του Δ.Σ του Πράσινου Ταμείου υποστηρίχθηκε η άποψη ότι η ως άνω διάταξη δεν περιορίζεται μόνο στην απόκτηση χώρων με κοινωφελή χρήση.

Περαιτέρω δε, επισημάνθηκε, μεταξύ άλλων, με γνωμοδότηση της δικηγόρου του Πράσινου Ταμείου ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει σχετικά με την αρμοδιότητα των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με σκοπό την απόκτηση κοινόχρηστου χώρου, ότι αυτή περιορίζεται στο τελικό στάδιο υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, δηλαδή της εφαρμογής του.....».

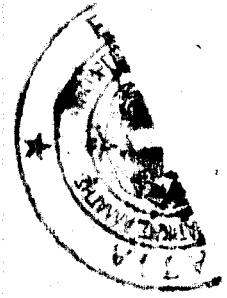
Ακόμη, έγινε επίκληση αποφάσεων του Ελεγκτικού Συνεδρίου και του Συμβουλίου της Επικρατείας, που δέχονται την μετάσταση κυριότητας κοινοχρήστων χώρων με απευθείας αγορά.

Στη συνέχεια τέθηκε το ζήτημα εάν η απευθείας αγορά ακινήτων αποτελεί τρόπο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης και εάν απαλλάσσει τη Διοίκηση από την υποχρέωση σύνταξης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση στο πλαίσιο της υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τέλος, εκφράστηκαν προβληματισμοί σε σχέση με το πώς θα μπορέσουν να προσδιοριστούν επαρκώς οι υποχρεώσεις τόσο του Δήμου όσο και των ωφελουμένων παρόδων (αυταποζημίωση κλπ.) στο πλαίσιο της διαδικασίας της απευθείας αγοράς ακινήτου και ζητήματα συνταγματικότητας αυτής.

Κατόπιν των παραπάνω νομικών προβληματισμών υποβλήθηκε το ως άνω ερώτημα.

II. Διατάξεις



α) Σχετικά με το Πράσινο Ταμείο.

N. 3889/2010 (ΦΕΚ Α 182/ 14-10-2010) - Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 6 - Προγράμματα και δικαιούχοι «1. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί προγράμματα που καταρτίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλα Υπουργεία και τους εποπτευόμενους οργανισμούς τους, αποκεντρωμένες γενικές διοικήσεις, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός οριοθετείται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1256/1982, και σωματεία ή άλλης μορφής ενώσεις νομικών και φυσικών προσώπων, τα οποία στοχεύουν σύμφωνα με τους καταστατικούς τους σκοπούς στην προστασία, αναβάθμιση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος.....»

N. 3843/2010 (ΦΕΚ Α' 62/28-4-2010) - Ταυτότητα κτιρίων, Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 7 - Περιβαλλοντικό ισοζύγιο Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος - «1. Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α..... 2. Οι πόροι του ειδικού προστίμου διατίθενται ειδικότερα ως εξής: α. Για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις. β. Για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από

εγκαιριότητα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση οκταετία από το χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.....»

Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ Α' 174/8-8-2013) - Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 40 - Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου – «Α. Ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης οι εξής:.....3. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων....».

Με αριθμό 2299/2011 Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ Β' 2835/15-12-2011) - Έγκριση του πιλοτικού χρηματοδοτικού προγράμματος με αντικείμενο «Απόκτηση και Διαμόρφωση ελευθέρων χώρων στις πόλεις» και έγκριση διάθεσης πίστωσης.

Η ως άνω Υπουργική Απόφαση παρατίθεται, όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τις Υπουργικές Αποφάσεις του ίδιου ως άνω Υπουργού με αριθμό 1119/12-4-2012 (ΦΕΚ Β' 1377/27-4-2012), 515/24-2-2012 (ΦΕΚ Β' 702/12-3-2012), 1119/12-4-2012 (ΦΕΚ Β' 1377/27-4-2012) και 4490/22-11-2012 (ΦΕΚ Β' 3203/30-11-2012).

«Έχοντας υπόψη. 1.Τις διατάξεις.....αποφασίζουμε:1. Την έγκριση πιλοτικού χρηματοδοτικού προγράμματος του Γραφείου Ταμείου με αντικείμενο και τίτλο «Απόκτηση και διαμόρφωση ελεύθερων χώρων στις πόλεις», με προϋπολογιζόμενη δαπάνη για την τριετία 2011-2014, ποσού 97.120.294,70 €, από τους πόρους του ν. 3843/2010 και του ν. 4014/2011 (Ταμείο

Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου). Σκοπός του προγράμματος είναι η απόκτηση από Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού Κοινοχρήστων Χώρων που προβλέπονται σε εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερα πολεοδομική σημασία και των οποίων η εξασφάλιση αποζημίωσης έχει επείγοντα χαρακτήρα. Για την απόκτηση των κοινοχρήστων χώρων το Πράσινο Ταμείο μπορεί είτε να εξασφαλίζει και να καταβάλει την αποζημίωση για τη συντέλεση επιβληθείσας απαλλοτρίωσης είτε να δεσμεύει το απαραίτητο χρηματικό ποσό για την επανεπιβολή αρθείσας ή ανακληθείσας απαλλοτρίωσης.

2. Τη διάθεση πίστωσης ύψους τριάντα πέντε εκατομμυρίων ευρώ (35.000.000,00 €), από τις πιστώσεις του προϋπολογισμού εξόδων του Πράσινου Ταμείου, οικονομικού έτους 2011 και ειδικότερα από τον ΚΑΕ 2279, για την υλοποίηση μέρους του προαναφερθέντος προγράμματος που αφορά τη χρηματοδότηση Δήμων για την απόκτηση Κοινοχρήστων Χώρων.

3. Προσωρινοί δικαιούχοι της πίστωσης έτους 2011 είναι οι Δήμοι, οι οποίοι περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι της παρούσας.....

4. Προϋπόθεση για την οριστικοποίηση των δικαιούχων Δήμων και των προς απόκτηση Κοινοχρήστων Χώρων είναι η ύπαρξη των εξής ιδίως στοιχείων:

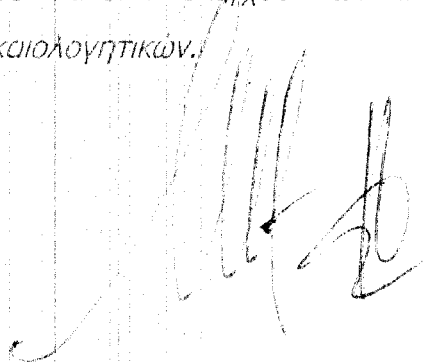
α.Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, στο οποίο οι προς απαλλοτρίωση χώροι προβλέπονται ρητώς ως Κοινόχρηστοι Χώροι.

β.Πράξη Αναλογισμού ή Πράξη Εφαρμογής γι' αυτούς τους Κοινόχρηστους Χώρους.

γ.Απόφαση κύρωσης της Πράξης Αναλογισμού από το Νομάρχη ή τον Περιφερειάρχη.

δ.Απόφαση καθορισμού οριστικής αποζημίωσης.....

5.Οι δικαιούχοι Δήμοι οριστικοποιούνται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Πράσινου Ταμείου κατόπιν ελέγχου των απαιτούμενων προϋποθέσεων και των σχετικών δικαιολογητικών.



Με όμοια απόφαση οριστικοποιούνται και οι συγκεκριμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι που εντάσσονται στο πρόγραμμα για χρηματοδότηση, με σκοπό τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, αφού διαπιστωθεί η διασφάλιση της δημιουργίας του χαρακτηρισμένου κοινόχρηστου χώρου στο σύνολο του και η συνδρομή των απαιτούμενων προϋποθέσεων σε όλες τις απαλλοτριούμενες ιδιοκτησίες.....

7. Το χρηματοδοτικό πρόγραμμα του Πράσινου Ταμείου καλύπτει αποκλειστικά και μόνο τις υποχρεώσεις των Δήμων. Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να υπαχθούν σε αυτό οι υποχρεώσεις των παρόδων ιδιοκτητών. Για την ενεργοποίηση όμως της χρηματοδότησης του Πράσινου Ταμείου απαιτείται η εξασφάλιση από τους Δήμους της απαραίτητης χρηματοδότησης για την κάλυψη των υποχρεώσεων των παροδίων ιδιοκτητών, έτσι ώστε να μπορούν εν τέλει να συντελεστούν οι απαλλοτριώσεις των περιπτώσεων που έχουν ενταθεί στο πρόγραμμα.....».

Με την αριθμό 410/13.02.2013 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: ΒΕΥΜ46Ψ844-7Ν5) εγκρίθηκε Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα του Πράσινου Ταμείου με τίτλο «Απόκτηση και διαμόρφωση ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων και Διατηρητέων Κτιρίων στις πόλεις 2013» και εγκρίθηκε διάθεση πίστωσης έτους 2013, προϋπολογιζόμενης δαπάνης για το έτος 2013, ποσού 12.070.000 Ευρώ, από τους πόρους του ν. 3843/2010 και του ν. 4014/2011 (Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου). Σκοπός του προγράμματος είναι η απόκτηση Κοινοχρήστων Χώρων που προβλέπονται σε εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική σημασία και των οποίων η εξασφάλιση αποζημίωσης έχει επείγοντα χαρακτήρα, καθώς επίσης και η απόκτηση διατηρητέων κτιρίων που έχουν ιδιαίτερη πολεοδομική και ιστορική σημασία.

Με την ως άνω Υπουργική Απόφαση οι Άξονες Προτεραιότητας του προγράμματος ορίσθηκαν ως εξής:

Άξονας Προτεραιότητας 1: Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Άξονας Προτεραιότητας 2: Αγορά Κοινοχρήστων Χώρων κατά τις ισχύουσες διατάξεις.....

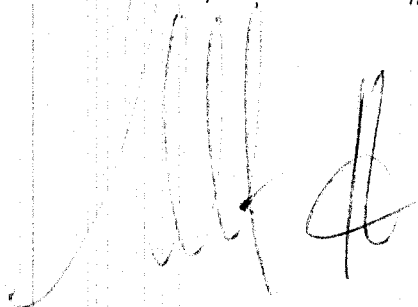
Δυνητικοί δικαιούχοι του Προγράμματος είναι οι Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, καθώς επίσης και Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου.

Κατόπιν αυτού, με την υπ' αριθμ. **44.8.3/26.02.2013 Απόφαση** του ΔΣ του Πράσινου Ταμείου εγκρίθηκε ο από Φεβρουάριο 2013 Οδηγός του Χρηματοδοτικού Προγράμματος, στον οποίο προβλέπονται προϋποθέσεις για την ένταξη των δικαιούχων στον Άξονα Προτεραιότητας 2.

β) Σχετικά με την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων.

Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α 114 8-6-2006) - Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων.

Άρθρο 191 - Αγορά ακινήτων «1. Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφαση του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του ΔΚΚ, τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.....».



Άρθρο 186 - Εκποίηση ακινήτων «1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του.....»

γ) Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις - κοινόχρηστοι χώροι.

Σύνταγμα 1975 - Άρθρο 24 παρ.3

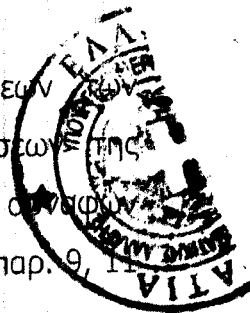
«Για να αναγνωρισθεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει».

Ν. Δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923 Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών.

Άρθρο 32. – «1. Η απαλλοτρίωσις των υπό των εν τη παρ. 1 του άρθρ. 2 υπό στοιχείων α' αναφερομένων χώρων του εγκεκριμένου σχεδίου καταλαμβανομένων ακινήτων ενεργείται κατά τας ακόλουθους διατάξεις, δυναμένων να εφαρμόζονται ως προς τους χώρους, τους προοριζομένους δια κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση, εν όλω ή εν μέρει, και των ειδικών περί συνδυασμών προς τας ανωτέρω, είτε και αυτοτελώς.

2. Η αρμοδία υπηρεσία, επί τη προσκλήσει των ενδιαφερομένων ή και οίκοθεν ενεργούσα, συντάσσει πράξιν αναλογισμού καθορίζουσαν εν προχείρῳ κτηματολογικῷ διαγράμματι τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και τον αναλογισμόν της αποζημιώσεως μεταξύ των υποχρέων.....»

Νόμος 653 της 27.7/5.8.1977: Περί υποχρεώσεων των παροδίων ιδιοκτητών δια την διάνοξιν εθνικών οδών, αντικαταστάσεων παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 και ρυθμίσεως ορισμένων θεμάτων.-(Α` 214). (Τα άρθρα 3 και 5 διατηρήθηκαν σε ισχύ με τις παρ. 9, 11 και 12 άρθρ.29 Ν.2882/2001).



Άρθρον 3. «*Η παράγραφος 3 του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 "περί αδειών οικοδομής επί των ρυμοτομουμένων ακινήτων", ως συνεπληρώθη δια του άρθρου 2 του Α.Ν. 625/1958 "περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών "περί σχεδίων πόλεων διατάξεων", αντικαθίσταται ως εξής: "3. Δι' αυτό το απαλλοτριωτέον οικόπεδον, συνυπόχρεοι καθίστανται ο τε Δήμος ή η Κοινότης και οι οφειλούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήται, θεωρουμένων ως τοιούτων των ιδιοκτητών ακινήτων, ών τα οικόπεδα έχουν ή δύνανται να αποκτήσουν δια προσκυρώσεων ή τακτοποιήσεων πρόσωπον επί του εν ώ περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέον ακίνητον κατά την ανωτέρω παράγραφον 1, χώρου. Οι παρόδιοι υποχρεούνται εις την πληρωμήν της αποζημιώσεως προς διάνοξιν οδών πλάτους μόνον μέχρι τριάκοντα μέτρων, είτε απ' ευθείας διανοιγομένων εις το πλάτος τούτο, είτε δια διαδοχικάς ευρύνσεων.....».*

Άρθρον 5. «*1. Εις τας περιπτώσεις καθ' ός δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημ. Εργων δημοσιευομένης δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως επισπεύδεται υπό του Δημοσίου η διάνοξις, η διεύρυνσις κοινοχρήστων χώρων προβλεπομένων υπό εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων αντί των υπό των διατάξεων άρθρων 32 και επόμενα του από 17-7/16.8.23 Νομοθ. Διατάγματος, "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ." προβλεπομένων στοιχείων ως και των αντιστοιχών τοιούτων των προβλεπομένων υπό των διατάξεων του Ν.Δ. 797/1971 "περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων" συντάσσονται κτηματολογικόν διάγραμμα, κτηματολογικός πίναξ και έκθεσις προεκτιμήσεως κατά τας διατάξεις των επομένων παραγράφων του παρόντος.....3. Το κτηματολογικό διάγραμμα συντάσσεται υπό κλίμακα τουλάχιστον 1 : 500 εις τούτο δε. α) τοποθετούνται αι ρυμοτομικαί γραμμαί,..... γ) αποτυπούνται αι παρόδιοι ιδιοκτησίαι αι οποίαι υποχρεούνται εις αποζημιώσιν και αι όμοροι κατά την οπισθίαν πλευράν αυτών ιδιοκτησίαι, δ) ενεργείται ο καταμερισμός*

της αποζημιώσεως της ρυμοτομουμένης εκτάσεως μεταξύ παροδίων ιδιοκτητών και του Δημοσίου και προσδιορίζεται δια χαρακτηριστικών στοιχείων η έκτασις αυτή 4. Εις τον Κτηματολογικόν πίνακα αναγράφονται: δ) η έκτασις και το ακριβές εμβαδόν εκάστης ιδιοκτησίας την οποίαν υποχρεούται ν' αποζημιώσει εκάστη παροδία ιδιοκτησία και το Δημόσιον.....».

Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012) - Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

Άρθρο 32 - Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης. «1. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση επιβληθείσης απαλλοτρίωσης ή σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, γίνεται με την τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580).....».

Άρθρο 33 - Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων «1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίσηυση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.....ιδ. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και

αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου».

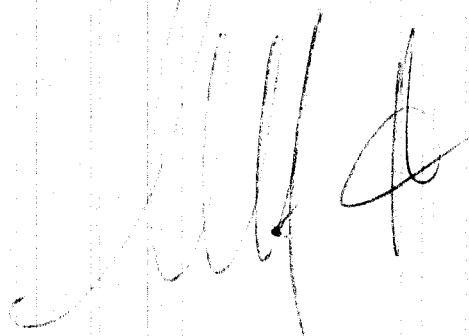
δ) Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ Α' 17/6-2-2001) - Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.

Άρθρο 2 - Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου.

«1. Ο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, κατά περίπτωση, ο αρμόδιος εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργός υποχρεούται, πριν την κατά το άρθρο 1 κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, να προβαίνει σε δημόσια πρόσκληση προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να προσκομίσουν εντός προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση και δεν είναι κατώτερη του ενός (1) μηνός από τη δημοσίευση νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας στον αρμόδιο εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης φορέα για την απευθείας εξαγορά αυτών..... Η εξαγορά δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως, όμως, μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση του προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης.....»

Άρθρο 29 - Διατηρούμενες, μεταβατικές και τελικές διατάξεις.

«..... 9. Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται: α) για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, β) υπέρ Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, κηρύσσονται σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις αυτές. Για τα μη ρυθμιζόμενα από τις παραπάνω ειδικές διατάξεις ζητήματα εφαρμόζονται συμπληρωματικώς οι διατάξεις του παρόντος κώδικα».





III. Ερμηνεία διατάξεων.

Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις συνάγονται τα εξής:

α) Το Πράσινο Ταμείο είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, εποπτευόμενο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στις αρμοδιότητές του δε, μεταξύ άλλων, ανήκει η διαμόρφωση προγραμμάτων για τη χρηματοδότηση μέτρων και δράσεων προστασίας, αναβάθμισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος μέσα στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής και ενεργειακής πολιτικής (άρθρο 5 ν. 3889/2010).

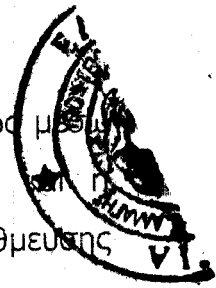
Στους πόρους του Πράσινου Ταμείου συγκαταλέγονται:

Το ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος του άρθρου 5 του ν. 3843/2010, το οποίο σύμφωνα με το άρθρο 7 του ως άνω νόμου διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, με την απόκτηση νέων χώρων ή την αποζημίωση των καθορισμένων από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για άλλα περιβαλλοντικά προγράμματα.

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, το οποίο διατίθεται, μεταξύ άλλων, για την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων. (Με την υπ' αριθμ. 3341/2013 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας το άρθρο 24 του ν. 4014/2011, καθώς και οι κοινές υπουργικές αποφάσεις που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αυτού, κρίθηκαν αντίθετες στο άρθρο 24 του Συντάγματος).

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο του άρθρου 21 του ν. 4178/2013 ποσοστό του οποίου, κατά τις κείμενες διατάξεις, διατίθεται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, ως τέτοιες δε κατ' άρθρο 40 του ως άνω νόμου, μεταξύ άλλων, είναι η δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον

αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως με τις απαλλοτριώσεις, αναπλάσεις και ανταλλαγών εκτάσεων, καθώς και τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.



Στις ως άνω διατάξεις προβλέπεται ρητά ότι η χρηματοδότηση προγραμμάτων εκ μέρους του Πράσινου Ταμείου αφορά στην απόκτηση μόνον κοινοχρήστων χώρων, δεδομένου ότι ουδεμία αναφορά γίνεται σε χαρακτηρισμένους στα ρυμοτομικά σχέδια χώρους, ως κοινωφελείς.

Η ίδια πρόβλεψη σχετικά με την χρηματοδότηση κοινοχρήστων χώρων υπάρχει στην με αριθμό 2299/15.12.2011 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως ισχύει, καθώς και στην με αριθμό 410/13.02.2013 απόφαση του ίδιου Υπουργού.

β) Περαιτέρω, ο καθορισμός ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων με πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών (ΣΤΕ Ολομ. 603, 604/2008, 3986/2008, 270/2008, 4587/2005 επτ.).

Ο συνταγματικός νομοθέτης, με το άρθρο 24 παρ.3 του Συντάγματος, προέβλεψε την υποχρέωση όλων, αδιακρίτως, των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται είτε σε περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά ως οικιστική, εντασσόμενη σε πολεοδομικό σχέδιο, είτε σε υφιστάμενη οικιστική περιοχή, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο αναμορφώνεται, αφενός να διαθέσουν χωρίς αντάλλαγμα, για λόγους γενικού συμφέροντος, τμήμα της ιδιοκτησίας τους και αφετέρου να καταβάλουν ορισμένο χρηματικό ποσό προκειμένου να εξασφαλιστούν οι εκτάσεις που απαιτούνται για τους προβλεπόμενους από το πολεοδομικό σχέδιο κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινωφελών χρήσεων. (ΣΤΕ 2057/1994, 2878/2012 σκ. 19, 3766/2007 σκ.3).

Επίσης, οι διατάξεις των άρθρων 32 – 35 του Ν.Δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923 ρυθμίζουν την διαδικασία συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και απαιτούν την σύνταξη πράξης τακτοποίησης και στη συνέχεια αναλογισμού, που καθορίζει βάσει τεχνικών στοιχείων τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων, δηλαδή του Δήμου και των παρόδιων ιδιοκτητών. Ακόμη, με τις διατάξεις του ν. 653 της 27.7/5.8.1977, άρθρα 3 και 5, ρυθμίζονται τα ζητήματα της αυταποζημίωσης των παρόδιων ωφελούμενων ιδιοκτητών (ΣΤΕ 3896/1988, 2191/1997, 4035/1998). Με τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού αποζημίωσης καθορίζεται το μέτρο της ωφέλειας κάθε υποχρέου αποζημίωσης από την διάνοιξη του κοινοχρήστου χώρου (ΣΤΕ 1126/1997), η πρόβλεψη δε αυτή απηχεί την αρχή της υποχρέωσης ισομερούς κατανομής του οικονομικού βάρους, που προκύπτει από την ωφέλεια που προκαλείται.

γ) Με τις διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 καθορίζεται η διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για την τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, ενώ με την διάταξη του άρθρου 33 του ως άνω νόμου προβλέφτηκε η χρηματοδότηση και η καταβολή ειδικής εισφοράς εφαρμογής των ρυμοτομικών σχεδίων για την υλοποίηση των προβλεπομένων από τα ρυμοτομικά σχέδια κοινοχρήστων χώρων, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι ανάγκες των κατοίκων σε πράσινο και ελεύθερους χώρους.

Ειδικότερα, μετά τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης, με την οποία κρίνεται ότι συντρέχει υποχρέωση άρσης της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά, μέχρι την ολοκλήρωση της τροποποίησης του σχεδίου πόλης ή της πολεοδομικής μελέτης, παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο (ΣΤΕ 2923/2013 σκ.3, 5479/2012 σκ.5, 3222/2012 σκ.5, 3210/2012 σκ.5, 1477/2012 σκ.4, 2917/2011 σκ.4, 669/2010 σκ.14, 4569/2009 σκ.6, 4533/2009 σκ.4).

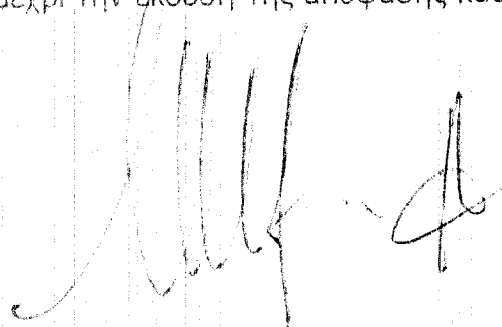
Με την παρ.1 του άρθρου 33 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής δέσμευσης καθώς και στις περιπτώσεις που έχει παρέλθει δεκαετία (10) από την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου, με το

οποίο καθορίστηκε συγκεκριμένο ακίνητο, ως κοινόχρηστος χώρος ο οποίος μπορεί να προβεί με απόφαση του ΔΣ, σε κήρυξη απαλλοτριώσεως του υπόψη ακινήτου με τις γενικές διατάξεις του Ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Με τον τρόπο αυτό κηρύσσεται άμεσα η απαλλοτρίωση των «πολεοδομικώς αρρυθμιστων» ακινήτων, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 32 του ίδιου νόμου (σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους), χωρίς να απαιτείται η διαδικασία σύνταξης πράξης αναλογισμού υποχρεώσεων και τακτοποιήσεων ιδιοκτησιών. Ο Δήμος, ως επισπεύδων καταβάλλει το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά και μέχρι του ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος των αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών και καθορίζονται, όπως ειδικότερα προβλέπονται στο νόμο, οι υποχρεώσεις που βαρύνουν το Δήμο και τους «ωφελούμενους» ιδιοκτήτες από τη διάνοιξη του κοινόχρηστου χώρου

Περαιτέρω, στην παρ. 10 του άρθρου 33 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι, το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί, από τους σχετικούς πόρους του, τους Δήμους για ποσό που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις τους (εξυπακούεται ότι εάν είναι εξωδικαστικός ο προσδιορισμός της αποζημίωσης χρηματοδοτεί μέχρι ποσού βάσει αντικειμενικής αξίας), για την απόκτηση των κοινοχρήστων χώρων των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων. Στη συνέχεια θα επιστραφεί το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο θα εισπραχθεί από τον Δήμο ως ειδική εισφορά.

δ) Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων ρυθμίζεται η διαδικασία απευθείας εξαγοράς απαλλοτριωτέου ακινήτου πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, καθώς και μετά την κήρυξη της και πάντως μέχρι την έκδοση της απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας.



Η διάταξη αυτή, ενόψει και των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 3 του Συντάγματος, δεν δύναται, κατ' αρχήν, να τύχει εφαρμογής στις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις για την δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Και τούτο, διότι, πρωτίστως, τίθεται ζήτημα τήρησης διαδικασίας αναλογισμού των υποχρεώσεων των παρόδιων ωφελούμενων ιδιοκτητών, της οποίας δεν προκύπτει παράκαμψη από τις οικείες διατάξεις. Σε αντίθετη περίπτωση, με την απευθείας εξαγορά κοινοχρήστων χώρων, οι παρόδιοι ωφελούμενοι απαλλάσσονται κάθε υποχρέωσης προς αποζημίωση την οποία αναλαμβάνει ο Δήμος. Επιπλέον, η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των κοινοχρήστων χώρων γίνεται με τη πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και συνεπώς στη περίπτωση αυτή δεν εναπομένει στάδιο δημόσιας πρόσκλησης στους ιδιοκτήτες.

Εξυπακούεται, ότι σε περίπτωση που έχει συνταχθεί πράξη αναλογισμού μέχρι την έκδοση απόφασης καθορισμού της προσωρινής τιμής μονάδας δύναται να συντελεστεί η απαλλοτρίωση με εξαγορά.

ε) Τέλος, για τους ίδιους λόγους, δηλαδή χωρίς την σύνταξη πράξης αναλογισμού, που να καθορίζει τις υποχρεώσεις του Δήμου και των παροδίων ιδιοκτητών, δεν είναι νόμιμη η αγορά κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Επιπλέον επισημαίνεται ότι οι ως άνω διατάξεις αφορούν σε αγορά ακινήτων, που είναι κατάλληλα για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού (όπως, ΣΤΕ 3555/1998, που αφορά σε αγορά ακινήτου για την ίδρυση νέου κοιμητηρίου κλπ.), τέτοιος δε δεν είναι η δημιουργία κοινοχρήστων χώρων προβλεπομένων από ρυμοτομικό σχέδιο. (Αντίθετα έκρινε, η απόφαση του ΣΤΕ 1664/2009 σκ. 8 και 9, υπόθεση διπλής ανόπλωσης «Α. Αλεξάνδρας – Βοτανικός», η οποία, όμως, αφορά σε ειδική πολεοδομική ρύθμιση με νόμο, κοινωφελούς και κοινοχρήστου χώρου).

IV. Συμπεράσματα

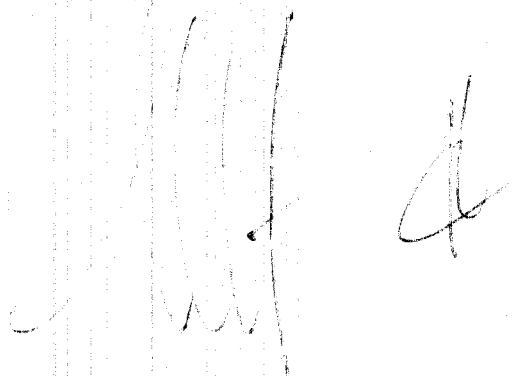
1^ο Ερώτημα : Στις αρμοδιότητες και τους σκοπούς του Πράσινου Ταμείου ανήκει η χρηματοδότηση απόκτησης μόνον κοινόχρηστου χώρου.

2^ο Ερώτημα : Η αγορά από Δήμο ακινήτου, που ρυμοτομείται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, αποτελεί τρόπο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, εφόσον πριν, και πάντως μέχρι την έκδοση της απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας, έχει συνταχθεί πράξη προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης (άρθρο 2 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων).

3^ο Ερώτημα : Για την αγορά από Δήμο ακινήτου, το οποίο ρυμοτομείται από το σχέδιο πόλεως για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη πράξης, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης ως μέσου για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων του οικείου Δήμου και των παροδίων ιδιοκτητών.

4^ο Ερώτημα : Παρέλκει η εξέτασή του λόγω της δοθείσας επί του 3^{ου} ερωτήματος απάντησης.

Τέλος, σημειώνεται ότι, εφόσον δεν έχει συνταχθεί πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού, το Πράσινο Ταμείο δύναται να χρηματοδοτεί, από τους σχετικούς πόρους του, τους Δήμους για την απόκτηση των κοινοχρήστων χώρων των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 32 και 33 του ν. 4067/2012, για ποσό που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις τους, απαλλαγμένο από οποιαδήποτε άλλη οφειλή (εξυπακούεται ότι εάν είναι εξωδικαστικός ο προσδιορισμός της αποζημίωσης χρηματοδοτεί μέχρι ποσού βάσει αντικειμενικής αξίας). Στη συνέχεια θα επιστραφεί στο Π.Τ. το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο θα εισπραχθεί από τον Δήμο ως ειδική εισφορά





Υ. Κατόπιν των ανωτέρω, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδότησε ομόφωνα ότι στα υποβληθέντα ερωτήματα αρμόζει η απάντηση που εκτίθεται στο ως άνω συμπέρασμα (παράγραφος Ι.Υ.)

Θεωρήθηκε

Αθήνα 14-5-2014

Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Ανδρέας Φουτράκης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Αθηνά Αλεφάντη

Νομική Σύμβουλος
του Κράτους

