



ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Αποζημιώσεις ιδιοκτητών από απαλλοτριώσεις

Ερωτήσεις και απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη οι ιδιοκτήτες ακινήτων για να κόψουν τον γόρδιο δεσμό της γραφειοκρατίας που τους ταλαιπωρεί

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ



Δεκάδες χιλιάδες είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βλέπουν την περιουσία τους να παραμένει για χρόνια αναξιποίητη. Πρόκειται για ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν δεσμευτεί για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα με στόχο τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (πλατείες, δρόμοι, παιδικές χαρές κ.ά.) και οι οποίοι περιμένουν να αποζημιωθούν – ακόμη – και για έργα που δεν έχουν γίνει ποτέ ή που στην πραγματικότητα από την άπρακτη πάροδο δεκαετιών, αποδεικνύεται πως δεν υπήρχε καμία πρόθεση να γίνουν.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της Γραμματίς Μπακλατσι παρουσιάζουν μέσα από 10+1 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν δεσμευτεί, προκειμένου να ξέρουν πώς να κινηθούν, και να... κόψουν τον γόρδιο δεσμό της γραφειοκρατίας που τους ταλαιπωρεί.

■ Τι είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση;

Είναι η αφαίρεση της κυριότητας της ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη της διοίκησης, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

■ Ποια είναι τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης;

Τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι:

(Α) Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

(Β) Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης από το δικαστήριο στην Περιφέρεια όπου βρίσκεται το ακίνητο.

(Γ) Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης.

(Δ) Η υλοποίηση της απαλλοτρίωσης που επέρχεται από την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο, η οποία πρέπει να καταβληθεί εντός 18 μηνών από την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου.

■ Τι είναι η τακτοποίηση;

Είναι η ενέργεια, μέσω μιας διοικητικής πράξης, με την οποία γίνεται η ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων γειτονικών ιδιοκτησιών, έτσι ώστε να αποκτήσουν την κατάλληλη μορφή για την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευσή τους. Με άλλα λόγια, η τακτοποίηση αποτελεί το μέσο για να επιτευχθεί η αρτιότητα-οικοδομισμότητα του ακινήτου, που γίνεται με ανάλογες προσκυρώσεις - ανταλλαγές εδαφικών τμημάτων των υπό τακτοποίηση οικοπέδων.

■ Τι είναι η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων;

Είναι η διαδικασία μέσα από την οποία καθορίζονται τα επιμέρους

ρυμοτομούμενα τμήματα προς αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες που θα το αποζημιώσουν και το μέτρο της επιβάρυνσης του καθενός από αυτούς. Διακρίνονται στις εξής περιπτώσεις:

(Ι) Την πράξη αναλογισμού που αφορά την απαλλοτρίωση των οικοπέδων ή των τμημάτων οικοπέδων που δεσμεύονται για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης. Σημειώνεται ότι προηγείται του αναλογισμού, η τακτοποίηση των οικοπέδων, προκειμένου πάντοτε να υποχρεούνται για αποζημίωση τα τακτοποιημένα οικοπέδα.

(ΙΙ) Την πράξη αναλογισμού επείγουσας ανάγκης, η οποία πραγματοποιείται όταν επείγει η διάνοιξη οδού του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή επισημύδων είναι ο οικείος δήμος ή το Δημόσιο.

■ Τι προβλέπεται για τους κοινωφελείς χώρους;

Στους χώρους ειδικού προορισμού, όπως είναι οι χώροι σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.λπ. δεν συντάσσονται πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, αλλά η απόκτηση των χώρων γίνεται με μέρηματα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, υπόχρεοι αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και ο δήμος

► Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η αφαίρεση της κυριότητας της ιδιοκτησίας, με διοικητική πράξη της διοίκησης, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη



■ **Για δρόμο που περνά μπροστά από το οικοπέδο ενός ιδιοκτήτη θα πληρώσει αυτός, παρότι θα διέρχονται οχήματα και θα ωφελείται όλη η περιοχή/πόλη;**
Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, υπόχρεοι αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και ο δήμος. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι νοούνται οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν πρόσωπο επί των οδών, των πλατειών και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ή αποκτούν πρόσωπο επί αυτών μετά την τακτοποίησή τους. Επίσης, οι μη άρτιες ιδιοκτησίες που έχουν κτίσματα μόνιμης μορφής θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες και βαρύνονται με την αντίστοιχη υποχρέωση.

■ **Σε έναν ιδιοκτήτη παίρνει ο δρόμος τμήμα του οικοπέδου του, και από τον δήμο τού λένε πως δεν δικαιούται αποζημίωση. Γιατί συμβαίνει αυτό;**
Κατά τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού γίνεται ο υπολογισμός των υποχρεώσεων που βαραίνουν κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται λαμβάνοντας υπόψη το εμβαδό των ρυμοτομούμενων τμημάτων

των οικοπέδων και τον ακόλουθο επιμερισμό τους για αποζημίωση σε κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη.

■ **Ποια είναι τα προβλεπόμενα όρια;**

α) Απαγορεύεται να επιβαρύνονται οι παρόδιες ιδιοκτησίες κατά έκταση μεγαλύτερη του μισού της οικοδομήσιμης επιφάνειάς τους. Το εμβαδόν που υπολείπεται για αποζημίωση από την υπόψη ιδιοκτησία επιβαρύνει τον δήμο. Για παράδειγμα, εάν το εμβαδόν ενός οικοπέδου είναι 300 τ.μ., τότε η επιβάρυνσή του δεν μπορεί να ξεπερνά τα 150 τ.μ. Στην περίπτωση που οι συνολικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας είναι 200 τ.μ., για τα 50 τ.μ. θα επιβαρυνθεί ο δήμος.

β) Οι υποχρεώσεις των παρόδιων ιδιοκτησιών για τη διάνοιξη οδών φθάνουν μέχρι τη ζώνη των 15 μέτρων.

γ) Για την αποζημίωση των δημιουργούμενων πλατειών, αλσών κ.λπ. κοινόχρηστων χώρων διανοιγόμενων για πρώτη φορά, βαρύνεται για την αποζημίωση κάθε οικόπεδο με πρόσωπο επί των παραπάνω χώρων για επιφάνεια ζώνης οικοπέδων πλάτους 20 μέτρων.

■ **Ιδιοκτήτης διαθέτει ακίνητο με σπίτι σε έναν δρόμο εκτός σχεδίου και θέλει να γίνει μια ανταλλαγή και προσκύρωση με τον γείτονα για να διαπλατυνθεί ο δρόμος, και αυτός αρνείται. Μπορεί να ζητήσει τακτοποίηση και προσκύρωση;**

Η τακτοποίηση και η προσκύρωση ως πράξεις εφαρμογής του σχεδίου πόλης δεν εφαρμόζονται σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης, παρά μόνο αν είναι οικόπεδα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

■ **Σε έναν ιδιοκτήτη παίρνουν το οικόπεδό του για δρόμο εδώ και 20 χρόνια και δεν αποζημιώνεται. Τι κάνει;**

Εφόσον έχει παρέλθει 15ετία από την έγκριση του σχεδίου πόλης, μπορεί να ζητήσει άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Σε περίπτωση που υπάρχει απόφαση έγκρισης της πράξης αναλογισμού, μετά την 5ετία, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον ο ιδιοκτήτης αιτηθεί τροποποίηση του σχεδίου πόλης, με την προϋπόθεση να μην έχει ασκηθεί αίτηση για τον δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης.